

LES BIENS À CARACTÈRE EXCEPTIONNEL : LA RARETÉ AU CŒUR DE LA VALORISATION



Par **Sophie d'ORMESSON**, expert en évaluation immobilière

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM (CEIF)



Lorsqu'on parle de biens à caractère exceptionnel, il ne s'agit pas uniquement de châteaux ou de belles demeures, grottes en Ardèche, îles privées dans le golfe du Morbihan, péniches sur le Rhône, monastères dans la Chartreuse, sépultures...

« La diversité de ces actifs immobiliers est immense ! Mais tous ont un point commun fondamental : leur rareté et leur singularité sur le marché immobilier. »

Contrairement aux idées reçues, l'exceptionnalité de ces biens ne repose pas uniquement sur leur classement aux Monuments Historiques. D'ailleurs, le ministère de la Culture recensait en 2022 près de 46 000 immeubles classés ou inscrits, mais un bien peut être atypique voire unique sans pour autant figurer sur cette liste.

UNE ÉVALUATION COMPLEXE ET RIGOREUSE

Valoriser un bien à caractère exceptionnel est un exercice complexe. **Chaque propriété possède des caractéristiques uniques, rendant inopérants les critères d'estimation classiques.** C'est pourquoi l'expertise repose sur des normes strictes, notamment la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et les European Valuation Standards (EVS 2025) de TEGoVA.

La Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM (CEIF) apporte ainsi cette compétence spécifique au travers de ces



experts spécialisés dans cette matière garantissant des évaluations précises.

UNE ANALYSE DOCUMENTAIRE MINUTIEUSE

L'expertise commence toujours par une étape d'analyse documentaire approfondie. L'expert passe au crible tous les documents relatifs au

bien, matrices cadastrales, titres de propriété, baux et contrats en cours, règlement d'urbanisme, charges et contraintes réglementaires. Cet inventaire permet d'avoir une vision claire des enjeux juridiques, financiers et administratifs avant tout déplacement.

UNE ÉTUDE TECHNIQUE ESSENTIELLE

Vient ensuite la visite et l'évaluation architecturale, technique et environnementale. L'expert analyse avec précision :

- l'état général du bien (la qualité des matériaux, époque de construction, rénovations à prévoir),
- les dépendances et annexes (écuries, chapelles, maisons de gardiens, piscines, etc.),
- le foncier qui l'entoure (forêts, terres agricoles, étangs),
- les éléments particuliers extérieurs (sépulture, vestiges archéologiques, cadrans solaires, murs d'enceinte, galeries souterraines...),
- les éléments intérieurs remarquables (cheminée monumentale, boiseries sculptées, plafonds à caissons, fresques, vitraux...).

L'expert analyse l'état général du bien, les dépendances et annexes, le foncier qui l'entoure, les éléments particuliers extérieurs, les éléments intérieurs remarquables.

L'IMPACT DES ESPACES NATURELS SUR LA VALEUR DU BIEN

« Une forêt de production attenante à un ancien monastère ou une abbaye avec des terres agricoles productives peut faire grimper la valeur globale de manière significative ».

La présence d'éléments hydrauliques (étangs, sources, rivières, bassins d'ornements ou forages) doit être examinée avec précaution, car leur usage et leur impact sur l'environnement sont encadrés par la loi sur l'eau depuis 1992.

Il est donc essentiel de maîtriser le foncier et de ne pas le négliger.

LES MÉTHODES DE VALORISATION : UNE ANALYSE ADAPTÉE AUX SPÉCIFICITÉS DES BIENS D'EXCEPTION

La valorisation d'un bien à caractère exceptionnel varie selon son usage :

- Siège d'une activité économique :
Lorsqu'un bien d'exception est converti en hôtel, clinique, colonie de vacances

ou tout autre usage commercial, il quitte le marché des biens d'exception pour intégrer celui du secteur concerné. On applique alors les méthodes d'estimation propres à cette activité.

- Dans les autres cas, une méthode comparative est privilégiée. L'approche peut être soit globale soit analytique. Toutefois, cette approche doit être maniée avec prudence.

Contrairement à un appartement ou une maison classique, l'évaluation d'un bien à caractère exceptionnel ne repose pas uniquement sur la recherche de critères globaux. Les références de marché doivent être examinées sous plusieurs angles :

- L'histoire et la qualité du bâti,
- La situation locative et juridique,
- Le rendement potentiel du domaine (gîtes, location de dépendances, visites, chasse, pêche, revenu forestier...),
- L'attractivité du secteur.

L'évaluation d'un bien à caractère exceptionnel repose sur l'histoire et la qualité du bâti, la situation locative et juridique, le rendement potentiel du domaine et l'attractivité du secteur.



Le marché des biens d'exception étant restreint, les comparaisons disponibles sont limitées. La connaissance de ce marché et une analyse approfondie des références choisies sont donc essentielles pour garantir une estimation fiable.

UN MARCHÉ OÙ L'ÉMOTIONNEL RENCONTRE L'OBJECTIVITÉ

Dans un marché où l'émotionnel joue souvent un rôle central, l'expertise des biens à caractère exceptionnel n'est pas une simple estimation, mais une étude intégrant une multitude de facteurs (physiques, juridiques et économiques). Elle permet d'apporter une vision objective essentielle pour les décisions stratégiques patrimoniales majeures : vente, acquisition, transmission, succession ou optimisation fiscale.

« Posséder un bien à caractère exceptionnel, c'est comme détenir une œuvre d'art : un bien unique, dont la valeur repose sur sa singularité, son esthétisme et son caractère hors du commun. »

