

# NORMES EUROPÉENNES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE (EVS)

9<sup>ème</sup> ÉDITION — 2020



En cas de divergence, seule la version originale en anglais fait foi

**TEGOVA France** est une association Loi 1901 qui regroupe l'ensemble des 8 organisations professionnelles françaises membres de TEGOVA :

AFREXIM, CEIF, CEF, CNEI, CSN, IFEI, SNPI et UNIS.

Fort de plus de 2 000 experts en évaluation immobilière, implantés aussi bien en métropole que dans les DROM-COM (départements et régions d'outre-mer et collectivités d'outre-mer), ce groupement est particulièrement représentatif au niveau Franco-français, tant quantitativement que qualitativement.

La représentativité dudit groupement s'est également affirmée par son adhésion, en 2022, au Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, dont il est devenu un membre particulièrement influent.

**TEGOVA France** s'est donné pour mission principale d'harmoniser les positions des 8 organisations professionnelles françaises afin de préserver et d'accroître l'influence de la France au sein de l'association européenne TEGOVA ; pour ce faire son Président consulte et réuni régulièrement ses membres et fait remonter, auprès de TEGOVA, leurs attentes spécifiques.

**TEGOVA France** a également pour objectif de diffuser auprès des experts français les informations européennes impactant leurs activités en matière de déontologie, mais aussi et surtout concernant les normes méthodologiques régulièrement mises à jour au niveau européen.

Lesdites normes, dites EVS (European Valuation Standards), constituent un socle commun en matière d'exigence, notamment pour l'obtention des reconnaissances REV (Recognised European Valuer) et TRV (TEGOVA Residential Valuer), lesquelles peuvent être délivrées à un expert affilié à l'une des organisations professionnelles françaises membres de TEGOVA, s'il répond à certains prérequis et suite à l'examen approfondi de son dossier.

Par ailleurs, il appartient à **TEGOVA France** d'assurer la traduction en langue française des EVS afin de permettre au plus grand nombre d'experts de pouvoir s'y conformer.

Vous avez sous vos yeux la version française des EVS 2020, nous vous en souhaitons une bonne et fructueuse lecture.

**Gérard FONS**

Président de TEGOVA France

# Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| PRÉFACE .....  | 6          |
| INTRODUCTION .....   | 8          |
| MEMBRES DU CONSEIL DES NORMES EUROPÉENNES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE,<br>SECRETARIAT ..... | 10         |
| REMERCIEMENTS .....  | 11         |
| <b>I. Normes européennes d'évaluation immobilière et Notes explicatives.....</b>         | <b>12</b>  |
| I.A. Normes Européenne d'Évaluation .....  | 13         |
| EVS 1 Valeur Vénale .....  | 16         |
| EVS 2 Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale.....                           | 33         |
| EVS 3 L'évaluateur qualifié .....  | 43         |
| EVS 4 Le processus d'évaluation .....  | 51         |
| EVS 5 Présentation de l'évaluation .....   | 64         |
| <b>ANNEXE. RAPPORT D'ÉVALUATION EVS POUR LES BIENS IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS ..</b>       | <b>68</b>  |
| EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique.....  | 76         |
| <b>ANNEXE. EXEMPLES D'OBLIGATIONS DE RÉNOVATION AUTOMATIQUE .....</b>                    | <b>81</b>  |
| I.B. Notes explicatives européennes d'évaluation immobilière.....                        | 86         |
| EVGN 1 Évaluation d'un portefeuille .....  | 86         |
| EVGN 2 La juste valeur à des fins d'information financières.....                         | 95         |
| EVGN 3 L'évaluation à des fins d'assurance.....  | 107        |
| EVGN 4 Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments.....                   | 117        |
| <b>II. Méthodologie d'évaluation .....</b>   | <b>131</b> |

|  |     |
|--|-----|
| <b>III. Évaluation et Développement durable</b> .....  | 181 |
| <b>IV. Documents d'information sur les évaluations immobilières en Europe (EVIP)</b> .....                               | 217 |
| EVIP 1 L'impact de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments sur l'évaluation des biens immobiliers..... | 218 |
| EVIP 2 Évaluation et autres questions dans le cadre des impôts fonciers récurrents                                       | 230 |
| EVIP 3 Intérêts multiples dans les biens immobiliers résidentiels .....  | 249 |
| EVIP 4 Bien résidentiel classé (bien protégé par la loi) .....   | 266 |
| EVIP 5 Baux résidentiels et encadrement des loyers .....   | 272 |
| EVIP 6 Évaluations résidentielles et hypothèque rechargeable .....   | 275 |
| EVIP 7 Modèles statistiques avancés .....  | 278 |
| <b>V. Mesures, Formations et Qualifications</b> .....  | 289 |
| Code européen de mesurage .....  | 290 |
| Synthèse des prérequis de formation minimum de TEGOVA .....  | 303 |
| Reconnaissance des Qualifications par TEGOVA.....  | 306 |
| <b>VI. Code de déontologie des évaluateurs européens</b> .....   | 309 |
| <b>VII. Législation communautaire et évaluation de biens immobiliers</b><br>.....  | 313 |
| MEMBRES DE TEGOVA .....  | 365 |
| GLOSSAIRE.....   | 373 |

# PRÉFACE



À l'heure où nous écrivons ces lignes, nous nous trouvons dans l'œil du cyclone. La pandémie de COVID-19 a ébranlé notre mode de vie et nos moyens de subsistance, alors que les entreprises et les travailleurs subissent les assauts répétés de la maladie et des mesures adoptées pour y faire face. L'immobilier commercial fait partie des secteurs les plus rudement touchés : les biens immobiliers commerciaux, et même les bureaux, font face à des défis existentiels.

Les évaluateurs constatent sans joie que les événements leur donnent raison. Notre profession n'est jamais aussi essentielle que lorsque l'économie et l'immobilier sont en chute libre. Évaporées, les fausses certitudes sur l'évaluation.

Évanouie, la confiance dans les algorithmes qui analysent des données obsolètes. Les certitudes de tous ceux qui pensaient pouvoir jauger le marché eux-mêmes se retrouvent ébranlées. En temps de crise, les évaluateurs prennent toute leur mesure, en puisant dans leur expérience, leur intuition et leur connaissance intime du marché local pour déterminer la valeur des biens.

Pratiquer l'évaluation, c'est concilier un paradoxe : déterminer une valeur à partir de preuves concrètes, tout en détectant également les phénomènes de marché qui auront un retentissement durable sur cette valeur. L'un des grands objectifs des normes d'évaluation est de permettre aux évaluateurs de rester vigilants face aux changements et de leur fournir les outils nécessaires pour tenir compte de ces changements au moment de déterminer la valeur d'un bien. Dans cette optique, les EVS 2020 représentent à la fois une continuité et une rupture.

Les EVS 2020 continuent d'adapter les normes d'évaluation à l'emprise sans cesse croissante qu'a le droit de l'Union européenne sur les marchés financiers et immobiliers. Le droit de l'UE imprègne encore plus le Blue book que dans les précédentes éditions : chaque définition et chaque notion est conforme à celles du droit et de la politique de l'UE – pensons à l'adaptation de l'approche des EVS à l'égard des modèles automatisés d'évaluation immobilière (AVM, en anglais) aux récentes orientations de l'Autorité bancaire européenne – et les incidences du droit de l'Union sur les marchés immobiliers et l'évaluation sont analysées encore plus en détail et sont censées être bien comprises des évaluateurs du Blue book.

Depuis la dernière édition, les autorités européennes ont confirmé leur confiance dans les EVS. En particulier, la Banque centrale européenne a rappelé, dans l'édition 2018 de son manuel sur l'examen de la qualité des actifs pour l'évaluation des valeurs des sûretés immobilières des banques, que les EVS prévalaient sur toutes les autres normes.

Ces marques de confiance dans les EVS nous ont inspirés à aider davantage les autorités européennes dans la présente édition, surtout en dissipant la confusion générée par les traductions radicalement différentes du terme juridique « dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale » dans la définition de « valeur vénale » énoncée dans le règlement sur les exigences de fonds propres.

Parallèlement à cette européanisation continue de la profession, les EVS 2020 amènent également une rupture, en s'attaquant à l'impérieuse nécessité de déterminer la valeur de l'efficacité énergétique des bâtiments, dans une Union ayant pour grande priorité de prendre les rênes de la lutte contre le changement climatique. Le point de basculement est arrivé cette année avec la publication des stratégies de rénovation à long terme des États membres, imposées par l'UE, dont plusieurs comportent l'obligation légale de rénover les bâtiments dans le sens d'un plus haut degré d'efficacité énergétique à une date fixe ou à certains moments charnières (p.ex. lors de la location ou de la vente), créant ainsi inévitablement une valeur qui aura de grandes répercussions sur les coûts. Les EVS 2020 mettent à jour l'évaluation de l'efficacité énergétique en lui octroyant le statut de norme et conseillent aux évaluateurs d'intégrer ces coûts dans leur détermination de la valeur vénale.

La transparence des marchés financiers et immobiliers et l'impact des bâtiments sur le climat constituent des problèmes systémiques et existentiels de notre époque. Le rôle capital joué par les évaluateurs à cet égard confère une grande responsabilité à TEGOVA, et celle-ci s'est montrée à la hauteur dans cette neuvième édition des EVS, en fournissant à nos 70 000 évaluateurs, à leurs clients et aux autorités publiques nationales et européennes les bases nécessaires à une détermination rigoureuse de la valeur, fondée sur des éléments probants.



**Krzysztof Grzesik REV FRICS**

Président du conseil de TEGOVA

# INTRODUCTION

Cette neuvième édition, qui s'appuie sur les bases jetées par ses prédécesseurs, a été conçue dans l'objectif spécifique de fournir des normes pertinentes et facilement compréhensibles pour les évaluateurs, les clients et les pouvoirs publics. Toutes les sections ont été révisées dans cette optique, et toutes les nouvelles rubriques sont passées à travers ce filtre.



Les EVS 2020 améliorent la pratique d'évaluation européenne en apportant :

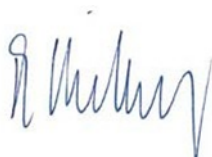
- Plus de clarté au sujet de la notion clé de valeur vénale, en comblant les brèches qui sont apparues dans plusieurs versions linguistiques du droit de l'Union ;
- Un rapport d'évaluation européen commun pour l'immobilier résidentiel ;
- Une mise à jour de l'évaluation de l'efficacité énergétique en lui octroyant le statut de norme ;
- De nouvelles notes explicatives et de nouveaux documents d'information sur les thèmes présentant un intérêt réel pour les évaluateurs praticiens ;
- Une clarification du rôle des modèles statistiques avancés conformément aux nouvelles orientations de l'ABE ;
- Une approche globale de la méthodologie d'évaluation, y compris une exposition détaillée de notions clés telles que l'approche par le résultat et le coût de remplacement net d'amortissement ;
- Un exposé unique et historique de la législation communautaire et l'évaluation de biens immobiliers, permettant aux évaluateurs praticiens de comprendre dans quelle mesure l'environnement réglementaire de l'immobilier est fondé sur le droit de l'UE et tout aussi précieux pour les autorités de surveillance européennes et nationales, les dirigeants politiques et les universitaires.

Ces normes ont été conçues dans la conviction que la profession d'évaluateur doit être consciente de la véritable valeur ajoutée qu'apporte une évaluation de qualité aux marchés et à la société et qu'elle doit permettre aux clients et aux pouvoirs publics de comprendre comment l'évaluateur a déterminé la valeur d'un bien.



Le présent document est le fruit d'un effort collectif, basé sur une vision claire des besoins de la société et de l'avenir de la profession.

Les EVS 2020 entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Reinberg', with a stylized, cursive script.

**Michael P. Reinberg PHD REV FRICS CRE**

Président du conseil des normes européennes d'évaluation immobilière

# MEMBRES DU CONSEIL DES NORMES EUROPÉENNES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE, SECRETARIAT

## Membres

Michael P. Reinberg PhD REV FRICS CRE  
Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)  
*Président*

Jeremy Moody Hon REV  
Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)  
*Vice-Président*

Alberto Cabrera Guardiola MSc REV  
Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

Silvia Cappelli  
Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

Cédric Perrière REV  
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)

Angelos Simos BSs MSc REV  
Association of Greek Valuers (AVAG)

## Secrétariat

Gabriela Cuper

Michael MacBrien

# REMERCIEMENTS

Les auteurs des présentes normes voudraient remercier en particulier :

Le professeur Nick French, pour sa révision approfondie de la partie II – Méthodologie d'évaluation ;

Dana Ababei, Krzysztof Grzesik, Philippe Guillerm, Danijela Ilić et Roger Messenger, pour leur précieuse contribution à la partie II – Méthodologie d'évaluation et à d'autres sections ;

À Jeroen Dewispelaere et ses collègues Astrid de Bandt et Joren Vuylsteke, membres de l'étude d'avocats & DE BANDT, spécialiste du droit de l'UE, pour leur travail de haute précision sur la partie VII – Législation communautaire et évaluation de biens immobiliers ;

Aux concepteurs du blue book, Caroline Piette et ses collègues Félicie Bouckaert, Alexandre Marly et Isabelle Moulart de Hoet&Hoet, dont le travail parle de lui-même.

# I. Normes européennes d'évaluation immobilière et Notes explicatives

# I.A. Normes Européenne d'Évaluation

---

## EVS Résumé

### EVS 1 La valeur vénale

Les évaluateurs doivent utiliser la définition suivante de la valeur vénale correspondant à la définition du Règlement sur les exigences de fonds propres :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

**En raison de divergences d'interprétation de la notion de « dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale » dans les différentes versions linguistiques de la définition du CRR, TEGOVA propose une définition commune à usage universel :**

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

Les évaluateurs doivent utiliser la définition suivante de la valeur locative de marché :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants selon les termes du contrat de location réel ou supposé, agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

## **EVS 2 Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale**

L'évaluateur doit déterminer le but de l'évaluation avant d'utiliser un autre cadre d'évaluation que la valeur vénale.

Sauf dans les cas particuliers où la législation et la réglementation européennes ou nationales l'exigent, l'évaluateur doit utiliser exclusivement les cadres d'évaluation qui sont compatibles avec l'objectif de l'évaluation et, de la sorte, respecter les principes de transparence, de cohérence et d'homogénéité.

Il est possible que la Loi, la situation ou les instructions d'un client fixent les conditions dans lesquelles ces autres cadres d'évaluation doivent être utilisés lorsque les hypothèses qui sous-tendent la valeur vénale ne sont pas adaptées ou qu'elles ne sont pas vérifiées. Le résultat ainsi obtenu ne constituera pas une valeur vénale.

## **EVS 3 L'évaluateur qualifié**

Toute évaluation réalisée dans le cadre de ces normes doit être effectuée par un évaluateur qualifié.

Les évaluateurs exerceront leur activité en toute honnêteté et en toute intégrité, et ce en toutes circonstances. Ils n'agiront pas au détriment de leurs clients, du public en général, de leur profession ou du corps professionnel auquel ils appartiennent au niveau national.

L'évaluateur doit faire preuve de compétences professionnelles, de connaissances, de diligence ainsi que d'un comportement éthique correspondant au type et au niveau d'évaluation. Il doit ainsi signaler tout facteur qui serait susceptible de compromettre le caractère objectif de son évaluation. Chaque évaluation doit établir une opinion justifiée et indépendante sur la valeur d'un bien, à partir d'un ou de plusieurs cadres d'évaluation reconnu(s).

## **EVS 4 Le processus d'évaluation**

Les modalités du mandat ainsi que le cadre dans lequel l'évaluation est réalisée doivent être établis et convenus par écrit avant la publication du rapport d'évaluation.

L'évaluation doit avoir fait l'objet de recherches préalables et elle doit être préparée puis présentée par écrit de manière professionnelle. Le travail effectué doit être suffisant pour justifier la valeur qui a été déterminée pour le bien immobilier concerné.

Les données qui sont conservées après la remise d'une évaluation doivent être suffisantes pour permettre de vérifier que l'analyse et l'évaluation qui ont été effectuées dans le cadre de l'approche ou des approches adoptée(s) pour déterminer la valeur du bien concerné sont suffisantes pour ce type et pour ce niveau d'évaluation.

## **EVS 5 Présentation de l'évaluation**

L'évaluation doit être présentée par écrit de manière claire et professionnelle. Le rapport doit présenter de façon transparente les instructions données pour l'évaluation, la finalité de cette évaluation, les approches retenues, les cadres utilisés, les méthodes choisies ainsi que les conclusions obtenues. Il doit également refléter l'usage auquel cette évaluation est destinée, conformément aux modalités du mandat qui auront été convenues.

## **EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique**

L'obligation légale de rénover les bâtiments dans le sens d'un plus haut degré d'efficacité énergétique à une date fixe ou à certains moments charnières (par exemple, lors de la location ou de la vente) crée un coût majeur inévitable qui a des répercussions sur la valeur vénale, car le propriétaire à cette date ou à ce moment charnière devra payer les travaux de rénovation.

L'évaluateur doit être conscient de ces échéances légales et de ces moments charnières : lorsqu'ils surviennent, l'évaluateur doit estimer le coût d'une rénovation permettant de répondre au nouveau degré d'efficacité énergétique requis ou aux exigences dont l'entrée en vigueur approche et considérer dans quelle mesure ces coûts ont des répercussions sur la valeur vénale à la date de l'évaluation.

# EVS 1 Valeur Vénale

L'évaluateur doit utiliser la définition suivante de la valeur vénale correspondant à la définition du Règlement sur les exigences de fonds propres :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

**En raison de divergences d'interprétation de la notion de « dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale » dans les différentes versions linguistiques de la définition du CRR, TEGOVA propose une définition commune à usage universel :**

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

L'évaluateur doit utiliser la définition suivante de la valeur locative de marché :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants selon les termes du contrat de location réel ou supposé, agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

## 1. Introduction

## 2. Périmètre

## 3. European Valuation Standard 1 — Définitions de la valeur vénale et de la valeur locative de marché

## 4. Commentaires



## 1. Introduction

1.1. La valeur vénale est un concept essentiel pour donner une anticipation raisonnée du prix d'un bien qui est établi de façon neutre entre l'acquéreur et le vendeur. La nature du marché sur lequel cette valeur est déterminée sera différente en fonction de l'objet de la transaction, et les conditions de marché varieront en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, de l'évolution des connaissances, des modes, de la réglementation, des attentes, des conditions de crédit, des perspectives de plus-value et autres circonstances.

1.2. La « valeur » ne désigne pas le montant réel qui sera peut-être payé dans le cadre d'une transaction donnée entre deux parties spécifiques. Sur le plan individuel, la valeur que revêt, pour une personne, un actif comme un bien immobilier reflètera l'utilité de cet actif pour cette personne, en fonction de ses moyens et des opportunités existantes. Dans le cas d'un marché où les parties sont en concurrence, il s'agit plutôt d'une estimation du montant que l'on peut raisonnablement s'attendre à voir être payé, en d'autres termes le prix le plus probable en fonction des conditions de marché à la date d'évaluation. Si le bien immobilier concerné peut avoir différentes valeurs pour les différentes personnes qui se trouvent sur le marché, sa valeur vénale représente son prix estimé dans les conditions actuelles du marché, en fonction d'hypothèses qui sont délibérément neutres afin de raisonner à partir d'une base d'évaluation standard, tant au niveau des acheteurs qu'au niveau des vendeurs.

1.3. Ces hypothèses sont présentées dans la section 4 ci-dessous.

1.4. Le moyen ultime de vérifier la valeur vénale, quelle que soit la manière dont celle-ci a été déterminée, consiste à savoir si l'on peut véritablement s'attendre à ce que les parties présentes sur le marché paient pour le bien un prix équivalent à la valeur qui a été déterminée. Il est donc d'autant plus important d'effectuer une analyse rigoureuse en comparant des éléments de qualité, lorsque ceux-ci sont disponibles. Toute évaluation qui serait le fruit d'une approche purement théorique doit être soumise à ce test. C'est particulièrement le cas des évaluations pour les biens immobiliers, en raison de la nature unique de chaque bien et en raison des marchés concernés, notamment en période de fluctuations importantes.

1.5. L'EVS 1 permet d'établir la valeur vénale d'un bien immobilier, tout en s'appliquant également aux intérêts et aux droits, sur les terrains comme sur les bâtiments.

## 2. Périmètre

2.1 La législation européenne fait plusieurs fois référence à la « valeur vénale » ou à la « valeur de marché ». La plupart de ces références renvoient à des instruments financiers ou à la capitalisation agrégée des entreprises. Ces éléments se basent en règle générale sur les prix de transaction ou sur les valeurs qui correspondent à des échanges officiels et à d'autres marchés, pour des actifs qui sont habituellement homogènes, interchangeables et vendus à grande échelle, pouvant être vendus de manière immédiate à un prix donné.

2.2. L'EVS 1 s'intéresse de manière spécifique à la valeur vénale des éléments suivants :

- **les biens immobiliers et les droits sur ces biens immobiliers** qui constituent une catégorie d'actifs moins homogène et pour laquelle il existe rarement des conditions de marché aussi instantanées, liquides et transparentes, mais pour laquelle des valeurs vénales doivent malgré tout être déterminées ;
- **qui sont commercialisables**, c'est-à-dire qui sont vendables, du point de vue juridique et matériel ;
- le procédé permet d'évaluer à la fois le montant que l'on s'attend à être payé pour l'acquisition d'un bien immobilier, et le loyer qui est susceptible d'être payé pour obtenir la location d'un bien.

2.3. À la différence de nombreux instruments financiers, les biens immobiliers sont généralement uniques, tant sur le plan juridique que sur le plan matériel, ils sont commercialisés moins fréquemment, leurs acheteurs et leurs vendeurs ont des motifs différents, les frais de transaction sont plus importants, il faut plus de temps pour les mettre en vente et pour les acheter, et ils sont plus difficiles à regrouper ou à décomposer. Ces caractéristiques font de l'évaluation des biens immobiliers un art qui requiert de l'attention, de l'expérience sur le marché concerné, la recherche et l'utilisation de données sur le marché, de l'objectivité ainsi qu'une interprétation des hypothèses nécessaires et de l'expertise : en d'autres termes, des compétences professionnelles.

2.4. Les définitions de la valeur vénale et de la valeur locative de marché figurent dans les sections 3.1 et 3.4. Elles reposent sur une série d'hypothèses qui sont abordées dans la section 4.

### 3. European Valuation Standard 1 — Définitions de la valeur vénale

#### 3.1. **Définition du Règlement (UE) n° 575/2013 sur les exigences de fonds propres**

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

#### **En raison de divergences d'interprétation de la notion de " dans des conditions de concurrence normale " dans les différentes versions linguistiques de la définition du CRR, TEGOVA propose une définition commune à usage universel :**

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

3.2. La définition de la valeur vénale qui est donnée par TEGOVA doit être utilisée comme la définition de base et être interprétée conformément au commentaire figurant dans la section 4 ci-dessous.

3.3. **Valeur locative de marché** - Le marché de l'immobilier est un marché sur lequel les biens ne sont pas seulement achetés et vendus, puisqu'ils peuvent également être loués. La valeur vénale permet d'évaluer la propriété d'un actif tandis que la valeur locative de marché permet de déterminer la valeur qui est susceptible d'être payée pour louer un bien.

### 3.4. **“Valeur locative de marché”**

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants selon les termes du contrat de location réel ou supposé, agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

3.5. La valeur locative de marché est habituellement exprimée sous la forme d'un montant annuel.

3.6. Pour la valeur locative de marché, TEGOVA donne une définition qui découle de sa définition de la valeur vénale et qui y correspond. Cette définition de la valeur locative de marché doit être utilisée comme la définition de base et être interprétée conformément au commentaire figurant dans la section 4 ci-dessous.

3.7. Hormis les cas de figure où la législation l'exige expressément, où des modalités contractuelles les y obligent ou lorsqu'un client leur en donne l'instruction, les évaluateurs doivent privilégier la valeur vénale (ou, le cas échéant, la valeur locative de marché) comme cadre d'évaluation, plutôt que les autres cadres qui sont proposés dans l'EVS 2.

## 4. Commentaires

### 4.1. **Considérations générales**

4.1.1. L'avantage de la définition de valeur vénale qui est donnée dans l'EVS 1 par rapport aux autres définitions qui sont données par l'UE est qu'elle fixe plus clairement les principaux enjeux, à savoir :

- Le résultat ;
- Le bien immobilier qui est évalué ;
- La transaction ;
- La date d'évaluation ;
- Le fait que les parties hypothétiques soient consentantes et en situation de concurrence ;
- Le processus de commercialisation nécessaire ;
- La connaissance du marché par les parties.

## 4.2. Le résultat

4.2.1. « **L'estimation du prix...** » - Cette formule fait référence au prix exprimé en termes monétaires (normalement dans la devise locale) qui peut être payé pour le bien lors d'une transaction entre des parties agissant indépendamment l'une de l'autre. La valeur vénale constitue le prix que l'on peut raisonnablement obtenir sur le marché à la date d'évaluation en se basant sur les hypothèses de la définition. Il s'agit à la fois du meilleur prix que le vendeur peut raisonnablement percevoir et du prix le plus avantageux que l'acheteur peut raisonnablement trouver.

4.2.2. Cette estimation exclut expressément une estimation de prix qui serait majorée ou minorée en fonction de conditions ou de circonstances spéciales peu habituelles (comme le financement), en fonction d'accords de vente et de cession de-bail, en fonction de contreparties spéciales ou de concessions accordées par une personne associée à la vente, ou en fonction de tout élément relatif à une valeur de convenance ou d'opportunité.

4.2.3. La valeur locative de marché constitue le loyer qu'il est le plus probable d'obtenir de manière raisonnable sur le marché à la date d'évaluation en se basant sur les hypothèses de la définition. Il s'agit à la fois du meilleur loyer que le bailleur peut raisonnablement percevoir et du loyer le plus avantageux que le futur locataire peut raisonnablement trouver.

4.2.4. La valeur de convenance ou d'opportunité est abordée, avec les problématiques qu'elle soulève, dans l'EVS 2 intitulée « Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale.

## 4.3. Le bien immobilier évalué

4.3.1. « **... un bien...** » - C'est là que le bien en lui-même, qui peut être n'importe quel droit de nature immobilière, ainsi que ses caractéristiques juridiques, physiques, économiques ou de toute autre nature doivent être analysés avec l'ensemble des opportunités et des difficultés qu'ils présentent.

4.3.2. Lorsqu'il s'agit de la valeur locative de marché telle que celle-ci est définie à la section 3.4 et sous réserve de toute autre disposition légale supplémentaire, les modalités du bail existant ou envisagé qui établissent la nature juridique du bien en fixant notamment une durée, des opportunités, des restrictions et des obligations, constituent, avec le bien réel, l'actif qui doit être évalué. Si l'évaluation de la valeur locative de marché est réalisée avant qu'un bail n'ait été conclu, l'évaluateur doit formuler des hypothèses sur les principales clauses du bail, en suivant en général la pratique habituelle sur le marché correspondant pour ce type de biens. La plupart du temps, l'évaluateur doit partir du

principe que les clauses du bail ne prévoient pas le versement d'un pas de porte, qu'elles ne sont pas restrictives ou qu'elles ne contiennent pas de clauses inadaptées pour la majorité des acteurs du marché. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il faudra procéder à un ajustement de la valeur locative.

4.3.3. Les évaluateurs doivent être particulièrement attentifs lorsque le prix d'achat d'un bien comprend d'autres éléments en plus du bien en lui-même, qu'il s'agisse d'aménagements, de biens personnels, de mesures d'accompagnement incitatives ou d'autres éléments.

4.3.4. Le concept d'« utilisation optimale » ((HABU - highest and best use) fait partie intégrante de la valeur vénale et désigne l'utilisation d'un bien immobilier qui est physiquement possible, raisonnablement probable, légalement permise ou susceptible de le devenir, et qui donne lieu à la valeur la plus élevée du bien à la date de l'évaluation.

4.3.4.1. « **Physiquement possible** » — il peut arriver qu'une utilisation raisonnablement probable et légale offre la plus grande valeur pour le bien, mais qu'elle soit impraticable si, par exemple, la mauvaise qualité du sol implique que les fondations ne pourraient pas supporter la taille de la construction envisagée.

4.3.4.2. « **Raisonnement probable** » — sans tenir compte des éventuelles utilisations spécifiques d'un acheteur. Elle permet également de prendre en compte les utilisations qui pourraient devenir possibles, par exemple lorsque des contraintes d'infrastructure ou d'autres limitations physiques sont présentes à l'heure actuelle, mais qu'elles sont susceptibles de s'amoinrir à l'avenir (par exemple par la construction d'une nouvelle route ou la mise en place d'un programme d'atténuation des inondations).

4.3.4.3. « **Légale ou susceptible de le devenir** » — les acheteurs potentiels perçoivent divers éléments :

- Une autorité de planification est susceptible d'autoriser un changement d'usage ou de permettre un redéveloppement différent dans un avenir prévisible ; ou
- La législation est susceptible de changer et de rendre légal un usage ou un redéveloppement actuellement illégal ;
- L'obtention de permis est susceptible de devenir plus ou moins rigoureuse.

4.3.4.4. « **La valeur vénale en usage optimal** » — Elle reflétera une appréciation de la probabilité que le marché accorde à l'usage optimal et le plus valorisant d'un ensemble immobilier ou d'un foncier pouvant potentiellement être redéveloppé, les coûts susceptibles d'être encourus et, le cas échéant, le retour sur investissement susceptible d'être obtenu en fonction de l'échelle de temps ou de tout autre facteur associé à sa réalisation.

Une évaluation tenant compte d'une utilisation « probable » ou « raisonnablement probable » ne reflétera qu'une partie de la plus-value attendue lorsque cette utilisation

sera pleinement autorisée ou, le cas échéant, lorsque d'autres contraintes auront été levées.

4.3.5. Dans la plupart des cas, les évaluateurs constatent rapidement que l'utilisation optimale correspond à l'utilisation existante. Parfois, ils peuvent identifier une utilisation plus judicieuse mais conclure que les coûts d'un tel changement d'utilisation seraient trop importants et que, par conséquent, l'utilisation optimale présenterait toujours une valeur égale à l'utilisation existante à la date de l'évaluation.

#### 4.4. La transaction

4.4.1. « ... **serait échangé...** » - Il s'agit d'un montant estimé plutôt que d'un prix de vente prédéterminé ou réel. Il s'agit du prix auquel les acteurs du marché s'attendent à ce que la transaction soit conclue à la date d'évaluation et qui correspond à tous les autres éléments de la définition de la valeur vénale.

4.4.2. Concernant la valeur locative de marché, il s'agit là aussi d'un montant estimé plutôt que d'un loyer prédéterminé ou réel. Il s'agit du loyer que les acteurs du marché s'attendent à voir être versé en échange du bail à la date d'évaluation et qui correspond à tous les autres éléments de la définition de la valeur locative de marché. Lorsqu'il existe un coût d'investissement pour souscrire le bail, comme un pas de porte, on s'attend de toute façon à ce que le loyer réel soit différent.

4.4.3. L'utilisation du conditionnel « *serait* » traduit une attente raisonnable. L'évaluateur ne doit pas faire d'hypothèses irréalistes sur les conditions du marché ni établir un niveau de valeur vénale supérieur au montant qu'il est raisonnablement possible d'obtenir.

4.4.4. En se basant sur la définition qui est donnée dans les Règles sur les aides d'État, le prix doit être celui auquel les terrains et les bâtiments « pourraient être vendus sous contrat privé ». L'utilisation du verbe « pouvoir » au conditionnel traduit le caractère hypothétique de la transaction. On ne considère pas ici qu'il s'agit du meilleur prix possible et imaginable, mais plutôt d'une anticipation raisonnable du prix qui sera convenu.

4.4.5. La vente hypothétique se réalise sous « *contrat privé* », comme l'objet de la négociation.

4.4.6. Lorsqu'on s'intéresse à la valeur locative de marché pour un bien immobilier, on évalue habituellement le bien en considérant qu'aucun pas de porte n'a par ailleurs été payé au titre du bail par aucune des parties, de sorte que seule la Valeur Locative est déterminée. Lorsqu'un pas de porte, que celui-ci soit positif ou négatif, est envisagé dans le cadre du bail, ce point doit être clairement stipulé afin d'éviter toute ambiguïté.

#### 4.5. La date d'évaluation

4.5.1. « **... à la date d'évaluation...** » - Il s'agit ici de dater la valeur vénale ou la valeur locative de marché qui est estimée ; une valeur est une appréciation qui est donnée à un moment précis dans le temps. Il s'agit normalement de la date à laquelle la vente hypothétique est censée avoir lieu et, de ce fait, elle est en général différente de la date à laquelle l'évaluation est réellement préparée. Comme les marchés et leurs conditions peuvent évoluer, il est possible que la valeur estimée ne soit pas correcte ou qu'elle ne soit pas pertinente à un autre moment. L'évaluation du montant traduira l'état réel du marché ainsi que sa situation à la date d'évaluation requise et non pas à une date antérieure ou postérieure. La date d'évaluation et la date du rapport d'évaluation peuvent être différentes, mais la deuxième date ne saurait précéder la première. La définition suppose également qu'un accord ferme sur les modalités de la transaction intervienne au même moment que la conclusion du contrat de vente, sans qu'il y ait une variation du prix, laquelle pourrait se produire dans d'autres circonstances dans le cadre d'une transaction qui serait conclue à hauteur de la valeur vénale à la date d'évaluation.

4.5.2. La valeur vénale ne constitue pas expressément une évaluation de la valeur sur le long terme, mais seulement une évaluation au moment de la transaction hypothétique.

4.5.3. L'expression « date d'évaluation » est utilisée pour désigner la date à laquelle l'évaluation est effectuée (et à laquelle les éléments sur lesquels le raisonnement est basé sont pertinents) plutôt que la date, généralement ultérieure, à laquelle l'évaluation est préparée et prise en compte, avec la finalisation du Rapport d'Évaluation pour sa remise au client. La finalisation du Rapport d'Évaluation n'interviendra jamais avant la date d'évaluation, puisque dans un tel cas le rapport tiendrait compte de circonstances qui ne se sont pas produites et pour lesquelles il manquerait encore des éléments de preuve importants. Le rapport doit préciser à la fois la date d'évaluation du bien et la date à laquelle le travail a été finalisé.

4.5.4. La date d'évaluation ne sera pas postérieure à la date du rapport d'évaluation. En considérant que l'accord ferme sur les modalités de la transaction est sensé intervenir à la date d'évaluation, on s'assure que l'évaluation se base sur les facteurs que les parties s'attendent à voir pris en compte pour déterminer la valeur du bien à ce moment précis. Toutefois, la réglementation en vigueur au niveau national peut exiger que, dans certains cas, la date d'évaluation coïncide avec une date de référence ultérieure afin de pouvoir évaluer la qualité du bien ainsi que sa situation (par exemple, lorsqu'il existe un régime légal d'indemnisation en cas d'expropriation).

#### 4.6. Les parties : hypothétiques, consentantes et en situation de concurrence

4.6.1. « **... entre un acheteur consentant...** » - On fait ici référence à un acheteur hypothétique, pas au véritable acquéreur. Cette personne souhaite acheter, mais elle n'y



est pas obligée. Cette personne n'est ni extrêmement pressée d'acheter ni déterminée à le faire à n'importe quel prix.

4.6.2. Les mêmes dispositions s'appliquent pour la valeur locative de marché, avec un locataire potentiel et hypothétique qui souhaite conclure le bail, mais pas à n'importe quel prix

4.6.3. L'acheteur consentant ou le locataire potentiel est également celui qui effectue la transaction conformément aux réalités et aux attentes qui existent sur le marché actuel, plutôt que sur un marché imaginaire ou hypothétique dont l'existence ne peut pas être démontrée ou anticipée. Cette personne ne paierait pas un prix supérieur à celui qui lui est demandé sur le marché. Le propriétaire (ou, le cas échéant, le locataire) actuel du bien immobilier fait partie du marché.

4.6.4. De la même manière, on ne peut pas considérer que l'acquéreur potentiel qui est décidé à acheter soit réticent ou non consentant. Il participe au processus comme une personne avec un sens pratique des affaires.

4.6.5. Les Règles sur les aides d'État font référence à un « acheteur non lié », sans lien avec le vendeur et indépendant de celui-ci.

4.6.6. « ... **et un vendeur consentant...** » - Il s'agit là encore d'un vendeur hypothétique et non pas du véritable propriétaire. On suppose également qu'il n'est pas extrêmement pressé ou obligé de vendre, qu'il n'est pas prêt à le faire à n'importe quel prix et qu'il n'est pas disposé à abandonner son bien à un prix qui n'est pas jugé raisonnable au vu des conditions actuelles du marché. Le vendeur consentant est décidé à vendre son bien aux conditions du marché, en échange du meilleur prix qu'il peut obtenir sur un marché libre et après une commercialisation adéquate et ce, quel que soit ce prix. La situation factuelle dans laquelle se trouve le véritable propriétaire n'est pas prise en compte ici, puisque le « vendeur consentant » est un vendeur hypothétique. Le bien est sur le marché.

4.6.7. La situation est la même pour la valeur locative de marché, le bailleur étant un bailleur hypothétique et non pas le véritable propriétaire. Il souhaite louer, mais il n'est pas obligé de le faire et il n'est pas non plus disposé à abandonner son bien à un prix qui n'est pas jugé raisonnable au vu des conditions actuelles du marché.

4.6.8. Par conséquent, si le bien doit être évalué en fonction de sa valeur réelle, l'acheteur et le vendeur (ou le propriétaire et le locataire) supposés représentent des parties hypothétiques, même s'ils agissent conformément aux conditions actuelles du marché. Le critère selon lequel les deux parties souhaitent conclure la transaction crée entre elles une tension qui permet d'évaluer la valeur vénale (ou la valeur locative de marché).

4.6.9. La valeur vénale comme la valeur locative de marché sont donc indépendantes des objectifs du client qui commande l'évaluation et elles ne sont pas influencées par ces éléments.

4.6.10. « **... dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale ...** » - Une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale est une transaction conclue entre deux parties qui n'ont pas de lien particulier ou spécifique (cela peut être le cas, par exemple, des sociétés mères avec leurs filiales, d'un propriétaire et d'un locataire ou entre membres d'une même famille). Un tel lien pourrait avoir comme conséquence que le prix ne reflète pas les conditions du marché, ou qu'il soit majoré en raison d'un élément relevant d'une valeur de convenance ou d'opportunité. Dans le cadre de la valeur vénale et de la valeur locative de marché, on considère que la transaction est conclue entre des parties qui ne sont pas apparentées l'une à l'autre et qui agissent chacune de manière indépendante.

#### 4.7. La commercialisation

4.7.1. « **... à l'issue d'un processus de commercialisation approprié ...** » - Le bien est présenté au marché de la manière la plus appropriée dans le but de réaliser la vente au prix le plus avantageux qu'il est raisonnablement possible d'obtenir, dans les conditions fixées par la définition de la valeur vénale. La durée de l'exposition du bien sur le marché peut varier en fonction des conditions de ce dernier, mais elle doit être suffisante pour que le bien puisse attirer l'attention d'un nombre adéquat d'acquéreurs potentiels. On considère que la période de commercialisation a eu lieu avant la date d'évaluation.

4.7.2. Lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur locative de marché d'un bien, on considère là aussi que ce bien est présenté au marché de la manière la plus appropriée dans le but de procéder à sa location en échange du loyer le plus avantageux qu'il est raisonnablement possible d'obtenir, dans les conditions fixées par la définition de la valeur locative de marché. La durée de l'exposition du bien sur le marché peut varier en fonction des conditions de ce dernier, mais elle doit être suffisante pour que le bien puisse attirer l'attention d'un nombre adéquat de locataires potentiels.

#### 4.8. L'approche de la transaction par les parties

4.8.1. « **... où chaque partie agit en pleine connaissance de cause ...** » - Cela suppose que l'acheteur consentant comme le vendeur consentant sont raisonnablement bien informés de la nature et des caractéristiques du bien, de ses usages réels et de ses usages potentiels, ainsi que de la situation du marché à la date d'évaluation. Le même principe s'applique au bailleur et au preneur à bail consentants, dans le cas de la valeur locative de marché.

4.8.2. Les parties évalueront donc les éléments qui peuvent raisonnablement être anticipés à cette date. Concrètement, il est possible que, dans le cadre de cette évaluation, l'acheteur hypothétique soit mieux informé que certains acheteurs potentiels réels, ou que la totalité d'entre eux. Ces informations incluent non seulement le bien, mais également le marché et donc les éléments sur lesquels est fondée la valeur du bien (cela comprend tous les éléments de comparaison disponibles).

