

Le projet et ses effets sur la valeur (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/30ncvp43](https://doi.org/10.67330/30ncvp43)

Définition formelle. Le « *projet* » (terme utilisé au Royaume-Uni et dans le Commonwealth, traduit par « *projet* » dans la législation américaine) désigne le projet ou l'entreprise pour lequel un bien immobilier fait l'objet d'une expropriation (ou « condamnation » selon la terminologie américaine), ainsi que l'autorisation légale qui le régit, considérés comme la cause à laquelle sont attribués les effets sur la valeur. Un *effet sur la valeur* est la différence entre la valeur du bien immobilier et la valeur qu'il aurait eue dans un scénario contrefactuel donné (un état du monde décrit qui ne s'est pas produit, tel qu'un monde sans le projet). La « *non-prise en compte du projet* » consiste à exclure du calcul les effets sur la valeur imputables au projet (ce que la pratique américaine appelle la règle de l'« influence du projet » ou de la « portée du projet »).

Scheme dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (also das Unternehmen)
FRENCH	l'opération (also le projet)
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra (also o empreendimento)
JAPANESE	事業 (jigyō)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
CHINESE (TRAD.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
ARABIC	المشروع (al-mashrū'; Maghreb statutes: العملية)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
RUSSIAN	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, 3K ст. 56.8)

Value effect dans les langues de la Revue. *Les équivalents sont le terme le plus employé dans la littérature d'évaluation ou d'expropriation de l'ordre juridique concerné ; lorsque deux ont cours, les deux sont donnés.*

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
SPANISH	la plusvalía / la minusvalía
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
JAPANESE	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
KOREAN	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
CHINESE (TRAD.)	市價變動 (shìjià biàndòng)

ARABIC	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
RUSSIAN	изменение стоимости (прирост / снижение)

Présentation intuitive. En termes simples, le « projet » (ou « scheme » selon la terminologie américaine) désigne le projet pour lequel l'État exproprie le terrain : une route, une voie ferrée, un réservoir, un projet de réaménagement. Ce projet modifie généralement la valeur des terrains environnants, et la règle dans de nombreuses juridictions est que le propriétaire est indemnisé, en gros, ce que le terrain aurait valu si le projet n'avait jamais existé — bien que, comme nous le verrons ci-dessous, les juridictions divergent quant aux effets à ne pas prendre en compte — ; l'expert doit donc connaître la nature du projet afin de savoir quels éléments ne pas prendre en compte.

Cet article traite de l'expropriation —, c'est-à-dire la confiscation de biens privés par l'État, appelée « eminent domain » (ou « condemnation ») dans la pratique américaine — et, dans ce cadre, du projet pour lequel les biens sont expropriés ainsi que de la prise en compte des effets de ce projet sur la valeur des biens. Elle s'adresse aux experts chargés d'évaluer la réparation due en vertu de ces lois.

Les quatre articles précédents traitaient tous d'une même difficulté : la quantité recherchée par un expert n'est pas toujours celle fournie par les données disponibles. *Espérance conditionnelle* (article 007) a identifié l'objectif. *Biais de variable omise* (008), *Endogénéité* (009) et *Identification des paramètres* (010) ont décrit trois façons de passer à côté.

Cette entrée aborde la même difficulté, qui, ici, découle de la loi plutôt que de l'évaluation. Il est utile de l'exprimer en termes d'évaluation, car un expert peut y être confronté sans en prendre conscience.

Un effet de valeur est une grandeur contrefactuelle. Dire qu'une autoroute (ou « freeway » selon la terminologie américaine) a ajouté \$40,000 à la valeur d'une parcelle revient à comparer deux états du monde : celui qui s'est produit, et celui dans lequel l'autoroute n'a jamais été construite. Seul le premier donne lieu à des transactions. Le second ne génère rien, car il ne s'est pas produit. On demande à l'expert d'évaluer la différence entre un monde observé et un monde non observé.

