

Annexes

I- LA DEFINITION DU PROFIT EN FONCTION DU COUT ET L'INCIDENCE DE L'INSALUBRITE SUR LA FORMATION DU PROFIT¹

Le profit dans sa définition la plus élémentaire, n'est autre que la différence entre le prix de vente du logement et son coût de production.

Soit π le profit, PV le prix de vente et CT le coût de production

La fonction du profit se définit ainsi :

$$\pi = f(CT) = PV - CT$$

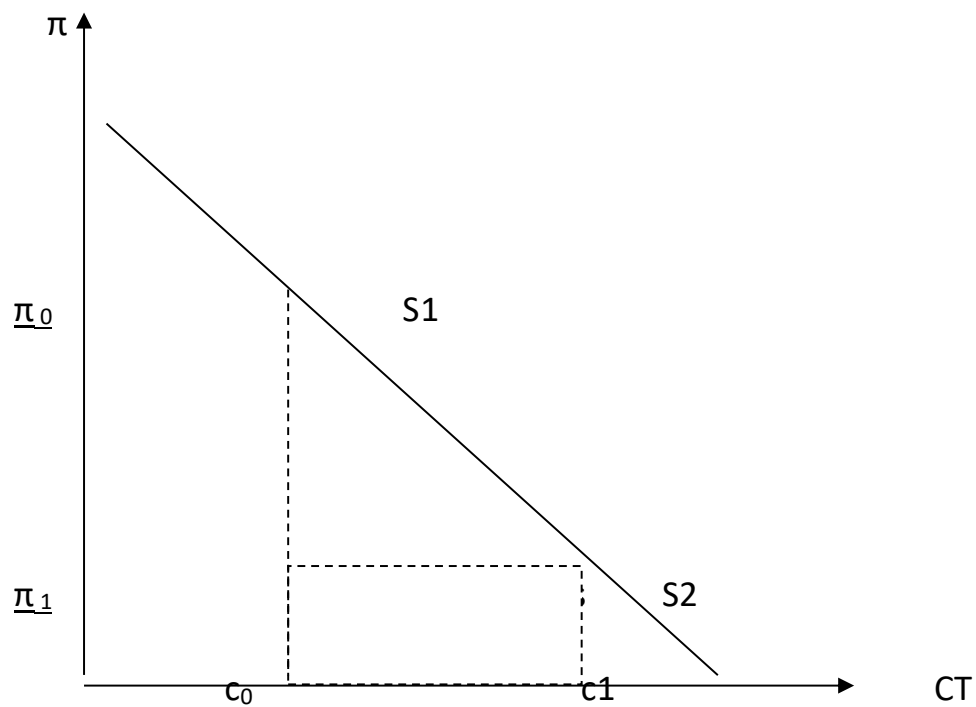
Le profit paraît être une fonction décroissante du coût, en témoigne la dérivée de la fonction qui est négative :

$$F(CT) = \frac{\Delta\pi}{\Delta CT} = -1$$

Autant dire que la réduction du coût entraîne une augmentation du profit. Cette augmentation est tributaire de la rente dans ses formes plurielles.

Dans le cadre de ce raisonnement, nous nous proposons de représenter graphiquement cette fonction.

¹ La démonstration algébrique, et les conclusions qui en découlent, font partie intégrante d'une thèse de doctorat en sciences économiques et gestion, soutenue par nous-même, en 2012, à la FSJES Sidi Mohamed ben Abdellahe de Fès.



La réduction de CT de c_1 à c_0 induit une augmentation de π de π_1 à π_0 ,
l'aire du profit se définit entre les deux bornes c_0 et c_1

L'estimation de cette aire n'est pas sans intérêt et pour cela nous allons
user de la notion des intégrales pour pouvoir apprécier la surface du profit
résultant de la contraction des coûts.