4.8.3. « **... de façon prudente ...** » - On considère que, sur la base de ces informations, chaque partie agit en fonction de son propre intérêt et cherche prudemment à obtenir le prix le plus avantageux dans le cadre de la transaction. Le facteur de prudence est évalué en fonction de la situation du marché à la date de l'évaluation et non pas de façon rétrospective à une date ultérieure. Il n'est pas forcément imprudent de la part d'un vendeur de céder un bien sur un marché à la baisse, avec des prix inférieurs à ceux qui étaient pratiqués précédemment. Dans de tels cas, comme dans le cas des transactions sur les marchés qui connaissent des prix volatiles, l'individu prudent agira en fonction des meilleures informations disponibles à ce moment-là concernant le marché.

4.8.4. « **... et sans contrainte ...** » – Cet élément indique que chacune des deux parties souhaite conclure la transaction, mais qu'elle n'est ni forcée, ni contrainte de manière abusive à le faire. Chaque partie aborde et conclut l'opération librement.

#### 4.9. Hypothèses

4.9.1. En fonction des consignes qui sont données lors de la commande de l'évaluation, on peut exiger que l'évaluateur se base sur une hypothèse, par exemple au niveau du délai de commercialisation dans le cadre d'une évaluation pour une vente forcée (*voir la section 4.10.7 ci-dessous*). Il est possible que l'évaluateur doive émettre certaines hypothèses afin de pouvoir procéder à une évaluation efficace, notamment lorsqu'il manque certaines informations. Dans tous les cas, ces hypothèses doivent être clairement formulées.

4.9.2. L'évaluateur émet une hypothèse dans laquelle il suppose (ou dans laquelle il lui est demandé de supposer) quelque chose à propos d'éléments qu'il ne connaît pas, dont il ne peut pas avoir connaissance ou qu'il ne peut raisonnablement pas vérifier

4.9.3. Dans la mesure du nécessaire, l'évaluateur doit procéder aux inspections et aux enquêtes qui lui permettent d'effectuer une évaluation professionnelle dans le cadre qui lui a été fixé. Lorsque les informations qui sont données ou qui sont disponibles sont limitées, il est possible qu'en l'absence de données ou de connaissances exhaustives, l'évaluateur doive émettre des hypothèses pour donner une opinion sur la valeur d'un bien. Ces hypothèses peuvent porter sur des éléments factuels, sur des conditions ou sur des

situations qui affectent l'évaluation et qui, en l'absence d'informations exhaustives, doivent être celles qui sont considérées comme étant le plus probablement correctes. Pour les éléments que l'évaluateur n'a pas la capacité de vérifier de manière indépendante, comme par exemple le titre de propriété d'un bien immobilier ou la présence d'amiante sur ce bien, l'hypothèse peut être accompagnée d'une recommandation invitant le client à vérifier ces éléments auprès de professionnels qualifiés. Lorsque les hypothèses qui sont formulées se révèlent par la suite incorrectes, il est possible que l'évaluateur doive revoir et corriger les données chiffrées, cette possibilité d'inexactitude devant alors être envisagée dans le rapport.

4.9.4. Voici une liste indicative, mais non-exhaustive, des éléments qui peuvent faire l'objet d'hypothèses pour obtenir une opinion sur la valeur d'un bien :

- Il est possible qu'un rapport détaillé sur le titre de propriété, avec les charges, les restrictions et les dettes qui sont susceptibles d'affecter la valeur du bien ne soit pas disponible. Dans un tel cas, l'évaluateur doit adopter la position qu'il juge la plus judicieuse en précisant par ailleurs qu'il n'assume aucune responsabilité concernant la véritable interprétation du titre de propriété ;
- Le périmètre de l'inspection doit être clairement stipulé dans le rapport et il doit correspondre à la fois aux caractéristiques de la commande et au type de bien concerné. Il est possible qu'il soit nécessaire de formuler l'hypothèse selon laquelle, si des défauts évidents ont été signalés, il puisse y avoir d'autres défauts qui nécessitent une étude plus détaillée ou le recours à des professionnels spécialisés. On peut y ajouter un commentaire stipulant que l'opinion qui est donnée quant à la valeur du bien repose sur son état tel que celui-ci est établi dans le rapport et que tout défaut supplémentaire qui pourrait apparaître est susceptible d'entraîner une correction des données chiffrées ;
- Il est possible que des hypothèses soient nécessaires au niveau des autorisations légales requises pour les bâtiments existants et pour l'usage actuel, en citant les programmes ou les propositions des organismes réglementaires qui sont susceptibles d'avoir un impact positif ou négatif sur la valeur du bien ;
- Il faudra établir la compétence de l'évaluateur pour signaler un risque éventuel de pollution ou la présence de matières dangereuses. Il peut être nécessaire de formuler des hypothèses, en considérant soit que ces risques n'existent pas ;
- Il est possible que, parfois, l'évaluateur doive partir du principe que l'alimentation au niveau de tous les principaux services fonctionne et qu'elle est suffisante pour l'utilisation envisagée ;
- Il peut s'avérer nécessaire de formuler une hypothèse sur le fait que le bien n'a pas été inondé et que l'on ne s'attend pas à ce qu'il le soit ou à ce que d'autres éléments environnementaux puissent affecter l'évaluation qui en est faite ;
- Lorsque le bien est loué et qu'il doit être évalué en tant que tel, on peut supposer que des informations détaillées sur la situation financière des locataires ne révélera pas d'éléments qui auront une influence dans le cadre de l'évaluation ;

- Il est possible que l'évaluateur doive considérer qu'il n'existe pas de projet ou de proposition de construction d'autoroute qui entraîneraient l'exécution d'expropriations ou qui pourraient directement affecter le bien d'une autre manière ;
- L'évaluateur est susceptible de considérer que les éléments matériels et les équipements qui font habituellement partie des installations nécessaires pour l'alimentation du bâtiment seront transférés en même temps que la propriété du bien ;

Les hypothèses qui sont nécessaires lorsque l'évaluation est réalisée sans qu'une inspection ne soit menée sont présentées dans l'EVS 4, à la section 6.2.3.

#### **4.10. Hypothèses particulières, notamment la valeur pour un usage alternatif et la valeur de vente forcée**

4.10.1. À la différence de l'hypothèse que l'évaluateur doit établir pour réaliser le travail, il peut formuler une hypothèse particulière lorsqu'il se base, généralement parce que cela lui est demandé, sur un fait ou sur une situation qui sont différents de ceux qui sont vérifiables à la date d'évaluation. Il en résulte une valeur vénale qui repose sur cette hypothèse particulière.

4.10.2. Cette hypothèse doit être formulée dans le Rapport d'Évaluation pour informer le client que l'évaluation prend en compte une situation différente. Cela concerne par exemple les cas où il est demandé à l'évaluateur de formuler des hypothèses particulières concernant la valeur du bien :

- En considérant que celui-ci est vacant alors qu'il est loué ;
- En tenant compte des permis de construire à obtenir pour un usage particulier.

4.10.3. Deux exemples concrets sont étudiés ci-dessous :

- La valeur pour un usage alternatif (*à la section 4.10.6*) ;
- La valeur de vente forcée (*à la section 4.10.7*).

4.10.4. Il est possible qu'une législation spécifique, au niveau national en règle générale, oblige à formuler certaines hypothèses particulières, par exemple dans le cas des évaluations qui sont réalisées à des fins fiscales ou dans le cadre d'expropriations.

4.10.5. Lorsque des hypothèses particulières doivent être formulées, elles doivent être stipulées dans les modalités du mandat comme dans le rapport d'évaluation (*consultez, à ce titre, la section 5.8 de l'EVS 4*).

#### **4.10.6. Valeur pour un usage alternatif**

I.A. - EVS 1 : La valeur vénale

4.10.6.1. **Définition** — Il s'agit de la valeur du bien immobilier pour un usage autre que l'usage actuel.

4.10.6.2. **Commentaire** — Si la valeur vénale permet d'identifier la valeur la plus avantageuse pour un bien, quel que soit son usage, il est possible que l'on ne demande à prendre en compte, dans certaines évaluations, que l'usage actuel ; par exemple, lorsqu'on évalue la continuité de l'exploitation d'une entreprise. S'il s'agit de tenir compte des usages alternatifs d'un bien immobilier, y compris ceux qui ne prévoient pas de poursuivre l'exploitation actuelle de l'entreprise, l'évaluation correspondra à la valeur du bien immobilier pour un usage alternatif, soit une valeur vénale. Cette valeur n'intégrera pas les frais de cession de l'activité.

4.10.6.3. Cette base peut également s'avérer pertinente lorsqu'un coût de remplacement net d'amortissement a été fixé, puisque le client peut souhaiter avoir une indication sur la valeur d'un bien immobilier spécialisé dans le cadre d'autres usages.

#### 4.10.7. Valeur de vente forcée

4.10.7.1. **Définition** — Le montant qui peut être obtenu pour le bien immobilier lorsque, pour une raison quelconque, le vendeur est dans l'obligation de céder le bien immobilier dans des conditions qui ne correspondent pas à la définition de la valeur vénale.

4.10.7.2. **Commentaire** — La valeur de vente forcée constitue une valeur vénale basée sur une hypothèse particulière relative aux conditions de commercialisation. Le besoin d'une telle évaluation peut apparaître lorsque le vendeur est contraint de vendre, qu'il doit absolument vendre ou qu'une date limite lui est imposée pour le faire. Ce cas de figure se présente bien évidemment lorsque le délai dans lequel le bien immobilier doit être vendu est trop court pour procéder à une commercialisation adéquate permettant de s'assurer de meilleures offres. De façon plus globale, il est possible que les acheteurs potentiels soient conscients de la contrainte à laquelle est soumis le vendeur et qu'ils forment des offres inférieures à celles qu'ils auraient formulées dans d'autres circonstances. La nature de ces contraintes spécifiques détermine le contexte dans lequel se déroule la transaction hypothétique puisque, sans ces contraintes, elle s'effectuerait simplement à hauteur de la valeur vénale.

4.10.7.3. D'autres problématiques spécifiques sont à signaler sur certains marchés avec les biens immobiliers qui ont été saisis après 2008, pour des raisons financières. Le prêteur qui se retrouve en possession du bien peut avoir intérêt à s'en défaire rapidement ou être contraint de le faire. Lorsque le bien immobilier a été laissé en bon état par son ancien propriétaire, il est possible qu'il n'y ait pas d'autres facteurs qui interviennent. Lorsque le bien immobilier a été laissé en mauvais état, ou sans la plupart des installations et des équipements, cela apparaîtra de manière évidente lors de l'inspection et pourra avoir un impact au niveau de l'évaluation. Dans les deux cas, il pourra être demandé à

l'évaluateur d'établir la valeur vénale du bien immobilier en fonction d'une hypothèse particulière concernant le délai de commercialisation.

4.10.7.4. Dans certains cas, il est possible que l'ancien propriétaire conteste la saisie. Toutefois, si le prêteur est en possession du bien, l'évaluateur peut tout à fait ne pas être au courant d'une telle procédure et ne pas se trouver en position de préjuger de son issue. L'opinion qu'il formulera sur la valeur du bien sera établie, en règle générale, en se basant sur l'hypothèse que le prêteur en est le propriétaire de droit.

4.10.7.5. La valeur de vente forcée ne constitue pas un cadre d'évaluation. Une fois que toutes les contraintes correspondantes ont été identifiées, on peut considérer qu'il s'agit de l'évaluation de la valeur vénale du bien à partir d'une hypothèse particulière qui tient compte d'un délai ferme et limité pour procéder à la commercialisation du bien immobilier. Par conséquent, l'évaluateur ne doit pas procéder à l'évaluation en se basant sur la vente forcée, mais plutôt sur la valeur vénale qui est calculée à partir d'hypothèses particulières données et propres au cas étudié.

4.10.7.6. L'évaluateur doit connaître et préciser le délai concédé au vendeur, ainsi que toutes les contraintes auxquelles celui-ci est soumis. Comme la valeur établie reflètera les circonstances particulières propres à l'hypothèse qui est imposée, elles doivent figurer dans les clauses du contrat ainsi que dans le rapport d'évaluation. Le résultat obtenu ne constituera pas la valeur vénale, puisqu'il ne tiendra pas compte d'un vendeur hypothétique consentant, mais d'un vendeur soumis à des contraintes.

#### 4.11. **Autres éléments**

4.11.1. **Documents** — Si la valeur vénale et la valeur locative de marché existent indépendamment des éléments documentaires, une évaluation professionnelle dans le cadre de cette norme doit être réalisée par écrit, d'une manière qui soit claire et transparente à la fois pour le client et pour toute personne qui est raisonnablement susceptible de l'utiliser comme base ou de l'évaluer à son tour conformément à l'EVS 4.

4.11.2. La définition de la valeur vénale (ou, le cas échéant, de la valeur locative de marché) doit être rappelée à la fois dans les clauses du contrat et dans le Rapport d'Évaluation.

4.11.3. **Frais de transaction et impôts** — La valeur vénale doit correspondre à la valeur estimée d'un bien immobilier. Elle ne comprend donc ni les coûts supplémentaires qui peuvent être liés à la vente ou l'achat, ni les taxes applicables à la transaction. La valeur vénale reflètera les effets de tous les facteurs auxquels sont soumis les intervenants sur le marché, elle reflètera donc à ce titre l'influence que peuvent avoir les frais de transactions et les impôts mais, si ces éléments doivent être chiffrés, la somme correspondante sera

exprimée en sus de la valeur vénale. Ces facteurs peuvent donc avoir une influence sur la valeur, mais ils n'en font pas partie

4.11.4. Concrètement, la valeur vénale correspondra à un montant exprimé avant la prise en compte des impôts applicables dans le cadre d'une transaction portant sur le bien immobilier qui est évalué. L'existence d'impôts liés à la transaction ou d'une taxe sur la valeur ajoutée qui peuvent affecter certaines parties potentielles, ou la totalité d'entre elles, est une caractéristique générale du marché et, de ce point de vue, elle influence la valeur, au même titre que d'autres facteurs. Néanmoins, les impôts spéciaux correspondant à la transaction viennent s'ajouter à la valeur vénale.

4.11.5. Il est toutefois possible que les positions en la matière varient en fonction de la législation nationale (certainement pour des raisons comptables, principalement). Dans certains cas, la législation européenne adopte également une démarche différente. L'article 49, paragraphe 5 de la Directive 91/674/CEE du 19 décembre 1991 concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance stipule que :

« Lorsque, à la date d'établissement des comptes, les terrains et constructions ont été vendus ou doivent être vendus à court terme, la valeur déterminée (..) est diminuée des frais de réalisation effectifs ou estimés. »

4.11.6. Dans de tels cas, les évaluateurs peuvent choisir d'exprimer la valeur vénale avant ou après la prise en compte de ces frais de vente. Dans les deux cas, ils doivent préciser de façon claire si ces frais ont été déduits et, s'ils l'ont été, il doit donner le détail des montants qui ont été déduits au titre de chacun des frais.



# **EVS 2** Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale

L'évaluateur doit déterminer le but de l'évaluation avant d'utiliser un autre cadre d'évaluation que celui de la valeur vénale.

Sauf dans les cas particuliers où la législation et réglementation européennes ou nationales l'exigent, l'évaluateur doit utiliser exclusivement les cadres d'évaluation qui sont compatibles avec l'objectif de l'évaluation et, de la sorte, respecter les principes de transparence, de cohérence et d'homogénéité.

Il est possible que la Loi, la situation ou les instructions d'un client fixent les conditions dans lesquelles ces autres cadres d'évaluation doivent être utilisés lorsque les hypothèses qui sous-tendent la valeur vénale ne sont pas adaptées ou qu'elles ne sont pas vérifiées. Le résultat ainsi obtenu ne constituera pas une valeur vénale.

1. Introduction
2. Périmètre
3. Cadre d'évaluation
4. Juste valeur
5. Valeur de convenance ou d'opportunité
6. Valeur de placement
7. Valeur hypothécaire
8. Valeur d'assurance
9. Valeurs à des fins de fiscalité locale et nationale
10. Valeurs à des fins d'expropriation et/ou d'indemnisation

## 1. Introduction

Même si la majorité des évaluations professionnelles se baseront sur la valeur vénale, il existe des situations particulières dans lesquelles d'autres cadres peuvent s'avérer nécessaires, voire plus adaptés. Il est fondamental que l'évaluateur et les utilisateurs des évaluations comprennent de façon claire la distinction entre la valeur vénale et les autres cadres d'évaluation, ainsi que les conséquences que le choix même du cadre de l'évaluation peut avoir, tant au niveau de l'approche adoptée par l'évaluateur, qu'au niveau de la valeur obtenue.

## 2. Périmètre

Cette norme permet de définir les cadres d'évaluation autres que celui de la valeur vénale, de les expliquer et de les différencier.

## 3. Cadre d'évaluation

3.1. **Définition** — Une déclaration des principes fondamentaux de réalisation d'une évaluation menée dans un but précis.

### 3.2. **Commentaire**

3.2.1. Un cadre d'évaluation qui est exprimé sous la forme d'une déclaration doit être distingué des méthodes ou des techniques qui sont employées pour appliquer un cadre défini. Les termes et les méthodes consacrés qui sont utilisés pour l'évaluation doivent être définis dans le rapport.

3.2.2. Dans le cas où aucun des cadres présentés dans les EVS 2020 ne conviendrait pour réaliser la mission d'expertise, il faudra définir expressément le cadre qui a été utilisé, de manière claire et transparente, l'évaluateur devant spécifier les raisons pour lesquelles il s'est écarté des cadres habituels. Si l'évaluation ainsi obtenue ne reflète pas la somme qui serait obtenue par une évaluation fondée sur la valeur vénale, cela devra être précisé. Les hypothèses ou les hypothèses particulières qui sont utilisées doivent être mentionnées dans le rapport d'évaluation.

## 4. Juste valeur

4.1. **Définition** — Le terme de « juste valeur » est utilisé dans deux contextes particuliers qui diffèrent l'un de l'autre, entraînant ainsi des applications distinctes de ce terme :

4.1.1. **Définition générale** — La juste valeur peut généralement servir de cadre d'évaluation dans le secteur immobilier pour une transaction réelle ou potentielle qui est conclue entre des intervenants concrètement identifiés, plutôt que pour le marché d'acquéreurs potentiels au sens large. De ce fait, la valeur obtenue est souvent différente de la valeur vénale. Dans ce cadre précis, elle est définie de la façon suivante :

*« Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants identifiés sur le marché qui agissent librement, en toute connaissance de cause et conformément à leur propre intérêt. »*

Le même principe s'applique pour déterminer un juste loyer entre deux parties concrètes et identifiées. Dans ce contexte, le juste loyer est défini de la façon suivante :

*« Le loyer qui serait reçu pour louer un bien immobilier lors d'une transaction normale de nature locative, entre des intervenants identifiés sur le marché qui agissent librement, en toute connaissance de cause et conformément à leur propre intérêt. »*

Lorsqu'il s'agit de déterminer un juste loyer, l'évaluateur doit préciser les hypothèses sur lesquelles il s'est basé pour déterminer les principales clauses du bail, car celles-ci peuvent avoir des conséquences sur le montant du loyer.

Sur certains territoires, l'expression « juste loyer » peut correspondre à d'autres significations qui sont fixées par la législation ou par la réglementation correspondante.

4.1.2. **Définition comptable** — La juste valeur est un terme spécifique qui est reconnu par les normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et qui, avec des hypothèses légèrement moins détaillées que la définition de la valeur vénale, permet souvent d'obtenir le même résultat que cette valeur vénale. Ces éléments sont analysés de plus près dans l'EVGN 2. Dans ce cadre précis, elle est définie de la façon suivante :

*« Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date de l'évaluation. »*

*(International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1)*

Cette définition correspond à la norme IFRS 13, intitulée « Évaluation de la juste valeur », et elle est entrée en vigueur le 1er janvier 2013.

La juste valeur d'un actif non financier comme un bien immobilier tient compte de la capacité d'un intervenant du marché à générer un avantage économique en utilisant l'actif de façon optimale ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en fera une utilisation optimale. L'utilisation optimale (« highest and best use ») prend en compte l'utilisation de l'actif qui est physiquement possible, légalement admissible et financièrement faisable à la date d'évaluation. Dans ce cadre non financier, la juste valeur peut être différente de la valeur obtenue à partir d'une évaluation basée sur la définition de la valeur vénale (*voir l'EVS 1 à propos de la valeur vénale et la section 2.8 de l'EVPN à propos des différences possibles entre la juste valeur et la valeur vénale*).

#### 4.2. **Commentaire** — La juste valeur dans les rapports financiers

4.2.1. Concernant les rapports financiers visés dans la norme IFRS13 (*voir l'EVPN 2*), la juste valeur constitue un cadre d'évaluation nécessaire, conformément à la définition qui en est donnée dans la section 4.1 ci-dessus. Si la définition est différente de celle de la valeur vénale car ses hypothèses de présentation préalable au marché sont moins détaillées, la valeur obtenue sera fréquemment similaire à celle de la valeur vénale. Il peut toutefois y avoir des cas où les deux valeurs ne sont pas les mêmes, notamment lorsqu'il existe un potentiel de développement futur ou un potentiel dans le cadre d'un changement d'usage.

4.2.2. La manière d'établir la juste valeur est abordée plus en détail dans l'EVPN 2, intitulée « Juste valeur pour les rapports financiers ». Il convient de souligner que, depuis la publication de la norme IFRS 13, la juste valeur est clairement destinée à exprimer une estimation du prix de vente (ou « prix de sortie ») qu'il est possible d'obtenir. La juste valeur doit être estimée en tenant compte du point de vue des acteurs du marché. Toute valeur spécifique qu'aurait le bien aux yeux de son propriétaire actuel doit être ignorée si l'on ne s'attend pas à ce que les acteurs du marché formulent des offres qui tiennent compte de cette valeur supplémentaire.

4.2.3. La juste valeur sera généralement déterminée à partir de l'utilisation optimale du bien immobilier, tel que défini dans la norme IFRS13, c'est-à-dire de l'utilisation du bien qui est la plus avantageuse, qui est physiquement possible, qui est légalement admissible et qui est financièrement faisable à la date d'évaluation. Cette définition diffère de celle de l'EVS pour le concept HABU (Highest And Best Use).

## 5. Valeur de convenance ou d'opportunité

### 5.1. Définitions

5.1.1. La valeur de convenance ou d'opportunité se définit comme une évaluation tenant compte de caractéristiques qui présentent un intérêt particulier pour un acquéreur de convenance.

5.1.2. Un acquéreur de convenance est un individu pour lequel l'actif possède une valeur plus élevée que pour les autres participants au marché.

### 5.2. Commentaire

5.2.1. Lorsqu'un bien immobilier présente des qualités ou des caractéristiques qui ont une valeur supérieure à la valeur vénale pour un acquéreur donné, cet acquéreur peut être considéré comme un acquéreur de convenance. Les éléments chiffrés équivalant au montant qui représente l'opinion de cet acquéreur sur la valeur du bien constituent la valeur de convenance ou d'opportunité. Par exemple, un opérateur de télécommunications donné peut être disposé à payer un prix supérieur à celui du marché pour placer une antenne à un endroit précis s'il s'agit de la dernière antenne permettant de compléter le réseau.

5.2.2. La valeur de convenance ou d'opportunité peut être associée à des éléments relatifs à la valeur en cas de poursuite de l'exploitation. L'évaluateur doit s'assurer que ces critères sont différents de la valeur vénale et il doit indiquer de façon claire les hypothèses sur lesquelles il se fonde.

### 5.3. Valeur de synergie (connue sous le nom de « valeur de mariage » dans certains pays)

5.3.1. Il s'agit d'un type particulier de valeur de convenance ou d'opportunité auquel les évaluateurs seront fréquemment confrontés.

5.3.2. Il s'agit d'une valeur plus élevée qui est obtenue lorsque la valeur combinée de plusieurs bien immobiliers (ou de plusieurs droits sur un même bien) est supérieure à la somme de leurs valeurs individuelles.

5.3.3. **Commentaire** — Lorsqu'une valeur de convenance ou d'opportunité apparaît dans une situation où la combinaison des droits donne lieu à une valeur plus élevée que la somme de ces droits évalués séparément, on parle souvent de valeur de synergie. Les

modalités des mandats comme les rapports d'évaluation doivent préciser de façon claire que ce sont ces valeurs qui sont attendues, ou qu'elles seront fournies et que la valeur vénale devra également être établie, de façon à identifier les différences entre les deux cadres d'évaluation.

5.3.4. Un tel cas est fréquent lorsque l'acquisition d'un bien immobilier, souvent adjacent à un autre bien, présente une valeur supplémentaire pour son acquéreur. Ces éléments peuvent notamment paraître pertinents dans les transactions entre un bailleur et un preneur de bail. Toutefois, lorsqu'un bien immobilier présente les mêmes opportunités de valeur de synergie pour différents acquéreurs potentiels (en leur permettant de réaliser leur activité à plus grande échelle), cette valeur doit être considérée comme la valeur vénale du bien.

## 6. Valeur de placement

### 6.1. Définitions

6.1.1. Valeur d'un bien immobilier pour un propriétaire ou un acheteur potentiel, calculée sur la base de ses critères d'investissement individuels. Chaque acheteur potentiel calcule individuellement la valeur d'investissement d'un bien immobilier afin d'établir un prix auquel faire une offre. La valeur ainsi calculée peut être égale à la valeur vénale du bien, mais peut également lui être supérieure ou inférieure.

6.1.2. Le plus souvent, la valeur de placement est utilisée pour mesurer la performance d'un investissement immobilier.

### 6.2. Commentaire

6.2.1. Ce concept subjectif établit un lien entre un bien immobilier donné et un investisseur, un groupe d'investisseurs ou une entité spécifique avec des objectifs et/ou des critères de placement identifiés. Comme les évaluations qui sont effectuées à partir de ce cadre d'évaluation évaluent le montant qu'un acheteur donné peut être disposé à proposer, elles ne constituent pas un moyen de mesurer la valeur globale que le marché octroie au bien immobilier. Par conséquent, on ne peut pas s'attendre à ce que ces évaluations correspondent ou soient équivalentes à celles qui sont réalisées à partir d'un autre cadre d'évaluation, comme la valeur vénale. Ces évaluations :

- Permettent de déterminer la valeur d'un bien immobilier pour un investisseur donné et identifié qui possède ses propres problématiques, plutôt que pour une partie hypothétique ;
- Ne présument pas un échange de bien immobilier entre les parties.

6.2.2. Il est important de pouvoir établir un moyen de déterminer la valeur du bien à acquérir pour des investisseurs spécifiques.

6.2.3. D'un point de vue quantitatif, l'investissement dans l'immobilier est similaire à l'investissement sur les marchés boursiers : pour que leurs investissements immobiliers soient fructueux, les investisseurs évaluent la valeur des biens qu'ils achètent en faisant des suppositions éclairées quant aux bénéfices que ces investissements vont générer, que ce soit par l'appréciation du bien, les revenus locatifs, les subventions publiques ou un ensemble de ces éléments. Par conséquent, les hypothèses de l'investisseur concernant la rentabilité de l'actif et le potentiel de gain en capital, alliées à la période de détention attendue et aux exigences spécifiques en matière de rendement sur investissement, sont essentielles pour déterminer la valeur d'investissement d'un actif.

6.2.4. Cette base de valeur est utilisée pour évaluer la valeur d'investissement d'un bien immobilier pour un investisseur individuel connu. Ce processus doit être distingué de la détermination de la valeur vénale : alors que la valeur vénale correspond au meilleur prix que l'on peut raisonnablement attendre sur le marché, en tenant compte de tous les types d'acheteurs probables, la valeur d'investissement désigne le prix maximum qu'un acheteur donné connu offrira, en fonction de ses exigences spécifiques en matière d'investissement.

6.2.5. Cela s'applique lorsqu'un investisseur doit évaluer le prix maximum à payer pour acheter un bien immobilier, en tenant compte des avantages liés à la possession de cet actif.

6.2.6. Informations à recueillir. Pour évaluer la valeur de l'investissement, l'évaluateur a besoin des éléments suivants :

- Toute caractéristique spécifique de l'entreprise ou du portefeuille immobilier du client, susceptible d'avoir une incidence sur les futurs flux de trésorerie générés par le bien immobilier en question ;
- Les critères d'investissement, d'achat ou de location du client (tels qu'un taux de rendement cible ou la période de détention).

6.2.7. Élaboration de rapports. Préparé conformément à l'EVS 5, le rapport d'évaluation doit indiquer que la base de valeur adoptée est la valeur d'investissement et que la valeur vénale peut être différente.

6.2.8. Il doit indiquer clairement qu'il est préparé uniquement à destination du client particulier auquel il est adressé, qu'il contient des exigences et des hypothèses spécifiques qui concernent uniquement ce client et qu'il ne doit pas être utilisé par des tiers.

6.2.9. Le rapport doit consigner les critères requis et les informations fournies par le client.

## 7. Valeur hypothécaire

7.1. **Définition** — La valeur d'un bien immobilier calculée sur la base d'une évaluation prudente de la valeur commerciale future du bien compte tenu de ses caractéristiques durables à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel du bien et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

7.1.1. La définition de la VH varie d'un pays à l'autre et même au sein d'un même pays en raison des pratiques différentes des institutions financières. Les évaluateurs qui utilisent la VH doivent préciser la définition et/ou la législation qu'ils utilisent.

### 7.2. **Commentaire**

7.2.1. La définition ci-dessus est intégrée dans le Règlement (UE) n ° 575/2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises (Règlement sur les exigences de fonds propres (CRR)).

7.2.2. Le CRR reconnaît la valeur hypothécaire comme un cadre d'évaluation permettant de calculer les expositions pondérées des établissements de crédit qui sont garanties par une hypothèque sur un bien immobilier. Plus concrètement, le CRR reconnaît que les biens immobiliers constituent une garantie ou une sûreté permettant d'atténuer le risque et entraînant une pondération de risque inférieure, c'est-à-dire des exigences de fonds propres plus faibles de la part des établissements de crédit.

7.2.3. Le concept de valeur hypothécaire (VH) a une valeur particulière dans certains pays européens dans le cadre des programmes de crédit à long terme. Il s'agit d'une approche value-at-risk qui permet de gérer l'exposition au risque des établissements de crédit, en prenant en compte des exigences de sécurité particulières. Ce concept s'applique tout particulièrement pour évaluer les biens immobiliers à des fins de financement, c'est-à-dire pour évaluer la garantie que représente le panier d'actifs éligibles pour couvrir l'émission d'obligations garanties. Les contrôleurs bancaires considèrent la VH comme un instrument de gestion du risque dans lequel seules les caractéristiques durables à long terme du bien



immobilier doivent être prises en compte, excluant les éléments de nature spéculative. À l'inverse, le concept de valeur vénale est compris par tous comme une valeur instantanée, une évaluation de la valeur sur le marché à un moment précis (voir à ce titre l'EVS 1).

7.2.4. **Rapport** — Le rapport d'évaluation, qui sera élaboré conformément à l'EVS 5, doit indiquer que le cadre d'évaluation adopté est la VH et que la valeur vénale peut être différente.

## 8. Valeur d'assurance

### 8.1. Définition

8.1.1. La valeur d'assurance est le coût pour remplacer le bien immobilier endommagé avec des matériaux de même nature et de même qualité, sans déduction d'amortissement.

### 8.2. Commentaire

8.2.1. La valeur d'assurance doit inclure, entre autres, toutes les valeurs supplémentaires appropriées, notamment les honoraires des architectes, des ingénieurs et des prestataires de services, les permis de construire, les licences et les autorisations. Sauf instructions contraires, les machines, les équipements et tout autre élément qui ne font pas partie intégrante de la structure doivent être exclus (car ils sont généralement couverts par une autre assurance).

8.2.2. Le terrain sur lequel le bâtiment est construit n'a pas besoin d'être évalué, à moins qu'il soit soumis à un risque identifié qui est couvert par la police d'assurance (comme les inondations, la contamination ou les coulées de boue). Dans certains pays, ces sinistres font l'objet d'une couverture à part.

8.2.3. Le rapport doit répondre aux exigences pertinentes du rapport d'évaluation EVS pour les biens immobiliers résidentiels.

## 9. Valeur à des fins de fiscalité locale et nationale

Dans de nombreux pays, les actifs immobiliers servent de base pour lever les impôts au niveau local ou au niveau national. Les impôts peuvent être perçus sur un événement

ponctuel (comme les ventes ou les acquisitions d'un bien immobilier, ou le décès de son propriétaire) ou de façon récurrente, par exemple sur une base annuelle. Étant donné qu'en règle générale le cadre d'évaluation qui est adopté à des fins de fiscalité est établi par la législation ou par la réglementation en vigueur au niveau local ou au niveau national, il n'est pas nécessaire de l'aborder plus en détail dans le cadre de l'EVS.

## 10. Valeurs à des fins d'expropriation et/ou d'indemnisation

Lorsque des administrations publiques, au niveau local ou au niveau national, exproprient un bien immobilier pour réaliser des projets d'utilité publique, le propriétaire de ce bien (et ses occupants, le cas échéant) perçoivent habituellement une indemnisation appropriée. Si les indemnisations pour la perte d'un bien se basent souvent sur la valeur vénale, ce principe peut être modifié par le droit national ou local ainsi que par la jurisprudence. De ce fait, il n'est pas nécessaire d'aborder ce sujet plus en détail dans le cadre de l'EVS.

# EVS 3 L'évaluateur qualifié

Toute évaluation réalisée dans le cadre de ces normes doit être effectuée par un évaluateur qualifié, ou sous son contrôle strict.

Les évaluateurs exerceront leur activité en toute honnêteté et en toute intégrité, et ce en toutes circonstances. Ils n'agiront pas au détriment de leurs clients, du public en général, de leur profession ou du corps professionnel auquel ils appartiennent au niveau national.

L'évaluateur doit faire preuve de compétences professionnelles, de connaissances, de diligence ainsi que d'un comportement éthique correspondant au type et au niveau d'évaluation. Il doit ainsi signaler tout facteur qui serait susceptible de compromettre le caractère objectif de son évaluation. Chaque évaluation doit établir une opinion justifiée et indépendante sur la valeur d'un bien, à partir d'un ou de plusieurs cadres d'évaluation.

1. Introduction
2. Périmètre
3. Considérations générales
4. L'évaluateur qualifié
5. Commentaires

## 1. Introduction

Pour qu'un client puisse se fier à une évaluation, celle-ci doit être élaborée de façon professionnelle par un évaluateur qui sera dûment qualifié à cet effet, compétent, expérimenté et objectif.

## 2. Périmètre

Cette norme stipule que le rapport d'évaluation doit être établi par un évaluateur qualifié. Tous les évaluateurs qui contribuent à un rapport doivent avoir une compétence suffisante, ils doivent travailler de manière professionnelle et, lorsqu'il s'agit des problématiques d'évaluation, ils doivent respecter les conditions fixées dans cette norme.

## 3. Considérations générales

3.1. L'évaluation doit être élaborée par un évaluateur qualifié possédant un savoir-faire professionnel, des connaissances, des compétences et une indépendance qui correspondent aux exigences fixées à la fois dans les EVS et dans le code de déontologie des évaluateurs européens. Le travail doit répondre aux caractéristiques d'un service professionnel. Un service professionnel requiert que le savoir-faire, les connaissances et les compétences de l'évaluateur soient adaptés au type et au niveau d'évaluation, tout facteur susceptible de compromettre le caractère objectif de l'évaluation devant être signalé.

3.2. Les modalités de la commande qui est donnée à l'évaluateur doivent faire l'objet d'un accord avant de procéder à l'évaluation et elles doivent être énoncées clairement par écrit avant que le rapport d'évaluation ne soit réalisé. Les évaluations qui sont destinées au domaine public ou qui serviront de base à des tiers sont souvent soumises à des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques. Dans ces cas-là, il existe souvent des exigences particulières qu'un évaluateur doit respecter afin que sa capacité à formuler une opinion véritablement objective et indépendante soit reconnue. Pour la plupart des évaluations toutefois, il n'existe pas de critères légaux ou réglementaires spécifiques, il revient donc eux évaluateurs de démontrer par eux-mêmes qu'ils possèdent bien les

qualités requises dans le cadre de chaque commande qui leur sont données, à savoir les connaissances, les compétences et l'indépendance nécessaires (*voir l'EVS 4 pour davantage de précisions*).

3.3. Dans tous les cas, les évaluateurs sont tenus de garantir qu'ils sont conscients des éventuels conflits d'intérêts pouvant exister et qu'ils sont capables de respecter leur devoir d'indépendance.

## 4. L'évaluateur qualifié

*(Dans ce document, toutes les références à un « évaluateur » rapportent à un « évaluateur qualifié »)*

4.1. Définition — Un évaluateur qualifié est une personne physique, qu'elle soit indépendante ou employée par une société d'évaluation ou une autre entité juridique, qui est chargée de procéder à des évaluations et qui peut démontrer :

(i) qu'il possède l'un des éléments suivants :

- Un diplôme universitaire, un diplôme universitaire de troisième cycle ;
- Un autre certificat, de nature universitaire ou professionnelle, qui est reconnu en matière d'évaluation de biens immobiliers et qui correspond aux prérequis de formation minimum de TEGOVA (PFM) en plus d'une expérience professionnelle d'au moins deux ans dans l'évaluation de biens immobiliers ;
- Une longue expérience professionnelle dans le domaine

4.2. Compétences — Les évaluateurs qualifiés sont compétents lorsqu'ils attestent :

- D'une expérience suffisante au niveau de l'évaluation de biens immobiliers sur le lieu et dans la catégorie correspondants au bien concerné ou, s'ils ont signalé ses carences au client avant d'accepter la mission, de l'assistance pertinente que lui auront fournie une ou plusieurs personnes compétentes et averties ;
- De toute licence professionnelle requise pour l'exercice de cette activité ou de l'appartenance à une association professionnelle, lorsque la législation ou la réglementation en vigueur au niveau national l'exige ;
- Du respect de toutes les obligations juridiques, réglementaires, éthiques et contractuelles qui sont liées à l'évaluation ;

- Qu'ils exerceront leur activité en toute honnêteté et en toute intégrité, et ce en toute circonstances, et qu'ils n'agiront pas au détriment de leurs clients, du public en général, de la profession ou du corps professionnel auquel ils appartiennent. Tous les évaluateurs qualifiés ainsi que les organisations professionnelles ou techniques qui les représentent ont l'obligation d'adhérer à un code de déontologie aussi strict que le code de déontologie des évaluateurs européens de TEGOVA ;
- Qu'ils disposent d'une assurance de responsabilité civile professionnelle adéquate pour les missions d'évaluation qu'ils réalisent (sauf dans les cas où l'association professionnelle correspondante ne l'exige pas) ;
- Qu'ils ont entretenu et perfectionné leurs connaissances professionnelles au moyen d'un programme de formation continue pertinent.

4.3. **Compétence renforcée** — Les évaluateurs qualifiés atteignent ce niveau lorsqu'ils attestent d'un savoir-faire qu'ils ont perfectionné de la façon suivante :

- En satisfaisant aux conditions fixées dans le cadre du programme de Recognised European Valuer (REV) de TEGOVA ; ou
- En satisfaisant aux conditions fixées dans le cadre du programme de TEGOVA Residential Valuer (TRV).

*(Consultez à cet effet la partie 5 de ces normes ainsi que le site internet de TEGOVA)*

4.4. **Recognised European Valuer (REV)** — TEGOVA a conçu le programme Recognised European Valuer (REV) pour permettre individuellement aux évaluateurs, au travers de leurs associations professionnelles, de renforcer leur statut au-delà des prérequis de formation minimum de TEGOVA et d'assurer ainsi aux clients d'autres pays notamment qu'ils disposent d'une expertise en matière d'évaluation. Le programme REV est résumé dans la partie 5 et ses modalités sont présentées plus en détail sur le site internet de TEGOVA : [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

4.5. **TEGOVA Residential Valuer (TRV)** — Le programme TEGOVA Residential Valuer (TRV) permet de reconnaître les compétences, les connaissances et l'expérience professionnelle individuelles des évaluateurs qui réalisent des évaluations de biens résidentiels. Le fait d'obtenir cette reconnaissance peut contribuer à garantir que « les évaluateurs internes et externes qui procèdent à des évaluations de biens immobiliers [sont] professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective (...) » *Directive 2014/17/UE, article 19, paragraphe 2*. Le programme TRV est résumé dans la partie 5 et

ses modalités sont présentées plus en détail sur le site internet de TEGOVA : [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

**4.6. Prérequis de formation minimum (PFM) de TEGOVA** — Dans le cadre de sa stratégie de formation qui consiste à accompagner les normes relatives aux compétences professionnelles, TEGOVA a fixé des prérequis de formation minimum (PFM) que ses associations membres doivent exiger à leurs affiliés, de sorte que ces prérequis s'appliquent à tous les évaluateurs qui ont démarré leur activité après le 1er janvier 2003. Les prérequis de formation minimum de TEGOVA sont résumés dans la partie 5 et leurs modalités détaillées sont présentées sur le site internet de TEGOVA : [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

**4.7. Formation professionnelle continue** — Les évaluateurs qualifiés doivent entretenir leur niveau d'expertise en se tenant informé de toutes les évolutions pertinentes, que celles-ci concernent le cadre législatif, technique ou tout autre élément. Ces évolutions affectent les missions qui sont confiées aux évaluateurs, ils doivent donc actualiser leurs connaissances afin de conserver l'expertise commerciale et professionnelle qui leur permettent d'élaborer et de produire des évaluations.