En estimation statistique, un scénario contrefactuel soulève deux questions successives. L'analyste commence par choisir le scénario contrefactuel — la quantité à estimer — et justifie ce choix ; ce n'est qu'ensuite que se pose la question de l'*Identification des paramètres* (entrée 010), à savoir si les données disponibles permettent de le déterminer. L'expropriation soustrait la première étape au pouvoir de l'expert : **la loi fixe la forme du scénario contrefactuel**, et une disposition de non-prise en compte du projet correspond précisément à cette fixation — elle désigne le type de réalité par rapport auquel la valeur doit être mesurée. La loi laisse la deuxième question à l'évaluateur, qui doit néanmoins démontrer que les éléments probants issus du monde où le projet existe — les seules ventes disponibles — permettent d'établir la valeur qu'aurait eue le terrain sans ce projet.

C'est la loi qui détermine la forme du scénario contrefactuel, et la question de savoir ce qui relève du projet relève du droit ; l'étendue du projet relève quant à elle des faits, sur lesquels l'expert doit se prononcer et, en cas de litige, c'est un tribunal (aux États-Unis, le tribunal ou la commission saisie de l'affaire d'expropriation) qui tranche. C'est pourquoi la délimitation de l' du projet ne constitue pas une question préliminaire à régler avant le début de l'évaluation. Elle *fait partie intégrante* de l'évaluation. Si l'on trace la limite à un endroit donné, une plus-value revient au propriétaire ; si l'on élargit la limite d'un cran, cette même plus-value est exclue de l'indemnité : l'autorité acquéreuse ne la prend pas en charge. Rien ne change quant au terrain lui-même.

Où l'évaluateur la rencontre. Il existe quatre types d'effets de valeur, et les confondre est une source fréquente d'erreurs.

1. Plus-value. Le projet entraîne une augmentation de la valeur. Les terrains situés à proximité d'un échangeur en projet prennent de la valeur car leur accessibilité s'améliore ; leur affectation est modifiée car le projet l'exige. C'est l'effet auquel se réfère toute règle de « non-prise en compte du projet », et dans certaines juridictions, c'est le seul. La loi argentine sur les travaux publics (Ley 21.499, art. 10),¹, exclut les «el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse » — c'est-à-dire la plus-value que les travaux à réaliser pourraient conférer — et ne mentionne pas la perte de valeur causée par les travaux.

2. Dépréciation. Le projet entraîne une baisse de valeur. L'annonce d'un tracé (le parcours qu'une route ou une voie ferrée suivra) fait baisser les prix le long de celui-ci pendant des années avant même que des terrains ne soient expropriés ; un projet d'aménagement est mal perçu par le marché. Lorsqu'une règle est symétrique, elle tient compte de cet aspect également. La loi ontarienne sur l'Expropriations Act, s. 14(4)(b),², exclut toute augmentation *ou diminution* de valeur imputable au projet ; la loi tchèque sur l'expropriation, § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,³, ne tient pas non plus compte de la plus-value ou de la moins-value liée à l'objet de l'expropriation. Un expert qui interprète une telle disposition uniquement comme une règle interdisant d'indemniser le propriétaire pour les plus-values générées par le projet sous-indemniserait un propriétaire victime de la « blight » (selon la terminologie américaine, c'est-à-dire un propriétaire subissant une « condamnation blight » : l'annonce a déjà fait baisser la valeur du terrain).