Soit S_π la surface du profit

$$\begin{aligned}
 S_\pi &= \int_{c_1}^{c_0} (PV - CT) dCT \\
 &= \int_{c_1}^{c_0} PV dCT - \int_{c_1}^{c_0} CT dCT \\
 &= PV [CT]_{c_1}^{c_0} - \left[\frac{CT^2}{2} \right]_{c_1}^{c_0} \\
 &= PV (c_1 - c_0) - \left(\frac{c_1^2}{2} - \frac{c_0^2}{2} \right) \\
 &= \Delta c \left(PV - \left(\frac{c_1 + c_0}{2} \right) \right) \\
 &= \Delta c \cdot \left(\pi_1 - \frac{(c_1 + c_0)}{2} \right) \\
 &= \frac{\Delta c (c_1 - c_0) (c_1 + c_0)}{2} \\
 &= \Delta c \left(c_1 + \frac{\Delta c}{2} \right)
 \end{aligned}$$

Cette surface peut être calculée en faisant la somme de S_1 qui représente l'aire du triangle et S_2 représentant la surface du rectangle.

$$\begin{aligned}
 S_1 &= \frac{\Delta c \times \Delta \pi}{2} = \Delta c \times \left(\frac{\pi_0 - \pi_1}{2} \right) = \Delta c \times \left(\frac{PV - c_0 - (PV - c_1)}{2} \right) \\
 &= \Delta c \times \left(\frac{c_1 - c_0}{2} \right) = \frac{(\Delta c)^2}{2} \\
 S_2 &= (\Delta c) \times (\pi_1 - 0) = \Delta c \times (PV - c_1) \\
 \text{D'où } S_\pi &= S_1 + S_2 = \left(\frac{\Delta c}{2} \right)^2 + \Delta c \times (PV - c_1) \\
 &= \Delta c \times \left(PV - c_1 + \frac{\Delta c}{2} \right)
 \end{aligned}$$

$$= \Delta c \times \left(\pi_1 + \frac{\Delta c}{2} \right)$$

Il ressort de ces deux méthodes que la surface de profit $S\pi$

$$\text{Est égale à : } \Delta c \times \left(\pi_1 + \frac{\Delta c}{2} \right)$$

Cette surface dépend fortement de la variation du coût

plus Δc augmente, plus la surface s'étend et vice versa, plus Δc se réduit, plus la surface se rétrécit.

Pour affiner davantage le raisonnement, on peut calculer la surface moyenne entre C_0 et C_1 par application du théorème de la moyenne des intégrales qui se définit comme suit :

$$\begin{aligned} S\pi_m &= \frac{\int_{c_0}^{c_1} \pi \, dc}{\Delta c} = \frac{\Delta c \left(\pi_1 + \frac{\Delta c}{2} \right)}{\Delta c} \\ &= \pi_1 + \frac{\Delta c}{2} \end{aligned}$$

La surface moyenne du profit n'est autre que π_1 augmenté de la moyenne de la variation du coût, c'est dire que $S\pi_m$ dépend de la variation moyenne du coût.

A ce niveau de raisonnement, revenons- en à la rente d'insalubrité, la réduction du coût de production qui peut être tributaire soit d'une fraude sur la quantité ou la qualité des matériaux de construction, soit d'une surdensification du cadre bâti, occasionne l'alimentation du profit dans un cadre extra économique. Ce faisant, cette fraction du profit ne résulte point de l'acte d'investir, non plus de l'effort travail, elle s'injecte au profit sans contre partie

productive. Par ailleurs, ce processus n'a pas épargné l'industrie des matériaux de construction dont le volume de production s'est vu rétrécir.