## 5. Commentaires

### 5.1. Considérations générales

5.1.1. L'évaluateur doit s'assurer qu'il respecte les conditions fixées dans le contrat d'expertise en faisant preuve de professionnalisme, de connaissances, de compétences et d'indépendance. Par conséquent, un évaluateur doit poser au client une série de questions préliminaires sur la nature de la mission et sur la finalité de l'évaluation. Une confirmation des termes de la mission sera demandée par écrit lors de la formulation et de l'approbation des modalités du contrat (*voir l'EVS 4*). Dans le cadre de sa mission, l'évaluateur doit pouvoir satisfaire à la fois aux exigences du client et aux obligations qui sont applicables sur le plan réglementaire, légal et déontologique.

### 5.2. Conflits d'intérêts

5.2.1. Les devoirs de l'évaluateur en termes d'objectivité professionnelle l'oblige à identifier tout élément pouvant être perçu comme constitutif d'un conflit d'intérêts. Dans ses questions préliminaires, il doit demander au client de lui signaler tout autre partie intéressée ou liée à l'évaluation, afin de déterminer s'il existe un éventuel conflit d'intérêts

pour lui, pour ses partenaires, pour ses associés ou pour des membres de sa famille proche.

5.2.2. Lorsqu'un tel conflit apparaît, il doit être signalé par écrit au client qui peut alors décider de retirer ou de maintenir le contrat d'expertise confié à l'évaluateur. Dans ce dernier cas, tous les certificats ou les rapports qui sont produits par l'évaluateur devront mentionner de façon claire les circonstances dans lesquelles l'évaluation a été réalisée.

5.2.3. Dans certaines circonstances, il est possible que l'évaluateur, en dépit de la volonté du client, décline malgré tout la mission.

### 5.3. **Indépendance de l'évaluateur**

5.3.1. Il existe de nombreuses situations dans lesquelles la relation que l'évaluateur entretient avec le client ou avec une autre partie l'oblige à être perçu non seulement comme compétent pour intervenir, mais également comme indépendant, sans qu'il y ait un éventuel conflit d'intérêt caché, réel ou potentiel, qui aurait pu être anticipé au moment où la mission a été acceptée. Toute relation, tout autre conflit d'intérêts potentiel ou toute autre menace concernant l'indépendance et l'objectivité de l'évaluateur doivent être signalés au client par écrit avant d'être repris dans le rapport d'évaluation.

5.3.2. Lorsque des évaluateurs sont missionnés de façon conjointe pour réaliser une évaluation, ils sont soumis, de façon individuelle et solidaire, aux mêmes obligations d'indépendance et d'objectivité que celles qui sont énoncées ci-dessus.

#### 5.3.3. **Définitions communautaires**

5.3.3.1. La Directive 2014/17/UE sur les crédits hypothécaires (MCD, en anglais) stipule dans son article 19 (2) que :

*« Les États membres veillent à ce que les évaluateurs internes et externes qui procèdent à des évaluations de biens immobiliers soient professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective qui est consignée sur un support durable et dont une trace est conservée par le prêteur »*

### 5.4. **La responsabilité de l'évaluateur**

5.4.1. Il a été demandé à l'évaluateur d'exécuter une mission professionnelle qui consiste à donner un avis sur la valeur d'un bien immobilier ou sur la valeur d'un droit sur ce bien immobilier. Pour prendre des décisions, le client doit pouvoir s'attendre à ce que cet avis soit fiable. La fonction de l'évaluateur entraîne par conséquent des responsabilités, et les



lacunes éventuelles au niveau de l'évaluation peuvent entraîner un préjudice pour le client ainsi que des poursuites à l'encontre de l'évaluateur.

5.4.2. En fonction de la situation et du système juridique au niveau national, cette responsabilité peut intervenir lorsque le préjudice a été provoqué soit par une incapacité à appliquer tout le savoir-faire et toutes les compétences nécessaires, soit par une violation du contrat, soit par toute autre action.

5.4.3. Les limites de cette responsabilité peuvent être établies dans le cadre de la mission et des modalités du contrat qui auront été formulées par écrit, ainsi qu'au niveau de la rédaction du rapport d'évaluation et des réserves qui y sont formulées.

5.4.4. Dans les modalités du contrat qu'il conclue avec les clients, l'évaluateur peut chercher à limiter sa responsabilité. À moins qu'il n'apparaisse clairement qu'un tiers doit avoir accès au rapport (par exemple, lorsque le bien immobilier est utilisé comme une sûreté), l'usage du rapport doit se limiter au client, ce qui exclut expressément les responsabilités à l'égard des tiers.

5.4.5. Dans de nombreux pays, il existe néanmoins des limites strictes, de nature juridique ou de toute autre nature, qui encadrent la limitation de responsabilité. Avant de rédiger les clauses prévues à cet effet, l'évaluateur est prié de noter qu'il convient de solliciter un avis juridique pour évaluer les effets probables de ce type de clauses limitatives.

5.4.6. En tant que professionnel, l'évaluateur doit fondamentalement respecter ses clients. Toute limitation de sa responsabilité ne doit pas intervenir aux dépens du professionnalisme avec lequel l'évaluation est réalisée.

5.4.7. L'évaluateur doit assumer une mission qui correspond à son champ de compétences. Il doit la réaliser de façon professionnelle, en suivant les instructions qui lui sont données pour évaluer le bien immobilier et pour rechercher tous les éléments de justification pertinents permettant de déterminer la valeur du bien. Il doit conserver les différents éléments réunis dans le cadre de ses travaux et rédiger un rapport professionnel.

5.4.8. **Reconnaitre les limites de son expertise** — L'évaluateur ne doit pas accepter de commandes qui excèdent son domaine d'expertise. Dans les cas plus complexes, il est possible que, parfois, l'évaluateur manque d'expérience dans un domaine d'expertise particulier laquelle s'avère essentielle pour pouvoir exécuter correctement la mission. Il peut s'agir, par exemple, d'aspects liés à la géologie, de problématiques environnementales, de questions relatives aux matériaux, de comptabilité ou de points spécifiques de nature juridique. Dans de tels cas, l'évaluateur doit avertir le client de la nécessité de solliciter l'intervention de professionnels spécialisés pour l'aider à remplir sa mission. Afin d'éviter toute ambiguïté concernant les différentes responsabilités ainsi que les éventuels problèmes de responsabilité contractuelle, l'évaluateur est prié de noter que,

dans la mesure du possible, le sapiteur concerné doit être désigné contractuellement par le client plutôt que par lui-même.

**5.4.9. Assurance de responsabilité civile professionnelle** — Le niveau de responsabilité dans le cadre d'un litige relatif à une évaluation (ajouté aux frais judiciaires correspondants ou aux intérêts qui courent pendant la période du litige) étant souvent susceptible de dépasser le capital personnel ou professionnel de l'évaluateur, des assurances de responsabilité civile professionnelle existent dans de nombreux pays. Reconnaissant ce type d'assurances comme une garantie vis-à-vis du client, de nombreuses associations professionnelles l'exigent de leurs adhérents. Cela étant, ce type d'assurance n'est pas disponible partout et il n'est pas obligatoire dans tous les pays où il existe.

# EVS 4 Le processus d'évaluation

Les modalités du contrat d'expertise ainsi que le cadre dans lequel l'évaluation est réalisée doivent être établis et convenus par écrit avant la publication du rapport d'évaluation.

L'évaluation doit avoir fait l'objet de recherches préalables et elle doit être préparée puis présentée par écrit de manière professionnelle. L'analyse doit être précise et argumentée pour justifier la valeur déterminée de l'immeuble concerné.

Les données qui sont conservées après la remise d'une évaluation doivent être suffisantes pour permettre de vérifier que l'analyse et l'évaluation qui ont été effectuées dans le cadre de l'approche ou des approches adoptées pour déterminer la valeur du bien concerné sont suffisantes pour ce type et pour ce niveau d'évaluation.

1. Introduction
2. Périmètre
3. Modalités du mandat
4. Rapports avec les conseillers du client, avec les auditeurs et avec d'autres acteurs
5. Commentaires
6. Éléments sur lesquels repose l'évaluation
7. Révision d'une évaluation

## 1. Introduction

Une évaluation doit être élaborée de manière professionnelle, en tenant compte du bien immobilier à évaluer et de tous les éléments de comparaison qui sont pertinents pour que le résultat obtenu puisse être justifié en cas de contestation.

## 2. Périmètre

Cette norme s'intéresse à la procédure qui est composée de différentes étapes et qui permet d'élaborer le rapport d'évaluation.

Dans cette norme, on discute en premier lieu des modalités du contrat d'expertise, avant d'aborder l'estimation ainsi que la visite du bien immobilier, pour finalement traiter le rapport d'évaluation et la conservation des données. Cette norme propose également d'étudier les éléments à prendre en compte lorsqu'il est demandé à un évaluateur de réviser une évaluation existante.

## 3. Modalités du mandat

3.1. Les modalités du mandat sont les modalités concrètes du contrat d'expertise qui a été conclu entre l'évaluateur ou la société d'évaluation et le client. Ces modalités sont envoyées par l'évaluateur au client ou au prospect, après réception de la commande verbale ou écrite d'une évaluation. Des modalités spécifiques sont établies pour chaque commande. Elles reflètent de façon claire et précise la nature ainsi que la finalité de l'évaluation, mais également l'envergure des recherches à mener pour justifier l'opinion qui sera ensuite exprimée quant à la valeur du bien.

3.2. Les modalités détaillées du contrat d'expertise devront faire l'objet d'un accord écrit avant que l'évaluation ne soit effectuée.

3.3. Il est possible qu'il faille modifier ultérieurement les modalités du contrat d'expertise qui ont été initialement convenues. Ces modifications doivent être formulées par écrit afin d'éviter toute ambiguïté ainsi que tout litige éventuel.

3.4. Les modalités du contrat d'expertise doivent faire l'objet d'un suivi régulier afin de tenir compte des retours du client, des modifications qu'il souhaite apporter aux consignes initiales et des évolutions récentes concernant la législation, la réglementation, les obligations fixées par l'association professionnelle des évaluateurs, une éventuelle mise à jour des EVS ou une nouvelle édition de ces mêmes normes.

3.5. Toute incapacité à établir ces modalités par écrit entraînera le non-respect des EVS ainsi que des obligations fixées dans le code de déontologie des évaluateurs européens de TEGOVA. Une telle situation risquera de mettre l'expert en défaut en cas de poursuites judiciaires portant sur les honoraires, sur une négligence ou sur la réalisation du travail.

3.6. Lorsque des évaluations d'une nature similaire sont régulièrement fournies au même client, par exemple dans le cadre d'opérations de prêt, et que l'évaluateur a fixé précédemment les modalités de contrat d'expertise, il devra confirmer par écrit que ces modalités continuent de s'appliquer, sauf s'il en a été convenu autrement avec le client. Les modifications ultérieures de ces modalités doivent être notifiées au client par écrit dès leur entrée en vigueur.

3.7. Voici les modalités minimales qui doivent être transmises au client pour accord :

- L'identité du client ;
- La finalité de l'évaluation ;
- Le bien réel évalué ;
- Le régime de détention et l'identité du propriétaire ;
- Le ou les cadre(s) d'évaluation ;
- Une date d'évaluation concrète ;
- Une confirmation de l'absence de conflit d'intérêts et une déclaration en cas de relation antérieure avec le bien immobilier ou avec les parties impliquées ;
- L'identité et le statut de l'évaluateur ;
- Les hypothèses, les hypothèses particulières et les dérogations de l'EVS ;
- Le périmètre et les limites des recherches ;
- La confiance accordée aux informations données par le client ;
- Les restrictions éventuelles en matière de publication ;
- Les limites de l'obligation de moyen ;
- Le respect des normes européennes d'évaluation immobilière ;

- La base des honoraires à verser ;
- Clause de non responsabilité de base ;
- Calendrier des travaux.

*(Voir le tableau figurant à la section 5.10)*

## 4. Rapports avec les conseillers du client, avec les auditeurs et avec d'autres acteurs

4.1. Il est possible que l'évaluateur doive être en rapport avec d'autres conseillers du client afin d'obtenir les informations nécessaires. Lorsque l'évaluation a vocation à être intégrée à des états financiers, il est particulièrement important de travailler en étroite collaboration avec les auditeurs, pour s'assurer d'une part que le travail qui est réalisé correspond aux attentes, et pour garantir d'autre part que les bons cadres d'évaluations sont utilisés et qu'ils sont cohérents.

4.2. L'appréciation professionnelle de l'évaluateur lui permettra de déterminer s'il se base sur des informations qui lui sont données ou sur des informations qui sont publiées. Les modalités du contrat d'expertise qui auront été convenues doivent stipuler de manière explicite, le cas échéant, la confiance qui doit être accordée aux informations fournies par le client, par ses représentants ou par des tiers.

## 5. Commentaires

5.1. Les évaluateurs ont la responsabilité, en toutes circonstances, de s'assurer qu'ils sont et qu'ils renvoient l'image de professionnels compétents et qualifiés, qui ne sont frappés d'aucune interdiction en raison d'un quelconque conflit d'intérêts, que celui-ci soit réel, potentiel ou perçu, et qui ont signalé, le cas échéant, toute lacune réelle ou apparente en la matière avant de prendre les mesures permettant d'y remédier et de réaliser la mission qui leur est confiée.

5.2. Des évènements inattendus comme des poursuites judiciaires peuvent survenir longtemps après que l'évaluation commandée ait été réalisée. Il peut alors s'avérer difficile de se remémorer le contexte historique du moment ainsi que le raisonnement qui justifiait

alors certaines modalités particulières, sauf lorsque ces éléments ont été établis par écrit au moment de l'évaluation. Ces documents permettront également de déterminer si l'évaluation a été utilisée à d'autres fins que celles auxquelles elle a été élaborée.

5.3. En plus des avantages que présentent pour l'évaluateur des documents clairs et concis qui ont été élaborés et convenus avant d'effectuer la mission, de tels éléments permettent également de garantir que le client ainsi que ses conseillers professionnels savent à quoi s'attendre et qu'ils peuvent vérifier si le travail qui leur a été remis correspond à leurs souhaits et à leurs attentes.

5.4. **Les évaluations qui sont sous-traitées** — Il faut obtenir l'autorisation préalable du client lorsque le travail est sous-traité auprès d'autres évaluateurs spécialisés ou lorsqu'il est nécessaire de recourir de façon substantielle à l'assistance professionnelle de tiers. Le client doit donner cette autorisation par écrit, celle-ci étant ensuite annexée au rapport d'évaluation.

5.5. **Les évaluations qui sont cédées à des tiers** — Il existe le risque que les évaluations qui sont élaborées dans un but précis soient cédées à un tiers et qu'elles soient utilisées dans un tout autre but. Les modalités du contrat d'expertise doivent donc exonérer l'évaluateur de toute responsabilité vis-à-vis des tiers et elles doivent rappeler le caractère limité de l'évaluation, qui est destinée à la seule fin fixée par le client.

5.6. **Les évaluations qui ne respectent pas les EVS** — Lorsqu'il est demandé à un évaluateur de mener une évaluation dans des conditions qui ne correspondent pas à ces normes ou qui y sont contraires, l'évaluateur doit avertir le client dès le début de la mission que le rapport sera soumis à des réserves et que celles-ci reflèteront les dérogations constatées par rapport aux EVS.

5.7. **Les évaluations qui sont réalisées à partir d'informations limitées ou pour lesquelles des hypothèses particulières sont nécessaires** — Dans certaines situations, les informations disponibles peuvent être insuffisantes, les possibilités d'inspection peuvent être inadaptées ou le temps dont dispose l'évaluateur peut être limité. Dans certains cas par exemple, le rapport est demandé à des fins de gestion interne, alors que dans d'autres cas il est demandé dans le cadre d'un rachat ou d'une fusion d'entreprise, situation dans laquelle le temps est un élément essentiel. Dans ce dernier cas de figure, l'évaluateur doit s'assurer que les modalités du contrat d'expertise

qui ont été convenues stipulent bien que le rapport est réservé au client et qu'il ne sera pas publié.

5.8. Il est possible que l'évaluateur doive formuler des **hypothèses particulières** ou que le client lui demande de déterminer la valeur du bien à partir d'hypothèses particulières. C'est notamment le cas dans les situations suivantes :

- Lorsqu'on suppose qu'un bien est vacant alors qu'il est loué ;
- Lorsqu'on valorise le bien sur la base d'un permis de construire hypothétique qui est différent du permis de construire existant ;
- Lorsqu'on utilise des hypothèses permettant d'obtenir un cadre d'évaluation pour un bien immobilier suite à un incendie ;
- Lorsqu'on utilise des hypothèses particulières pour évaluer un bien immobilier à vendre.

Dans de telles situations, il est essentiel que les modalités du contrat d'expertise indiquent clairement que le rapport d'évaluation, au même titre que toute publication qui se baserait sur ce rapport, reprendra clairement les instructions qui ont été données pour réaliser l'évaluation, la finalité de celle-ci, son contexte, le cadre auquel les recherches se sont limitées, les hypothèses qui ont été formulées, la dépendance vis-à-vis de l'exactitude des sources d'information utilisées, l'opinion que constitue l'évaluation ainsi que le degré de non-conformité par rapport aux présentes normes.

5.9. De façon exceptionnelle, il peut s'avérer judicieux et opportun de remettre des évaluations comprenant les réserves correspondantes dans les cas précis suivants :

- L'évaluateur a déjà inspecté le bien immobilier concerné et il le connaît, de la même manière qu'il connaît le marché et la zone correspondants ; ou
- L'évaluateur a reçu des informations supplémentaires suffisamment détaillées de la part du service de gestion et/ou des évaluateurs internes de l'entreprise et ces éléments permettent de compenser les lacunes au niveau des recherches qu'il a menées.



5.10. **Commentaire des modalités minimales au niveau du contrat d'expertise**

| Modalité                        | Détails  |
|---------------------------------|--|
| L'identité du client            |  |
| La finalité de l'évaluation     | L'évaluateur doit déclarer que l'évaluation ne concerne que les fins spécifiques énoncées.   |
| Le bien réel évalué             | <p>L'adresse doit être indiquée.</p> <p>Les éléments suivants doivent être pris en compte :</p> <p>Lorsque les limites du bien immobilier qui est évalué ne sont pas définies, il peut être nécessaire d'utiliser un plan ou un autre élément fixe ;</p> <p>Lorsqu'il existe, dans le bien immobilier, des équipements, des aménagements, des installations ou des machines, précisez quels éléments sont sensés y rester ;</p> <p>Lorsqu'un bien immobilier qui est loué est évalué, il est possible que les améliorations effectuées par les locataires ne soient pas prises en compte au moment du renouvellement ou de la révision du bail. Cela peut avoir une influence sur la valeur du bien.</p> |
| La propriété                    | Si plus d'un droit sur le bien immobilier existe, précisez lequel ou lesquels doivent être évalués.  |
| Le ou les cadre(s) d'évaluation | Le ou les cadre(s) d'évaluation qui seront utilisés doivent être précisés. Un cadre d'évaluation reconnu dans le cadre des EVS doit être utilisé. Celui-ci peut être établi en collaboration avec le client, avec l'organisme professionnel, ou en fonction de la législation ou de la réglementation en vigueur.  |
| Une date d'évaluation concrète  |  |

|  |   |
|--|---|
| <p>Une confirmation de l'absence de conflit d'intérêts et une déclaration en cas de relation antérieure avec le bien immobilier ou avec les parties impliquées</p> | <p><i>(voir la section 3.5.2 de l'EVS)</i></p>  |
| <p>L'identité et le statut de l'évaluateur</p>   | <p>Précisez si l'évaluateur agit de manière externe et indépendante. Il faut également mentionner ici le respect des codes de déontologie des associations professionnelles d'évaluateurs et de TEGOVA.</p> <p>Les qualifications ainsi que les titres de l'évaluateur doivent être rappelés et notamment les certifications REV et TRV qui lui ont été octroyées, le cas échéant.</p>  |
| <p>Les hypothèses, les hypothèses particulières et les dérogations de l'EVS</p>  | <p>Toutes les hypothèses ainsi que toutes les hypothèses particulières exigées par le client pour élaborer l'évaluation ou le rapport d'évaluation doivent être mentionnées. Les dérogations par rapport aux EVS doivent être rappelées et elles doivent être accompagnées du raisonnement ainsi que de la justification correspondante.</p> <p><i>(voir à ce titre l'EVS 1)</i></p>  |
| <p>Le périmètre et les limites des recherches</p>  | <p>Le périmètre et les limites des recherches doivent être clairement établis. Les conditions de la visite (intérieure et extérieure) doivent être indiquées.</p>   |
| <p>La confiance accordée aux informations données par le client</p>  | <p>Si le client a lui-même fourni des informations sur le bien immobilier ou s'il demande à l'évaluateur de se rapprocher d'un tiers spécialisé pour obtenir de telles informations, les modalités doivent établir que l'évaluateur se fier à ces éléments sans chercher à les vérifier.</p> <p>L'évaluateur décline toute responsabilité lorsque le client a caché des informations ou a donné des informations incorrectes.</p> |
| <p>Les restrictions éventuelles en matière de publication</p>  | <p>Si des restrictions sont convenues concernant la publication, la reproduction, la référence publique ou la circulation du rapport d'évaluation, elles doivent être mentionnées.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Les limites de l'obligation de moyen</p>                       | <p>L'identité concrète des parties à l'égard desquelles il existe une obligation de moyen doit être établie. Il peut être utile de préciser qu'aucune responsabilité ni aucune obligation de moyen ne sera assumée à l'égard d'autres parties.</p>  |
| <p>Le respect des normes européennes d'évaluation immobilière</p> | <p>Lorsque l'évaluation est conforme aux exigences des EVS, il convient de le préciser avec le titre « European Valuation Standards ».</p>  |
| <p>La base des honoraires à verser</p>                            | <p>Tous les frais et coûts qui doivent être pris en charge par le client doivent être indiqués. Si des dépenses effectuées par l'évaluateur seront facturées au client, il convient d'indiquer la base selon laquelle ces dépenses seront déterminées. Il faut également préciser si les chiffres qui sont donnés correspondent à des montants hors taxes. Lorsque le client n'est pas enregistré aux fins de la TVA (par exemple, lorsqu'il s'agit d'un particulier), le total des honoraires doit inclure la TVA. Lorsque les honoraires sont déterminés par des tiers ou lorsqu'ils sont établis par la Loi, il faut préciser le montant réel que doit régler le client.</p> |
| <p>Clause de non responsabilité de base</p>                       |   |
| <p>Calendrier des travaux</p>                                     |   |

## 6. Éléments sur lesquels repose l'évaluation

6.1. Une évaluation professionnelle repose sur une estimation du bien immobilier qui est réalisée par un évaluateur. Celui-ci tient compte du cadre dans lequel s'inscrit le bien immobilier ainsi que des recherches et des vérifications qu'il a effectuées concernant tous les sujets qui ont une influence sur la valeur du bien. La qualité de l'évaluation dépendra, en partie, de la qualité des informations qui ont été utilisées pour l'élaborer et, de ce fait,

l'évaluateur devra vérifier les sources ainsi que les dates correspondant à ces informations. Il convient également de vérifier les conditions existantes sur le marché pour ce bien immobilier car, lorsque celles-ci sont évaluées correctement, elles constituent une partie de la base sur laquelle peuvent reposer les différentes décisions. Les éléments qui sont conservés après la remise d'une évaluation doivent être suffisants pour permettre de vérifier que l'analyse ainsi que l'évaluation menées dans le cadre de l'approche ou des approches ayant abouti à l'opinion sur la valeur du bien ont été adaptées au type et au niveau d'évaluation requis.

**6.2. Inspection du bien immobilier** — Pour prendre connaissance personnellement du bien, l'évaluateur signataire du rapport ou une personne nommée et qualifiée mandatée par l'évaluateur signataire du rapport doit procéder lui-même à une inspection visuelle du bien. Cette inspection concerne généralement l'intérieur des bâtiments, la situation et le voisinage afin de prendre en compte tous les éléments qui peuvent sembler pertinents pour déterminer la valeur d'un bien immobilier.

6.2.1. Le rapport d'évaluation doit contenir les informations d'inspection suivantes :

- La date de l'inspection ;
- Les informations à recevoir et à examiner : liste des documents et autres informations provenant de tiers, par exemple informations cadastrales, surfaces, occupation actuelle, baux, etc., y compris l'origine des données et les preuves à l'appui ;
- La confirmation que l'inspection a été effectuée par l'évaluateur ou par une personne dûment qualifiée sous la responsabilité de l'évaluateur ;
- Le nom et les qualifications de la personne ayant visité physiquement le bien immobilier, ainsi que la portée des inspections effectuées doivent être indiqués. Si l'inspection a été moins complète que ce qui est habituellement exigé pour ce type d'évaluation, cela doit être souligné ;
- La responsabilité de l'inspection incombe à l'évaluateur qui signe le rapport ;
- L'étendue du bien immobilier qu'il a été possible d'inspecter.

6.2.2. Si la nature de l'inspection réalisée sur place dépendra du bien immobilier et de la législation nationale, ainsi que des usages et de la pratique, l'évaluateur doit relever les principales caractéristiques du bien et de son emplacement qui ont un effet au niveau de sa valeur.

6.2.3. La nature et l'ampleur de l'inspection ou des inspections du bien immobilier dépendra de la finalité de l'évaluation et du cadre qui a été convenu avec le client. Dans certaines situations, comme dans le cadre de l'évaluation d'un portefeuille de biens, il peut être utile de limiter la ou les inspection(s) à l'extérieur du bien et à sa situation par exemple, ou à une évaluation sur dossier. Si une inspection n'a pas été réalisée ou si elle

n'a pas été réalisée de façon à pouvoir relever l'ensemble des informations nécessaires, ces éléments ainsi que leur justification doivent être signalés dans le rapport d'évaluation comme des facteurs susceptibles d'avoir une incidence significative sur le fait que la valeur du bien immobilier n'ait pas pu être établie.

6.3. Il faut envisager de déterminer les éléments financiers, juridiques et réglementaires qui sont pertinents concernant le bien immobilier.

6.4. Suite à l'inspection du bien immobilier, les évaluateurs doivent rechercher les éléments de comparaison disponibles (qu'il s'agisse de biens vendus ou en vente, ou loués ou en location, en fonction du cas correspondant), les examiner et les analyser de manière approfondie à partir d'une base commune fondée sur les éléments de preuve en termes de prix et/ou de rendement.

6.5. Pour les évaluations qui sont réalisées dans le cadre d'opérations de prêt garanties, il est nécessaire de procéder à une estimation objective des facteurs de risque qui sont propres au bien immobilier et qui sont liés à la structure ou à la durée du prêt proposé.

6.6. Les chiffres qui sont donnés doivent être justifiés et pas seulement cités. L'évaluation constitue l'aboutissement des investigations et des recherches effectuées par les évaluateurs. Elle démontre les capacités de ceux-ci à rassembler les données issues de différentes sources, à utiliser ces informations de manière efficace et à formuler une opinion motivée.

6.7. Les contenus du rapport d'évaluation seront déterminés par la finalité de l'évaluation et par les modalités qui auront été convenues. L'EVS 5 traite du rapport d'évaluation.

6.8. Lorsque l'évaluateur est conscient de l'incertitude ou de la volatilité du marché, ou de toute autre problématique présentant un risque pour la valeur qui a été déterminée, ces éléments doivent être pris en compte et ils doivent être signalés dans le document remis.

## 7. Révision d'une évaluation

7.1. Une révision d'évaluation est une évaluation du rapport constitué par un autre évaluateur et non une réévaluation.

7.2. Le terme « **révision de l'évaluation** » peut avoir différentes significations :

- Évaluation du rapport d'un autre évaluateur sous la forme d'un rapport de révision d'évaluation ;
- Vérification de l'exactitude globale d'un portefeuille d'évaluations (voir EVGN 1) sur la base d'un échantillon représentatif de biens immobiliers, y compris les principales conclusions des hypothèses et des vérifications effectuées ;
- Révision effectuée par les banques conformément à l'article 208, paragraphe 3 point b) du règlement (UE) n° 575/2013 que l'EVS interprète comme ayant le sens d'une « réévaluation ».

7.3. La présente norme couvre la **révision de l'évaluation** telle que le définit le point 7.2, premier alinéa.

7.4. La **révision** poursuit les objectifs suivants :

- Fournir une évaluation de la conformité des travaux d'évaluation révisés sur la base des normes européennes d'évaluation ;
- Examiner les documents de référence et évaluer leur utilisation correcte et précise ;
- Identifier les éventuelles non-conformités et leur incidence sur les conclusions.

*Note : L'objectif n'est pas de fournir un nouveau chiffre d'évaluation, car cela nécessiterait une nouvelle évaluation.*

7.5. Outre les éléments nécessaires pour atteindre les objectifs de la révision, **le rapport de révision de l'évaluation doit indiquer au moins :**

- L'identité du client et des autres utilisateurs prévus ;
- La finalité prévue de la révision et l'utilisation prévue des résultats de la révision ;

- Les exigences d'indépendance professionnelle sur la base desquelles l'évaluateur effectuant la révision doit exprimer une opinion impartiale sans se laisser influencer par d'éventuels tiers ;
- L'existence éventuelle de discussions avec l'évaluateur initial ;
- Les hypothèses et hypothèses particulières adoptées pour la révision de l'évaluation.

7.6. **La portée des travaux de révision** doit être clairement indiquée, d'une manière qui ne doit pas induire en erreur les parties contractantes ou tout tiers indépendant et compétent disposant d'un accès légitime au contrat qui couvre la portée des travaux.

7.7. Le **rapport de révision** doit être présenté clairement et doit contenir suffisamment d'informations pour ne pas induire en erreur le client et les utilisateurs prévus quant aux résultats de la révision.

7.8. **L'évaluateur qui procède à la révision** doit être :

- Un évaluateur qualifié, tel que défini dans l'EVS 3 ;
- Indépendant de l'évaluateur ayant effectué l'évaluation au départ ;
- En possession (au minimum) de la totalité des éléments et des informations relatifs au bien qui étaient pertinents à la date d'évaluation et sur lesquels le premier évaluateur s'est basé. S'il ne dispose pas de ces informations, ou n'en dispose que partiellement, il doit le signaler clairement.

7.9. Les **exigences que doit remplir l'évaluateur effectuant la révision** :

- L'évaluateur effectuant la révision doit évaluer la conformité aux normes d'évaluation en vigueur à la date de l'évaluation ;
- Si les évaluateurs effectuant la révision peuvent se référer à des sections du rapport révisé jugées pertinentes pour étayer leur évaluation, ils doivent préciser dans quelle mesure ils se sont appuyés sur le rapport révisé dans le cadre des « hypothèses particulières ».

# EVS 5 Présentation de l'évaluation

L'évaluation doit être présentée par écrit de manière claire et professionnelle. Le rapport doit présenter de façon transparente les instructions données pour l'évaluation, la finalité de cette évaluation, les approches retenues, les cadres utilisés, les méthodes choisies ainsi que les conclusions obtenues. Il doit également préciser la finalité de l'évaluation, conformément aux modalités du contrat d'expertise qui auront été convenues.

1. Introduction
2. Périmètre
3. Rapport d'évaluation - Définition
4. Le rapport d'évaluation
5. Rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel



## 1. Introduction

Le rapport d'expertise permettra au client de prendre ses décisions. Il est donc important qu'il soit précis, transparent et compréhensible pour le client.

## 2. Périmètre

Cette norme traite de la forme du rapport d'expertise.

## 3. Rapport d'évaluation - Définition

Le **rapport d'évaluation** constitue la manière complète dont l'évaluateur livre au client son opinion professionnelle concernant la valeur vénale. Ce document définit le périmètre d'une mission, les principales hypothèses de départ, les méthodes d'évaluation qui ont été choisies et les conclusions qui ont été obtenues. Il constitue une opinion professionnelle sur la valeur d'un bien immobilier, à partir d'un ou de plusieurs cadres d'évaluation qui sont reconnus par les normes européennes d'évaluation immobilière.

## 4. Le rapport d'évaluation

### 4.1. Considérations générales

4.1.1. Un rapport d'évaluation doit être rédigé par écrit, il doit être élaboré et présenté de façon structurée et compréhensible pour le lecteur. Cela concerne les rapports qui établissent une valeur vénale ainsi que les rapports qui reposent sur d'autres cadres d'évaluation, puisque ces caractéristiques établissent une garantie entre l'évaluateur et le client.

4.1.2. Le rapport d'évaluation doit reprendre les instructions qui ont été données dans le cadre de la mission, le cadre de l'évaluation, sa finalité, ainsi que les résultats de l'analyse qui ont abouti à l'opinion formulée par l'évaluateur sur la valeur du bien, ces résultats étant accompagnés des éléments de comparaison qui ont été utilisés. Il doit également contenir une explication des processus d'analyse effectués pour réaliser l'évaluation, avec les informations correspondantes.

4.1.3. Le rapport d'évaluation doit formuler une opinion claire et sans équivoque sur la valeur du bien à la date d'évaluation, avec un niveau de précision suffisant pour s'assurer que tous les aspects convenus avec le client dans les modalités du mandat sont traités, au même titre que tous les autres domaines importants, ce qui permet d'éviter tout malentendu quant à l'interprétation de l'état réel du bien.

4.1.4. Le rapport ne doit pas présenter d'ambiguïté, il ne doit pas induire le lecteur en erreur de quelque manière que ce soit et il ne doit pas non plus créer une fausse impression. C'est pour cette raison, entre autres, qu'il doit être rédigé dans des termes compréhensibles pour une personne qui ne connaît pas le bien immobilier ou qui n'est pas familiarisée avec les évaluations.

4.1.5. Le rapport doit être objectif. Des décisions peuvent être prises et des fonds peuvent être engagés ou retirés sur la base de ce document. Si l'évaluateur a un avis tranché sur les avantages du bien immobilier et sur ses faiblesses, celui-ci doit être exprimé de manière raisonnée et objective de façon à ce que le lecteur comprenne les conclusions qui ont été obtenues.

4.1.6. Lorsque la commande a été passée auprès de l'évaluateur malgré l'existence d'un conflit d'intérêts réel ou potentiel, ce conflit doit être mentionné et accompagné de la preuve qu'il a bien été notifié au client, avec le détail des mesures qui ont été prises pour qu'il n'affecte pas de manière négative l'objectivité de l'évaluateur.

## 4.2. **Éléments d'un rapport d'évaluation**

4.2.1. La forme comme l'organisation détaillée du rapport seront laissées à l'appréciation de l'évaluateur, mais elles doivent respecter les consignes spécifiques qui ont été données par le client tout en tenant compte de la finalité de l'évaluation et de l'utilisation que le client compte en faire.

4.2.2. Un rapport d'évaluation doit reprendre de manière adéquate tous les sujets abordés dans les modalités du mandat (*voir la section 3 de l'EVS 4*).

4.2.3. Les évaluations sont réalisées pour le compte de différents clients, pour des raisons multiples et dans différents cas. Dans certains cas, les clients connaîtront parfaitement le bien immobilier alors que dans d'autres, ils le découvriront en lisant le rapport de l'évaluateur. Dans certains cas, le rapport sera utilisé dans le cadre d'un arbitrage, alors que dans d'autres cas le client cherche simplement à se tenir informé de la valeur actuelle du portefeuille. Dans certains cas, le rapport sera communiqué à des tiers, alors que dans d'autres le client en sera l'unique lecteur.

4.2.4. Au vu de tous ces paramètres, les éléments qui figurent dans le rapport d'évaluation, au même titre que la longueur et le niveau de détail du document, dépendront donc forcément de la finalité de l'évaluation ainsi que du profil et des besoins du client. La forme et le fond du rapport devront donc être convenus avec le client avant que la commande ne soit passée et ils devront être confirmés par écrit dans les modalités du mandat.

4.2.5. Le rapport doit comprendre d'autres éléments pertinents lorsque le bien constitue ou est appelé à constituer un placement, qu'il est ou qu'il est appelé à être entièrement équipé pour réaliser une activité commerciale ou qu'il est soumis ou qu'il est susceptible d'être soumis à des développements, à des rénovations ou à des adaptations.

4.2.6. Les évaluateurs doivent indiquer s'ils ont eu connaissance, dans le cadre de l'évaluation, d'éléments susceptibles d'avoir un effet sur les chiffres qu'ils ont exprimés. Ces éléments peuvent concerner une contamination éventuelle du bien immobilier concerné ou à proximité de celui-ci, la présence de substances nocives ou des problèmes liés au titre de propriété.

4.2.7. Lorsque le marché pour le bien immobilier qui est évalué est touché par une incertitude inhabituelle et que cette caractéristique doit être prise en compte pour l'évaluation, l'évaluateur doit faire preuve de prudence. Il doit signaler cette problématique au client et l'indiquer de façon appropriée dans le rapport.

4.2.8. La durée de validité de la valeur exprimée — Les évaluations sont élaborées en faisant référence à une date d'évaluation précise. De ce fait, il est possible que la valeur ne soit pas exactement la même au lendemain de cette date. En règle générale, les clients s'attendront malgré tout à pouvoir se fier à une évaluation pendant un certain temps, au-delà de la date d'évaluation. Dans certains cas, l'évaluateur pourra juger utile d'indiquer une période à l'issue de laquelle l'évaluation ne doit plus être valable. Ce point est particulièrement important en période de volatilité des valeurs. Une telle mesure peut être prévue au niveau de la législation nationale ou au niveau des conditions contractuelles.

4.2.9. Tous les rapports d'évaluation doivent indiquer que l'évaluateur qualifié qui est responsable de l'évaluation a bien respecté les exigences des présentes normes européennes d'évaluation immobilière. L'évaluateur doit préciser l'ampleur d'une éventuelle dérogation à ces normes ainsi que ses motifs, ou justifier le cas échéant l'absence éventuelle d'une partie essentielle du processus d'évaluation.

## 5. Rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel

*(voir l'annexe)*

**ANNEXE. RAPPORT  
D'ÉVALUATION EVS  
POUR LES BIENS  
IMMOBILIERS  
RÉSIDENTIELS**

# A. ÉLÉMENTS CENTRAUX DE LA COMMANDE

---

## A.1. Le bien immobilier

---

1. **Le bien immobilier** — Le nom (le cas échéant).
2. L'adresse.
3. Le cadastre/ la référence cadastrale + emplacement sur la carte.

## A.2. Le client

---

4. L'identification du donneur d'ordre (nom, coordonnées et qualité).
5. Sous quelles formes les consignes ont-elles été transmises à l'évaluateur par le donneur d'ordre + chronologie des modifications éventuelles depuis la date d'instruction.
6. **L'utilisation du rapport par des tiers** — Lorsqu'il a été convenu que certains tiers identifiés pourront utiliser ce rapport, ces tiers doivent être cités.
7. **Les limites du rapport/ clause de confidentialité** — L'évaluateur doit indiquer les limites qui encadrent l'utilisation du rapport ainsi que les limites en termes de publication.

## A.3. L'évaluateur

---

8. **L'identification de l'évaluateur** — Lorsqu'une société reçoit une demande d'évaluation, il convient d'identifier l'évaluateur en charge du rapport.
9. Les qualifications de l'évaluateur (*EVS 3*).
10. Le statut de l'évaluateur indépendant (externe ou interne).
11. La confirmation que l'évaluateur dispose de l'expérience et de la connaissance du marché nécessaires pour évaluer le bien immobilier.
12. **La confirmation de l'absence de conflit d'intérêts** — Si des conflits d'intérêts existent, le rapport doit indiquer qu'ils ont été portés à l'attention du client et il doit

détailler les mesures qui ont été prises pour garantir que l'objectivité de l'évaluateur n'en soit pas affectée.