3. Effets sur ce qui reste. Dans le cas d'une expropriation partielle, le projet s'applique aussi bien au reste qu'à la partie acquise : les dommages-intérêts pour coupure lorsque la parcelle est divisée (préjudice subi par le terrain conservé du fait de sa coupure par rapport à la partie expropriée), et les dommages-intérêts pour atteinte préjudiciable lorsque les travaux altèrent ce qui reste (indemnisation pour la perte de valeur du terrain que le propriétaire conserve) — ce que la pratique américaine appelle les « *dommages-intérêts pour coupure* » (*severance damages*), ou dommages-intérêts pour le reste. Dans les lois britanniques et du Commonwealth, ces pertes sont indemnisées au titre de chefs d'indemnisation distincts. Un chef d'indemnisation est une catégorie distincte de perte qui fait l'objet d'une indemnisation séparée. La question de savoir si une clause de non-prise en compte s'applique au reste relève de la loi en question, et aucun des textes (au sens large de tout texte juridique officiel en vigueur : loi, décret, règlement ou traité) examinés ici n'indique expressément si sa règle de non-prise en compte s'applique au reste. L'inverse — lorsque les travaux valorisent ce qui reste (dans l'usage britannique, « *betterment* » du terrain conservé ; dans la pratique américaine, « *special benefits* ») — soulève une autre question : celle de savoir si le gain est déduit de l'indemnité accordée ; là encore, il s'agit d'une question qui relève de la loi en question.

4. Effets dus à des facteurs totalement indépendants. La valeur évolue pour des raisons qui n'ont rien à voir avec le projet : le marché en général, un autre projet, une politique sans rapport avec l'un ou l'autre. Il ne s'agit en aucun cas d'effets liés au projet. Ne pas tenir compte d'une hausse générale du marché dans l'indemnisation reviendrait à prélever une partie de la valeur du propriétaire sans la rémunérer ; ne pas tenir compte d'une baisse générale du marché reviendrait à indemniser une perte que le projet n'a pas causée. Déterminer dans quelle catégorie s'inscrit une

¹Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

²*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

³Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

variation constitue le cœur de l'exercice en matière de preuve.

Deux autres dispositions légales traitent de la même question, à savoir quelle valeur sert de base au calcul des indemnités : celles de la France et de la Pologne. La France fixe la valeur à la date de la décision de première instance (jugement du juge d'expropriation de première instance) mais ne prend en compte que l'usage effectif du bien un an avant l'ouverture de l'enquête publique (consultation publique officielle qui précède la déclaration d'utilité publique ; Code de l'expropriation, art. L. 322-2),⁴ de sorte qu'un usage adopté en prévision du projet ne puisse donner lieu à une indemnisation. Le même article ajoute ensuite une exclusion en ces termes : quelle que soit la nature du bien, il ne peut être tenu compte, même lorsque les registres de vente les mentionnent, des *changements de valeur* survenues depuis cette date de référence et qui ont été provoquées par l'annonce des travaux, par la perspective de modifications des règles d'aménagement du territoire, ou par des travaux publics réalisés, au cours des trois années précédant l'enquête, dans la zone urbanisée où se trouve le bien immobilier. Le terme utilisé est « *modifications* », de sorte que la règle s'applique dans les deux sens. La Pologne fait le contraire : en vertu de l'arts. 134(3)–(4) e de la loi sur l'évaluation foncière (*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*),⁵ la valeur suit l'usage actuel à *moins que* l'évaluation du terrain pour l'usage que le plan d'urbanisme local lui attribue — c'est-à-dire l'usage pour lequel l'expropriation est prévue — ne donne un montant plus élevé, auquel cas le propriétaire reçoit le montant le plus élevé. En d'autres termes, la Pologne accorde au propriétaire, en vertu de la loi, la plus-value résultant de l'évaluation du terrain en fonction de l'usage pour lequel l'expropriation est effectuée.

Le ministère ne se prononce pas sur la question de savoir quelle formule est préférable. Le point de vue d'un expert est plus restreint et plus utile : **le scénario contrefactuel ne relève pas du jugement de l'expert, et il n'est pas le même partout.**

Exemple d'évaluation chiffré. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* ⁶ montre que c'est la frontière qui fait le travail.

Des terrains situés à Luddenham, dans l'ouest de Sydney, ont été acquis pour la construction de l'autoroute M12. Sa valeur avait fortement augmenté à la suite d'un changement de zonage. La question était de savoir si cette plus-value résultait d'un « projet » — et la réponse dépendait d'abord de ce que l'on entendait par « projet », puis de ce qui avait motivé le changement de zonage dans ce contexte.