II- L'évaluation du fonds de commerce, esquisse d'une approche

L'évaluation des éléments composant le fonds de commerce, appelle plusieurs remarques et suscite un intérêt particulier. Et pour cause, la notion du fonds de commerce est une notion pas trop extensive, elle oscille entre l'aspect meuble et l'aspect immobilisé du fonds de commerce (immobilisations incorporelles). Par ailleurs, il y a lieu de souligner que si l'évaluation des éléments corporels est relativement aisée, il n'en demeure pas moins que l'estimation des éléments incorporels se pose avec une grande acuité. Pour aplanir ces difficultés, l'effort doit se focaliser sur le droit au bail, qui condense l'importance de la clientèle, de l'achalandage et du nom commercial. Dans ce cadre, la technique qui paraît devoir être retenue, consiste à estimer la valeur du fonds de commerce sur la base du chiffre d'affaire déclaré ou le bénéfice réalisé en fonction du pourcentage et coefficient de pondération correspondant à chaque branche d'activité. Par la suite, et pour pouvoir argumenter davantage cette démarche, on se propose d'esquisser une approche fondée sur la valeur vénale. En vertu de laquelle, la valeur du droit au bail découle de la valeur de l'immeuble abritant le fonds de commerce. Pour étayer ces propos, on établit une relation inversement proportionnelle entre la valeur du droit au bail et le montant du loyer. Cette relation découle de la réalité du marché, et prouve dans une large mesure, que la valeur de l'immeuble se transmet au droit au bail, à travers sa valeur locative, et justifie les niveaux de tangence entre la valeur des éléments incorporels, et celle de l'immeuble abritant le fonds de commerce. Devant le cas d'espèce,

lorsque la valeur locative est faible, la valeur du droit au bail et partant du fonds de commerce est importante, et pourrait atteindre une proportion allant de 60% à 80%, de la valeur de l'immeuble en fonction de la faiblesse du montant du loyer. Et vice-versa, lorsque le montant du loyer est élevé, cette proportion diminuerait à une fourchette allant de 20% à 40% de la valeur de l'immeuble.

Après avoir estimé le fonds de commerce, moyennant les deux méthodes, lesquelles, ne doivent pas s'écarter, de plus de 20%, on procède au calcul de la moyenne résultant des deux méthodes, et qui est supposée être la valeur vénale du fonds de commerce.

Avant de clore ces développements, il est temps de relativiser l'idée en vogue, selon laquelle, la baisse de la demande, pourrait induire une baisse concomitante des prix. Cette idée est à nuancer grâce à une loi physique qui prends le vocable de l'effet cliquet, ou l'effet crémaillère, et qui sous tend que le prix suit une tendance haussière, avec une diminution du rythme d'augmentation, jusqu'à ce qu'il se stabilise. Et pourrait baisser, si la léthargie de la demande persistait.

III- Estimation de la valeur mathématique des actions ou parts sociales :

En cette matière précise, il est nécessaire de mettre l'accent sur la nécessité impérieuse de se focaliser sur les techniques à mettre en œuvre et en valeur lors de l'estimation de l'action ou de la part sociale. L'objectif étant d'approcher la valeur vénale de l'action servant de base à la liquidation des droits d'enregistrement et de la taxe sur le profit de cession des actions. Pour pouvoir aller de l'avant, on use généralement de la notion de la valeur mathématique de

,l'action qui correspond à sa valeur vénale, cette valeur s'obtient en procédant d'abord à une réévaluation des éléments composant l'actif réel (terrain nu, bâtiment, immobilisations incorporelles, stock de marchandises ...). Par la suite, en déduisant de la masse obtenue correspondant à l'actif réel réévalué, le passif exigible (dettes), la différence constitue l'actif réévalué net qui n'est autre que le nouveau capital social obtenu, suite à l'intégration de la plus value de réévaluation de l'actif.. Cette technique, prends le vocable de l'évaluation patrimoniale, et qui devra être enrichie et étoffée, par l'évaluation reposant sur le taux de rendement de l'action, qui découle de l'actualisation des flux générés par chaque action , suivant une ligne droite de temps. Par ailleurs, la valeur boursière de l'action pourrait servir de base pour l'évaluation de l'action. Et par la suite, l'auditeur est autorisé à établir une moyenne arithmétique, en vue d'approcher la valeur vénale de l'action