13. **Le recours à des évaluateurs ou à des conseillers spécialisés** — Dans les cas où l'évaluateur auteur du rapport a eu recours aux services d'autres experts, ceux-ci doivent être identifiés et l'accord du client pour leur utilisation doit être constaté.

#### A.4. Le périmètre de la mission

---

14. La finalité de l'évaluation (crédits hypothécaires et autres opérations bancaires, vente/ achat, taxation, rénovation, agrandissement, etc.).

15. Le cadre d'évaluation demandée, y compris toute définition pertinente relative aux EVS (par exemple la valeur vénale), avec une référence à l'EVS, à la Loi ou à la réglementation correspondante dans laquelle ce cadre d'évaluation est défini.

16. Les biens et/ou droits bien immobilier faisant l'objet de la mission doivent être précisément identifiés (location/ régime de détention, bail ou autre, pourcentage de participation, etc.).

17. Si une hypothèse particulière a été formulée, l'évaluateur doit clairement indiquer dans la conclusion du rapport, en plus de l'opinion sur la valeur du bien, que celle-ci a été établie sur base de cette hypothèse particulière.

18. Les recherches particulières effectuées.

#### A.5. Les documents demandés

---

19. Les documents demandés et reçus — liste des documents et autres informations provenant de tiers, par exemple informations cadastrales, surfaces, occupation actuelle, baux, etc., y compris l'origine des données et les preuves à l'appui (*jointes en annexes*).

20. Source des données relatives aux surfaces et normes de mesure utilisées dans le rapport

21. Les évaluateurs doivent indiquer les hypothèses importantes qui ont été formulées concernant les documents ou les informations qui n'ont pas été mis à leur disposition, ou concernant des informations qu'ils n'ont pas pu vérifier.

22. L'utilisation d'informations fournies par le client et par des tiers doit être signalée.

## A.6. La visite des lieux

---

23. Le champ de l'inspection à effectuer. L'inspection se limite généralement à des observations visuelles, sans recherche de vices cachés.
24. La date de la visite des lieux.
25. La confirmation que la visite a été effectuée par l'évaluateur ou par une personne dûment qualifiée sous la responsabilité de l'évaluateur.
26. Le nom et les qualifications de la personne qui a visité le bien immobilier et le périmètre de la visite doivent être indiqués. Si la visite a été moins complète que ce qui est habituellement exigé pour ce type d'évaluation, cela doit être précisé.
27. **La responsabilité suite à la visite** — Elle incombe à l'évaluateur qui a signé le rapport (*identifié ci-dessus, au point A.3.8*).
28. Les parties du bien immobilier qu'il a été possible de visiter.

## B. DESCRIPTION

---

### B.1. L'emplacement

---

29. Caractéristiques pertinentes du quartier.
30. Disponibilité de moyens de transport publics.
31. Identification et description de la zone géographique pertinente pour le bien immobilier en cours d'évaluation (les cartes et photographies pertinentes doivent être jointes en annexe).
32. Opinion de l'évaluateur concernant les caractéristiques de la zone géographique qui peuvent avoir une incidence sur la valeur du bien estimé.

### B.2. Le bien immobilier

---

33. Analyse du site :
  - Distance par rapport au centre-ville, aux principaux services de transport (aéroport, chemin de fer, gare routière), accès au bien immobilier (accès motorisé adéquat depuis les routes principales, etc.) et toute autre information pertinente (proximité d'emplois, d'écoles, de zones commerciales, etc.) ;
  - Description du terrain sur lequel le bien immobilier est construit (taille, forme, topographie et infrastructure locale).
34. Des photographies doivent être jointes en annexe de la description des caractéristiques physiques du bien immobilier (architecture, mobilier et équipements intégrés, classification du diagnostic de performance énergétique, vue, luminosité, état, attractivité et caractère, etc.).
35. Opinion de l'évaluateur concernant les caractéristiques physiques du bien en ce qui concerne la qualité, tant à titre individuel que par rapport à la qualité moyenne observée dans le voisinage



### B.3. La situation sur le plan juridique

---

36. **Le régime de propriété** — Avec des commentaires sur les engagements, droits de tiers sur le bien immobilier, restrictions ou obligations qui peuvent avoir des conséquences sur la valeur du bien.
37. **Les baux** — Informations sur les principales clauses des baux, les montants des loyers actuels et les dispositions prévoyant une variation de ces montants au cours de la durée restante du bail.
38. **L'urbanisme et le contrôle des aménagements urbains** — Informations sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, usages autorisés, feux de forêt, tremblements de terre, risques d'inondation, etc.
39. Opinion de l'évaluateur sur l'impact de la situation juridique sur la valeur du bien.

## C. ÉVALUATION

---

### C.1. La méthodologie

---

40. **La méthodologie** — Description des approches d'évaluation envisageables et du choix des approches et des méthodes qui ont été utilisées.

41. **Les principales hypothèses** —Il est conseillé d'expliquer le choix de ces éléments essentiels en utilisant les biens comparables qui ont été identifiés.

### C.2. Critères de sélection des données de marché pertinentes

---

42. Les critères retenus pour la sélection des biens comparables (zone de marché, taille, type, etc.) doivent être clairement mentionnés et cohérents avec les caractéristiques du bien immobilier.

43. Les informations sur les transactions recensées sur des biens comparables (expurgées éventuellement pour des raisons de confidentialité et de respect de la vie privée) et les autres données de marché doivent être clairement exposées, ainsi que la source de ces informations et les critères retenus pour la sélection des biens comparables (zone géographique pertinente par rapport au bien en cours d'évaluation, taille, type, etc.).

### C.3. Analyse des données de marché

---

44. Description de chaque bien comparable (des photographies peuvent être choisies dans la limite de la confidentialité et de la vie privée et jointes en annexe).

45. **Ajustements de la valeur des biens immobiliers comparables avec commentaires d'accompagnement** : l'évaluateur doit faire un commentaire approprié reflétant la logique et le raisonnement des ajustements fournis.

### C.4. L'évaluation

---

46. Calcul final à l'appui de l'avis sur la valeur vénale.

## D. CONCLUSION

---

47. La valeur obtenue doit être formulée de façon claire et sans ambiguïté. Elle doit être accompagnée d'une confirmation indiquant que les recherches qui ont été menées sont suffisantes pour justifier l'opinion de l'évaluateur sur la valeur du bien.
48. Confirmation de la valeur du bien.
49. Date de l'évaluation.
50. On y précise de façon claire si la valeur obtenue intègre les frais de transaction comme la TVA, les honoraires, etc.
51. **La devise** — En plus de la valeur obtenue, l'évaluateur doit indiquer de façon claire la devise qui a été utilisée pour réaliser l'évaluation. Si la valeur est exprimée dans une autre devise que celle du pays où le bien immobilier est situé, le rapport doit préciser le taux de change utilisé.
52. Déclaration de conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).
53. Déclaration de conformité avec les EVS.
54. Clause de non responsabilité
55. L'évaluateur (*identifié ci-dessus au point A.3.8*) doit signer et dater le rapport d'évaluation.

# EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique

L'obligation légale de rénover les bâtiments pour une meilleure efficacité énergétique à une date fixe ou à certains moments charnières (par exemple, lors de la location ou de la vente) crée un surcoût qui va impacter la valeur vénale, car le propriétaire devra supporter les travaux de rénovation.

Les évaluateurs doivent être conscients de ces échéances légales et de ces moments charnières : lorsqu'ils surviennent, les évaluateurs doivent estimer le coût des travaux d'efficacité énergétique et estimer leur impact sur la valeur vénale à la date de l'évaluation.

1. Introduction
2. Périmètre
3. Norme européenne d'évaluation immobilière 6 —  
Évaluation et efficacité énergétique
4. Commentaires

# 1. Introduction

1.1. La limitation du réchauffement climatique est devenue la priorité absolue de l'Union européenne à court, moyen et long termes. Toutes les politiques pertinentes de l'UE sans exception (efficacité énergétique, énergies renouvelables, environnement, transports, marché intérieur, concurrence, aides de l'État, politique économique et monétaire, gouvernance économique, fiscalité, numérisation, agriculture, pêche, politique régionale, recherche et innovation, négociations d'adhésion, politique de voisinage, commerce extérieur, affaires étrangères, développement extérieur, financement de la relance Covid-19 et budget de l'UE, à savoir le cadre financier pluriannuel 2021-2027) doivent être conçues ou repensées de manière à contribuer à la réduction des émissions de carbone et au captage du carbone.

1.2. En vertu de la législation européenne actuelle, les États membres doivent, d'ici à 2030, améliorer leur efficacité énergétique de 32,5 % par rapport aux projections. D'autre part, la part de l'énergie provenant de sources renouvelables dans la consommation finale brute de l'UE doit atteindre 32 %. Cela équivaut à une réduction de 40 % des émissions de carbone d'ici à 2030 et de 60 %, d'ici à 2050.

1.3. Pour autant, la loi européenne sur le climat, en cours de discussion au moment de l'impression de ces normes, fixe de nouveaux objectifs pour l'UE, à savoir une réduction d'au moins 55 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 et la neutralité carbone nette d'ici à 2050 (« nette » signifiant une réduction des émissions de carbone allié au captage du carbone).

1.4. Cet objectif ne peut en aucun cas être atteint sans un changement de paradigme économique fondé sur la réglementation. En effet, la réglementation « détermine » le marché, surtout dans le marché immobilier quand on considère que les bâtiments sont responsables de 36 % des émissions de carbone de l'UE. Or, les objectifs globaux de l'UE ne peuvent en aucun cas être atteints sans désolidariser rapidement le parc immobilier des combustibles et du gaz, et le rattacher à l'énergie verte, ainsi que s'engager dans des rénovations accélérées.

1.5. Traditionnellement, l'Union a réglementé l'énergie du parc immobilier par le biais de directives et les principaux impacts ont été les suivants :

- L'obligation de rénover pour une meilleure efficacité énergétique lorsque le propriétaire décide de son propre chef d'entreprendre une rénovation importante ;
- Tous les nouveaux bâtiments ne doivent consommer quasiment aucune énergie ;
- Chaque année, les États membres doivent rénover dans le sens d'une meilleure efficacité énergétique 3 % des bâtiments de l'administration centrale ;
- Les bâtiments mis en location ou en vente doivent disposer d'un certificat de performance énergétique (CPE) avec une classification ;
- Inspection régulière des systèmes de chauffage et de refroidissement.

1.6. Ces mesures sont loin de suffire pour atteindre les objectifs de l'UE, mais il existe de grands obstacles pratiques et politiques à toute réglementation européenne plus détaillée que cela. Par conséquent, la nouvelle politique de l'UE consiste à se concentrer sur les objectifs de l'UE et à laisser aux États membres une grande liberté dans le choix des instruments précis à mettre en place pour les atteindre. Pour autant, la nouvelle législation européenne oblige les États membres à soumettre à la Commission européenne des explications détaillées sur la réglementation nationale mise en œuvre pour atteindre les objectifs.

1.7. En 2020, chaque État membre a dû soumettre à la Commission européenne un plan national intégré pour l'énergie et le climat (PNEC) pour sa stratégie climatique globale et une stratégie de rénovation à long terme (LTRS - Long-term Renovation Strategy) propre aux bâtiments.

1.8. Ces LTRS disponibles au 01/10/2020 montrent l'émergence des éléments suivants :

- Obligations de rénovation énergétique plus poussées pour les propriétaires qui décident d'entreprendre des rénovations importantes ;
- Obligation de rénover indépendamment de la décision du propriétaire à ce sujet ;
- Utilisation accrue des CPE en guise de déclencheurs de l'obligation de rénovation, avec un effort correspondant consenti pour les rendre plus fiables et applicables ;
- Augmentation et simplification des subventions et des avantages fiscaux ; et
- Accélération de la rénovation du parc immobilier des administrations centrales et locales.

1.9. Les évaluateurs doivent être conscients de tous ces facteurs, mais l'incidence la plus perceptible qui pèse sur la valeur vénale provient des trois premiers.

## 2. Périmètre

Cette norme couvre les obligations ayant une incidence sur la valeur vénale découlant de la réglementation nationale sur les bâtiments. Elle vise à atteindre les objectifs de l'UE en matière d'émissions de GES.

## 3. Norme européenne d'évaluation immobilière 6 — Évaluation et efficacité énergétique

3.1. L'obligation légale de rénover les bâtiments pour une meilleure efficacité énergétique à une date fixe ou à certains moments charnières (par exemple, lors de la location ou de la vente) crée un surcoût qui va impacter la valeur vénale, car le propriétaire devra supporter.

3.2. Les évaluateurs doivent être conscients de ces échéances légales et de ces moments charnières : lorsqu'ils surviennent, les évaluateurs doivent estimer le coût des travaux d'efficacité énergétique et estimer leur impact sur la valeur vénale à la date de l'évaluation.

3.3. Jusqu'à présent, les acquéreurs ont souvent opté, en accord avec la réglementation de la construction, pour des rénovations partielles qui n'ont qu'une incidence marginale sur l'efficacité énergétique et n'entraînent qu'un coût marginal. En revanche, les nouvelles obligations légales instaurent une situation dans laquelle ces solutions partielles ne sont plus suffisantes.

## 4. Commentaires

4.1. Certaines stratégies de rénovation à long terme soumises à la Commission européenne par les États membres en 2020 annoncent les obligations de rénovation énergétique automatique qui ont une incidence sur la valeur vénale.

4.2. Certains contiennent des plans visant à améliorer la qualité du CPE et à rendre sa classification exécutoire en tant que seuil pour l'exigence de rénovation.

4.3. La plupart des stratégies étaient fondées sur l'atteinte des objectifs actuels de l'UE en matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables, et non sur les objectifs beaucoup plus exigeants en matière d'émissions de GES prévus par la loi européenne sur le climat actuellement en cours d'élaboration. Autrement, les gouvernements qui pensaient pouvoir éviter les obligations de rénovation automatique dans le cadre des anciens objectifs seront probablement tous obligés de les respecter dans un avenir proche.

4.4. Voici des exemples d'obligations nationales de rénovation automatique tirés des LTRS soumis avant le 01/10/2020. Les évaluateurs de ces pays doivent se renseigner concernant les détails manquants qui leur sont utiles.

*(voir annexe)*



# ANNEXE. EXEMPLES D'OBLIGATIONS DE RÉNOVATION AUTOMATIQUE

Tirés des stratégies nationales de rénovation à long terme soumises  
à la Commission européenne avant le 1er octobre 2020

# BELGIQUE

---

## RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

### ➤ Résidentiel

Nouveau CPE : Pas plus de trois recommandations pour les travaux. En revanche, indication des mesures techniques à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif global de performance énergétique fixé (par type) par la Région de Bruxelles-Capitale.

Un plan de rénovation sera produit pour les travaux et sera obligatoire en cas de permis de construire nécessitant l'assistance d'un architecte. Il sera produit par un architecte.

Travaux de rénovation énergétique à réaliser en cinq étapes afin d'atteindre un niveau de performance minimal d'ici à 2050. Ce niveau minimum sera défini par type. Les propriétaires choisiront les mesures à prendre parmi les mesures prioritaires recommandées par le CPE. À chaque échéance fixée par la législation, les propriétaires doivent prouver que les travaux ont été correctement réalisés.

Les logements qui ne répondent pas aux critères d'efficacité énergétique et de santé et/ou à un niveau minimum de performance énergétique ne pourront pas être mis à la location.

### ➤ Non résidentiel

Système obligatoire de travaux à réaliser d'ici à certaines échéances, similaire au système établi pour le secteur résidentiel.

## FLANDRE

---

### ➤ Résidentiel

La mise à jour de l'EPC fournit des conseils spécifiques avec une feuille de route comportant l'indication du prix de revient pour les habitations individuelles afin de permettre à l'habitation de progresser vers l'objectif de 2050. « L'indication du coût de la rénovation offre des arguments neutres aux acheteurs potentiels pour négocier le prix de vente ».

CPE pour les parties communes d'un immeuble d'habitation.

Renforcement progressif des normes du code du logement flamand concernant le coefficient EPC maximal, en tenant compte des critères de l'objectif à long terme pour 2050.

### ➤ Non résidentiel

**Rénovation obligatoire après un transfert de propriété** : À compter de 2021, le bâtiment devra faire l'objet d'une rénovation énergétique profonde dans un délai maximum de cinq ans après l'acte notarié de transfert de la pleine propriété. Approche spécifique en cours de préparation.

**Performance énergétique minimale obligatoire à partir de 2030** : À compter de 2030, ces bâtiments devront atteindre un niveau de performance énergétique minimum à un niveau EPC qui reste à définir.

## CHYPRE

---

À compter du 1er juillet 2020, tous les bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante doivent appartenir à la classe énergétique A, et tous les autres bâtiments doivent appartenir à la classe énergétique B+.

# FRANCE

---

## ➤ Résidentiel

### 1. Information :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être rendu fiable et applicable\* d'ici au 01/01/2021 ;

*\* Nécessaire aux 2 ci-dessous*

- Les DPE et les baux doivent indiquer la consommation réelle d'énergie du bâtiment, principale et finale, et contenir une estimation théorique des coûts énergétiques complets du bâtiment d'ici au 01/01/2022 ;
- Toutes les annonces immobilières doivent indiquer l'estimation des coûts énergétiques d'ici au 01/01/2022.

### 2. En ce qui concerne les bâtiments les moins performants (DPE « F » et « G », ce qui représente 25 % de l'ensemble du parc immobilier) :

- Audit énergétique obligatoire à compter de 2022 ;
- Dans les zones soumises à l'encadrement des loyers, la révision à la hausse du niveau des loyers est conditionnée par la réalisation de travaux de rénovation énergétique à compter du 01/01/2021 ;
- Obligation légale de rénovation énergétique d'ici à 2028 ;
- Sanctions en cas de non-respect de l'obligation de rénovation à partir de 2028. Les sanctions seront connues d'ici à 2023.

3. À compter du 01/01/2023, **la performance énergétique deviendra un critère de détermination de la décence des logements**. Les logements dont la consommation dépasse un certain seuil fixé par décret **ne pourront plus être mis à la location**.

## ➤ Non résidentiel

**Règlement contraignant** visant à réduire la consommation d'énergie de 40 % en 2030, de 50 % en 2040 et de 60 % en 2050 par rapport à 2010.

**S'applique à partir d'un seuil de 1 000 m<sup>2</sup> qui peut être atteint soit par unité, soit de manière cumulative** (dans un bâtiment principalement commercial ou sur un site comportant plusieurs bâtiments). Toutes les catégories d'activités sont couvertes, tant publiques que privées, à quelques exceptions près (bâtiments préfabriqués, églises, défense, sécurité civile et sécurité nationale).

## PAYS-BAS

---

### ➤ Non-résidentiel

Il ne sera plus possible de louer des bureaux dont l'CPE est inférieur à « C » à compter de 2023, et à « A » à compter de 2030.

## ESPAGNE

---

### ➤ Résidentiel

Extension de l'obligation de CPE à tous les bâtiments, même s'ils ne sont pas mis en vente ou à la location.

### ➤ Résidentiel et non résidentiel

Il est prévu de faire des CPE des outils de réglementation en augmentant leur qualité technique actuellement faible, en améliorant leur lisibilité et leur visibilité, en révisant les barèmes de classification, en indiquant les conditions de remboursement des rénovations dans le sens de l'efficacité énergétique et l'échelonnement optimal des rénovations.

Actuellement à l'étude : fixation de normes minimales d'efficacité énergétique (possibilité d'établir un lien supplémentaire avec la décence du logement), éventuellement sur la base du CPE et servant de seuil pour la vente ou la location du bien immobilier ou pour un traitement fiscal préférentiel.

# I.B. Notes explicatives européennes d'évaluation immobilière

---

## **EVGN 1** Évaluation d'un portefeuille

1. L'évaluation d'un portefeuille de biens
2. Entreprendre une évaluation de portefeuille
3. Résultat
4. Valeurs des biens composant le portefeuille
5. Déclaration de la juste valeur d'un portefeuille pour les comptes

## 1. L'évaluation d'un portefeuille de biens

1.1. Pour l'évaluation immobilière, un portefeuille est un ensemble de biens immobiliers appartenant à une seule personne ou entité et qui doivent être évalués comme un tout. Que les biens soient nombreux ou non, interdépendants ou distincts, l'évaluation du portefeuille repose sur l'hypothèse selon laquelle ils doivent être évalués comme un tout. Il n'est donc plus question de savoir si un portefeuille doit comprendre un nombre minimal de biens immobiliers.

1.2. Bien que l'évaluateur puisse également être tenu de fournir des valeurs pour les différents biens immobiliers du portefeuille et que cela fasse souvent partie du travail de préparation d'une évaluation de portefeuille, la valeur du portefeuille peut être supérieure ou inférieure au total des valeurs des différentes composantes du portefeuille. Toute différence entre ces deux chiffres peut alors servir d'orientation pour la politique commerciale du client, sa stratégie marketing ou à d'autres fins.

1.3. Toute différence entre les deux approches peut être considérée comme :

- Une évaluation de portefeuille « top down », l'actif étant le portefeuille combiné ;
- Une évaluation des composants « bottom up », travaillant à partir de la valeur de chaque bien immobilier identifié au sein du portefeuille.

1.4. L'hypothèse la plus directe consiste à définir un portefeuille de biens immobiliers en tant qu'entité unique à évaluer sans avoir besoin d'avancer une autre hypothèse ou une hypothèse particulière du type :

- L'évaluateur doit savoir, à partir de son analyse, si les biens immobiliers doivent être évalués collectivement ou séparément. Dans les cas où l'analyse n'est pas claire ou que la situation ne peut pas être établie de manière absolue (comme par exemple dans le cas d'une contestation de la propriété), il peut être judicieux d'adopter une approche consistant à opter pour une évaluation du portefeuille si elle est compatible avec l'hypothèse ;
- Pour être une hypothèse particulière, il faut que la déclaration soit fautive à ce moment-là. Il s'agit donc d'une circonstance hypothétique, par exemple lorsqu'un bien immobilier est susceptible d'être ajouté à d'autres biens, augmentant ou créant un portefeuille ou pouvant améliorer ou réduire un portefeuille.

1.5. Voici quelques exemples de portefeuilles immobiliers :

- Regroupement d'immeubles de placement qui peuvent être vendus en bloc pour une raison ou une autre ;
- Domaine de campagne où la maison principale, les terrains d'agrément et autres terrains avec d'autres habitations peuvent, dans certaines circonstances, offrir une valeur d'ensemble supérieure à la valeur des différents composants ;
- Terrain en cours d'assemblage pour un projet de développement potentiel ;
- Propriétés faisant l'objet de prêts hypothécaires titrisés ;
- Regroupement de biens immobiliers détenus par les autorités publiques, telles que les écoles.

1.6. Dans le contexte d'un portefeuille de biens immobiliers, la valeur peut se situer à différents niveaux :

- Lorsqu'un portefeuille rend les propriétés disponibles et séduisantes pour un type différent d'acheteur, comme la possibilité d'acheter un millier de logements qui pourrait intéresser des investisseurs privés ou institutionnels, mais pas les particuliers qui eux cherchent des biens immobiliers individuels en vue de les occuper ;
- Diversification du risque assurée par un portefeuille varié ;
- Synergies en matière de coûts et de gestion ;
- Circonstances dans lesquelles des cessions séparées seraient trop onéreuses, lentes ou incertaines, avec un risque que les cessions ne soient pas entièrement réalisées ;
- Autres raisons.

1.7. Tout dépend entièrement des circonstances et des marchés du moment :

- Un portefeuille de biens immobiliers présente une valeur différente de la somme des valeurs de ses composants ;
- Une telle différence est positive ou négative.

Lorsqu'un portefeuille offre un avantage tel qu'il vaut plus en tant que tout que le simple total des valeurs de ses composants, il est plus probable qu'il soit conservé, commercialisé en bloc ou peut-être étendu par acquisition. Lorsque le portefeuille présente une valeur inférieure à la somme de ses composants, cela peut, sous réserve de questions opérationnelles, tendre à encourager sa cession par composant. La perspective de plus-value d'une vente à la découpe peut être une motivation d'achat.



## 2. Entreprendre une évaluation de portefeuille

2.1. L'évaluation d'un certain nombre de biens immobiliers en tant que portefeuille se déroule de la même manière que l'évaluation d'un bien individuel avec instruction et engagement, inspection, recherche, analyse, formation d'un avis quant à la valeur et rapport. Bien que l'ampleur du travail pour des portefeuilles plus importants ou plus diversifiés puisse affecter la manière dont ces processus sont menés, la tâche reste celle de la production professionnelle d'un avis sur la valeur du portefeuille.

2.2. La structure du portefeuille doit être définie et consignée. Il ne doit y avoir aucun doute sur le bien à expertiser. Cela peut nécessiter des hypothèses quant à des limites ou des faits incertains.

2.3. Un portefeuille regroupant un grand nombre de biens peut, par nécessité pratique, faire l'objet d'une inspection plus approfondie d'une fraction ou d'un échantillon de biens seulement, de sorte que l'évaluateur s'en sert pour apprécier les points pertinents et, dans la mesure où ils sont représentatifs de l'ensemble du portefeuille, déterminer sa valeur. Cela nécessite une attention particulière à la fois au niveau de la sélection de l'échantillon concerné afin qu'il fournisse des informations sur l'ensemble du portefeuille et dans l'utilisation professionnelle de toutes les techniques statistiques employées dans cette tâche.

2.4. **Utilisation d'outils statistiques et d'AVM** — L'évaluateur peut utiliser des outils statistiques pour tester les mesures de la distribution et de la variance des valeurs et la sensibilité du résultat à certaines hypothèses. Il peut s'agir d'outils sur mesure, de logiciels statistiques généraux ou d'outils dérivés d'un modèle d'évaluation automatisé (AVM - Automated Valuation Model). Ce point est abordé dans l'EVPN 3.

2.5. Cette question peut, selon l'échelle du portefeuille, amener à envisager l'utilisation d'un AVM. En tant qu'exercice théorique, il est plus approprié pour les évaluations à grande échelle que pour les biens individuels.

2.6. Quand les évaluateurs se basent sur les points suivants :

- La représentativité des données utilisées, y compris leur pertinence pour les biens immobiliers du portefeuille (comme la zone géographique et le secteur du marché), leur type (résultats réels des transactions ou simples demandes de prix ou autres évaluations) et leur volume ; et
- Le caractère approprié des règles que le modèle utilise pour estimer le prix, y compris éventuellement la manière dont elles sont révisées en fonction de l'évolution des marchés ;

un AVM peut les aider à former leur avis final concernant la valeur.

2.7. Il est important de se rappeler que les techniques statistiques, les outils statistiques et les AVM sont des aides mathématiques au calcul et n'offrent pas l'appréciation professionnelle nécessaire pour rendre compte de la valeur : cette tâche et cette responsabilité reviennent à l'évaluateur.

2.8. **Recours à d'autres évaluateurs et professionnels** — Un évaluateur chargé d'évaluer un grand portefeuille peut avoir besoin de l'aide d'autres personnes pour traiter la mission. Lorsqu'un portefeuille comprend différents types de biens, l'évaluateur peut avoir besoin de faire appel aux services d'un autre évaluateur spécialisé dans les biens qui ne font pas partie de son domaine d'expertise ou d'autres professionnels capables d'offrir une expertise complémentaire.

2.9. Ce sera notamment le cas quand :

- Un portefeuille comprend un bien inhabituel (comme, par exemple, une carrière) ou un bien à usage spécialisé ;
- Le portefeuille est diversifié au niveau géographique, dans plusieurs pays ou à travers l'Union européenne, ce qui rend plus difficile pour l'évaluateur d'inspecter ou de comprendre tous les biens, au vu des éventuels problèmes de législation, de langue et de culture différentes à prendre en compte. Lorsqu'un portefeuille comprend des biens situés dans différents secteurs géographiques, il est souvent judicieux pour l'évaluateur de faire appel aux services d'un autre évaluateur compétent dans ces domaines ;
- Le portefeuille comprend d'autres éléments à évaluer que des biens, tels que des intérêts commerciaux, des installations et des machines, des installations d'énergie renouvelable exploitées par le client ou des œuvres d'art.

2.10. Dans ces cas, l'évaluateur missionné peut agir en tant que coordinateur central du projet et assumer la responsabilité globale du travail entrepris par d'autres.

2.11. Comme dans le cas d'un bien unique, la tâche consiste à produire un avis professionnel concernant la valeur du portefeuille en tant que tout, sur lequel le client peut compter et qui peut être défendu. Les procédures suivies doivent être couvertes par les conditions de la mission et consignées dans le rapport d'évaluation.

### 3. Résultat

3.1. Le résultat est l'avis de l'évaluateur quant à la valeur du portefeuille en bloc. Il ne s'agit pas d'une évaluation des différents composants du portefeuille considérés séparément, bien que cela puisse également être demandé.

3.2. Si l'instruction porte sur une évaluation de portefeuille, toute autre observation n'est qu'un commentaire, notamment sur le risque de marché et sur la question de savoir si la valeur du portefeuille offre une prime ou une décote par rapport au total des valeurs des biens qui composent le portefeuille.

3.3. Une question peut faire l'objet d'un commentaire sur l'évaluation, à savoir si un seul actif, facteur ou autre caractéristique du portefeuille peut avoir un effet disproportionné sur la valeur du portefeuille. Bien que cet élément puisse exercer une incidence positive ou négative, l'impact peut être plus important lorsque ce bien individuel présente une valeur négative.

### 4. Valeurs des biens composant le portefeuille

4.1. L'instruction du client peut également exiger une évaluation des biens composant le portefeuille. Il s'agit d'obtenir un avis différent sur la valeur, les biens étant amenés à être vendus séparément.

4.2. Parfois, il peut être nécessaire de statuer sur le niveau auquel le portefeuille sera divisé. Cet avis peut reposer sur une vision des lots qui permettraient de vendre le portefeuille au mieux (s'il n'est pas vendu en bloc). Il se peut cependant que certains biens immobiliers potentiellement distincts soient vendus ensemble du fait de la valeur qu'ils offrent. Cela peut être le cas pour les terres agricoles ou lorsque des terrains à bâtir sont mieux vendus en unités plus grandes ou lorsque plusieurs biens sont complémentaires entre eux.

4.3. Dans la pratique, une évaluation de portefeuille est susceptible de nécessiter une appréciation suffisante des biens composant le portefeuille afin de permettre à l'évaluateur de se faire une idée de leurs valeurs individuelles et donc de la totalité de ces valeurs. Toutefois, et à moins d'avoir reçu des instructions en ce sens, il se peut que l'évaluation n'ait pas été préparée selon les normes requises pour qu'une telle opinion constitue un avis professionnel sur la valeur de chaque composant.

## 5. Déclaration de la juste valeur d'un portefeuille pour les comptes

*(voir l'EVGN 2 dans laquelle l'évaluation de la juste valeur selon les normes IFRS est abordée plus en détail)*

5.1. La norme IFRS 13, Évaluation de la juste valeur, fait référence à l'actif à évaluer en tant qu'« unité de compte » qui peut être un portefeuille de biens immobiliers. Elle prévoit :

- « L'objectif d'une évaluation de la juste valeur est d'estimer le prix auquel une transaction normale visant la vente d'un actif ou le transfert d'un passif serait conclue entre des participants de marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. Une évaluation de la juste valeur exige que l'entité détermine (IFRS 13:B2) :
- L'actif ou le passif spécifique faisant l'objet de l'évaluation (en concordance avec son unité de comptabilisation) ;
- Pour un actif non financier, le principe selon lequel il est approprié de l'évaluer (conformément à son utilisation optimale) ;
- Le marché principal (ou le marché le plus avantageux) pour l'actif ou le passif ;
- La ou les techniques d'évaluation appropriées, compte tenu de la disponibilité de données permettant d'élaborer des données qui représentent les hypothèses que les participants de marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, ainsi que du niveau où sont classées ces données dans la hiérarchie des justes valeurs. »

5.2. La norme IFRS 13 exige que l'unité de compte soit établie avant de déterminer la juste valeur. Elle doit être définie comme le niveau auquel un actif ou un passif est agrégé ou désagrégé dans une IFRS à des fins de comptabilisation.

5.3. L'« *exception de portefeuille* » autorisée par l'IFRS 13.48 semble s'appliquer directement uniquement aux instruments financiers de l'IAS 39 dans lesquels des actifs et des passifs financiers définis sont gérés ensemble pour compenser les risques de marché ou de crédit de la contrepartie en tant que portefeuille, et ce uniquement pour les entités qualifiées. Dans ces conditions, cette exception ne semble pas pertinente pour l'immobilier.

5.4. Cependant, l'indication qui consiste à considérer le marché le plus avantageux pour l'actif et la référence à « son utilisation optimale » (telle que la définissent les IFRS à ces fins) indique la possibilité d'évaluer un portefeuille de biens immobiliers à ces fins sur une base de portefeuille, au moins lorsque cela produit une valeur plus élevée qu'une évaluation par composant. Dans la pratique, il est probable que les facteurs pertinents comprendront :

- La nature des biens immobiliers en question ;
- La finalité commerciale ou politique pour laquelle le client les détient.

5.5. Compte tenu des difficultés, la base du rapport doit être discutée avec le client et, si possible, avec son comptable, afin de donner des instructions éclairées à l'évaluateur.

5.6. Lorsque le portefeuille constitue l'unité d'évaluation (plutôt que ses composants), les évaluations successives doivent en tenir compte sauf instructions contraires du client. Tout changement de base doit être signalé.

5.7. Avec les différentes approches de l'IAS 16 (biens immobiliers occupés par leur propriétaire), de l'IAS 17 (baux), de l'IAS 40 (investissements) et de l'IAS 41 (agriculture), il peut également être nécessaire de considérer qu'un portefeuille comprend un mélange de biens immobiliers occupés par leur propriétaire, de biens immobiliers de placement, de biens immobiliers détenus en location et de biens agricoles. Les baux posent la question supplémentaire de savoir s'ils sont, aux fins des IFRS, des contrats en location-financement ou des leasings opérationnels.

# **EVGN 2** La juste valeur à des fins d'information financières

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définition de la juste valeur dans la norme IFRS 13
4. Utilisation optimale
5. Hiérarchie des justes valeurs
6. Le rôle de l'évaluateur dans la détermination de la hiérarchie des justes valeurs
7. Méthodes d'évaluation
8. Comparaison de la juste valeur et de la valeur vénale

## 1. Introduction

1.1. Depuis 1978, la législation communautaire a produit un ensemble de règles de comptabilité qui ne cesse de se développer en vue d'assurer la cohérence et la comparabilité des rapports financiers. La majorité des normes International Accounting Standards (IAS) et International Financial Reporting Standards (IFRS) ont été transposées dans le droit européen au travers des différents règlements de la Commission européenne, et notamment du Règlement 1255/2012 qui fait de la norme IFRS 13 une référence pour le calcul de la juste valeur. Depuis 2005, les comptes consolidés des sociétés cotées domiciliées dans les pays de l'UE doivent être élaborés conformément aux normes comptables IFRS.

1.2. Il convient de noter que seules les sociétés faisant appel à l'épargne publique au sein d'un État membre sont tenues d'adopter les normes de comptabilité IFRS. Les sociétés non cotées peuvent choisir d'appliquer ou de ne pas appliquer les normes IFRS. Lorsqu'une de ces sociétés a choisi de ne pas utiliser les IFRS, l'évaluateur qui traite les actifs de cette société doit se rapprocher des comptables de la société pour savoir quelles sont les normes, la législation ou la réglementation nationales qu'il doit utiliser.

1.3. La juste valeur est l'un des deux référentiels compatibles admis pour les actifs immobiliers (l'autre est la comptabilité analytique). Elle a d'abord été définie dans l'IAS 40, mais les questions relatives à son estimation ont été abordées dans un certain nombre de normes IFRS. Une nouvelle norme, la norme IFRS 13 intitulée « Évaluation de la juste valeur », a été publiée en mai 2011 et s'applique à tous les exercices comptables à compter du 1er janvier 2013. L'IFRS 13 introduit un certain nombre de nouveaux critères pour évaluer et pour retranscrire la juste valeur. Ces éléments sont importants pour les évaluateurs immobiliers et ils auront des conséquences sur la manière dont ceux-ci établiront leurs évaluations et leurs rapports d'expertise.

## 2. Champ d'application

Cette note explicative concerne l'évaluation des biens immobiliers à des fins d'information financière soumise aux normes IFRS (c'est par exemple le cas des évaluations annuelles pour les sociétés cotées). Il ne s'applique pas pour déterminer la juste valeur au sens du prix fixé dans le cadre d'une transaction entre deux parties identifiées, pas plus que pour estimer la valeur vénale.



### 3. Définition de la juste valeur dans la norme IFRS 13

3.1. **Définition de la juste valeur** - Dans la norme IFRS 13, la juste valeur est définie comme :

*« Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des acteurs du marché à la date d'évaluation »*

La norme IFRS 13 donne par ailleurs les explications suivantes pour mieux comprendre cette définition :

3.1.1. **L'unité de compte** — L'évaluation de la valeur peut concerner soit un seul actif, soit un groupe d'actifs. La décision d'évaluer un actif isolé ou un groupe d'actifs dépendra des règles utilisées pour définir l'unité de compte fixées par la norme IAS correspondante.

3.1.2. **La transaction hypothétique** — La juste valeur doit représenter le prix de vente dans une transaction hypothétique. On doit considérer que la vente se déroule soit sur le marché correspondant au type d'actif concerné ou, en l'absence de marché défini, sur le marché le plus avantageux pour cet actif.

3.1.3. **Les intervenants du marché** — la juste valeur doit être évaluée à partir des hypothèses que réaliseront les intervenants du marché au moment d'évaluer le prix de l'actif, en considérant que ces intervenants du marché agissent, sur le plan économique, dans leur propre intérêt.

3.1.4. **Le prix** — La juste valeur est censée représenter le prix reçu pour la vente d'un actif à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 indique de façon précise qu'il doit s'agir d'une « *valeur de sortie* », soit le prix net que le vendeur peut recevoir et non pas le prix brut payé par l'acheteur. Les frais de transaction ne sont donc pas compris dans la juste valeur. Le cas échéant, ils sont comptabilisés séparément, conformément aux règles établies par la norme IAS correspondante.

## 4. Définition de l'utilisation optimale dans la norme IFRS 13

4.1. Le paragraphe 27 de la norme IFRS 13 indique que « *L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un acteur du marché de générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre acteur qui en ferait une utilisation optimale* ».

4.2. En ce qui concerne l'interprétation de l'utilisation optimale, la norme IFRS 13 fournit également les éléments suivants :

4.3. Paragraphe 28 : « *L'utilisation optimale d'un actif non financier est déterminée en tenant compte de son utilisation physiquement possible, légalement admissible et financièrement faisable, comme suit :*

(a) *Pour déterminer si une utilisation est physiquement possible, il est tenu compte des caractéristiques physiques de l'actif que les participants de marché prendraient en considération pour en fixer le prix (par exemple l'endroit où se trouve un bien immobilier, ou sa taille) ;*

(b) *Pour déterminer si un actif bénéficie de toutes les autorisations (administratives), il est tenu compte de toute restriction juridique grevant le cas échéant l'utilisation de l'actif, que les acteurs prendraient en considération pour en fixer le prix (par exemple les règlements de zonage applicables à un bien immobilier) ;*

(c) *Pour déterminer la liquidité financière de l'actif, il est tenu compte du fait que l'aspect physique et réglementaire du bien permet de générer ou non des produits ou des flux de trésorerie qui soient suffisants (compte tenu des coûts nécessaires pour convertir l'actif à cette utilisation) pour produire le rendement sur investissement que les participants de marché exigeraient d'un investissement dans cet actif utilisé de cette façon. »*

Paragraphe 29 : « *L'utilisation optimale est déterminée du point de vue des intervenants du marché, même si un usage différent peut être envisagé. Cependant, l'usage actuel que l'entité fait d'un actif non financier est présumée être l'utilisation optimale, à moins que le marché ou d'autres facteurs donnent à penser que des intervenants du marché pourraient maximiser la valeur de l'actif en l'utilisant différemment. »*

4.4. La norme IFRS 13 oblige l'entité qui présente l'information financière (qui sera généralement le client de l'évaluateur) à confirmer que le bien immobilier a bien été évalué sur la base d'une utilisation optimale. Pour que l'entité présentant l'information financière puisse confirmer cet élément, les évaluateurs devront avoir indiqué dans leur rapport qu'ils ont évalué le bien immobilier en se basant sur une hypothèse optimale. Dans la plupart des cas, il est peu probable que cela présente des difficultés pour l'évaluateur car de nombreux biens immobiliers font déjà l'objet d'une utilisation optimale évidente, notamment les immeubles de placement. Dans d'autres cas, il peut être possible d'envisager des usages qui maximiseraient la valeur du bien, mais comme aucune de ces utilisations alternatives ne réussirait le triple test économique, physique et légal qui est présenté ci-dessous, on considèrera dans ces cas-là que le bien immobilier fait déjà l'objet d'une utilisation optimale. Si l'évaluateur n'a pas évalué le bien immobilier sur la base d'une hypothèse optimale, il doit le signaler et le justifier. De la sorte, l'entité concernée pourra à son tour inclure ces éléments dans ses informations financières.