La décision initiale s'inscrivait dans un cadre plus large : celui du programme d'infrastructures de l'ouest de Sydney dans son ensemble, dont faisaient partie à la fois l'autoroute et le nouvel aéroport. Dans ce contexte, le changement de zonage faisait partie intégrante du projet ; sa plus-value n'a pas été prise en compte et le terrain a été évalué comme un terrain rural.

La Cour d'appel de Nouvelle-Galles du Sud a adopté une interprétation plus restrictive, estimant que l'intérêt public (terme utilisé dans la loi de Nouvelle-Galles du Sud pour désigner le projet) devait être lié à la — en l'occurrence, l'autoroute M12 — et a renvoyé l'affaire (c'est-à-dire qu'elle l'a renvoyée pour réexamen — selon la terminologie américaine, elle l'a « remanded »). Suite à

⁴Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁵*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

ce renvoi, le Land and Environment Court a estimé que le changement de zonage avait été motivé par l'*Western Sydney Airport*, et non par l'autoroute. L'aéroport ne relevait pas du projet tel que la Cour d'appel l'avait défini. La plus-value ne résultait donc pas du projet et a été incluse dans l'indemnisation : une indemnité de \$38,35 millions (de dollars australiens) a été accordée, contre une décision initiale d'environ \$9,75 millions.

Rien n'a changé concernant le terrain, le changement de zonage ou le marché entre ces deux décisions. Ce qui a changé, c'est le tracé de la limite du projet — et, à l'intérieur de cette nouvelle limite, la conclusion selon laquelle c'était l'aéroport, et non l'autoroute, qui avait motivé le changement de zonage.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport invoquant une disposition relative à la non-prise en compte d'un projet fiscal doit indiquer, en ces termes :

- (a) **le scénario contrefactuel retenu** — l'état du monde par rapport auquel la valeur est mesurée, décrit de manière suffisamment précise pour qu'un autre évaluateur puisse l'appliquer ;
- (b) **le fondement juridique de ce scénario contrefactuel**, dans la mesure où il est imposé plutôt que choisi, et où ses modalités varient d'une juridiction à l'autre ;
- (c) **la durée et la portée du projet**, avec les éléments permettant de délimiter **son champ d'application**, en reconnaissant que la question de savoir ce qui relève du projet relève du droit, tandis que celle de sa portée relève des faits ;
- (d) **le sens d'application de la règle** : uniquement l'augmentation, ou l'augmentation et la dépréciation ;
- (e) **les éléments de preuve** permettant de distinguer les effets du projet des fluctuations générales du marché et de ceux d'autres projets.

Le mode de défaillance correspond à l'absence de réponse aux points (a) et (c). Un rapport indiquant que la valeur a été estimée « sans tenir compte du projet », sans préciser à quel monde elle a été comparée, ni jusqu'où le projet a été étendu, a énoncé une conclusion tout en omettant le raisonnement qui y conduit. Lorsque la limite est contestée, ce raisonnement constitue le rapport.

Cross-references: 007 Espérance conditionnelle — la quantité cible et son caractère contrefactuel.

010 Identification des paramètres — quand un monde observé détermine et ne détermine pas un monde non observé.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Océanie (Goldmate) ; Amérique du Nord (Ontario) ; Union européenne (Pologne, Tchéquie, France) ; Amérique du Sud (Argentine).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (011-the-scheme.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.
```

```
%% 011-the-scheme.pl
```

```

%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% VOCABULARY
% =====

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).           % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss).   % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).     % uplift from the expropriation-
                                         % purpose designation only (narrower
                                         % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).               % left out of account
valid_treatment(conferred).              % given to the owner

% =====
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% =====

scheme_rule(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia, 'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france, 'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
    enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland, 'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
    designation_uplift, conferred).

```

```

% =====
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% =====
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia, 'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
    ↪ sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france, 'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
    ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
        ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).

```