## 5. Hiérarchie des justes valeurs

5.1. La norme IFRS établit une « hiérarchie des justes valeurs » pour classer sur trois niveaux les données d'entrée qui sont utilisées dans les méthodes d'évaluation. Cet instrument vise à aider le lecteur des rapports financiers à comprendre dans quelle mesure la valeur qui est donnée repose sur des preuves facilement observables ou si, à l'inverse, elle est issue d'autres méthodes.

5.2. Il est important de signaler que le concept de hiérarchie des justes valeurs présent dans la norme IFRS 13 s'applique aux données d'entrée qui sont utilisées ou adoptées dans le cadre des évaluations et non pas aux méthodes d'évaluation. Il s'agit là d'une évolution par rapport à la situation antérieure puisque la norme IAS 40 établissait une hiérarchie qui se basait sur les méthodes d'évaluation. Les données d'entrée sont classées dans les trois niveaux suivants :

- Les données d'entrée de **niveau 1** correspondent aux cours du marché non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs identiques à celui qui est évalué ;
- Les données d'entrée de **niveau 2** correspondent aux données d'entrée autres que les cours du marché sur des marchés actifs qui sont inclus dans les données d'entrée de niveau 1 et qui sont observables directement ou indirectement ;
- Les données d'entrée de **niveau 3** correspondent à des données d'entrée non observables. Une entité présentant l'information financière élabore les données d'entrée non observables à l'aide de la meilleure information disponible en

fonction des circonstances, ce qui peut inclure les propres données de l'entité, en tenant compte de toutes les informations raisonnablement disponibles sur les hypothèses des intervenants du marché.

**5.3. Ajustement des données d'entrée** — La norme indique qu'un ajustement apporté à une donnée d'entrée importante de niveau 2 peut entraîner le reclassement de cette donnée d'entrée en donnée d'entrée de niveau 3 si l'ajustement est effectué au moyen de données d'entrée non observables importantes. Ce concept est particulièrement pertinent dans le cadre de l'évaluation d'actifs immobiliers, comme indiqué ci-dessous. Les évaluateurs doivent donc être particulièrement attentifs au concept d'ajustement appliqué aux données d'entrée observables lorsqu'ils déterminent le niveau hiérarchique d'une donnée d'entrée.

5.4. Une fois que les données d'entrée ont été classées, l'évaluation de la juste valeur (c'est-à-dire l'évaluation) sera finalement elle-même classée au niveau 1, 2 ou 3 en fonction de la catégorie des données d'entrée qui ont été utilisées et non pas en fonction de la méthode qui a été appliquée. Il ne faut pas croire que le recours à une méthode particulière entraîne automatiquement le classement de l'évaluation au niveau 1, 2 ou 3, car la catégorie finale de l'évaluation dépend de la nature des données d'entrée qui ont été utilisées dans chaque cas. Si les données d'entrée sont de niveaux différents, l'évaluation de la juste valeur dans son ensemble sera classée au plus faible niveau correspondant à une donnée d'entrée importante (le niveau 3 est le plus faible niveau). Ainsi, une évaluation contenant une donnée d'entrée importante de niveau 3 sera classée comme une évaluation de niveau 3.

5.5. Il est fondamental de comprendre que le classement d'une évaluation de la valeur au niveau 3 plutôt qu'au niveau 2, par exemple, n'implique pas que l'évaluation est d'une qualité inférieure ou plus faible. La différence entre le niveau 2 et le niveau 3 sert à informer le lecteur des rapports financiers de la nature des données d'entrée qui ont été utilisées, plutôt qu'à indiquer d'une façon ou d'une autre le niveau de l'évaluation en termes de qualité. De la même manière, le classement d'une évaluation de la juste valeur au niveau 3 n'implique pas que le bien immobilier soit moins liquide que d'autres.

5.6. La norme IFRS 13 renforce les obligations d'information concernant les caractéristiques et les risques d'une catégorie d'actifs, les techniques d'évaluation, le niveau dans la hiérarchie des justes valeurs et les données d'entrée qui sont utilisées. Des informations spécifiques sont requises dans le cadre des évaluations de la juste valeur qui ont recours à des données d'entrée non observables importantes de niveau 3 (*voir le point 91 de la norme IFRS 13*). Le rapprochement entre les soldes d'ouverture et de clôture

I.B. - EVGN 2 : La juste valeur dans les rapports financiers

ainsi qu'une description détaillée du processus d'évaluation qui a été suivi constituent de nouvelles obligations qui doivent être respectées.

5.7. Il convient de souligner que la norme IFRS 13 a été rédigée au lendemain de la crise des subprimes avec les chocs ultérieurs que celle-ci a provoqués au niveau de certains établissements financiers majeurs. De façon claire, elle vise davantage à évaluer des instruments financiers complexes que des biens immobiliers. En effet, parmi les nombreux exemples utilisés dans l'IFRS 13, très peu font référence à des situations réelles dans le domaine immobilier, ce qui confirme que les évaluations de biens immobiliers n'étaient pas l'objectif principal de cette initiative. Cela présente donc des difficultés pour les évaluateurs de biens immobiliers lorsqu'il s'agit d'appliquer la norme dans leur travail au quotidien. Concrètement, les concepts de données d'entrée « *pertinentes* » et « *non pertinentes* » manquent de clarté, puisqu'on est tenté de se demander « aux yeux de qui ces données doivent-elle être pertinentes » ? Si l'observateur est novice sur le marché, un grand nombre d'informations seront, à ses yeux, non pertinentes. À l'inverse, si l'observateur est un évaluateur expérimenté qui a accès à de nombreuses informations confidentielles, beaucoup plus d'éléments pourront être considérés comme « *pertinents* ».

5.8. Dans le cadre de l'IFRS 13, les données de niveau 1 correspondent aux cours du marché non ajustés pour des actifs identiques à celui qui est évalué. Les actifs immobiliers sont rarement identiques les uns aux autres, ne serait-ce que parce qu'il est impossible que deux actifs occupent exactement le même espace physique, ce qui signifie que deux maisons très similaires peuvent malgré tout avoir des vues ou des orientations différentes. De la même manière, un ensemble de bureaux situé au dernier étage d'un bâtiment aura souvent davantage de lumière naturelle et une meilleure vue qu'un ensemble de taille similaire situé en rez-de-chaussée. Concernant les « cours du marché », sur la plupart des marchés immobiliers, les prix obtenus dans le cadre des ventes ou des locations de biens ne sont généralement pas annoncés, il est donc rare qu'ils soient mis à disposition du grand public. (Ce dernier point peut néanmoins évoluer avec le temps et avec le développement de sites internet qui proposent des références concernant les prix des locations et des ventes récentes. Néanmoins, les références obtenues à partir de tels sites doivent être manipulées avec précaution car les loyers et les prix « bruts et sans détails » peuvent cacher certains éléments de la transaction réelle, comme des modalités de bail coûteuses, des règlements différés, un étalement des loyers, etc.).

5.9. Pour toutes ces raisons, on considère qu'il est fort peu probable que les mesures de niveau 1 permettent de produire une évaluation immobilière. Le choix de l'évaluateur se portera donc plus probablement sur les niveaux 2 ou 3.

5.10. Dans pratiquement tous les cas, l'évaluateur devra donc décider si une donnée doit être classée au niveau 2 ou au niveau 3. Il convient de souligner que l'entité présentant l'information financière n'est tenue de fournir la hiérarchie des données que pour celles qui sont considérées comme « significatives » pour l'estimation de la valeur. Pour une donnée de niveau 2, des termes de comparaison en qualité et en nombre suffisants doivent être disponibles à partir de biens immobiliers identiques ou pratiquement identiques. Concrètement, ces termes de comparaison doivent être suffisamment récents pour pouvoir être utilisés directement sans ajustement spécifique au titre du temps écoulé entre les dates correspondant à ces transactions et la date d'évaluation du bien étudié. Même si les termes de comparaison sont issus de transactions très récentes, l'évaluateur devra malgré tout être certain que la situation en termes d'offres et de demandes n'a pas évolué entre la date correspondant à ce terme de comparaison et la date d'évaluation du bien étudié.

Exemples de cas de niveau 2 :

- Les prix de vente de biens résidentiels identiques ou très similaires ;
- Les locations de biens à usage d'activités identiques ou très similaires au sein du même parc immobilier ;
- Les locations de plateaux à des étages identiques au sein du même immeuble de bureaux.

5.11. Des ajustements des données interviennent au niveau de la valeur locative de marché (VLM) et des taux de rendement qui sont choisis pour la grande majorité des évaluations d'immeubles de placement, lesquels font partie des biens les plus concernés par l'IFRS 13. L'IFRS 13 établit que si un ajustement apporté à une donnée de niveau 2 est « *important* », la donnée doit ensuite être considérée comme relevant du niveau 3. Le terme « *important* » n'est pas défini dans la norme. L'évaluateur devra donc juger lui-même des éléments importants. Il n'est pas possible de fixer, sous la forme de pourcentages, une fourchette d'ajustements qui sont considérés comme importants.

5.12. L'appréciation des éléments importants variera en fonction du type de bien immobilier ainsi que de la qualité et de la transparence des informations disponibles sur le marché. Les évaluateurs ont en général une idée du niveau de précision des informations qu'ils ont à leur disposition et donc du degré de précision de la valeur qui en découle. Il est conseillé aux évaluateurs de mesurer l'importance d'un ajustement par rapport au niveau de précision qu'ils accordent à leur valeur.

5.13. En raison de la nature fondamentalement unique des biens immobiliers et des termes de comparaison limités dont il a été question ci-dessus, il est très souvent demandé aux évaluateurs d'ajuster des données importantes. On considère donc que dans de nombreux cas, le niveau 3 est la conclusion la plus probable quant à la catégorie des principales données utilisées pour évaluer les immeubles de placement (en particulier pour les valeurs locatives de marché et pour les taux de rendement).

## 6. Le rôle de l'évaluateur dans la détermination de la hiérarchie des justes valeurs

6.1. Les évaluateurs doivent aborder en détail, avec leurs clients, les obligations auxquelles ceux-ci sont soumis en matière d'information financière et sont tenus de le faire dès qu'ils en ont l'occasion, afin de garantir le niveau de service requis. Cela permettra également à l'évaluateur de rédiger correctement les modalités du mandat et de tenir compte des obligations en matière d'information financière pour fixer un niveau de rémunération approprié dans le cadre de la commande.

6.2. Qui sera chargé de définir la hiérarchie des données ? L'évaluateur est l'acteur le plus proche de la « mesure » (c'est-à-dire de l'évaluation), il est donc probablement le plus à même de classer les différentes hypothèses de base. Les évaluateurs qui réalisent des évaluations des justes valeurs pour les comptes consolidés de sociétés cotées au sein de l'UE peuvent donc s'attendre à ce qu'on leur demande de commenter la hiérarchie des principales hypothèses utilisées dans le cadre de leurs évaluations. Il existe ici deux possibilités :

- Lorsque des méthodes d'évaluation similaires ont été utilisées pour la totalité du portefeuille, des commentaires généraux peuvent être formulés sur l'ensemble du portefeuille en abordant les différentes exceptions si celles-ci existent, ou
- Des commentaires peuvent être nécessaires au cas par cas.

6.3. Il revient à l'entité présentant l'information financière de rendre compte du niveau qui sera appliqué dans le cadre de l'ensemble de l'estimation de la valeur (c'est-à-dire dans le cadre de l'évaluation). La décision finale concernant le niveau 2 ou le niveau 3 doit donc être prise par l'entité présentant l'information financière. Le rôle de l'évaluateur consiste à donner au client des informations suffisamment détaillées sur les différentes hypothèses afin qu'il soit capable de prendre la décision finale concernant le niveau à

attribuer à l'estimation de la juste valeur de chaque actif. Dans cette optique, l'évaluateur doit signaler les hypothèses qui sont considérées comme importantes.

## 7. Méthodes d'évaluation

7.1. La norme IFRS 13 parle de « *techniques d'évaluation* » là où les évaluateurs sont plus habitués aux « *méthodes d'évaluation* ». L'entité doit utiliser des méthodes qui sont « *appropriées aux circonstances et pour lesquelles les données sont disponibles en qualité suffisante pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des hypothèses notables et en minimisant celles non notables* ».

7.2. Les hypothèses notables observables sont celles « *qui sont élaborées à l'aide des données de marché, par exemple les comparables publiés sur des transactions réelles (...), qui reflètent les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient (...)* ». Les hypothèses notables non observables sont celles « *pour lesquelles il n'existe pas de données de marché utilisables et qui sont élaborées à l'aide de la meilleure information disponible que les intervenants du marché utiliseraient* ».

7.3. La norme IFRS 13 établit trois techniques d'évaluation : l'approche par le marché, l'approche par les coûts et l'approche par le revenu (*voir le point 62 de la norme IFRS 13*).

- **L'approche par le marché** constitue fondamentalement une évaluation réalisée en utilisant comme référence les prix de vente obtenus pour les biens immobiliers similaires et qui est largement utilisée pour les biens immobiliers résidentiels occupés par leur propriétaire. Sur de nombreux marchés, les comparaisons s'effectueront à partir de la surface, auquel cas la donnée d'entrée principale de l'évaluateur sera la valeur par unité de surface qui sera ajustée pour tenir compte des différences entre le bien immobilier étudié et les ventes comparables. Un autre exemple courant en la matière est le prix par hectare dans le cas des terres agricoles ;
- Les deux grandes variantes de **l'approche par le revenu** en matière d'évaluation de biens immobiliers sont en général les méthodes par capitalisation d'une part, et la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF, en anglais) d'autre part. Les deux méthodes utilisent des hypothèses comme les valeurs locatives de marché et les taux de rendement, ainsi que différentes déductions et dotations correspondant aux charges non récupérables, aux périodes de vacance du bien, aux investissements, etc. Par ailleurs, l'approche par les DCF, lorsqu'elle cherche à formuler toutes les hypothèses de façon explicite, intégrera des



hypothèses concernant l'augmentation future des valeurs locatives et, sur certains marchés, une indexation future des loyers ;

- **L'approche par les coûts** exige que l'évaluateur estime ou détermine les coûts de construction ainsi que les autres frais annexes dans un premier temps, avant d'estimer la valeur du terrain sur lequel se trouve le bien immobilier. Un coefficient de dépréciation est habituellement appliqué sur l'estimation du coût de construction et dans ce cas, ce coefficient constitue une hypothèse qui aura souvent son importance pour déterminer la valeur finale du bien.

7.4. Les évaluateurs utilisent donc une grande variété de données, en fonction de la méthode d'évaluation suivie. La plupart de ces données reposeront sur des éléments de preuve issus du marché, que ceux-ci concernent le prix, le rendement, le coût, les périodes de vacance, etc. La qualité et la fiabilité des éléments de preuve varieront en fonction du type de bien immobilier mais également en fonction du pays, en fonction de la ville et même en fonction du segment de marché au sein d'une même ville ou d'une même commune. Par ailleurs, sur la plupart des marchés, le nombre d'éléments de preuve de cette nature est relativement limité, car le nombre de biens immobiliers qui sont loués ou vendus chaque année ne représente qu'un faible pourcentage du parc immobilier que constituent de tels biens. Il y aura néanmoins des exceptions, comme pour les ventes de biens immobiliers de nouvelle construction au sein d'un parc immobilier important de biens similaires.

7.5. La quantité, la qualité et la fiabilité des éléments de preuve varieront également en fonction de la situation de la date d'évaluation au sein du cycle de marché. Par exemple, la phase descendante d'un cycle commence souvent par une période d'activité très réduite sur le marché, au cours de laquelle peu de transactions sont conclues et, par conséquent, peu d'éléments de preuve se retrouvent à disposition de l'évaluateur. Par ailleurs, à certaines étapes du cycle de marché, les participants peuvent être plus ou moins enclins à partager les informations concernant les prix ou les loyers obtenus, ce qui peut là encore avoir un effet sur la quantité, la qualité et la fiabilité des éléments de preuve disponibles.

## 8. Comparaison de la juste valeur et de la valeur vénale

8.1. L'EVS 2 compare déjà la juste valeur aux fins de la comptabilité IFRS avec la valeur vénale et il n'est pas nécessaire de revenir sur cette discussion ici. Dans la plupart des cas, la valeur vénale et la juste valeur sont interchangeables. Cependant, la juste valeur et la valeur vénale ne sont pas synonymes, en particulier dans les cas où le bien évalué ne fait

I.B. - EVGN 2 : La juste valeur dans les rapports financiers

pas l'objet d'une utilisation optimale à la date de l'évaluation. Alors que la définition de l'utilisation optimale selon la norme IFRS 13, pertinente pour la juste valeur, n'identifie que les utilisations légales à la date de l'évaluation, la définition TEGOVA de l'utilisation optimale pour la valeur vénale (*EVS 1*) englobe les utilisations légales ou susceptibles de le devenir à la date de l'évaluation, reflétant un élément de l'augmentation de valeur qui surviendra lorsque cette utilisation sera pleinement autorisée ou, le cas échéant, lorsque d'autres contraintes auront été levées.

8.2. Dans tous les cas où les évaluateurs décident d'établir une juste valeur nettement inférieure à la valeur vénale, il est fortement conseillé de l'indiquer au client et d'expliquer les motifs d'une telle différence.

# **EVGN 3** L'évaluation à des fins d'assurance

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définitions
4. L'évaluation
5. Le rapport
6. Dispositions et recommandations spécifiques pour l'évaluation des sinistres

## 1. Introduction

1.1. Cette note explicative est une orientation pour évaluer la valeur d'assurance et le coût des sinistres ou les pertes sur les biens immobiliers.

1.2. L'évaluateur doit évaluer le coût de réparation des bâtiments ou des biens immobiliers endommagés ou détruits, cette base permettant de déterminer le montant de l'indemnité versée à l'assuré en cas de sinistre ou de destruction.

1.3. Un éventuel prêteur peut demander l'évaluation de la valeur d'assurance d'un bien dans le cadre d'un rapport sur l'adéquation de ce bien comme garantie dans le cadre d'un prêt, ce qui lui permet de demander que la sûreté donnée en garantie soit assurée convenablement

1.4. À de nombreuses reprises, l'évaluateur devra également estimer la valeur locative de marché pour des locaux comparables que l'assuré pourra utiliser de façon temporaire. En dépit des limites en la matière, l'indemnisation sera également estimée sur la base de la valeur vénale dans certaines circonstances déterminées. Ce cas apparaîtra de façon occasionnelle lorsque la reconstruction n'est pas autorisée par la loi ou par une réglementation publique particulière, ou pour d'autres raisons indépendantes des deux parties.

1.5. Dans certains cas, l'évaluateur doit être assisté par des personnes qui disposent de connaissances détaillées sur la valeur de certains éléments ou de certaines structures et de certaines installations complexes.

1.6. Lorsque la base de la couverture doit être la remise en l'état totale, l'évaluateur doit juger de la portée totale d'une perte éventuelle, normalement par rapport à la remise en l'état du bien immobilier endommagé : il s'agit fondamentalement d'une estimation des coûts plutôt que de la valeur du bien. Comme une telle perte concernera généralement les sinistres sur les bâtiments, l'évaluateur doit disposer de bonnes connaissances en matière de bâtiments, de techniques, de contraintes et de coûts de construction pour procéder à une estimation précise du coût de remise en l'état.

## 2. Champ d'application

Cette note explicative aborde l'estimation :

- De la valeur d'assurance des bâtiments afin de calculer la responsabilité de l'assureur de ces bâtiments en cas de sinistre ou de destruction. Elle ne tient compte ni des autres assurances qui peuvent s'avérer nécessaires pour se protéger contre d'autres risques qui seraient le fruit d'un tel sinistre ou d'une telle destruction, ni des assurances qui seraient liées à l'interruption de l'activité, ni de toute autre assurance habituellement souscrite par les gérants de biens immobiliers ;
- De dommages sur les bâtiments assurés ;

## 3. Définitions

3.1. La **valeur d'assurance** d'un bien immobilier (*voir l'EVS 2*).

3.2. Un **sinistre** désigne un dommage matériel et/ou une perte du bien. Les sinistres concernent notamment les cas de conversion du bien, de violation de la propriété, de nuisances ou d'ingérences injustifiées dans la jouissance des droits associés à ce bien.

3.3. Lorsque la **remise en l'état** constitue la base de l'estimation, le principe consiste à rendre aux éléments qui ont pu être endommagés ou détruits leur état antérieur au sinistre. Elle ne sert pas à couvrir les améliorations ou les agrandissements, sauf lorsque ces modifications sont requises à ce moment-là par la loi ou par la réglementation

3.3.1. La remise en l'état consiste à reconstruire ou réparer le bien pour lui redonner l'état qui était le sien tel que défini dans le contrat d'assurance, mais sans l'améliorer et sans l'agrandir.

3.4. Le processus de **reconstruction, réparation et restauration** dans le cadre d'une remise en l'état désigne le remplacement par des méthodes ou au moyen de matériaux qui respectent la réglementation en vigueur concernant le bâtiment, la sécurité incendie ainsi que le reste des dispositions réglementaires. Les montants incluent les coûts

de démolition, de nettoyage, de soutènement et d'étaisage du site, ainsi que l'ensemble des frais professionnels et règlementaires qui seront engagés dans le cadre de la reconstruction.

3.5. Un **bien immobilier** désigne le terrain et les bâtiments qui sont situés en superficie, au-dessus de celle-ci ou en sous-terrain. Ces éléments incluent les canalisations, les câbles ainsi que les différents dispositifs qui y sont raccordés.

3.6. Le **coût de remplacement** correspond au coût pour remplacer le bien immobilier endommagé avec des matériaux de même nature et de même qualité, sans déduction d'amortissement. S'il est demandé à l'évaluateur d'utiliser le coût de remplacement net d'amortissement, ou s'il convient de l'utiliser, l'évaluateur doit déterminer le nouveau coût de remplacement puis déduire un montant correspondant à la vétusté et à l'usure de la structure. Dans le cadre de cette couverture, le remplacement du bâtiment dans son état actuel est pris en charge, mais pas son remplacement par un nouveau bâtiment.

### 3.7. **Valeur totale de reconstruction - Coût de remplacement intégral - Coût de remplacement garanti - Couverture intégrale**

3.7.1. La **valeur totale de reconstruction** est un type d'assurance pour les bâtiments avec lequel ceux-ci sont couverts à hauteur du montant correspondant à la valeur de reconstruction. La valeur d'assurance repose sur l'assureur ou sur l'évaluateur professionnel qu'il désigne et qui la fixe, et elle doit être précisée dans la police d'assurance. Tout agrandissement ou toute modification qui affecterait la valeur du bâtiment doit être signalée à l'assureur afin que ces éléments soient couverts par l'assurance. Si l'assureur ne reçoit aucune notification en ce sens, le remboursement sera effectué pour la partie du sinistre qui correspond au rapport entre la valeur de reconstruction telle qu'elle serait sans tenir compte de la modification et en en tenant compte. Lorsque l'assurance couvre également les bâtiments sans spécification particulière au niveau de la police d'assurance, le même principe s'applique pour les nouveaux bâtiments qui n'ont pas été signalés à l'assureur.

3.7.2. Le **coût de remplacement intégral** est la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance. Si le bien immobilier assuré est détruit, la compagnie d'assurance est tenue de le remplacer en intégralité ou de reconstruire le bien immobilier sans déduction d'amortissement. Pour obtenir le coût de remplacement intégral du bien immobilier, en plus de la valeur assurée, la compagnie

d'assurance facturera des frais annuels qui représentent normalement entre 10 et 20 % de plus que la couverture de la valeur du bien au moment du sinistre.

3.7.3. Le **coût de remplacement garanti** désigne la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance, la compagnie d'assurance étant obligée de remplacer le bien immobilier dans son intégralité ou de le reconstruire sans déduction d'amortissement si le sinistre excède les limites fixées dans la police d'assurance. Les polices de remplacement garanti ne correspondent pas tout à fait ce que l'on peut imaginer. Les assureurs limitent la somme qu'ils versent pour remplacer ou pour reconstruire un bien immobilier à un montant maximum de 20 pour cent au-dessus de la somme pour laquelle le bien est assuré. Si le bien prend de la valeur et dépasse le montant couvert, la politique ne couvrira pas le montant correspondant et ce, même si l'assureur peut avoir l'impression qu'une couverture de remplacement garanti est en vigueur.

3.7.4. **Couverture intégrale** — N'importe quelle forme d'assurance qui donne lieu à une indemnisation intégrale (c'est-à-dire sans franchise et sans limite de coassurance) en cas de dommages liés aux risques couverts.

*Remarque — Il semblerait que les termes ci-dessus aient des définitions différentes selon les pays. Dans ce document, les définitions ci-dessus sont utilisées comme exemples types. Si la police d'assurance ne fait pas état d'un accord supplémentaire au-delà de la valeur d'assurance qui figure dans la police, il faut impérativement réévaluer la valeur d'assurance de façon régulière, afin d'éviter un risque de sous-assurance.*

3.8. **L'assurance au premier risque** est un type d'assurance pour les biens et pour les droits immobiliers qui couvre les sinistres dans la limite du montant assuré. Dans un tel cas, on ne pourra pas alléguer une situation de sous-assurance.

3.9. Le **montant forfaitaire** est fixé par l'assuré et figure dans la police d'assurance. Ce montant doit être au minimum équivalent à la valeur de rachat afin d'éviter une situation de sous-assurance.

3.10. La **valeur de rachat** doit être comprise comme le coût de rachat, à la date du sinistre, d'objets qui sont équivalents aux objets assurés. Lorsque le montant assuré est inférieur à la valeur de rachat, une indemnité sera versée au titre de la partie du sinistre équivalente au rapport entre le montant assuré et la valeur de rachat (situation de sous-assurance).

3.11. La **valeur de reconstruction** désigne le coût de reconstruction d'un bâtiment équivalent ou quasiment équivalent sur le lieu et à la date du sinistre. Les dépenses supplémentaires qui sont liées aux méthodes et aux équipements de construction et qui ne sont pas adaptées aux méthodes de construction ou autres normes actuelles ne doivent pas être intégrées à la valeur de reconstruction.

3.12. Les **éléments particuliers** désignent les bâtiments historiques, les œuvres d'art, les éléments spécifiques d'architectures, etc. En la matière, l'évaluateur doit envisager de recourir aux services de personnes qui disposent de connaissances approfondies sur la valeur de ces éléments.

## 4. L'évaluation

4.1. L'usage classique dans le domaine des assurances consiste à réparer le préjudice subi en cas de sinistre. Une estimation de la valeur d'assurance ou du coût de remise en l'état doit se baser sur le coût de remplacement intégral, plutôt que sur la valeur vénale ou sur une autre base, à moins que l'évaluateur ou le contrat d'assurance ne prévoient expressément le contraire. Dans ce cas, le rapport d'expertise doit préciser clairement que la valeur qui est communiquée ne constitue pas une évaluation du coût de remise en l'état et la base utilisée devra être indiquée.

4.2. Le coût de reconstruction dépendra de plusieurs facteurs différents comme le type de bien immobilier, le type de construction, la qualité de la construction et l'emplacement du bien immobilier, notamment lorsqu'il existe à proximité un autre bien immobilier et que les activités de construction sont limitées dans le secteur.

4.3. En matière d'assurance, le coût de construction sera souvent sensiblement supérieur au coût réel d'un bâtiment récemment achevé sur un site dégagé. Le coût d'une nouvelle construction reflètera le fait qu'aucun bâtiment n'existait sur le site et que l'entrepreneur a pu utiliser des méthodes de construction efficaces sur le chantier. Dans le cadre d'une reconstruction en revanche, il est souvent possible qu'il existe des contraintes en raison de la présence d'autres bâtiments sur le site et que d'autres bâtiments aient été construits entretemps dans les environs. Il est possible qu'il faille soutenir et protéger des intempéries, de façon provisoire, un bâtiment qui serait rattaché à un autre bien



immobilier. Dans leurs rapports d'expertise, les évaluateurs doivent intégrer ces coûts supplémentaires au coût de remise en l'état.

4.4. Une demande de remise en l'état totale peut être le fruit d'un incendie ou d'une explosion de grande importance. Il convient donc de prévoir le coût de démolition de la structure existante ainsi que tout le travail qui est nécessaire pour protéger les bâtiments attenants et contigus. En fonction de la nature ou de la portée du sinistre, le processus de démolition peut être plus dangereux que dans d'autres cas et, dans certains cas extrêmes, il est possible que les fondations doivent elles aussi être retirées.

4.5. Il convient de prévoir le coût correspondant à l'enlèvement des gravats ou des autres débris sur le site avant de procéder à la reconstruction. Les coûts de mise en décharge ou de dépôt des déchets sur les sites prévus à cet effet ont augmenté de façon importante au cours des dernières années, en particulier pour les substances nocives ou contaminées. Dans leurs rapports d'expertise, les évaluateurs doivent également tenir compte de ces éléments.

4.6. Les coûts associés à l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment éligible doivent être pris en compte. La Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments exige l'amélioration de la performance énergétique en cas de « *rénovation importante* » (*voir l'EVP 1*). Les évaluateurs doivent intégrer ces calculs à leurs rapports d'expertise.

4.7. Les honoraires des architectes, des géomètres, des ingénieurs et des autres prestataires de services pertinents dans ce cadre doivent être pris en compte pour estimer la valeur d'assurance. Les frais ainsi que les coûts qui sont liés à l'obtention des permis d'urbanisme et des permis de construire doivent également être pris en compte. Les évaluateurs doivent donc tenir compte de ces facteurs lorsqu'ils calculent la valeur de la demande de règlement de sinistre dans leurs rapports d'expertise.

4.8. Les différentes zones du bâtiment sont d'une importance capitale pour calculer les valeurs d'assurance et pour évaluer le préjudice provoqué par un sinistre. L'évaluateur doit s'assurer que la base d'évaluation qu'il utilise est cohérente par rapport aux pratiques locales et à la base utilisée par les auteurs des guides des coûts.

4.9. Les contrats d'assurance varient en matière de clauses de consentement et de clauses limitatives. L'évaluateur doit donc être bien informé et bien au fait du contrat d'assurance spécifique qui a été conclu pour le bien concerné. Le rapport doit tenir compte de ces facteurs pour que le règlement en faveur de l'assuré soit correct.

## 5. Le rapport

5.1. L'évaluateur doit procéder à l'évaluation et à la description des éléments suivants :

### 5.1.1. **Éléments à caractère général**

- L'emplacement et l'utilisation qui est donnée au bien immobilier concerné ainsi qu'au bien immobilier attenant, avec l'adresse du bénéficiaire du contrat d'assurance ;
- La disposition ou l'agencement, le nombre d'étages, les services existants et les accès ;
- Les structures intérieures comme extérieures, présentées dans un dossier comprenant les éléments de construction, les dimensions, les équipements et les utilisations du bâtiment, avec des photographies de tous ces éléments. Une attention particulière doit être accordée aux matériaux ou aux éléments qui ne sont pas fréquents sur les biens immobiliers similaires ou pour lesquels les coûts de remplacement seraient supérieurs aux coûts qui seraient engagés en temps normal ;
- Les permis, les licences et les autorisations pertinentes en matière d'urbanisme ;
- L'état de conservation du bien immobilier, avec une évaluation de toute dégradation due à un sinistre, à la vétusté du bien, à ses défauts ou à des réparations nécessaires qui n'auraient pas été effectuées. Dans certains cas, ces éléments entraîneront des retenues sur les indemnités versées par l'assurance ;
- Dans les cas où l'assuré ne peut pas récupérer les charges de TVA en amont, l'évaluateur doit déterminer de façon claire si la police d'assurance ou le droit national permettent d'augmenter en conséquence les coûts qui ont été évalués.

### 5.1.2. **Éléments propres à la valeur d'assurance**

- Les coûts de reconstruction ainsi que les coûts supplémentaires nécessaires qui sont liés à la remise en l'état

### 5.1.3. **Éléments propres aux sinistres**

- La cause du sinistre doit être mentionnée. Les incendies volontaires relèvent toutefois d'activités criminelles qui doivent être évaluées par la police ou par

d'autres agents compétents. Il ne sera pas nécessaire dans un tel cas de signaler les causes sous-jacentes du sinistre, mais il faudra souligner dans le rapport qu'une enquête menée par d'autres agents est en cours ;

- La portée du sinistre ;
- Les réparations et le coût de remplacement ainsi que les conditions contractuelles au niveau du prix de marché pour effectuer les travaux nécessaires afin de réparer les dégâts ;
- Les coûts de reconstruction ainsi que les coûts supplémentaires nécessaires qui sont liés à la remise en l'état. Le coût des améliorations doit être indiqué de manière explicite dans le rapport et, dans le cas contraire, il faut préciser de façon claire qu'il est exclu ;
- Une infraction aux conditions particulières du contrat d'assurance et aux clauses d'identification, de causalité et dans certains cas de responsabilité et de droit de recours ;
- Les réserves et les limites obligatoires.

## 6. Dispositions et recommandations spécifiques pour l'évaluation des sinistres

### **Voici la liste type des procédures à suivre :**

- Acceptation de la mission ;
- Le représentant de l'assuré doit être contacté sans délai ;
- L'inspection a lieu en présence de toutes les parties impliquées ;
- Le bien immobilier endommagé ainsi que le dommage sont relevés ;
- La cause du sinistre est déterminée ;
- Tout désaccord de l'assuré avec les conclusions de l'évaluateur est signalé ;
- La cause sous-jacente du sinistre est décrite ;
- Concernant les catastrophes naturelles, il faut rassembler les éléments suivants :
- Les données au moment de l'incident concernant le vent, la hauteur des vagues et leur répétition, la présence de structures humaines etc.;
- La prise en compte de facteurs comme les conditions que la construction aurait été capable de supporter, conformément aux règles de construction en vigueur au moment de la construction ;
- En cas de non-respect des règles de construction, existe-t-il un lien entre le non-respect et l'ampleur du sinistre ? ;
- L'ampleur du sinistre est-elle le fruit d'un manque d'entretien et/ou d'une mauvaise conception au niveau de construction ? ;
- Les raisons du défaut de conception et/ou de construction, au même titre que les responsabilités correspondantes.

- La nécessité de mesures immédiates est signalée afin de préserver le bien immobilier et éviter tout dommage supplémentaire ;
- Le rapport d'expertise intègre une description des travaux de réparation nécessaires qui sera suivie d'un calcul des coûts correspondants ;
- Dans certains cas, l'inspection et le rapport ne peuvent pas être réalisés de façon immédiate et un rapport provisoire est dressé afin de donner une estimation budgétaire des coûts ;
- Dans certains cas, les parties doivent convenir des procédures de démolition afin de déterminer la cause exacte du sinistre ainsi que son ampleur ;
- Une méthode de réparation est recommandée ;
- Le rapport définitif est établi.

# **EVGN 4 Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments**

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définitions
4. Commentaires
5. La répartition dans la pratique
6. La répartition entre des éléments de bâtiments dans le cadre des normes comptables IFRS

## 1. Introduction

1.1. Les évaluateurs sont souvent confrontés à des situations dans lesquelles la valeur ou le prix d'acquisition d'un bien immobilier doit être réparti entre les différents éléments qui le composent. De façon spécifique, l'EVPN 2 intitulée « La juste valeur dans les rapports financiers » fait référence à ce type de répartition

1.2. La répartition de la valeur entre les différents éléments qui composent un bien immobilier ne constitue pas une évaluation. Il ne faut pas considérer que le résultat de la répartition équivaut à la valeur vénale des éléments qui composent le bien.

1.3. Cette note explicative aborde l'évaluation de la répartition entre les terrains et les bâtiments construits sur ce terrain qui peuvent habituellement être vendus séparément. Il s'agit donc d'une question distincte de l'évaluation d'une indivision d'un bien immobilier (c'est-à-dire de l'évaluation d'un bien immobilier qui appartient à une ou plusieurs personnes ou organismes). La répartition peut également concerner, parfois, des équipements et des machines ou des biens incorporels. Par ailleurs, il est possible que la valeur attribuée aux bâtiments doive ensuite être à nouveau répartie entre les différents éléments qui composent les bâtiments.

1.4. Les répartitions seront généralement nécessaires pour permettre à l'entité propriétaire du bien d'amortir la valeur des bâtiments sur leur durée d'utilité restante. On considère habituellement, à des fins de comptabilité et de fiscalité, que le terrain a un caractère permanent et qu'il ne perd pas de valeur. Les amortissements se limitent donc aux bâtiments et aux améliorations apportées au terrain, d'où le besoin de répartition d'un prix ou d'une valeur entre le terrain d'une part, et les bâtiments et les améliorations, d'autre part.

1.5. Les conséquences financières d'une répartition peuvent être considérables. Certaines entités ont un intérêt particulier à améliorer leur bénéfice et les évaluateurs doivent en être conscients. Il est donc impératif que les chiffres qu'ils intègrent aux rapports soient élaborés conformément aux meilleures pratiques en vigueur et qu'ils puissent être justifiés s'ils venaient à être remis en question par la suite.

## 2. Champ d'application

2.1. L'objectif de cette note explicative consiste à analyser l'approche par l'évaluateur de la répartition de la valeur ou du prix d'acquisition d'un bien immobilier. Cette répartition peut être sollicitée à des fins d'information financière, à des fins de classement du bail selon les normes IFRS ou à des fins de fiscalité. Il est également possible que les valeurs doivent être réparties dans le cadre des révisions des loyers sur certains territoires ou pour appliquer les accords conclus entre les parties. Le droit communautaire ainsi que les normes comptables nationales et internationales exigent d'effectuer une répartition dans le cadre des amortissements.

2.2. Par ailleurs, les entités qui adoptent l'approche par les coûts en comptabilité dans le cadre des IFRS pour les biens immobiliers opérationnels (voir la norme IAS16) devront répartir la juste valeur des biens immobiliers entre les différents éléments qui composent les bâtiments. Le même « fractionnement par composants » sera également exigé dans le cadre de certains systèmes comptables ou fiscaux au niveau national.

2.3. Cette note explicative traitera dans un premier lieu des approches générales en matière de répartition avant d'aborder de façon plus détaillée les répartitions qui sont exigées dans le cadre des normes comptables IFRS. Concernant les répartitions qui sont requises dans le cadre des normes comptables nationales ou locales, de la fiscalité, d'autres réglementations ou d'autres législations, l'évaluateur doit se référer aux textes locaux ou nationaux appropriés ainsi qu'à la jurisprudence qui y est associée et il devra tenir compte de toutes les obligations particulières qui y sont définies.

2.4. Enfin, il convient de signaler que si les répartitions sont remises en question, cette remise en question peut intervenir de nombreuses années après que les chiffres aient été établis et, en cas de succès de la démarche, les conséquences financières peuvent être graves pour l'entité présentant l'information financière. C'est pourquoi il est important que les évaluateurs accordent l'attention nécessaire aux répartitions qu'ils effectuent : ils doivent rassembler tous les documents nécessaires de façon minutieuse pour pouvoir défendre leur travail à une date bien ultérieure.

### 3. Définitions

3.1. Voici les termes qui sont couramment utilisés lorsqu'il s'agit de répartir la valeur établie pour un bien immobilier entre le terrain et les bâtiments qui le composent :

- Amortissement ;
- Montant amortissable ;
- Valeur résiduelle ;
- Durée d'utilité ;
- Coût de remplacement net d'amortissement ;
- Excédent ou surplus de terrain ;

Ces termes sont définis ci-dessous. S'il y a lieu, les définitions données par l'IFRS sont utilisées. Cependant, les évaluateurs qui procèdent à des répartitions à des fins autres que celles prévues par l'IFRS doivent vérifier le système réglementaire ou juridique qui s'applique à leur mission et prendre connaissance des textes pertinents pour voir comment y sont définis les différents termes.

3.2. **Amortissement** — Le terme est défini dans la norme IAS16 comme « *la répartition systématique du montant amortissable d'un actif sur sa durée d'utilité* ». Il revient à l'entité présentant l'information financière et non à l'évaluateur de décider des amortissements à appliquer au montant amortissable ainsi que de la personne qui doit calculer les amortissements.

3.3. **Montant amortissable** — Le terme est défini dans la norme IAS16 comme « *le coût d'un actif, ou tout autre montant substitué au coût, diminué de sa valeur résiduelle* ».

3.4. **Valeur résiduelle** — Selon la norme IAS16, elle correspond au « *montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement de la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés, si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité* ».

3.5. **Durée d'utilité** — La norme IAS16 définit la durée d'utilité appliquée à un bien immobilier comme « *la période pendant laquelle l'entité s'attend à pouvoir utiliser un actif* ». Par conséquent, si un bâtiment donné constituera sous peu un excédent au vu des



besoins opérationnels de l'entité et qu'il s'apprête à être démoli, sa durée d'utilité pour l'entité concernée présentant l'information financière pourra être inférieure à la durée d'utilité qu'un autre propriétaire aurait pu attribuer au bâtiment s'il n'avait pas constitué un excédent au vu de ses besoins. S'il lui est demandé de déterminer ou de contribuer à déterminer la durée d'utilité de bâtiments, l'évaluateur doit donc se rapprocher de l'entité présentant l'information financière pour s'assurer qu'il est bien au fait de ses intentions concernant les différents bâtiments.

3.6. **Le coût de remplacement net d'amortissement** d'un bâtiment représente son coût de son remplacement afin qu'il puisse remplir les fonctions pour lesquelles il est utilisé, après avoir pris en compte sa vétusté, son usure et son obsolescence. En général, il est établi en partant du coût de remplacement neuf et en utilisant les coûts de reconstruction en vigueur à la date d'évaluation. Ceux-ci se baseront généralement sur les normes techniques actuelles pour les bâtiments avec des matériaux et des méthodes modernes. Le coût de remplacement net d'amortissement intègrera les frais liés à la construction. Il sera habituellement utilisé comme base de répartition dans les cas où l'évaluateur a décidé d'appréhender le processus en déterminant d'abord la « valeur » des bâtiments.

3.7. **Un excédent de terrain (ou un surplus de terrain)** est la partie du terrain qui est située sur le bien immobilier et qui n'est pas essentielle pour remplir les objectifs fonctionnels des bâtiments. Dès lors, la partie de terrain qui est utilisée par l'entité à des fins de stationnement ou de stockage en extérieur ne doit pas être considérée comme un surplus de terrain, tandis que les parties de terrains inutilisées ou louées à des tiers seront considérées comme un excédent au vu des besoins de l'entité.

## 4. Commentaires

4.1. L'avis de l'évaluateur et la méthodologie choisie détermineront les ajustements nécessaires pour donner une opinion réaliste et justifiée de la répartition.

4.2. Généralement, le montant à répartir correspond :

- soit à la valeur vénale ou à la juste valeur du bien immobilier qui est établie en utilisant correctement les trois approches d'évaluation internationalement reconnues,

I.B. - EVGN 4 : Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments

- soit au prix de la transaction suite à laquelle le bien immobilier a été acquis par l'entité (coût d'acquisition).

4.3. Sur certains territoires, il est possible que la loi, les organismes publics ou la pratique locale prévoient des politiques particulières en matière de répartition de la valeur pour certains types de biens immobiliers. Elles peuvent ou non être obligatoires. Il est possible que l'évaluateur doive expliquer ou justifier la méthode qu'il a utilisée.

4.4. Dans certains pays, les bâtiments permanents ne peuvent pas être vendus séparément du terrain sur lequel ils se trouvent. De la même manière, l'élément terrain d'un bien immobilier bâti ne peut généralement pas être vendu séparément des bâtiments qui s'y trouvent (à l'exception d'un éventuel surplus de terrain). Si des éléments de preuve pour la vente de terrains nus seront souvent disponibles, de telles ventes auront généralement eu lieu sur la base de la valeur que le marché attribue au bien immobilier (celle-ci comprenant ses usages potentiels), tandis que dans l'univers théorique des répartitions de valeur, on estime que l'usage du terrain se limite à son utilisation actuelle. À la lumière de ces éléments, il est peu probable que les évaluateurs puissent évaluer directement l'un des deux éléments qui composent le bien en appliquant directement les éléments de preuve obtenus à partir de ventes comparables de terrains sans bâtiments ou de bâtiments sans le terrain sur lequel ils sont bâtis.

4.5. Par conséquent, lorsqu'il s'agit de répartir la valeur entre le terrain et les bâtiments qui s'y trouvent, le processus de répartition sera généralement abordé en suivant l'une des trois méthodes suivantes :

- En déterminant la valeur du terrain non aménagé pour son utilisation actuelle à la date correspondante puis en déduisant cette valeur de la valeur ou du prix du bien immobilier afin d'obtenir la valeur à attribuer aux bâtiments ; ou
- En déterminant le coût de remplacement net d'amortissement des bâtiments ainsi que de tout aménagement du terrain à la date correspondante et en le déduisant de la valeur ou du prix du bien immobilier afin d'obtenir la valeur du terrain ; ou
- En déterminant la valeur du terrain non aménagé puis le coût de remplacement net d'amortissement des bâtiments, en additionnant les deux montants avant d'ajuster chacun d'eux proportionnellement à la part que la somme des valeurs des deux éléments représente au niveau de la valeur ou du prix à répartir.

4.6. **Le terrain** — On considère que l'élément du bien immobilier constituant le terrain est le terrain nu non aménagé mais pour lequel il existe un permis de construire ainsi qu'une autorisation correspondant à l'utilisation actuelle des bâtiments. Dans les pays où des permis supplémentaires sont nécessaires pour des usages particuliers (par exemple pour les grands complexes commerciaux), on suppose également que ces permis existent et qu'ils font partie du terrain. On suppose que les services qui existent peuvent être raccordés mais tous les aménagements bâtis situés à l'intérieur des limites du bien immobilier comme les routes, les clôtures, les zones pavées et les autres travaux sur le site sont exclus, car ils doivent être amortis. L'évaluation reflètera donc les avantages et les inconvénients du site et de son emplacement dans le cadre de l'utilisation actuelle. Elle ne doit pas inclure un potentiel de développement supplémentaire par rapport à celui exigé pour les bâtiments qui font l'objet de l'analyse.

4.7. Un terrain nu à l'état de friche peut encore comporter des installations d'infrastructures importantes, dont les coûts seront, pour la plupart, des montants amortissables. Les terrains dépourvus d'infrastructures peuvent avoir une valeur très faible. Il faut donc veiller à éviter les doubles comptages.

4.8. Si une entité est en cours d'évaluation selon une **approche CRNA** (Coût de Remplacement Net d'Amortissement) en raison d'un manque de transactions de marché pour ce qui pourrait être un usage spécialisé, la disponibilité de transactions foncières pour cet usage est susceptible de faire défaut. Si l'exigence porte sur des licences ou permis spéciaux qui ne sont possibles qu'en quelques endroits, il peut y avoir un élément de prix supérieur pour les terrains destinés à cet usage. De la même manière, lorsque l'entité présente une faible valeur par rapport à d'autres utilisations, le terrain peut valoir peu.

4.9. Dans ces circonstances, certains évaluateurs et auditeurs ont adopté une valeur pour le terrain qu'une **utilisation locale dominante** pourrait générer. Par exemple, le site d'une école peut se trouver dans une zone résidentielle et l'utilisation dominante sera résidentielle. La logique veut qu'un acheteur soit en concurrence pour acquérir le terrain à sa valeur la plus élevée et puisse ensuite choisir de l'utiliser pour un usage final de moindre valeur.

4.9.1. Il en résulte un problème d'évaluation dans la mesure où il se peut qu'il n'y ait pas d'approbation de planification pour l'utilisation alternative et qu'elle ne soit pas obtenue. Une approche courante consiste à appliquer un pourcentage de remise à la valeur d'utilisation alternative, mais cette approche n'a pas de base probante.

4.9.2. Si la valeur du terrain est supérieure à la valeur de l'utilisation existante, alors la base d'évaluation du terrain doit faire partie de la répartition pour maintenir la cohérence.

4.10. L'« **excédent de terrain** » ou le « surplus de terrain » ne sont pas intégrés à la répartition. L'excédent de terrain doit être identifié puis évalué séparément sur la base de la valeur vénale avec le potentiel de développement qu'il peut avoir. Si le prix d'acquisition de la totalité du bien immobilier doit être réparti, la valeur de tout excédent de terrain doit être déduite du prix d'acquisition avant de répartir le reste entre le terrain et les bâtiments. Au sein du rapport, la valeur d'un excédent de terrain doit être séparée de la valeur du terrain opérationnel.

## 5. La répartition dans la pratique

5.1. Le recours à l'une ou l'autre des trois procédures décrites dans la section 4.5 ci-dessus dépendra de la pertinence et de la qualité des informations disponibles. Il est peu probable que les deux premières méthodes aboutissent au même résultat, même lorsqu'elles reposent sur des éléments de preuve de qualité, car elles mobilisent des concepts différents et la « valeur » de la totalité du bien immobilier peut donc être très différente de la somme de ses différentes parties prises séparément. Si une seule des deux premières méthodes est utilisée, les évaluateurs feront appel à leur appréciation professionnelle pour justifier leur choix et l'application de la procédure de répartition qu'ils auront utilisée ainsi que les ajustements ultérieurs auxquels ils auront procédé pour obtenir les chiffres finaux.

5.2. **Détermination de la « valeur » du terrain qui est ensuite déduite de la valeur ou du prix** — dans de nombreux cas, les évaluateurs seront plus à l'aise en utilisant cette approche car elle commence par une évaluation du terrain dans un but particulier, celle-ci pouvant parfois reposer sur la comparaison des autres ventes de terrain sur le marché. S'il n'existe pas d'élément de comparaison disponible, les évaluateurs peuvent utiliser une évaluation du développement basée sur l'estimation résiduelle ou sur l'estimation des flux de trésorerie actualisés, qui constituent des procédures auxquelles ils seront normalement habitués.

5.3. Comme indiqué ci-dessus, il est essentiel de déterminer la valeur du terrain en se basant exclusivement sur l'usage actuel du bien immobilier, c'est-à-dire sur le type de bien

(bien commercial, bureaux, entrepôt, etc.) et sur la surface actuellement construite. Lorsque le bien actuel ne correspond pas à une utilisation optimale, on retrouvera souvent une valeur de terrain inférieure au prix qui pourrait être obtenu si le terrain était vendu comme étant vacant sur le marché. Cependant, la valeur la plus élevée ne doit pas être utilisée à des fins de répartition si l'entité présentant l'information financière propose de poursuivre l'utilisation actuelle du bien, ce qui constitue généralement la base théorique selon laquelle les répartitions sont effectuées. L'exception à cette règle concerne le point 4.9 où les valeurs d'usage existantes ne sont pas faciles à déterminer.

5.4. Le terrain doit être évalué sur la base d'un site non aménagé, en ignorant la valeur des fondations, des zones pavées, des tuyauteries, des réservoirs ou des autres éléments de même nature qui sont éventuellement présents sur le site, car ceux-ci sont amortissables en règle générale.

5.5. Lorsque des bâtiments existants approchent du terme de leur durée d'utilité, ou lorsque des coûts importants sont nécessaires pour les remettre à niveau, la valeur du terrain représentera souvent une proportion très élevée de la valeur ou du prix total à répartir. Dans des cas exceptionnels, comme lorsque le promoteur a acheté un bien immobilier pour le détruire et pour redévelopper le site, l'élément terrain peut représenter pratiquement 100% de la valeur du bien. On trouve souvent des pourcentages élevés de la valeur correspondant au terrain par exemple dans les cas de bâtiments de bureaux qui ont été construits il y a plusieurs dizaines d'années et qui n'ont pas été améliorés de façon significative depuis lors. Il s'agit d'une conclusion logique du processus d'amortissement : les bâtiments ont considérablement vieilli et la majorité de la valeur se concentre sur le terrain.

5.6. Pour cette raison, les évaluateurs doivent faire preuve de prudence avant d'adopter des méthodes rapides de répartition, comme les tableaux qui prétendent donner des pourcentages à appliquer sur le prix d'acquisition par mètre carré pour obtenir la valeur du terrain. Ce type de méthodes fonctionne souvent correctement que pour les biens immobiliers de nouvelle construction ou de construction très récente.

5.7. **Détermination de la « valeur » des bâtiments qui est ensuite déduite de la valeur ou du prix** — Cette procédure est utilisée le plus souvent dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe peu ou pas d'éléments de preuve concernant les valeurs du terrain concerné ;
- Sur les territoires qui appliquent aux bâtiments une taxe basée sur leur valeur comptable ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier avec d'autres propriétaires au sein du bâtiment et que des droits d'intérêt commun peuvent exister ;
- Lorsque l'application de la procédure décrite au premier alinéa de la section 4.5 aboutit à une valeur pour le bâtiment qui inclut également des actifs incorporels ou un bien personnel, ce qui peut limiter la valeur du chiffre qui a été ainsi déduit.

5.8. Lorsqu'on utilise le coût de remplacement net d'amortissement d'un bâtiment, la valeur à appliquer peut varier en fonction de la prise en compte de son éventuelle obsolescence économique. En règle générale, l'objectif consiste à refléter l'ancienneté des bâtiments et leur adéquation à leur usage actuel : lorsque le degré d'obsolescence est élevé, par rapport à un bien immobilier plus moderne, la valeur attribuée aux bâtiments représentera un pourcentage plus faible de la valeur totale. Le choix des pourcentages à déduire au titre de l'ancienneté, de l'obsolescence et des facteurs similaires doit être effectué par l'évaluateur, en fonction des circonstances du bien immobilier concerné.

5.9. La présence de copropriétaires dans l'immeuble, et l'existence d'un intérêt commun de leur part, doivent être établies dans le cadre de l'examen des titres et d'autres documents avant l'achèvement de l'évaluation. Dans certains cas, des complications sont rencontrées dans la définition ou la vérification des droits des copropriétaires, mais il est essentiel, si un intérêt commun existe, que son effet soit pris en compte. L'évaluateur qui procède à une répartition de la valeur dans les cas où il existe un intérêt commun doit juger dans quelle mesure, le cas échéant, la répartition et le montant résiduel en particulier doivent être ajustés pour tenir compte de cet intérêt commun de la part des copropriétaires de l'immeuble. Lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier avec des copropriétaires au sein du bâtiment et que des droits d'intérêt commun peuvent exister, la répartition de l'évaluation de l'actif à des fins d'amortissement doit être effectuée en calculant le coût net actuel du remplacement neuf de l'immeuble.

**5.10. Calcul des deux valeurs puis détermination des montants répartis au prorata** —Comme indiqué ci-dessus, le total de la valeur théorique du terrain et de la valeur théorique du bâtiment est souvent différent du montant à répartir. Dans ces cas-là, les évaluateurs peuvent décider qu'il vaut mieux répartir la valeur ou le prix au prorata à partir des valeurs obtenues pour chacun des deux éléments. Ce point sera laissé à

l'appréciation des évaluateurs et dépendra de leur confiance vis-à-vis des chiffres obtenus ainsi que de leur connaissance du bien immobilier et du marché.

#### 5.11. **Vérification et rapprochement des valeurs avant d'effectuer le rapport** —

Comme indiqué ci-dessus, la répartition du prix ou de la valeur entre le terrain et les bâtiments constitue un exercice théorique et non une véritable évaluation. Il est rare que les deux premières approches (*décrites aux premier et deuxième alinéas de la section 4.5 ci-dessus*) aboutissent aux mêmes résultats. En général, les évaluateurs devront donc réviser les valeurs qu'ils ont obtenues et décider si elles peuvent être intégrées au rapport en l'état ou si des ajustements supplémentaires sont nécessaires.

5.12. Si la valeur restante pour l'élément bâtiment dans le cadre de la procédure décrite au premier alinéa de la section 4.5 est supérieure au coût de remplacement du bâtiment après ajustement au titre de la dégradation physique, l'évaluateur doit analyser en profondeur la valeur obtenue. Il est possible que cette valeur intègre le bénéfice d'actifs incorporels ou d'un bien personnel. Il est possible que les biens incorporels soient soumis à des amortissements ou à un test de dépréciation annuel et la durée d'utilité des éléments incorporels est souvent différente de celle des bâtiments. L'évaluateur doit se rapprocher du client pour déterminer le traitement comptable à appliquer aux biens incorporels ou aux biens personnels qui auront pu être exclus de la répartition ou qui seront exprimés séparément.

5.13. En ce qui concerne le potentiel commercial, la pratique comptable reconnue suggère qu'il ne serait pas approprié de traiter ce qui est associé au bien comme un composant distinct de la valeur de l'actif si sa valeur et sa durée de vie sont intrinsèquement inséparables de celles du bien. Le potentiel commercial est un attribut de propriété qui existe sur le terrain et dans les bâtiments, qu'ils soient opérationnels ou non.

5.14. Parfois, il est demandé aux évaluateurs de répartir la valeur d'un **portefeuille de biens immobiliers** entre le terrain et les bâtiments qui se trouvent sur le terrain. Une approche en la matière consiste à établir la répartition appropriée pour un échantillon représentatif de biens immobiliers puis de l'extrapoler à l'ensemble du portefeuille, à condition que les biens immobiliers qui s'y trouvent soient comparables. Cette approche basée sur les échantillons ne doit pas être utilisée de manière irréfléchie car il est possible que certains biens immobiliers au sein du portefeuille ne disposent d'aucun bâtiment ou qu'ils soient sensiblement différents de l'échantillon en termes de densité, d'ancienneté, de qualité et d'état des bâtiments.

## 6. La répartition entre des éléments de bâtiments dans le cadre des normes comptables IFRS

6.1. Les entités qui ont adopté l'approche par les coûts en matière de comptabilité dans le cadre de la norme IAS 16 (par opposition à la juste valeur) devront répartir les prix ou les valeurs entre le terrain et les bâtiments puis répartir à nouveau la valeur de l'élément terrain entre les différents éléments qui composent les bâtiments. Cela sera notamment le cas pour les biens immobiliers opérationnels (ceux qui sont occupés par une entité aux fins de sa propre activité), pour lesquels l'approche par les coûts en matière de comptabilité est recommandée pour la comptabilité IFRS. Les évaluateurs à qui il est demandé de répartir un prix ou une valeur entre différents éléments doivent connaître les différentes parties de la norme IAS16.

6.2. Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement doivent être évalués à leur juste valeur chaque année et les bâtiments de ces immeubles ne sont donc pas amortis. La répartition entre le terrain et les bâtiments n'est pas nécessaire dans ce cas. Le même traitement doit être appliqué aux propriétés excédentaires. Les propriétés sur-louées peuvent présenter un avantage contractuel sur une certaine période, mais elles doivent être évaluées à leur juste valeur (IAS 40). Une répartition n'est pas nécessaire.

6.3. **Identification des composants** : la première étape dans le cadre de cet exercice consiste à identifier les différents éléments entre lesquels la valeur doit être répartie. Le paragraphe 43 de la norme IAS 16 établit que « chaque partie d'une immobilisation corporelle ayant un coût significatif par rapport au coût total de l'élément doit être amortie séparément ». Le paragraphe 45 stipule pour sa part qu' « *une partie significative d'une immobilisation corporelle peut avoir une durée d'utilité et un mode d'amortissement identiques à la durée d'utilité et au mode d'amortissement d'une autre partie significative de la même immobilisation. Ces parties peuvent être regroupées pour déterminer la dotation aux amortissements* ».

6.4. Le processus d'identification des composants peut donc se résumer de la façon suivante :

- Identifier les composants qui ont un coût « significatif » par rapport à la valeur de l'ensemble, puis

I.B. - EVGN 4 : Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments



- Identifier leur durée d'utilité et leur mode d'amortissement, puis
- Regrouper les parties qui ont une durée d'utilité et un mode d'amortissement similaires.

*On remarquera que la norme IAS 16 ne donne aucune définition des éléments décrits comme « significatifs » et qu'elle ne les quantifie pas.*

6.5. Il revient à l'entité présentant l'information financière de déterminer les composants appropriés à des fins d'amortissement. Les conséquences financières d'un mauvais choix au niveau des composants peuvent être graves pour l'entité et elles n'apparaîtront souvent que de nombreuses années après que la répartition initiale ait eu lieu. C'est pourquoi, s'il est demandé à l'évaluateur d'identifier les composants, il doit impliquer complètement l'entité dans le processus de décision final et obtenir une confirmation écrite de l'accord de l'entité au sujet des composants qui ont été identifiés.

6.6. En l'absence de jurisprudence pertinente, il n'est pas toujours très clair s'il convient d'entrer dans les détails ou si, au contraire, il vaut mieux adopter une approche pragmatique basée par exemple sur quatre ou cinq familles de composants. Étant donné que la répartition initiale entre le terrain et les bâtiments est un exercice théorique qui revêt du coup un caractère quelque peu approximatif, de nombreuses entités préfèrent que les évaluateurs approchent la répartition de la valeur d'un bâtiment entre les différents composants du bâtiment de manière pragmatique, en n'identifiant que les caractéristiques significatives dont la nature est très différente. Il est probable qu'une subdivision excessive donne lieu à des valeurs invraisemblables qui ne seront pas très utiles pour le client ou pour d'autres conseillers, et qu'elle aboutisse à des résultats qui pourront forcément être sensiblement différents en fonction des évaluations, des hypothèses et des interprétations qui auront été appliquées.

6.7. Néanmoins, dans le cas de bâtiments anciens qui ont été partiellement rénovés, notamment de grands complexes comme les centres commerciaux, les différentes installations techniques ont une durée d'utilité ainsi qu'un mécanisme d'amortissement différents et il paraît pertinent de prendre en compte ces éléments. Dans de tels cas, les évaluateurs doivent obtenir le plus d'informations possibles sur le site comme auprès de leur client concernant l'ancienneté des principales installations techniques et les dates auxquelles ont été réalisés les grandes rénovations ou les grands travaux de remise en l'état.

6.8. **Répartition entre les composants identifiés** : en général, les composants d'un bâtiment ne peuvent pas être vendus séparément ; il n'existera donc aucune preuve relative à leur vente. Habituellement, les répartitions seront donc effectuées sur la base du coût relatif des différents composants à l'état neuf, avec les ajustements appropriés dans les cas où certains composants sont beaucoup plus proches que d'autres du terme de leur durée d'utilité.

6.9. Enfin, il est particulièrement important d'élaborer et de conserver des notes précises sur la manière dont la répartition a été réalisée et sur les motifs qui justifient les principales décisions prises par l'évaluateur. Il est probable qu'une répartition effectuée à des fins d'information financière fasse l'objet d'un audit et que le rapport de l'évaluateur contribue au processus d'audit. Ces documents faciliteront également l'interprétation des chiffres dans le cadre d'une éventuelle répartition ultérieure.

# **II. Méthodologie d'évaluation**



1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définitions
4. Approches d'évaluation
5. Observations à caractère général
6. La méthode comparative
7. L'approche par le résultat, méthodes et modèles
8. L'approche par les coûts
9. La méthode résiduelle
10. Utilisation de plus d'une méthode d'évaluation
11. Contrôle final

## 1. Introduction

1.1. A proprement parler, une **méthodologie** désigne un système de méthodes qui est utilisé dans un domaine d'étude ou d'activité particulier.

1.2. En matière d'évaluation, le terme **méthodologie** est utilisé pour décrire le processus par lequel un évaluateur traite la problématique d'évaluation d'un bien immobilier. Ainsi, pour chaque évaluation, l'évaluateur devra déterminer l'approche ou les approches à adopter, choisir la ou les méthodes appropriées et utiliser les modèles ou les techniques qui lui permettront d'interpréter les éléments nécessaires à l'évaluation, afin de parvenir à ses conclusions.

1.3. Il existe donc une hiérarchie de définitions : Approches, Méthodes et Modèles. L'approche constitue le premier niveau de la hiérarchie de définitions. Les trois approches reconnues sont les méthodes par comparaison (ou par le marché), par le revenu et par les coûts (voir la section 4 ci-dessous). Toutes ces approches reposent sur les principes économiques sous-jacents de la formation des prix et le choix de l'approche s'effectuera en fonction de l'objectif et de la nature du bien à évaluer. Chacune de ces approches d'évaluation principales comprend diverses méthodes détaillées d'application et, au sein de ces méthodes, il existe différents modèles. Certains modèles sont de nature quantitative, d'autres sont plus qualitatifs, mais tous sont des techniques qui attribuent une valeur aux différentes caractéristiques qui composent un bien.

1.4. Les EVS 2020 n'imposent pas de méthodologies d'évaluation particulières (à moins qu'il existe une réglementation applicable en la matière), car celles-ci relèvent de l'appréciation professionnelle de l'évaluateur au cas par cas, en fonction de la nature du bien, du contexte et de la finalité de l'évaluation. Par ailleurs, on peut s'attendre à ce que la méthodologie évolue à l'avenir au gré des nombreuses influences qu'elle subit, notamment les comportements sur le marché ainsi que les progrès effectués au niveau des calculs et des outils/méthodes d'analyse. Une tentative qui viserait à limiter les évolutions futures en insistant pour que les évaluateurs ne retiennent que certaines des méthodes ou certains modèles qui sont aujourd'hui reconnus paraît inopportune.

1.5. Néanmoins, la méthodologie d'évaluation est toujours implicitement présente dans les normes d'évaluation, raison pour laquelle ce document d'information a été élaboré. Des

méthodes d'évaluation standardisées facilitent la transparence et la compréhension des rapports d'évaluation pour les lecteurs. Des normes d'évaluation à jour renforcent quant à elles les bonnes pratiques et la précision des évaluations et des estimations.

## 2. Champ d'application

Cette section fait référence à des méthodologies reconnues dans toute l'Europe pour procéder à l'évaluation de tout type de bien immobilier à quelque fin que ce soit, comme indiqué dans les sous-sections suivantes.

## 3. Définitions

3.1. **Cadre d'évaluation** : un énoncé des principes fondamentaux de réalisation d'une évaluation menée dans un but précis.

3.2. **Approche d'évaluation** : la stratégie de base adoptée par l'évaluateur, à partir des données disponibles, pour déterminer la valeur du bien immobilier concerné.

3.3. **Méthode d'évaluation** : la procédure spécifique qui est utilisée par l'évaluateur et qui est réalisée à partir d'une ou de plusieurs approches d'évaluation, pour parvenir à estimer la valeur du bien immobilier.

3.4. **Modèle d'évaluation** : une technique spécifique d'analyse et de traitement des données, qui est menée dans le cadre d'une méthode d'évaluation.

## 4. Approches d'évaluation

4.1. Afin de réaliser une évaluation basée sur le cadre d'évaluation défini, une ou plusieurs approches d'évaluation seront utilisées.

4.2. La méthodologie d'évaluation se base fondamentalement sur le fonctionnement d'une économie de marché. Par conséquent, la compréhension et la modélisation du mécanisme de formation des prix de marché par le jeu de l'offre et de la demande sont essentiels. Toute méthode d'évaluation doit refléter les fondamentaux économiques dans le monde réel.

4.3. Même s'il existe certaines différences en termes d'application et des différences encore plus importantes en termes de nomenclature, il n'y a en réalité que trois approches de base pour évaluer les terrains et les bâtiments : l'approche par le marché (ou approche comparative), l'approche par le revenu et l'approche par les coûts.

4.4. Au sein des trois approches de base, un certain nombre de méthodes d'évaluation sont utilisées en fonction des spécificités de formation des prix dans un marché donné. Ces méthodes seront utilisées pour une ou plusieurs des trois approches de base, selon l'évaluation, en fonction du type de bien concerné, des données disponibles, de la finalité de l'évaluation, de la nature du client, du cadre juridique local, etc.

4.5. Dans le cadre de **l'approche par le marché**, l'évaluation est réalisée en comparant le bien immobilier avec les données issues des transactions qui ont eu lieu sur le marché et qui remplissent les critères du cadre d'évaluation retenu et du type de bien.

4.6. **L'approche par le revenu** est utilisée pour l'évaluation de tous les biens dont la valeur est obtenue soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs qui seront issus du bien, que ces revenus prennent la forme de loyers ou qu'ils soient générés par une activité se déroulant sur le bien immobilier. Dans certains pays, la forme de l'approche par le revenu dans laquelle les rentrées réelles ou potentielles de loyers sont analysées et comptabilisées est traitée comme une sous-catégorie de l'approche par le marché ; dans ces pays, ce que l'on entend communément par approche par le revenu est une approche réservée aux évaluations qui reposent sur les comptes de l'entreprise qui opère sur le bien immobilier.

4.7. **L'approche par les coûts** donne une valeur indicative basée sur le principe économique selon lequel, pour un bien immobilier donné, un acheteur ne paiera pas davantage que ce que lui coûterait un bien d'une utilité équivalente, que ce soit en

l'achetant ou en le construisant (le montant visé inclut donc le coût d'achat d'un terrain suffisant pour procéder à la construction). Dans la plupart des cas, il conviendra de prendre en compte l'obsolescence du bien immobilier par rapport à un bien neuf équivalent.

## 5. Observations à caractère général

5.1. **L'importance d'analyser le bien immobilier et son marché** - Avant toute chose, il est capital d'insister sur la nécessité d'analyser en détail le marché relatif au bien immobilier à expertiser ainsi que l'ensemble des données et des éléments disponibles avant de pouvoir décider de la ou des méthodes les plus adéquates à utiliser pour réaliser l'évaluation. La recherche, l'examen et l'analyse des données de marché constituent l'une des parties les plus importantes du processus d'évaluation.

5.2. « **Aller au-delà** » **des chiffres**. Chaque transaction étant unique, il est important d'essayer de déterminer si des éléments particuliers ont pu avoir une influence sur les différentes parties pour aboutir au prix final de la transaction analysée. C'est seulement lorsque ce processus d'enquête a été effectué qu'une véritable analyse réaliste des données peut être entreprise.

5.3. **Facteurs pertinents** - L'évaluateur cherchera à comprendre le contexte général du marché et cela dépendra, par exemple, de la typologie du marché local, du type de propriété à évaluer et de son état, de la démographie du voisinage immédiat et élargi, du climat économique au moment des transactions, de l'activité exercée dans le cas de locaux, etc. Ce processus permet à l'évaluateur de déterminer les comparables les plus pertinents et de considérer chaque élément de preuve avec plus ou moins d'importance.

5.4. Le deuxième facteur important concerne **le type de bien immobilier qui doit être évalué** car c'est sur cet élément, en plus de la localisation, que reposera en grande partie la décision quant à la méthode d'évaluation à adopter. Bien que la comparaison des valeurs de transaction en fonction du marché puisse être naturelle pour de nombreux types de biens immobiliers dans de nombreux secteurs, certains facteurs communs qui tendent à se manifester sur la plupart des marchés peuvent inciter à adopter d'autres approches.



5.5. Par exemple, dans le cas du marché de bureaux, la tendance dans de nombreux pays voudrait qu'il y ait davantage de comparables pour des opérations de location que pour des opérations de ventes. De ce fait et comme il s'agit d'une catégorie d'actifs traditionnellement attractive pour les investisseurs, l'approche par le revenu peut être adoptée et les rendements peuvent être établis à partir de la comparaison des données issues des ventes. À l'inverse, pour les biens immobiliers hautement spécialisés, comme une raffinerie de pétrole, une usine chimique ou une aciérie, le type de bien immobilier est tellement spécialisé qu'il n'existe généralement pas de marché, que ce soit en termes de capital ou de location, de sorte que l'approche par les coûts est très couramment utilisée pour ce type d'évaluations.

5.6. Il est possible que les acheteurs ou les locataires potentiels soient disposés à payer un montant supplémentaire pour louer un bien sur une rue bordée d'arbres ou avec une vue sur un lac, quel que soit le type de bien concerné. Il apparaît de plus en plus clairement, par ailleurs, que dans certaines zones, les caractéristiques écologiques présentes sur une partie ou sur la totalité des biens immobiliers peuvent ajouter une valeur supplémentaire. Comme les indicateurs en matière de développement durable peuvent avoir une influence sur la valeur, l'évaluateur devra incorporer les problématiques de développement durable lorsqu'il analyse les données. Par exemple, de nombreuses banques de nos jours accordent plus facilement des prêts pour des biens immobiliers commerciaux certifiés écologiques, ce qui se traduit par des taux d'actualisation plus faibles et des valeurs vénales plus élevées, ou l'attribution de valeurs actualisées aux autres biens immobiliers.

5.7. En règle générale, le bien immobilier doit être distingué de l'entreprise qui l'utilise.

5.8. **Le marché local pertinent** - Il est important d'examiner en détail la nature du marché local, quel est le type de bien prédominant, s'agit d'un marché de résidence principale ou au contraire d'un marché majoritairement locatif. Ces facteurs peuvent être importants pour décider le type d'éléments de comparaison à chercher et pour établir s'il est préférable d'appliquer l'approche comparative ou la méthode des revenus.

5.9. Une partie habituelle du travail de l'évaluateur consiste à identifier les emplacements de plus grande valeur ainsi que les facteurs locaux qui peuvent affecter non seulement la valeur réelle mais également les méthodes qui peuvent être employées pour obtenir cette valeur. La proximité de certaines entreprises, écoles, ou réseaux de transports est l'exemple même de facteurs à prendre en compte.

5.10. Il est possible que le bien immobilier se trouve sur un sous-segment de marché qui dispose de ses propres pratiques en matière de prix ou de ses propres variations par rapport aux prix standards. Dans ce cas, l'évaluateur cherchera généralement à vérifier que la méthodologie qu'il utilise tient compte de ces éléments.

5.11. **L'analyse des comparables, une règle essentielle** — Concernant l'analyse des données de marché, un certain nombre de processus doivent être respectés mais, quelle que soit la méthode utilisée, le résultat final reste fondamentalement le même en règle générale : une unité de valeur est déduite des données et elle est utilisée pour évaluer le ou les biens concernés.

5.12. Cette unité de valeur correspondra souvent soit à une valeur en capital au mètre carré, soit à une valeur locative au mètre carré. Dans le cas des hôtels, il peut s'agir d'une valeur par chambre et, dans le cas des stations essence, il peut s'agir d'une valeur par milliers de litres servis (il s'agit d'approches « raccourci » relativement brutes qui sont parfois utilisées comme approximations en l'absence de modèles financiers détaillés ou comme élément de vérification pour d'autres procédures d'évaluation). Dans le cas du terrain, il peut s'agir d'un prix par mètre carré ou par hectare et, pour les terrains en développement, d'un prix au mètre carré de bâtiment constructible sur le site. Pour certains biens immobiliers spécifiques (par exemple, un château ou un bien « pieds dans l'eau »), la valeur globale du bien peut également constituer une « valeur unitaire » pertinente. En fin de compte, toutes les évaluations reposent sur une compréhension et une comparaison des transactions antérieures sur le marché.

## 6. La méthode comparative

6.1. La méthode comparative est considérée comme LA méthode à privilégier pour obtenir la valeur vénale car elle établit le lien le plus direct avec les transactions réelles sur le marché.

6.2. Idéalement, la méthode comparative évalue la valeur vénale en analysant les prix obtenus pour la vente ou pour la location de biens immobiliers similaires au bien concerné puis en ajustant les valeurs unitaires pour prendre en compte les différences entre les biens immobiliers comparables et le bien concerné. Pour autant, les évaluateurs doivent

également tenir compte d'autres informations et données pertinentes sur le marché auxquelles ils peuvent être amenés à se fier davantage, en particulier sur les marchés ou dans les situations où les informations sur les transactions ne sont pas fiables ou simplement non disponibles.

*Voir « Pricing to Market - An investigation into the use of comparable evidence in property valuation », par Nick French, juin 2020.*

6.3. Les prix des transactions comparables sont généralement liés à une ou à plusieurs unités de comparaison, comme la taille du bien immobilier ou les prévisions annuelles de résultat net d'exploitation. En fonction du type de bien immobilier et des données disponibles, différentes unités de comparaison sont utilisées. Il est important que les unités de comparaison soient définies et mesurées de la même manière pour tous les biens immobiliers au sein d'une même catégorie.

6.4. Les opinions en la matière doivent se baser sur les qualités relatives du bien immobilier et sur celles des biens utilisés dans le cadre de la comparaison, de sorte que des ajustements puissent être appliqués au niveau du prix de chaque bien utilisé dans le cadre de la comparaison pour tenir compte des différences entre les biens. Cela permet d'obtenir un prix estimé approprié pour le bien qui fait l'objet de l'évaluation. Plus les biens immobiliers utilisés dans le cadre de la comparaison seront différents du bien concerné, plus la fiabilité de la valeur issue de la méthode comparative sera limitée.

6.5. Il existe un certain nombre de facteurs à prendre compte pour analyser la fiabilité des éléments de preuve obtenus des biens immobiliers utilisés dans le cadre de la comparaison :

- Leur emplacement par rapport à l'emplacement du bien immobilier à évaluer ;
- Le facteur temps, c'est-à-dire le temps qui s'est écoulé entre la transaction portant sur le bien utilisé dans le cadre de la comparaison et la date d'évaluation. L'évaluateur doit décider de la date jusqu'à laquelle il tient compte des transactions comparables et il doit déterminer les ajustements à effectuer. Les conditions sur le marché évoluent de façon évidente avec le temps et dans certains cas, il est possible que même les transactions relativement récentes ne soient plus de bons indicateurs des conditions sur le marché à la date d'évaluation. De façon générale, on considère que les transactions les plus récentes constituent les meilleurs éléments de comparaison ;
- Le niveau d'obsolescence des bâtiments et de leurs équipements, sur le plan physique, technique et économique ;

- La solidité financière et la réputation du locataire, le pourcentage du bien immobilier qui est occupé ou qui est vacant et le rapport entre la surface brute et la surface nette (dans le cas des immeubles de placement) ;
- Le nombre de transactions comparables est un autre point important et l'évaluateur devra établir ce qu'il considère comme étant une quantité acceptable. Il s'agit d'une question d'appréciation et cela peut varier en fonction, par exemple, de la finalité de l'évaluation et du type de bien.
- Il est important de tenir compte du fait que des différences considérables peuvent exister entre les biens immobiliers qui ont déjà été vendus ou loués et les biens qui n'ont pas été évalués. La méthode comparative ne doit être utilisée que lorsqu'il existe des biens immobiliers avec des caractéristiques qui sont raisonnablement comparables à celles du bien qui fait l'objet de l'évaluation, même s'il est possible qu'il soit parfois nécessaire d'accepter comme biens immobiliers comparables des biens qui ne sont pas parfaits de ce point de vue. Quelques éléments de preuve sont en effet toujours préférables à une absence totale de données. Dans une telle situation toutefois, il est conseillé d'envisager une autre méthode d'évaluation pour vérifier le résultat obtenu à l'aide de la méthode comparative.

6.6. Comme évoqué plus haut, il est important que l'unité de comparaison soit la même pour tous les biens immobiliers comparables et pour le bien qui fait l'objet de l'évaluation (par exemple, si la surface intérieure brute constitue l'unité de comparaison, celle-ci doit être mesurée de la même manière sur chaque bien immobilier). Les définitions concernant la mesure des différents types de surfaces figurent dans la partie V du Code européen de mesures.

6.7. Dans de nombreux cas, l'analyse des comparables et la détermination de la valeur vénale reposent sur l'expertise, les connaissances, l'expérience et l'intuition de l'évaluateur. Il s'agit d'un processus d'évaluation heuristique valide et accepté. Cependant, avec l'avènement de modèles informatiques de plus en plus perfectionnés, l'évaluateur a désormais accès à des techniques plus quantitatives pour analyser les données. L'évaluateur doit toutefois être conscient que la fiabilité d'un tel outil analytique dépend de la précision et de la qualité des données qui l'alimentent. Il faut également garder à l'esprit que la valeur d'un bien immobilier ne peut pas être toujours calculée uniquement au moyen de techniques mathématiques ou statistiques. Tous les modèles d'évaluation, qu'ils soient heuristiques ou quantitatifs, sont des outils qui permettent aux évaluateurs de recueillir des données sur le marché qui les aident à estimer la valeur vénale du bien immobilier. L'estimation de la valeur du bien devra au final être le fruit d'une appréciation et d'un discernement éclairés.

## 7. L'approche par le revenu, méthodes et modèles

7.1. De façon générale, l'approche par le revenu constitue une forme d'analyse des investissements. Elle repose sur la capacité d'un bien immobilier à générer des bénéfices nets (c'est-à-dire, en général, des revenus monétaires) et sur la conversion de ces bénéfices en une valeur actuelle. On peut considérer simplement que les bénéfices correspondent au résultat net d'exploitation. Concernant l'évaluation des biens immobiliers qui reposent sur des bénéfices d'exploitation (comme les hôtels), l'évaluateur travaillera souvent à partir de l'EBITDA (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement).

7.2. Pour évaluer une valeur vénale, la procédure se base sur les conditions actuelles sur le marché. Ce qui sous-entend que toutes les données et toutes les hypothèses doivent refléter l'information tirée du marché ou fondée sur le marché. Dans le cas où l'objectif est d'estimer une valeur d'investissement (c'est-à-dire la valeur que peut avoir le bien immobilier pour un acquéreur spécifique sur le marché), le calcul s'effectuera en tenant compte de la situation particulière de l'investisseur.

7.3. Lorsqu'elles sont appliquées aux immeubles de placement, toutes les méthodes basées sur l'approche par le revenu reposeront sur l'interaction entre les différents éléments :

- Les revenus nets, actuels et futurs ;
- La chronologie des événements à venir qui devraient avoir un effet sur les revenus nets ;
- La manière dont les acheteurs potentiels comptabiliseront cette interaction de flux financiers dans le temps : cet élément est pris en compte au niveau du choix du taux de rendement ou d'actualisation.

7.4. Au sein de l'Approche par le revenu, la méthode peut être divisée en deux types de modèles, la capitalisation et l'actualisation :

- Les modèles traditionnels tenant compte d'une croissance implicite du résultat, connus sous le nom de **méthodes par capitalisation**, Ces modèles consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les

deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée)

- Les modèles tenant compte d'une croissance explicite du résultat, généralement connus sous le nom de **Discounted Cash Flow (DCF)**. La principale caractéristique de la méthode des flux de trésorerie actualisés en tenant compte de la croissance explicite (DCF explicite) est que la croissance anticipée des flux, indexations et réversions sont projetées explicitement dans le modèle par l'évaluateur. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

7.5. Il est important, au moment de réaliser l'évaluation, de s'assurer que l'inflation au niveau des loyers, des valeurs locatives et des éléments de coût n'est pas comptabilisée deux fois. Ainsi, lorsque l'évaluateur a recours au modèle par capitalisation, le taux de rentabilité choisi reflète normalement de manière implicite l'augmentation prévue de la valeur locative. Il serait donc incorrect de prévoir ici une provision particulière pour prendre en compte l'augmentation du loyer dans les flux de trésorerie. À l'inverse, avec un modèle des DCF explicite, l'évaluateur cherchera habituellement à intégrer de façon explicite la croissance future qui est prévue au niveau des loyers, le taux d'actualisation étant dans ce cas plus élevé en règle générale, ce qui permet de rendre compte du risque que comporte la prévision de l'augmentation des revenus à l'avenir. Le même principe s'applique pour tous les éléments de coût dans le cadre de l'évaluation : l'inflation future des coûts ne doit pas être intégrée dans le cadre d'un modèle fondé sur une croissance implicite, alors qu'elle doit l'être dans le cadre d'un modèle fondé sur une croissance explicite.

7.6. **Méthodes par capitalisation** — Les méthodes par capitalisation peuvent prendre deux formes :

- **Modèles perpétuels** dans lesquels la valeur locative du marché est considérée comme étant constante (toute croissance et toutes les ventes futures sont prises en compte dans le rendement) ;
- **Modèles de réversion** dans lesquels, en termes actuels, le loyer perçu est inférieur ou supérieur à la valeur locative du marché qui sera reçue lors d'une future réversion vers la valeur locative du marché.

7.7. **Capitalisation perpétuelle** — La capitalisation directe consiste à convertir les revenus prévus en un indicateur de la valeur, en appliquant un rendement approprié aux revenus estimés (la plupart du temps les revenus locatifs nets ou le résultat net d'exploitation). Les revenus capitalisés correspondent aux revenus prévus sur une année

(habituellement pour la première année du calcul). Comme la capitalisation directe implique généralement une capitalisation perpétuelle des revenus de la première année sur le bien immobilier concerné, ce modèle ne rend pas compte d'une variation potentielle des revenus locatifs à l'avenir, à moins qu'un ajustement ne soit effectué à cet effet au niveau du rendement.

7.8. La capitalisation est un modèle qui repose sur le marché et s'appuie sur des éléments de comparaisons solides concernant les valeurs locatives et rendements du marché (taux de capitalisation). Elle s'appuie sur un marché immobilier actif et liquide, tant pour l'investissement que pour la location. Elle nécessite une analyse approfondie des ventes et des baux de biens immobiliers.

7.9. Sur les marchés établis, la capitalisation est généralement appliquée à l'évaluation des immeubles de placement pour lesquels les acheteurs ont l'habitude de baser le prix sur un multiplicateur donné (à l'inverse du taux de capitalisation) des revenus locatifs. En règle générale, ces biens immobiliers sont liquides et sont (presque) entièrement loués à la valeur locative du marché ou devraient être loués à cette valeur. En revanche, sur les marchés plus difficiles ou émergents, où les éléments comparables sont rares, il devient difficile de déterminer un taux de capitalisation à partir d'une analyse de marché. L'évaluateur doit recourir à d'autres méthodes alternatives pour établir le taux de capitalisation ou s'appuyer sur des modèles d'évaluation alternatifs, y compris les flux de trésorerie actualisés, dans lesquels le revenu locatif annuel net est présenté explicitement sur une période habituelle de 5 à 10 ans. Ce dernier modèle « *explicite* » diffère de la capitalisation « *implicite* » qui implique généralement la capitalisation du revenu net actuel des valeurs locatives du marché au moyen de ce que l'on appelle un « rendement tous risques » qui reflète le risque futur du marché et les attentes en matière de croissance. La capitalisation peut être effectuée au moyen d'un modèle mathématique très simple. Cependant, dans certains cas, ce modèle peut être plus complexe.

7.10. Si, à la date de l'évaluation, le bien immobilier est loué à une valeur locative du marché, on peut supposer que ce revenu est constant (autrement dit, le revenu est supposé se situer constamment à la valeur locative du marché). S'il est possible de déduire des taux de capitalisation des transactions de marché, une capitalisation directe est appliquée sur la base de la formule suivante : la valeur en capital est égale au résultat net d'exploitation divisé par le taux de capitalisation. La **capitalisation directe** consiste donc à convertir les revenus prévus en un indicateur de la valeur vénale, en appliquant un rendement approprié aux revenus estimés (la plupart du temps les revenus locatifs nets ou le résultat net d'exploitation). Les revenus capitalisés correspondent aux revenus prévus

sur une année (habituellement pour la première année du calcul). Ce modèle ne rend pas compte d'une variation potentielle des revenus locatifs à l'avenir, à moins qu'un ajustement ne soit effectué à cet effet au niveau du rendement. Le taux de capitalisation (rendement tous risques) reflète toutes les attentes du marché en matière de risques, les attentes de bénéfices positifs (sous forme de croissance du revenu ou de la valeur en capital) et les autres attentes des investisseurs sur le marché. Il comprend la perception du marché de l'augmentation des loyers et/ou de la croissance du capital du bien immobilier. Plus l'emplacement et la qualité du bien sont bons, moins le risque est perçu par les investisseurs qui sont ainsi davantage disposés à acheter un bien à un taux de capitalisation plus faible.

**7.11. Modèles de réversion** — Si, à la date de l'évaluation, le loyer payé diffère de la valeur locative du marché, il faut tenir compte du loyer réel et de la durée pendant laquelle il sera payé jusqu'à la réversion vers la valeur locative du marché, généralement à la fin du bail, lors de la révision du loyer, où lorsqu'il est prévu des investissements importants. Dans de tels cas, l'évaluateur tient compte des évolutions projetées des revenus nets correspondant à ces événements futurs précis. Il existe trois modèles pour traiter ce type de situations :

- **Durée et réversion** : divise le flux de trésorerie verticalement, et est généralement appliqué lorsque le loyer à terme est inférieur à la valeur locative du marché (bien immobilier loué à une valeur inférieure) ;
- **Modèle à strates** : divise le flux de trésorerie horizontalement, et est généralement appliqué lorsque le loyer à terme est supérieur à la valeur locative du marché (bien immobilier loué à une valeur supérieure) ;
- **Flux de trésorerie actualisés tenant compte d'une croissance implicite** : forme plus perfectionnée de la méthode durée et réversion, généralement présentée sous la forme d'un flux de trésorerie sur 5 à 10 ans et d'une valeur finale, tous deux actualisés à un taux dit de rendement équivalent. Autrement dit, le taux d'actualisation unique qui, lorsqu'il est appliqué à tous les flux de revenus, permet d'obtenir une valeur actuelle égale à la valeur en capital de l'investissement. C'est dans le taux de rendement interne que les variations des flux de trésorerie sont implicitement prises en compte. Les flux de revenus reflètent les valeurs locatives et les coûts actuels, réels et du marché.

**7.12. Taux de capitalisation** — Le plus difficile en matière de capitalisation des revenus est de déterminer un taux de capitalisation approprié. La méthode la plus courante consiste à analyser les transactions concernant des biens immobiliers comparables qui sont loués. Cependant, chaque bien est différent quant à ses caractéristiques et à ses conditions de location, et les données de vente disponibles



peuvent ne pas être suffisamment comparables. Dans de tels cas, l'évaluateur devra exercer son jugement professionnel et ajuster le taux de capitalisation (rendement tous risques) obtenu à partir des données de marché disponibles afin de refléter les différences entre les biens immobiliers comparables et le bien concerné. Les ajustements doivent être fondés sur la connaissance qu'a l'évaluateur de l'impact de divers facteurs sur la valeur vénale ou la valeur locative du marché. En procédant à la capitalisation des revenus nets, les évaluateurs actualisent techniquement les avantages futurs et les expriment en termes de valeur actuelle. L'approche par le revenu nécessite de prendre en compte l'avenir, mais la plupart des évaluateurs sont très prudents lorsqu'il s'agit de faire de telles prédictions ou prévisions. Par convention, l'utilisation d'un taux de capitalisation issu des prix de vente des biens immobiliers loués à la valeur locative du marché reflète tous les risques et les avantages positifs perçus par les investisseurs. Bien que cela implique une hypothèse préalable, elle n'est pas explicite.

7.13. Le taux de capitalisation comprend à la fois la récupération du capital initial investi et les anticipation d'appréciation de ce capital, ce qui permet à un investisseur de rémunérer les risques : risques liés à la valeur temporelle de l'argent (l'argent investi de nos jours correspond à un pouvoir d'achat supérieur que le même montant dans le futur), risques liés à la liquidité (temps nécessaire pour disposer du bien à un moment donné dans le futur, incertitude du prix de vente), risque lié au locataire, risque lié au contrat de bail, risque inhérent au bien lui-même et à sa localisation, risque juridique, risque fiscal, risque lié à la législation et d'autres risques, ainsi que les incertitudes liées à la macro et microéconomie, à la politique, à la démographie, etc.

7.14. L'évaluateur cherchera à prendre en compte plusieurs facteurs au moment de choisir le taux à appliquer, notamment :

- L'emplacement du bien immobilier, en tenant compte des modifications probables à l'avenir qui le rendront plus ou moins attractif aux yeux des locataires et/ou des acheteurs ;
- Les éléments physiques du bien immobilier : la construction, la qualité des finitions, etc. ;
- La nature, la durée et les mécanismes de révision des baux ;
- Les obligations de chacune des parties dans le cadre des baux ;
- La législation ainsi que la réglementation locale et nationale susceptibles d'avoir une incidence sur les possibilités d'augmentation ou de diminution des loyers pendant la durée des baux, ou au terme de ceux-ci ;
- La solidité financière et la réputation des locataires.

7.15. Les évaluateurs appliqueront les mêmes critères dans le cadre de leur analyse des comparables qui ont été effectuées à des fins de placement, en ajustant le rendement choisi pour rendre compte des forces ou des faiblesses relatives du bien immobilier objet de l'évaluation. Les prix de vente doivent être analysés sur une base cohérente et les évaluateurs doivent disposer de tous les détails concernant les transactions de vente et de location pertinentes.

7.16. Sur certains marchés, si l'on constate un manque général de transactions d'investissement, il peut exister néanmoins d'autres éléments de preuve portant sur des biens immobiliers commerciaux de premier ordre. Les évaluateurs peuvent également s'appuyer avec prudence sur les études de marché publiées par des agences et des analystes de marché réputés. Étant donné qu'il est possible de discerner de nos jours un modèle hiérarchique de rendements dans tous les secteurs immobiliers en Europe et au sein des pays, les évaluateurs peuvent également envisager de déterminer un taux de capitalisation en tenant compte des rendements reflétés dans les transactions connues et d'ajuster ces rendements dans l'évaluation du bien immobilier concerné pour tenir compte des différences de localisation, de secteur, de qualité et d'autres facteurs importants pour la valeur.

7.17. **Revenu des biens immobiliers** — La base de calcul du revenu des biens immobiliers est le revenu locatif qu'ils génèrent. Les revenus locatifs comprennent également les revenus annexes provenant des panneaux publicitaires, des antennes de téléphonie mobile, des distributeurs automatiques de billets, des parkings, etc.

7.18. L'évaluation repose sur le revenu du bien immobilier comptabilisé annuellement, en supposant habituellement, pour faciliter le calcul et l'analyse du marché, qu'il est obtenu à la fin de l'année, bien que dans la plupart des cas, le revenu soit reçu mensuellement ou trimestriellement à l'avance.

7.19. La méthode de capitalisation directe implique d'utiliser des loyers actuels issus de l'analyse des loyers réels payés sur le marché.

7.20. En règle générale, l'analyse des loyers payés pour la plupart des bâtiments se fait sur la base de la surface intérieure nette ou de la surface intérieure brute, selon le type de bien immobilier. Un évaluateur doit comprendre quelle surface est spécifiée dans le bail.

7.21. L'évaluateur doit analyser tous les contrats de bail professionnel en cours et prêter attention aux facteurs importants pour la valeur, notamment :

- La durée du bail ;
- Le loyer convenu ;
- Les responsabilités et obligations de chaque partie contractante ;
- Toutes les mesures d'incitation ;
- Le loyer fixe ou loyer indexé sur l'inflation ;
- Les clauses de rupture.

7.22. S'il est d'usage sur un marché local particulier d'exprimer les loyers mensuels bruts dans les contrats de bail, les évaluateurs doivent déterminer toutes les dépenses liées à l'exploitation du bâtiment et parvenir à un résultat net d'exploitation. Ces dépenses peuvent être classées dans les catégories suivantes : assurances, gestion, entretien, taxes et réparations.

7.23. **Cohérence des loyers** — Quelle que soit la méthode par capitalisation qu'ils auront utilisée, les évaluateurs doivent veiller à respecter les pratiques en vigueur sur le marché concernant la capitalisation des loyers nets ou bruts. Par exemple, si les rendements obtenus à partir des transactions comparables sont exprimés à partir de loyers bruts, les évaluateurs sous-estimeront la valeur du bien s'ils appliquent les mêmes niveaux de rendement à des loyers nets.

7.24. **Les frais de transaction** ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la valeur vénale. Toutefois, au moment de donner des conseils en matière d'investissement, l'évaluateur peut être amené à estimer le rendement du capital total investi et à exprimer une valeur nette de ces coûts.

7.25. **Discounting models** — Les modèles d'actualisation reposent sur les calculs de la valeur actuelle des prévisions de revenus ou des projections de flux de trésorerie sur une période de calcul donnée. À l'inverse des modèles par capitalisation (qui impliquent une vente future mais n'expriment pas explicitement sa date), une valeur de réversion est normalement calculée et actualisée au terme d'une période de détention théorique. Par conséquent, un horizon temporel, une projection de flux de trésorerie et une valeur de conversion doivent être déterminés. Pour calculer la valeur actuelle, l'estimation des revenus ou des flux de trésorerie doit être actualisée et un taux d'actualisation doit être établi.

7.26. **Les flux de trésorerie actualisés tenant compte d'une croissance explicite** (explicit DCF en anglais) constituent une méthode d'actualisation qui est devenue très populaire au cours des dernières décennies et dont l'utilisation s'est aujourd'hui généralisée au niveau des évaluateurs et des investisseurs. Le modèle repose sur le principe selon lequel la valeur du bien immobilier est égale à la somme de la valeur actuelle de tous les flux de trésorerie futurs. Le processus consistant à cumuler la valeur actuelle de chaque flux entrant d'argent futur et la valeur actuelle du prix de revente à la fin de la période est appelé analyse des flux de trésorerie actualisés.

7.27. Le modèle conventionnel d'évaluation de la valeur vénale des biens immobiliers commerciaux est la capitalisation directe ou ses dérivés (term and reversion or layer techniques)). Toutefois, parce qu'il repose sur la comparaison et l'utilisation exclusive des données du marché à la date de l'évaluation, sans aucune prévision explicite des attentes du marché, le modèle DCF explicite, autrefois principalement utilisé pour l'analyse de la faisabilité des projets et l'estimation de la valeur des investissements, est aujourd'hui également largement appliqué. Le modèle DCF explicite exige de l'évaluateur qu'il prévoie les flux de trésorerie sur la base des attentes du marché et qu'il les actualise à un taux (taux de rendement cible) attendu par les investisseurs sur le marché.

7.28. Quel que soit le modèle utilisé, les évaluateurs doivent être sûrs qu'il reflète le comportement des intervenants du marché. Il est toujours préférable d'utiliser des comparables générés par des transactions de marché, dans la mesure du possible, en appliquant une technique d'évaluation du prix couramment utilisée par les intervenants du marché.

7.29. Dans le cadre d'une évaluation d'une valeur d'investissement, l'évaluateur est informé par le client des prévisions de flux de trésorerie (qui peuvent différer des attentes du marché) et du taux d'actualisation. Ils doivent refléter le coût d'opportunité du capital d'investissement et le risque perçu.

7.30. En évaluant la valeur vénale au moyen d'un modèle DCF explicite, il est difficile pour l'évaluateur de trouver un taux d'actualisation déterminé par le marché ou toute autre variable clé dans le flux de trésorerie. Une telle évaluation peut donc être très subjective. Les évaluateurs doivent par conséquent formuler certaines hypothèses raisonnables afin d'établir le flux de trésorerie le plus probable et calculer le taux d'actualisation qu'un acheteur hypothétique du bien immobilier concerné appliquerait,

II. Méthodologie d'évaluation

selon eux. L'évaluateur estime le loyer le plus probable sur la période de détention de l'investissement, sur la base d'une analyse approfondie des conditions passées et actuelles du marché, en veillant à ce que le passé ne soit pas simplement prolongé dans le futur. Lors de l'évaluation d'un immeuble de placement au moyen du modèle explicite d'actualisation des flux de trésorerie, l'évaluateur cherche à actualiser les projections de flux de trésorerie au moyen d'un **rendement cible** (également connu sous le nom de rendement assimilé). Il s'agit du taux d'actualisation appliqué à la projection de flux de trésorerie pendant la durée de vie de l'investissement et à la valeur de réversion ou de sortie à la fin de la période de détention. Dans ce scénario, les projections de revenus reflètent les changements de loyers futurs attendus. Le calcul reflète l'opinion de l'évaluateur concernant la croissance ou la baisse des loyers du marché. Il s'agit d'un taux de rendement interne attendu où les flux de trésorerie sont pris en compte de manière explicite.

**7.31. La période de détention** — Les flux de trésorerie sont estimés sur une période donnée au cours de laquelle l'acheteur hypothétique sera propriétaire du bien immobilier avant de le vendre. Dans la plupart des cas, on adopte une période équivalente à 10 ans, en grande partie parce qu'il s'agit d'une durée qui fonctionne bien au niveau des modèles de bail généralement observés sur beaucoup de marchés. Il n'existe pas de règle particulière concernant la durée de la période de détention, même si l'on considère généralement qu'elle doit être suffisamment longue pour permettre l'expiration de tous les baux ainsi que leur renouvellement ou la relocation du bien. Certains pays peuvent avoir des exigences légales liées aux objectifs d'évaluation spécifiques qui requièrent que les flux de trésorerie soient prévus sur toute la durée de vie économique du bâtiment. Cela peut refléter plusieurs cycles de marché au cours de la période de détention.

**7.32. Flux de trésorerie tenant compte d'une croissance explicite** — Comme indiqué ci-dessus, dans le cadre d'une évaluation des explicit DCF, les évaluateurs souhaiteront habituellement formuler leurs hypothèses de la façon la plus explicite possible, pour parer aux critiques des modèles de capitalisation qui estiment que « *tout est dans le rendement* ». Cela impliquera une estimation des mouvements à la hausse ou à la baisse des loyers, des clauses d'indexation de baux, et l'inflation future des coûts qui ont été intégrés aux flux de trésorerie.

**7.33. Hypothèses au terme du bail** — L'un des principes de la méthode des DCF explicites étant que les hypothèses doivent être explicites, on attendra en général des évaluateurs qu'ils déterminent clairement s'ils ont établi l'hypothèse que les locataires renouvelleront le bail ou s'ils ont au contraire retenu l'hypothèse qu'ils quitteraient le bien

pour être remplacés par de nouveaux locataires. Certains modèles permettent une approche pondérée, l'évaluateur ayant la possibilité d'ajuster les coefficients en fonction des circonstances du bien immobilier et même en fonction de la situation de chaque locataire.

7.34. **Le ou les taux d'actualisation** — Dans le modèle des flux de trésorerie, toutes les rentrées et toutes les sorties, y compris la projection du futur prix de vente, sont actualisées à l'aide de taux d'actualisation. Si d'un point de vue théorique différents taux doivent être utilisés au sein d'un même modèle pour rendre compte des différents niveaux de risque correspondant aux différentes rentrées et aux différentes sorties, ces taux sont le plus souvent résumés au sein d'un seul et même taux d'actualisation. De ce fait, le taux d'actualisation est un élément essentiel de la méthode des DCF. Il sert à rendre compte de l'évaluation des risques liés au bien qui est réalisée par l'acheteur hypothétique.

7.35. Le taux d'actualisation doit être cohérent par rapport aux flux de trésorerie (ou de bénéfice) qui sont évalués dans le cadre du modèle, c'est-à-dire qu'il doit reposer sur les mêmes hypothèses en termes de dates, d'inflation, de coûts, de financement et de fiscalité. Le taux d'actualisation qui est adopté ne doit pas rendre compte des risques pour lesquels les estimations des flux de trésorerie futurs ont été ajustées pour lesquels les estimations des flux de trésorerie futurs ont été ajustées.

7.36. Les évaluateurs doivent choisir un taux d'actualisation au regard du niveau global de risque inhérent au modèle : si leurs hypothèses sont globalement optimistes, il conviendra de choisir un taux d'actualisation légèrement supérieur, tandis que des hypothèses plus prudentes exigeront un taux d'actualisation inférieur.

7.37. Différents taux qui rendent compte des motivations de chaque investisseur ou des besoins en matière de placements alternatifs sont utilisés pour déterminer la valeur de placement pour un investisseur donné.

7.38. Idéalement, l'évaluateur disposera d'éléments de comparaison concernant les taux d'actualisation appliqués par les acquéreurs lorsqu'ils ont réalisé des offres sur des biens immobiliers comparables qui ont été vendus récemment. Malheureusement, ce type d'informations n'est disponible que dans très peu de pays et sur très peu de marché.

7.39. Lorsqu'ils disposent d'informations suffisamment détaillées sur un bien immobilier comparable qui a été récemment vendu, les évaluateurs ont également la possibilité de procéder à leur propre analyse à partir des DCF pour obtenir ainsi le taux d'actualisation.

7.40. Lorsqu'aucune de ces deux démarches n'est possible, les évaluateurs déterminent souvent le taux d'actualisation au moyen d'analyses alternatives. Les plus courantes consistent à :

- Ajouter des primes de risque à un rendement de placement « sans risque », comme les rendements des emprunts publics à long terme ;
- Appliquer un rendement immobilier ajusté pour tenir compte du fait que l'augmentation des revenus a été rendue explicite dans les flux de trésorerie ;
- Estimer le coût moyen pondéré du capital pour un acheteur type de ce type de bien immobilier.

Chaque technique présente des avantages et des inconvénients que nous n'aborderons pas ici. Le choix de l'évaluateur pourra être dicté par les préférences du marché dans la zone où se trouve le bien immobilier concerné.

7.41. **Valeur de réversion à la fin de la période de détention** — Le modèle DCF suppose qu'une vente a lieu à la fin de la période de détention. La valeur du bien à la fin de la période de détention est généralement évaluée au moyen d'une capitalisation directe implicite du revenu net à la fin de la dernière année de la période de détention. Cette valeur est incluse dans le flux de revenus du bien immobilier pendant la période de détention, et actualisée à la valeur actuelle. Selon le type de bien immobilier, la valeur de réversion peut aussi être obtenue en utilisant une méthode comparative.

7.42. En règle générale, les investisseurs partent de l'hypothèse d'un taux de capitalisation à la fin de la période de détention (rendement de sortie/taux de capitalisation futur) égal au taux de capitalisation en vigueur à la date de l'évaluation, ou d'un taux de capitalisation à la sortie supérieur au taux de capitalisation actuel pour tenir compte de l'incertitude des flux de trésorerie futurs que le bien immobilier devrait recevoir pendant la période de détention et en raison de la dépréciation de l'immeuble pendant la période de détention.

7.43. Un évaluateur peut également utiliser des données d'historique sur les taux de capitalisation pour le type de bien et le marché examinés, en appliquant sa connaissance personnelle du marché local.

7.44. **Flux de trésorerie entrants et sortants** — Dans le cadre du modèle DCF tenant compte d'une croissance explicite, l'évaluateur doit formuler ses hypothèses de la manière la plus explicite possible, étant donné que la méthode alternative de capitalisation directe est critiquée pour inclure « tout dans le taux de capitalisation ».

7.45. Il s'agit notamment de prévoir les futurs mouvements à la hausse ou à la baisse des loyers en raison des clauses d'indexation des baux, de la croissance potentielle des valeurs locatives et de l'inflation des coûts d'exploitation.

7.46. Les informations sur le résultat et les coûts d'exploitation peuvent être obtenues à partir de sources primaires ou secondaires. Les sources primaires sont les propriétaires et ceux qui gèrent les biens, les comptables et les agences immobilières. Les sources secondaires peuvent être des sélections d'articles professionnels publiés. Les évaluateurs doivent faire preuve d'esprit critique à l'égard de tous les articles professionnels publiés lorsqu'ils s'appuient sur eux comme reflétant l'activité du marché. Ils doivent également examiner d'un œil critique l'historique des performances du bien immobilier en question. Les prévisions de revenus et de dépenses doivent également refléter les aspects du bien immobilier qui peuvent ne pas se situer dans une fourchette standard publiée dans des articles professionnels.

7.47. Les flux de trésorerie sont généralement exprimés dans la devise dans laquelle le revenu est contracté.

7.48. L'évaluateur doit commencer son analyse par un examen des conditions de location actuelles ou hypothétiques standard du type de bien immobilier sur le marché local.

7.49. Il est important d'identifier qui, sur la base du contrat de bail, est responsable du paiement des dépenses opérationnelles.



7.50. L'évaluateur doit prêter une attention particulière aux points suivants du contrat de bail :

- Option de prolongation du bail et conditions régissant cette option ;
- Conditions d'une éventuelle indexation des loyers ;
- Clauses de renouvellement du bail ;
- Possibilité de résiliation du bail par le locataire ;
- Investissement du locataire dans le bien immobilier ;
- Restrictions concernant l'admission de locataires concurrents.

Sur la base d'une analyse approfondie des points suivants :

- Le marché et les niveaux de loyers du marché actuels ;
- Contrats de bail standard pour le type de bien immobilier concerné et le bail de passage ;
- État du bien immobilier concerné.

7.51. L'évaluateur doit faire une estimation :

- **Du revenu brut potentiel (RBP)** — Revenu total que peut rapporter le bien immobilier s'il est entièrement loué ;
- **Du revenu brut effectif (RBE)** — Ce montant est issu de la provision du RBP pour la perte due au taux d'inoccupation actuel et prévu du bien immobilier et pour la perte due au risque de ne pas percevoir les loyers pendant la période de location ;
- **Du résultat net d'exploitation (NOI)** du bien immobilier doit être évalué en soustrayant du RBE tous les coûts d'exploitation qui incombent au bailleur. Les coûts d'exploitation comprennent les coûts fixes et variables :
  - Les coûts fixes sont tous les coûts nécessaires au maintien du fonctionnement normal du bien immobilier et à la réalisation des revenus prévus ;
  - Les coûts variables dépendent du taux d'occupation du bien immobilier et comprennent les coûts de gestion, d'administration, de services publics, de nettoyage/d'entretien, et de sécurité.

7.52. Attention à ne pas inclure des dépenses telles que l'impôt sur les sociétés, l'impôt sur le revenu, le service de prêt/de la dette et l'amortissement comptable. Une fois les coûts d'exploitation soustraits, l'évaluateur doit également soustraire le budget estimé pour les travaux de rénovation à long terme et les réparations à court terme nécessaires.

7.53. Enfin, il convient de remarquer qu'en dépit de leur sophistication apparente, les DCF explicites constituent un modèle extrêmement compliqué qui repose sur des prévisions de fluctuations futures d'un grand nombre d'indicateurs de marché économiques et immobiliers. Les résultats obtenus dans le cadre des DCF doivent donc être traités avec précaution et il est conseillé de vérifier les valeurs obtenues en les comparant à d'autres indicateurs du marché, comme les rendements et les prix par mètre carré, voire avec les valeurs obtenues à l'aide d'autres méthodes.

7.54. **Modèles basés sur les comptes de l'occupant actuel ou théorique du bien** — Dans certains pays, le terme « approche par le revenu » fait référence aux évaluations qui se basent sur les comptes de l'entreprise qui opère sur le bien immobilier. Les EVS considèrent qu'il s'agit d'une méthode comptable spécifique au sein de l'approche par le revenu.

7.55. Cette méthode est essentiellement utilisée pour les évaluations menées dans le cadre du marché ou dans le cadre d'un placement concernant les biens immobiliers conçus et adaptés pour un usage particulier, pour lesquels il n'existe pas souvent de ventes comparables et pour lesquels l'évaluation est réalisée à partir du chiffre d'affaires brut qui peut être réalisé par l'activité professionnelle réalisée sur le bien. Dans de nombreux pays, on préfère les modèles de flux de trésorerie actualisés tenant compte d'une croissance explicite au modèle comptable conventionnel, mais les principes sous-jacents restent fondamentalement les mêmes.

7.56. Les cas habituels pour lesquels de telles méthodes sont adaptées se retrouvent principalement dans l'industrie de loisirs, tels que les centres de loisirs, les enceintes sportives professionnels, les théâtres, les hôtels, les restaurants et les discothèques, ainsi que, dans certains cas, au niveau de l'évaluation des forêts et de certains biens agricoles.

7.57. Pour évaluer la fiabilité des revenus actuels d'une entreprise, il convient d'être attentif aux ajustements adéquats à apporter lorsqu'il existe des éléments de surperformance commerciale correspondant à un occupant particulier. On s'attend à ce que les revenus normaux, qui sont généralement désignés sous le terme de « **juste performance commerciale soutenable** » et que l'évaluateur doit chercher à obtenir, excluent les circonstances particulières qui sont susceptibles de fausser la valeur. Il faut également analyser avec attention les sources de revenus car l'évaluation porte sur le bien immobilier concerné et non sur l'activité. La valeur acquise par une marque donnée par

rapport à une autre peut exiger de procéder à des ajustements, tout comme les revenus importants qui sont perçus par l'entreprise en dehors du bien immobilier.

## 8. L'approche par les coûts

8.1. L'approche par les coûts donne une valeur indicative basée sur le principe économique selon lequel, pour un bien immobilier donné, un acheteur ne paiera pas davantage que ce que lui coûterait un bien d'une utilité équivalente, que ce soit en l'achetant ou en le construisant (le montant visé inclut donc le coût d'achat d'un terrain suffisant pour procéder à la construction). Dans la plupart des cas, il conviendra de prendre en compte l'obsolescence du bien immobilier concerné par rapport à un bien neuf équivalent.

8.2. L'approche par les coûts est la méthode la plus courante pour estimer la valeur de remplacement des biens immobiliers spécialisés et des autres biens immobiliers très rares si ceux-ci venaient à être vendus ou loués sur le marché. Par conséquent, l'approche par les coûts n'est en général utilisée que lorsqu'un manque de transactions sur le marché empêche d'utiliser la méthode comparative et lorsque la spécificité des biens immobiliers à évaluer ne conviennent pas à une évaluation basée sur l'approche par le revenu. Il existe toutefois des situations dans lesquelles elle est utilisée comme l'approche la plus représentative du marché, en particulier lorsqu'il existe des données disponibles significatives qui permettent d'améliorer sa précision.

8.3. Comme le coût et la valeur vénale sont généralement plus étroitement liés lorsque les biens immobiliers sont neufs, il est plus facile d'utiliser l'approche par les coûts pour estimer la valeur vénale de constructions neuves ou relativement neuves, néanmoins, l'approche par les coûts ne devrait toutefois pas être utilisée pour ce type de biens immobiliers, sauf en cas d'absence totale de comparables ou dans les situations évoquées précédemment. Il est évidemment possible dans certains cas que les marchés locatifs, professionnels ou de placement aient évolué de façon considérable entre la date où le coût de construction a été établi et la date de finalisation du projet immobilier, auquel cas il est possible que la valeur obtenue au moyen de l'approche par les coûts ne constitue plus une mesure fiable de la valeur vénale. L'utilisation de l'approche par les coûts pour des biens plus anciens peut entraîner des difficultés en raison du manque de données sur le marché, à la fois au niveau des coûts de construction et au niveau des amortissements, même si cela peut également être vrai pour certains biens plus récents.

8.4. En Europe, les opinions diffèrent concernant la capacité de l'approche par les coûts à donner une indication fiable de la valeur vénale. Il semblerait que les pays qui sont contre l'utilisation de cette approche aient tendance à être ceux dans lesquels le marché est plus transparent et dans lesquels il existe donc davantage de comparables en matière de loyers, de rendements et de prix. Par ailleurs, lorsque les marchés sont plus volatils, il existe une opposition à l'utilisation du coût comme un indicateur de la valeur, car les coûts de construction réagissent plus lentement aux évolutions cycliques que les prix et les loyers sur le marché. À l'inverse, le recours à l'approche par les coûts est souvent plus répandu sur les marchés qui sont moins transparents et/ou moins volatils.

8.5. En Europe, le recours à l'approche par les coûts varie donc d'un marché à l'autre. Dans certains pays, l'approche par les coûts est quand même utilisée alors qu'il existe des comparables sur le marché mais, comme il s'agit d'un modèle qui n'est pas déterminé par le marché, elle ne doit pas être considérée comme le modèle d'évaluation principal à privilégier.

8.6. **Coût de Remplacement Net d'Amortissement (CRNA)** — Sous sa forme traditionnelle, l'approche CRNA est une méthode qui repose sur les coûts permettant d'obtenir une valeur pour des biens immobiliers qui ne sont normalement jamais mis sur le marché.

8.7. Si les raisons pour lesquelles ces actifs peuvent ne pas être présentés au marché sont nombreuses et diverses, cette situation est généralement due au fait que le bien immobilier est exploité pour un usage inhabituel, des ventes ayant rarement, voire n'ayant jamais lieu pour cet usage. L'un des domaines d'application courants de l'évaluation selon l'approche CRNA est celui des actifs du secteur public qui, en fournissant un service à une communauté locale ou plus vaste, sont rarement, voire ne sont jamais, commercialisés.

8.8. Il se peut également qu'il y ait un manque de transactions ou de valeur vénale. Dans ces cas, une approche reposant sur des biens comparables n'est pas possible. En l'absence d'un marché de transaction, il peut être utile d'envisager pour l'évaluation une approche par le revenu, mais là encore, cela peut ne pas convenir, notamment en l'absence de tout but lucratif de l'entité à évaluer. L'approche CRNA demeure une méthode valable en l'absence d'autres méthodologies.

8.9. Lorsque l'usage historique cesse et que l'actif est vendu seul, à moins qu'une utilisation similaire ne soit prévue, il est peu probable que l'évaluation par l'approche CRNA représente une estimation du produit de la vente. En tant qu'évaluation reposant sur les coûts, une approche peut ne pas être fiable comme valeur nette de réalisation.

8.10. L'une des principales utilisations de la méthodologie CRNA est comptable, lorsqu'une personne morale est impliquée et, dans le cas d'occupants du secteur public, elle est souvent utilisée comme un dispositif permettant de déterminer la valeur monétaire des avantages de l'occupation.

8.11. Le concept de « valeur pour le propriétaire » doit être souligné. Traditionnellement, l'utilisation du CRNA exigeait que les administrateurs d'une société (lorsqu'un CRNA était transposé dans les états financiers) certifient que l'entité était, à la date de l'inscription, en situation de poursuite de l'exploitation. Dans le cas des biens immobiliers du secteur public, où tout but lucratif est souvent absent, l'autorité en charge de l'occupation par le propriétaire était tenue de déclarer que cette utilisation se poursuivrait dans un avenir prévisible.

8.12. Ces exigences restent valables et il est évident que la valeur est primordiale pour l'utilisateur de l'actif plutôt que pour un tiers et souligne la « valeur d'usage » pour le propriétaire/l'occupant.

8.13. Une évaluation reposant sur l'approche CRNA n'est pas une évaluation du développement, une évaluation résiduelle ou un montant assurable. Les éléments communs à l'évaluation de la valeur à ces fins existent dans une approche CRNA, mais seulement en ce qui concerne certains de ses éléments.

8.14. L'approche CRNA ne prévoit pas de réaménagement réel, de dépenses réelles pour les réparations accumulées, de réparation effective de tout type d'obsolescence, mais cherche à mesurer où se situe cette entité actuelle en termes de valeur par rapport à un bien immobilier moderne équivalent. Le montant de l'« amortissement » dans un CRNA reflète toutes ces réductions, pertes ou dépréciations par rapport à l'option moderne.

8.15. La question essentielle de l'analyse CRNA des bâtiments existants concerne leur performance économique future.

8.16. L'évaluateur ne suggère pas d'améliorations et ne décide pas nécessairement de la durée pendant laquelle un bien bénéficierait d'une amélioration. Il s'agirait d'une étude de faisabilité ou d'une évaluation de développement. Dans un CRNA, l'évaluateur s'attache à établir dans quelle mesure le bien immobilier existant est éloigné de l'équivalent moderne amélioré ou remplacé. Les dépenses réelles ne sont pas prises en considération.

8.17. Si l'application de la méthode consiste à déterminer un chiffre pour évaluer le produit potentiel de la cession, la méthode peut ne pas s'avérer fiable en tant qu'estimation du produit de la cession.

8.18. Une évaluation pour une utilisation alternative n'est pas un CRNA et est davantage susceptible d'être une « *évaluation de développement* ».

8.19. Définition de l'approche par les coûts :

*« Une technique d'évaluation qui donne une valeur indicative basée sur le principe économique selon lequel, pour un bien immobilier donné, un acheteur ne paiera pas davantage que ce que lui coûterait un bien d'une utilité équivalente, que ce soit en l'achetant ou en le construisant (ce le montant visé inclut donc le coût d'achat d'un terrain suffisant pour procéder à la construction). Dans la plupart des cas, il conviendra de prendre en compte l'obsolescence du bien immobilier concerné par rapport à un bien neuf équivalent. »*

**8.20. Utilisation supplémentaire du CRNA** — L'approche par les coûts fait partie intégrante du principe de substitution et, en tant que telle, elle peut servir de contrôle de la comparaison des ventes et/ou de l'approche par le résultat, permettant à l'évaluateur d'analyser les conditions actuelles du marché par rapport au coût de la nouvelle construction et, éventuellement, de faire une déclaration dans son rapprochement à propos de la possibilité d'une hausse ou d'une baisse extrême des prix.

8.21. De nombreuses données sont nécessaires pour une approche CRNA et beaucoup considèrent que l'approche est imparfaite car elle ne repose pas assez sur des bases de  
II. Méthodologie d'évaluation

transactions réelles. Cependant, dans de nombreux pays où les marchés ne sont pas développés, il s'agit d'un outil utile pour parvenir à une option de valeur.

8.22. **Tendances récentes** — La crise financière de 2008/2009 a laissé de nombreux marchés immobiliers traditionnels dans un état moribond ou semi-moribond, marqué par une pénurie de transactions et, par conséquent, de biens comparables du marché, sur lesquels fonder une méthode d'évaluation comparative. Par conséquent, l'approche CRNA est devenue une méthode essentielle.

8.23. Pour s'en convaincre, il suffit d'examiner les marchés qui se sont le plus effondrés. La Grèce est un exemple intéressant. Face à la rareté voire à l'absence de transactions actives pour la plupart des biens immobiliers commerciaux, les personnes chargées de la gestion des entreprises, des prêts, des banques et autres avaient toujours besoin d'une méthode fiable pour évaluer la valeur actuelle. En Grèce, la méthode CRNA a évolué par nécessité pour constituer, en fait, la « *valeur en cas de poursuite de l'exploitation* ». Autrement dit, la traditionnelle approbation des directeurs a fait place à la perception selon laquelle l'utilisation ou l'utilisation similaire par un tiers serait financièrement viable et que, par conséquent, un CRNA constituait une méthodologie d'évaluation par défaut. Cette modernisation bienvenue de l'approche CRNA traditionnelle a apporté des éléments de preuve de transactions réelles dans l'équation du CRNA.

8.24. Avec l'avantage du recul, quelques années plus tard, il est possible de montrer, à la suite de la réémergence d'un marché pour la plupart des types de biens, que l'estimation CRNA était une mesure temporaire assez précise. Au-delà des utilisateurs et propriétaires actuels, l'utilisation de la méthode est étendue aux délibérations de tiers par rapport à la valeur des actifs immobiliers.

8.25. Pendant de nombreuses années, l'approche CRNA a souvent été considérée comme la méthode de dernier recours pour les évaluateurs, lorsqu'il n'y avait vraiment aucun élément de preuve pour une approche comparative valide ou que les revenus et dépenses, pour une raison quelconque, n'étaient pas pertinents pour l'actif à évaluer. Pendant longtemps, les valeurs étaient exprimées en « *CRNA et non en valeur vénale* ».

8.26. Les sociétés de conseil et les normes comptables mondiales ont commencé à avoir une incidence sur l'approche CRNA et il y a eu une période intermédiaire pendant laquelle les biens immobiliers étaient évalués à la valeur vénale (CRNA).

8.27. L'utilisation moderne se limite à la valeur vénale. Notons que cela ne va pas sans dangers, car les non-initiés ont l'impression qu'un bien immobilier peut être acheté et vendu pour le montant du CRNA. La justification du label Valeur vénale est que des utilisateurs vendraient un bien immobilier entre eux à un montant issu du CRNA. Par exemple, un hôpital pourrait être transféré à un autre prestataire d'autorité sanitaire et le CRNA constituerait la valeur vénale pour les deux parties. C'est précisément là, bien entendu, que peu, voire aucun, de ces actifs ne sont vendus dans leur utilisation actuelle.

8.28. **Coût et valeur** — L'un des problèmes fondamentaux de toutes les évaluations reposant sur les coûts est que le coût n'est pas nécessairement égal à la valeur. Pour les nouveaux biens immobiliers, le problème peut être moins présent, mais l'évaluateur doit toujours faire preuve d'une extrême prudence lorsqu'il détermine les coûts de construction réels d'un actif en supposant que l'entité qui le finance en a eu pour son argent. Les difficultés qui accompagnent le choix à faire par l'évaluateur dans l'évaluation des coûts de construction sont nombreuses, mais une chose est sûre : le coût réel d'une nouvelle construction ne doit pas automatiquement correspondre à l'évaluation par l'approche CRNA à l'année un, sans réaliser d'analyse supplémentaire.

8.29. **Utilisation du CRNA** — Le CRNA ayant été utilisé plus largement que ce qui était peut-être historiquement justifié, l'évaluateur doit prendre du recul et se poser certaines questions pertinentes.

8.30. En Allemagne, en Grèce et en Italie, le CRNA est beaucoup utilisé. Comme la base de la réduction demeure soumise à la viabilité financière de l'entité, les banques et les établissements de crédit, en l'absence de toute autre option, ont adopté une approche CRNA dans leurs décisions de prêt.

8.31. Au Royaume-Uni, en revanche, les banques ont pour politique de ne pas accorder de prêt sur la base d'un chiffre de CRNA, car elles le considèrent comme totalement inapproprié. Au Royaume-Uni, en cas de défaut de remboursement d'un prêt, la banque cherchera à réaliser l'actif. Dans la plupart des cas, il s'agira de vendre le bien immobilier ou l'entité juridique en défaut de remboursement du prêt lorsque l'entité s'est effondrée. Autrement dit, l'actif sera alors utilisé ensuite pour un usage différent et le « test d'utilisation existante » du CRNA échouera. Les banques du Royaume-Uni n'acceptent pas



qu'un prix de vente soit probablement issu d'une approche CRNA. Elles ne sont donc pas enclines à utiliser un CRNA comme garantie.

8.32. Pour illustrer a raison pour laquelle les banques de certains pays rejettent cette approche, citons l'exemple d'un stade de football évalué sur la base d'un CRNA. Souvent coûteux à construire, son utilisation est fortement limitée à celle d'un stade. Dans une ville dotée d'un seul club de football, si le club fait faillite, quelle est la valeur du stade ?

8.33. Les banques examinent la valeur vénale, qui correspond généralement à un usage différent, souvent un site de développement de logements (selon la localisation et les lois d'urbanisme locales).

8.34. Les banques ne peuvent pas recouvrer le prêt par la vente du bien en tant que stade. Elles évaluent par conséquent la garantie sur la base d'une comparaison avec le marché, ce qui, de par la nature même du CRNA, correspondra très probablement à un autre usage.

8.35. **Les modalités du mandat** — L'application d'une approche CRNA implique le client à un degré potentiellement plus élevé que d'autres méthodes d'évaluation et l'évaluateur aura besoin d'instructions détaillées.

8.36. Pour recourir à l'approche CRNA, il est fondamental de s'entendre avec le client sur la manière dont l'évaluation va être utilisée et dans quel but.

8.37. **États financiers** — Si l'évaluation par l'approche CRNA est destinée à la comptabilité ou aux états financiers, il est indispensable de clarifier ce qui y figure. Par exemple, un utilisateur peut avoir effectué de nombreuses et importantes modifications sur mesure sur un bien immobilier, qui sont déjà reflétées dans les comptes de l'entreprise. Les inclure dans une évaluation par l'approche CRNA peut conduire à les comptabiliser deux fois.

8.38. De nombreux biens spécialisés contiennent des installations et des machines, et dans certains cas, le bien dans son ensemble peut être décrit généralement comme une

installation et une machine. Là encore, il faut veiller à ce que ces actifs ne figurent pas déjà dans d'autres parties d'un état financier.

**8.39. Fractionnement par composants** — Une demande récurrente au niveau des bilans financiers est le fractionnement par composants, qui inclut également les actifs immobiliers évalués selon une approche CRNA. La prise en compte des éléments constitutifs d'un immeuble nécessite un certain soin et une certaine réflexion, car les différents éléments tels que les murs, le toit, etc. peuvent avoir des coûts définis comptablement mais n'existent normalement pas indépendamment les uns des autres. Si, dans le cadre du fractionnement par composants, différentes provisions pour amortissement sont effectuées, l'évaluateur devra décider de la manière dont cela s'intègre à l'ensemble. Par exemple, si l'on part de l'hypothèse selon laquelle le revêtement mural durera 30 ans et le toit 50 ans, l'évaluateur peut supposer que l'ensemble deviendra inutilisable au bout de 30 ans plutôt qu'une partie au bout de 30 ans et une partie au bout de 50 ans. Les hypothèses formulées et appliquées doivent être expliquées au client et présentées dans toute valeur comptabilisée sur CRNA. **Le fractionnement par composants est un exercice distinct de la détermination de la valeur globale du CRNA. Le chiffre du CRNA peut servir de point de départ à un fractionnement par composants.**

**8.40. Continuité d'exploitation/utilisation continue** — Dans le cas d'une entité commerciale occupant un bien immobilier à évaluer à l'aide d'une approche CRNA, l'évaluateur devra obtenir la confirmation de la part du client que l'entité est rentable, que son exploitation se poursuit et qu'il est réaliste de penser qu'elle continuera sous cette forme. Une assurance écrite de la part d'un directeur de la société qui utilise le bien constitue un élément de garantie supplémentaire pour l'évaluateur.

8.41. Dans le secteur public, où il n'y a potentiellement pas de recettes, de bénéfices ou de but lucratif, il est normalement nécessaire de s'assurer auprès de l'utilisateur que le service offert par le bien est susceptible de se poursuivre et que la demande est suffisante pour justifier ce service.

8.42. L'évaluateur devra établir avec le client la manière dont l'actif est utilisé et continuera de l'être. Avec ces actifs plus spécialisés, les évaluateurs devront se fier davantage aux informations fournies par le client ou par d'autres conseillers professionnels qu'ils ne le feraient normalement avec des actifs moins spécialisés. Un rapport détaillé est

essentiel pour donner de la crédibilité à l'approche CRNA et il est recommandé de tenir des registres détaillés sur chacune de ces évaluations.

8.43. **Coûts de construction** — Les évaluateurs doivent garder à l'esprit qu'ils cherchent à déterminer un coût pour un actif qui existe déjà, et non pour un actif à construire. Par conséquent, la manière dont une nouvelle construction doit être financée, à quel taux d'intérêt et par qui, ne constitue pas une caractéristique pertinente. Pour autant, si une structure a été construite à l'aide de subventions de tiers ou de fonds de l'État ou de l'UE, il convient néanmoins de se demander si cette entité pourrait être effectivement construite sans subvention.

8.44. Il a été démontré que les subventions permettent de construire des bâtiments plus grands qu'ils ne l'auraient été sinon sur la seule base d'une présomption concernant la potentielle demande supplémentaire future. Dans les secteurs public et privé, ces types de structures peuvent également, dans certains cas, faire l'objet d'un certain excès architectural.

8.45. Dans un CRNA, l'évaluateur est chargé d'identifier le coût de remplacement d'un actif par un équivalent moderne d'utilité égale, mais généralement l'utilité de remplacement moderne ne s'accompagnant pas de coûts de construction anormaux ni d'un prix excessif. Cela ne veut pas dire que les subventions doivent être déduites du coût de construction. L'évaluateur doit se renseigner sur ce qu'il serait prudent de fournir en supposant qu'il n'y ait pas de subvention. Lorsqu'il n'est pas financièrement possible de construire sans subvention, cela peut conduire à des hypothèses particulières qui requièrent une explication très précise dans le rapport d'évaluation.

*(voir aussi « Dépréciation de la valeur », supra).*

8.46. Le **remplacement** désigne le coût de remplacement d'une structure par une structure de substitution d'utilité au moins égale, pour laquelle les normes actuelles de matériaux et de conception sont appliquées. Une utilité acceptable actuelle peut dépasser les exigences historiques d'utilisation et peut avoir évolué pour répondre à des exigences plus modernes.

8.47. Si un actif est neuf, le coût réel peut être le chiffre pertinent à retenir pour évaluer le coût de construction. En retenant ce chiffre, l'évaluateur devra s'assurer qu'il n'y a pas

eu de dépenses excessives, ou de caractéristiques de la construction qui ne sont pas pertinentes pour la finalité économique du bien immobilier.

8.48. Il est également nécessaire d'enquêter concernant la manière dont le coût de construction a été convenu. L'évaluateur ne doit pas partir de l'hypothèse que la construction réelle a été rentabilisée. Cet élément doit faire l'objet d'un test.

8.49. **Sources d'information sur les coûts de construction** — Dans la plupart des pays, il existe des indices qui reposent sur des exemples de contrats. Grâce à ces éléments, il est possible d'identifier au moins une fourchette des prix de la construction de différentes structures pour différents usages. Plus le site est spécialisé, moins les exemples de prix sont nombreux. Il peut être nécessaire de s'adresser à des consultants spécialisés en matière de coûts si un coût équivalent moderne ne peut pas être déterminé d'une autre manière.

8.50. Inclus dans les coûts de construction :

- **Frais et autres coûts** — La construction d'une nouvelle entité en tant qu'actif moderne équivalent s'accompagnera de frais professionnels. Ceux-ci doivent être identifiés et ajoutés au coût de la construction.

8.51. Non compris dans les coûts de construction :

- **Démolition** — Dans le cas d'un CRNA, il n'est pas proposé de remplacer réellement le bien, mais simplement d'identifier l'écart qui existe entre l'équivalent moderne et l'existant. Par conséquent, l'actif existant ne sera pas démolit dans le cadre de l'évaluation et les coûts de démolition ne doivent pas être inclus ;
- **Finances** — Le CRNA n'est pas une évaluation résiduelle ou une étude de faisabilité. Le bien immobilier est supposé déjà exister, donc le financement à long terme n'est pas un élément à prendre en considération. Le financement de la construction à court terme peut toutefois être considéré comme un coût fournissant un substitut équivalent moderne ;
- **Période de construction** — La plupart des évaluateurs partent de l'hypothèse d'un coût à la date de l'évaluation. Cependant, la construction d'un bien peut prendre des mois ou des années, et les coûts peuvent augmenter pendant le programme de construction. Ce n'est pas pertinent. L'évaluateur effectue une comparaison à la date de l'évaluation entre un actif existant et un actif de

remplacement qui, par hypothèse, a été construit en appliquant les coûts et les valeurs d'aujourd'hui. Il ne doit pas y avoir d'ajout ou de provision pour une période de construction. On suppose que le bien immobilier est là à la date de l'évaluation.

8.52. **Actif équivalent moderne d'utilité égale** — L'un des aspects les plus délicats de la présentation d'une approche CRNA à un client est le concept d'actif moderne équivalent qui sous-tend l'ensemble de l'approche.

8.53. En poussant à l'extrême l'approche de l'équivalent moderne, l'évaluateur est en droit d'envisager une nouvelle structure d'une taille différente dans un lieu différent pour répondre aux besoins modernes de l'entreprise. C'est dans ce contexte que les « *carences* » de l'actif actuel sont amorties. Pour ce faire, l'évaluateur doit comprendre de manière assez détaillée les fonctions requises et actuellement exécutées, y compris l'éventuelle solution technique moderne la plus appropriée en matière de fourniture d'actifs. Il est peu probable que l'évaluateur soit un expert de l'une ou l'autre de ces solutions et il devra se fier au client ou aux experts du secteur pour comprendre quelle serait la solution optimale pour un équivalent moderne à la date de l'évaluation.

8.54. Si l'évaluateur doit demander des conseils à d'autres personnes que le client, l'étendue, la source et le coût de ces données doivent être discutés et convenus avec le client, car ces données peuvent être coûteuses et confidentielles au niveau commercial.

8.55. **Équivalent moderne** — La mesure de la dépréciation du CRNA est un exercice difficile et le problème est exacerbé dans le cas d'un équivalent moderne, car la comparaison peut ne pas être à l'identique. En effet, l'équivalent moderne peut être radicalement différent en ce qui concerne sa durée de vie, son coût d'utilisation, le recours à certains matériaux, ses caractéristiques de conception et/ou les normes de performances.

8.56. Plus le concept de l'équivalent moderne est éloigné de celui de l'existant, plus il est difficile d'établir une comparaison et plus le chiffre d'amortissement de la ou des structures existantes peut être élevé.

## 8.57. **Amortissement et obsolescence**

8.58. Dans le cadre d'une dépréciation du CRNA, l'évaluateur détermine l'importance de l'écart entre le bien de remplacement équivalent moderne et l'actif existant.

8.59. La **dépréciation** désigne l'idée selon laquelle la valeur d'une structure est, pour une raison ou une autre, inférieure à son coût de remplacement ou de reproduction.

**8.60. Le fait que l'actif ait pu être amorti jusqu'à un certain montant en termes comptables n'est pas pertinent pour l'examen de l'amortissement dans le cadre d'un CRNA.**

8.61. Globalement, il existe trois principaux types d'amortissement du CRNA :

- Dégradation physique du bien ;
- Obsolescence fonctionnelle (et/ou technique) ;
- Obsolescence économique/externe.

8.62. Les trois types d'amortissement peuvent avoir une incidence sur la valeur.

8.63. La **dégradation physique** est une perte de valeur liée au temps qui passe et à l'utilisation (combinaison d'utilisation, effet du processus de vieillissement, défauts structurels).

8.64. La plupart des types de biens subissent une détérioration physique avec l'usage et, selon le type de bien et l'usage, le taux d'amortissement peut être sensiblement différent.

8.65. L'effet de la détérioration physique peut être plus important pour certaines utilisations que pour d'autres, selon l'impact sur l'exploitabilité du bien. À titre d'exemple, certaines nouvelles structures ont été conçues pour durer de 20 à 25 ans seulement. À la dixième année, le bien immobilier est donc à mi-chemin de sa durée de vie théorique,

tandis qu'une structure d'époque, même si elle peut avoir besoin de réparations et de remises en état plus régulières, peut présenter une durée de vie beaucoup plus longue.

8.66. Pour le CRNA, l'actif est évalué sur la base de son état existant. L'évaluateur doit tenir compte du délabrement qui peut avoir accéléré la détérioration physique.

**8.67. Les évaluateurs doivent moins s'intéresser à la durée de vie physique attendue du bâtiment qu'à ses prévisions de durée de vie économique.**

8.68. La **durée de vie économique** désigne la période pendant laquelle le bâtiment peut fournir des avantages économiques à son propriétaire. Cette période est généralement plus courte que la durée de vie physique. La durée de vie économique restante désigne le temps pendant lequel le bâtiment contribuera encore à la valeur totale du bien immobilier et constitue une question de jugement professionnel.

8.69. Le test ultime de la détérioration physique consiste pour l'évaluateur à prendre en compte la durée de vie économique anticipée de l'actif, compte tenu de ses éléments constitutifs et du rythme auquel ils se détérioreront.

8.70. **L'obsolescence fonctionnelle (et technique)** désigne le manque d'adéquation fonctionnelle et/ou d'utilité.

8.71. La **dépréciation due à l'obsolescence fonctionnelle** désigne la perte de valeur due à la réduction de l'utilité ou de la désirabilité de tout ou partie du bâtiment, du fait de l'évolution avec le temps des exigences du secteur ou de l'utilisation moderne. Cette dépréciation peut concerner tous les types de biens immobiliers. Le cas le plus évident peut être celui des processus industriels, mais on retrouve également cette dépréciation d'autres catégories de biens immobiliers évalués avec l'approche CRNA. Par exemple, des biens immobiliers de loisirs dont la combinaison d'utilisations ne correspond plus aux exigences actuelles : des hôtels dont le nombre de chambres ou de logements annexes n'est pas suffisant pour être viables à l'heure actuelle, voire des bureaux (lorsqu'ils sont évalués sur la base d'une approche CRNA) qui ne répondent plus aux spécifications des utilisateurs modernes.

8.72. Même un bâtiment neuf peut être obsolète d'un point de vue fonctionnel au moment de son achèvement.

8.73. En particulier dans le cas de processus de fabrication spécialisés, il est probable que les spécifications historiques ne répondent plus aux exigences modernes du secteur concerné. Les biens peuvent ainsi cesser de remplir efficacement leur fonction initiale.

8.74. Le résultat peut être dramatique dans la mesure où une structure peut ne plus être du tout adaptée à sa fonction ou, dans d'autres cas, être encore utilisée mais avec une efficacité qui n'est plus optimale.

8.75. Cet élément peut aussi concerner les biens immobiliers commerciaux nouvellement construits lorsque les exigences des utilisateurs changent rapidement.

8.76. L'amortissement déterminé par l'évaluateur doit refléter le coût de la mise en conformité de l'actif d'origine avec un équivalent moderne d'utilité égale ou, si cela n'est pas possible, refléter les conséquences d'une poursuite de l'exploitation à une efficacité moindre. Si l'ensemble de la structure n'est plus adapté à son usage, la valeur de la structure elle-même, par opposition à celle du terrain, peut être nulle.

8.77. Un problème très courant concerne **l'obsolescence technique**, généralement lorsque des économies d'échelle ont été réalisées : les machines sont plus rapides, plus petites et elles ont redéfini l'espace et la qualité de l'espace exploité. L'obsolescence technique ou fonctionnelle peut également être due à des changements de législation. Les réglementations environnementales, la production et l'élimination des déchets peuvent toutes être présentes dans un environnement industriel et, pour tous les secteurs, les exigences en matière de santé et de sécurité, ainsi que d'accès pour les personnes handicapées, peuvent donner lieu à divers degrés d'obsolescence technique.

8.78. **L'obsolescence économique/externe** est une perte de valeur due à des influences extérieures au bien immobilier. Il s'agit du type d'amortissement qui n'est pas inhérent au bâtiment lui-même, mais plutôt à des facteurs qui ont une incidence sur la façon dont le bâtiment est utilisé.



8.79. **L'obsolescence économique** se produit lorsque le marché d'un bien a diminué, s'est modifié ou a disparu et qu'il existe une capacité excédentaire. Cette obsolescence s'applique à tous les types de situation et pas seulement aux processus industriels. Par exemple, le nombre de « places » dont dispose une école pour les élèves peut être insuffisant pendant une période de taux de natalité élevé, mais peut ensuite devenir excessif. Il s'agit là d'un exemple de changement structurel du marché.

8.80. Le secteur de la logistique a évolué vers un modèle de livraison « juste à temps », ce qui peut signifier moins de stockage sur site du stock d'entrepôt avec des bâtiments redondants, mais des installations logistiques hors site plus importantes, pas nécessairement aux mains du même propriétaire.

8.81. L'évaluateur doit adopter une vue d'ensemble de l'« économie » dans laquelle l'entité opère, et tenir compte notamment du sentiment général à l'égard d'une utilisation particulière, qu'elle soit stable, en déclin ou en plein essor. Il est difficile pour un évaluateur de quantifier.

8.82. Parmi les caractéristiques communes nécessitant un ajustement de l'expert, citons :

- La capacité physique par rapport aux exigences ;
- La disponibilité de la main-d'œuvre par rapport aux exigences ;
- La disponibilité des fonds de roulement par rapport aux exigences ;
- La localisation des clients actuels des produits ou de l'utilisation par rapport à la localisation de la fourniture ;
- La disponibilité de l'énergie par rapport aux exigences ;
- Les contrôles législatifs potentiels contre les émissions.

8.83. Parmi les **facteurs externes** qui causent la désutilité locale, citons :

- L'évolutions du marché. Absence d'exigence en matière de fourniture de produits ou de services ;
- Les exploitations incompatibles des terres dans la localité.

8.84. Parfois appelée également **obsolescence financière**, elle nécessite une attention particulière de la part de l'évaluateur car la forme d'obsolescence n'est pas nécessairement le reflet de la rentabilité de l'entité qui exploite l'actif.

8.85. Le problème réside dans la demande globale au sein de l'économie au sens large dans le domaine d'exploitation de l'actif. La prise en compte des fluctuations de la demande dans l'économie au sens large peut s'avérer difficile pour l'évaluateur et il est également probable qu'elle soit cyclique. L'évaluateur devra par conséquent posséder une certaine connaissance, à la date de l'évaluation, de la place de cette industrie ou de ce service dans le cycle actuel. La définition même du cycle peut poser problème à l'évaluateur.

8.86. **Mesure de la dépréciation** — Il s'agit d'une tâche ardue qui implique de nombreuses hypothèses de la part de l'évaluateur, lesquelles doivent être consignées avec précision dans le rapport d'évaluation.

8.87. La dépréciation n'est pas une constante, ni entre les secteurs et les fournisseurs de services, ni d'une année sur l'autre.

8.88. La dépréciation à des fins comptables tend à adopter une approche fixe qui est cohérente pour toute la profession. En règle générale, l'amortissement comptable fait l'objet d'une déduction fiscale, année après année.

8.89. En ce qui concerne l'évaluation dans le cadre d'une approche CRNA, il est possible et, selon certains, probable que le chiffre de l'amortissement change d'une année sur l'autre et pas nécessairement sur une base définie. Par exemple, une approche simpliste consisterait à dire qu'une structure physique se déprécie en termes de fonction et d'économie de 2 % par an : lorsqu'il a 50 ans, l'actif n'est donc plus adapté à son usage et son évaluation révèle une valeur nulle.

8.90. Dans la pratique, ce résultat est très peu probable. La plupart des actifs présentent simplement une valeur nulle et peuvent faire l'objet d'une remise à neuf au cours de leur durée de vie qui prolonge leur durée de vie économique (physique et fonctionnelle) au-delà de la durée de vie prévue à l'origine. Les actifs soumis à un CRNA peuvent avoir été remis à neuf. L'évaluateur devra décider si, à ce moment-là, la structure assure à nouveau 100 % de sa fonctionnalité ou moins, du fait qu'elle n'est pas neuve. Les échelles de dépréciation strictement liées à l'âge ont peu de chances d'être très précises. Toutefois, elles peuvent présenter des avantages lorsque de multiples évaluations par l'approche

CRNA sont entreprises sur un portefeuille de biens immobiliers à usage similaire. Dans le secteur public, l'évaluation des écoles peut être un bon exemple de cas où une approche cohérente est nécessaire pour un nombre généralement élevé de biens immobiliers.

8.91. Ces hypothèses doivent être étudiées soigneusement par l'évaluateur et, idéalement, faire l'objet d'un accord avec le client quant à l'approche à adopter.

8.92. Des modèles plus complexes de dépréciation ont suggéré une courbe en « S », où la dépréciation est faible les premières années, s'accélère avec le temps, puis se stabilise lorsqu'elle est relativement ancienne. La détérioration par rapport à l'état neuf peut également être rapide, puis se stabiliser à mi-vie et s'accélérer à nouveau vers la fin de la durée de vie économique.

8.93. L'approche de la courbe en « S » peut être très logique. Pour autant, la mesure précise de la courbe en « S » (et de la situation d'un actif sur cette ligne de temps et à la date d'évaluation) peut poser problème à l'évaluateur simplement du fait du manque de données. Du coup, une approche linéaire peut être plus simple à présenter et à comprendre, car elle repose moins sur des données réelles. Par définition, toutefois, l'approche simpliste risque d'être plus théorique que réelle.

8.94. Dans certains cas, lors de la mesure de la dépréciation, l'obsolescence sera totale :

#### 8.94.1. **Obsolescence physique**

Si le coût de la réparation, de la rénovation ou de la modernisation de l'actif pour le rendre utilisable au sens moderne du terme dépasse le coût d'un remplacement moderne, l'actif existant présente une valeur nulle.

En règle générale, la dépréciation physique est définie par l'âge réel/la durée de vie économique.

#### 8.94.2. **Obsolescence fonctionnelle/technique**

Si une nouvelle technologie a rendu la technologie existante obsolète, la demande peut devenir faible, si ce n'est dans un but de récupération. Il convient cependant d'être prudent, car cette obsolescence est souvent motivée par les coûts, lorsque l'automatisation s'est substituée au travail manuel. Les taux de main-d'œuvre varient à travers le monde et les secteurs dits « anciens » ou obsolètes sont parfois exportés vers d'autres parties du monde où ils peuvent encore fonctionner économiquement du fait de

coûts de main-d'œuvre plus faibles. La valeur des installations techniquement obsolètes varie selon la localisation.

Le calcul d'un CRNA ne tient compte d'aucune dépense. L'évaluateur évalue à la date de l'évaluation si l'obsolescence fonctionnelle peut être corrigée par la fourniture d'installations plus modernes. Le coût de cette installation révisée peut aider l'évaluateur à déterminer le niveau de dépréciation. La modernisation d'installations existantes peut coûter plus cher qu'un remplacement moderne et présenter une durée de vie économique plus courte. L'évaluateur doit faire preuve de prudence lors d'une comparaison de ce type.

### 8.94.3. **Obsolescence économique**

Si la demande d'un produit ou d'un service s'est effondrée au niveau mondial ou dans le rayon d'action et qu'il n'est pas prévu qu'elle reprenne, il se peut qu'il n'y ait pas de demande pour l'actif et que sa valeur soit nulle.

8.95. Si l'analyse des bâtiments existants révèle une obsolescence fonctionnelle/technique ou économique importante, une valeur nulle peut leur être attribuée. Le terrain peut encore présenter une valeur positive.

8.96. **Utilisation alternative** — Une évaluation par l'approche CRNA peut rarement être réalisée dans le vide et des utilisations alternatives peuvent apparaître à différents moments de l'application d'une approche CRNA.

8.97. Un lieu ou un actif particulier (ou les deux) peut devenir plus utile ou plus précieux avec le temps dans une autre utilisation que celle à laquelle il était destiné à l'origine. Au niveau de la localisation, cette évolution peut être liée au développement de la localité ou aux règlements d'urbanisme pour d'autres utilisations dans une zone. L'utilisation historique par le client peut nuire à l'environnement de ses voisins, ce qui la rend non conforme.

8.98. De la même manière, des bâtiments industriels redondants ont été convertis en espaces de loisirs, en habitations et en musées, obtenant ainsi souvent une valeur supérieure à celle que le CRNA historique lié à une utilisation industrielle prévoyait.

8.99. Dans les cas où l'utilisation de l'approche CRNA est considérée comme totalement inappropriée pour mesurer les garanties des prêts bancaires, l'utilisation alternative est souvent adoptée pour étayer une décision de prêt.

8.100. **Durée de vie économique restante** — Dans le cadre d'une approche CRNA, un évaluateur doit décider de la durée de vie économique restante probable en tenant compte des trois types d'amortissement susceptibles d'être présents.

8.101. En matière de durée de vie économique, il est nécessaire de dépasser le stade de l'utilisateur ou du client actuel afin de déterminer pendant combien de temps un secteur ou un fournisseur de services pourrait utiliser le bien, et pas seulement le client actuel en particulier. L'élément pertinent est la durée de vie économique restante à la date de l'évaluation. Les futures rénovations prévues ne doivent pas être prises en compte à la date de l'évaluation.

8.102. Il est possible d'obtenir des conseils sur la durée de vie de certains actifs ou de certains éléments constitutifs auprès de spécialistes du secteur. Ces scores de données doivent être expliqués et détaillés dans le rapport d'évaluation.

8.103. Lorsqu'on envisage d'adopter une approche s'appuyant sur la durée de vie par composant, il convient de faire attention à toute procédure de calcul de la moyenne. En effet, si un composant est susceptible de subir une défaillance au terme d'une durée de vie donnée, il est inapproprié de lui accorder une durée de vie apparemment plus longue en calculant une moyenne avec d'autres composants ayant une durée de vie plus longue. Un ajustement peut être nécessaire, mais tout élément fondamental d'une structure qui affecte la viabilité économique doit généralement être considéré à la lumière de l'élément dont la durée de vie prévue est la plus courte.

8.104. Comme nous l'avons indiqué, l'amortissement comptable et l'amortissement de l'évaluateur ne sont pas nécessairement la même mesure.

8.105. **Valeur du terrain** — Lorsque l'on envisage d'utiliser une approche CRNA, il ne faut pas nécessairement procéder à un amortissement du coût d'acquisition d'un site

moderne équivalent sur le marché, car les terrains se déprécient rarement. La valeur du terrain est donc ajoutée aux valeurs des actifs amortis sans ajustement d'amortissement.

8.106. La finalité d'un CRNA est d'établir le coût de la mise à disposition d'un équivalent moderne qui comprend le site. Pour acquérir un site dans une certaine localité, il se peut qu'il faille payer un prix plus élevé si l'usage prédominant dans la localité est un usage de plus grande valeur et si le site alternatif en question est également adapté à cet usage prédominant. Dans ces circonstances, le coût à retenir est celui d'un site équivalent situé ailleurs. La valeur du terrain d'un site alternatif doit être portée à l'attention du client. Certains clients peuvent formuler leurs propres hypothèses de politique à inclure dans les instructions de l'évaluateur.

8.107. Si tous les terrains qui conviennent à des fins opérationnelles alternatives sont des terrains présentant une valeur d'utilisation alternative plus élevée, cette valeur peut être retenue, sous réserve d'une explication détaillée des hypothèses faites.

8.108. Une telle approche peut conduire à ce que la valeur de l'élément foncier apparaisse disproportionnée par rapport à la valeur de la structure. Une explication détaillée sera nécessaire.

8.109. Si, du fait d'un changement des conditions d'aménagement, le terrain existant est potentiellement disponible pour une utilisation beaucoup plus rentable, il convient de le signaler au client. Il convient d'être prudent dans la détermination de la valeur du terrain dans une utilisation alternative, même si une offre concernant une autre utilisation doit être faite pour sécuriser le site dans son utilisation actuelle de moindre valeur. Dans le cas d'une approche CRNA, comme la méthode permet à l'évaluateur de prendre en compte un site ailleurs, celui-ci peut être moins coûteux que le site actuel, quelle que soit la nouvelle définition d'aménagement. Il peut être préférable de retenir ce site alternatif en tant que substitut moderne plutôt que d'importer une valeur foncière plus élevée sur le site actuel.

8.110. **Répartition de la valeur foncière** — Dans certains pays, le CRNA est utilisé pour déterminer la valeur foncière d'un bien immobilier, c'est-à-dire l'élément qui n'est pas amorti à des fins comptables. Il ne s'agit pas d'un véritable CRNA. La valeur foncière est répartie à partir du total sur la base d'une approche reposant sur les coûts, mais il ne s'agit pas d'une évaluation par approche CRNA.

**8.111. Problèmes liés à la valeur foncière de biens à usage spécialisé** — La principale raison qui justifie d'adopter une approche CRNA pour l'évaluation d'un actif est l'absence d'éléments de comparaison de transactions ou de marché sur lesquelles fonder toute autre estimation de valeur.

8.112. Il est possible de procéder à l'évaluation d'une structure d'actifs au moyen d'une approche reposant sur les coûts, mais il reste alors le problème du terrain. De par la nature même d'un usage spécialisé, les transactions sont rares voire inexistantes. De ce fait, les transactions de terrains destinés à cet usage sont elles aussi extrêmement rares voire inexistantes. La variable est donc un terrain présentant une autre utilisation. Si des utilisations de plus grande valeur sont susceptibles d'être autorisées, l'achat du terrain à des fins de CRNA peut être en concurrence avec les utilisations de plus grande valeur du site acquis. La valeur globale peut s'en trouver faussée. Pour un terrain en zone naturelle, ou forestière par exemple ou un terrain existant acheté à bas coût, cela pose rarement un problème. En revanche, dans les zones plus urbaines où il peut y avoir des utilisations concurrentes du terrain, la valeur augmente.

8.113. Dans des cas extrêmes, lorsqu'une utilisation nécessite un permis spécial, par exemple concernant les émissions dans l'environnement, il se peut que le choix des localisations soit grandement limité. Dans ces circonstances, l'achat peut devoir être effectué à une valeur supérieure pour sécuriser le site.

8.114. Ces éléments doivent être systématiquement expliqués par l'évaluateur.

8.115. Lorsqu'il n'existe aucun comparable des transactions foncières ou qu'ils ne peuvent être d'aucune utilité, certains évaluateurs ont eu recours à un pourcentage du coût de construction comme élément de la valeur foncière. Ce procédé n'est pas recommandé, car il ne repose sur aucun fondement réel. Tout choix de méthodologie de ce type devra être justifié et expliqué.

**8.116. Ajustements finaux** — Le calcul du CRNA fait appel à de nombreux éléments dont la plupart peuvent être grandement ajustés par l'évaluateur dans des circonstances particulières.

8.117. La mesure de l'obsolescence à des fins d'amortissement ne constitue pas une position uniforme et la mesure retenue peut varier pour des biens similaires selon leur localisation. La différence est parfois importante. Les évaluateurs sont tenus d'examiner la réponse et de se demander si elle est crédible par rapport à leurs connaissances. Lorsque le travail est terminé, l'évaluateur est tenu d'examiner le résultat final et de s'assurer de sa validité par le biais d'un contrôle de crédibilité.

8.118. C'est là que réside un autre problème. Dans le cadre d'une approche reposant sur les coûts, cette dernière étape est souvent décrite comme « *prendre du recul et examiner* ». Tout ajustement à ce stade repose sur le jugement de l'évaluateur qui considère que le résultat du CRNA est erroné d'une manière ou d'une autre. Nous savons déjà qu'il n'y a pas de biens comparables sur le marché. Par conséquent, une approche CRNA a été adoptée et nous sommes confrontés au fait que l'évaluateur n'est pas « à l'aise » avec le résultat CRNA attribué et souhaite l'ajuster.

8.119. Ce jugement peut reposer sur des connaissances et une expérience approfondies et peut, dans ce cas, être justifié de la part d'un évaluateur qualifié. Pour autant, les jugements qui sous-tendent les ajustements finaux doivent être fondés sur l'application d'une logique et d'hypothèses qui doivent toutes être expliquées et annotées dans le rapport.

8.120. **Dépréciation de la valeur** — Les subventions exercent un impact sur les rapports du CRNA. Par exemple, en Grèce, il existe actuellement une subvention pour la construction de nouveaux hôtels dans certaines régions. Avec une subvention de 40 % au moment de la rédaction du présent document, l'équivalent moderne ne coûtera sans doute jamais à un investisseur du secteur que 60 % du coût de remplacement par l'équivalent moderne. Par conséquent, à moins qu'une structure existante ne présente une dépréciation supérieure à 40 % selon une approche CRNA, le chiffre obtenu sera supérieur à la valeur de substitution.

8.121. Cette intervention sur le marché doit être considérée comme un ajustement final sur une hypothèse spéciale qui ne concernera que les biens immobiliers de cette catégorie d'utilisation qui bénéficient de la subvention, et ce aussi longtemps que la subvention durera.



8.122. Il en résulte une dépréciation de la valeur. Elle ne s'appliquera qu'aux biens immobiliers bénéficiant d'une telle subvention d'un point de vue géographique ou selon le type.

8.123. Le concept de dépréciation limité à ces circonstances précises ou inhabituelles doit être indiqué soigneusement en tant que « *dépréciation* » de tous les biens immobiliers soumis à un CRNA dans la même utilisation ou catégorie, et dans les lieux où cette subvention est disponible.

8.124. Si, au final, l'évaluateur décide de procéder à des ajustements et que ces changements n'ont pas d'autre fondement que son opinion, il convient de le préciser.

8.125. **Constitution de rapports** — L'approche CRNA est une méthodologie complexe comportant un grand nombre d'éléments nécessitant des hypothèses majeures et reposant souvent sur des considérations techniques de tiers.

8.126. Par conséquent, il n'est pas rare que les opinions en matière de CRNA de différents évaluateurs varient pour un même actif. D'où la nécessité d'un rapport complet à chaque étape du processus.

8.127. L'approche CRNA repose sur l'hypothèse selon laquelle l'entité continuera d'être exploitée ou se poursuivra en tant que prestation de services comme dans le secteur public.

8.128. Si ces circonstances changent, le CRNA peut ne plus être valable. La prise en compte des valeurs alternatives n'est pas strictement du ressort d'une approche CRNA. Cependant, des alternatives doivent être prises en compte pour les valeurs du site et potentiellement pour les lieux de remplacement. La prise en compte des alternatives peut donc être au moins partiellement inhérente.

8.129. Si une alternative est susceptible de donner un résultat d'évaluation sensiblement différent, il est judicieux de noter ce facteur, même s'il n'est pas formellement consigné.

## 9. La méthode résiduelle

9.1. La méthode résiduelle est utilisée pour obtenir la valeur d'un terrain vacant prêt pour le développement ou celle d'un terrain et des bâtiments qui présente des possibilités de réaménagement ou de rénovation. Elle suppose que le processus de développement, de réaménagement ou de rénovation soit une activité professionnelle et, en partant de cette hypothèse, il est possible d'évaluer la valeur vénale du terrain ou du terrain et des bâtiments tels que ceux-ci existent, tout en reflétant les possibilités de développement dans le cadre de ce processus.

9.2. Il s'agit d'une méthode dont le principe est simple mais dont l'application requiert de grandes compétences et une vaste expérience, car les modifications qui peuvent paraître mineures au niveau des hypothèses de départ peuvent avoir des effets considérables au niveau de la réponse finale.

9.3. La méthode résiduelle comprend l'estimation de la « **valeur brute de développement** » du site ou des bâtiments sous leur forme développée ou réaménagée, que ce soit au moyen de la méthode comparative ou au moyen de la méthode d'investisseur (ou bilan promoteur). L'évaluateur doit faire preuve d'une grande prudence dans l'application des éléments de preuve disponibles pour établir la valeur brute de développement.

9.4. L'évaluateur doit déduire de cette « valeur brute de développement » tous les coûts qui seront engagés pour mettre le bien immobilier dans l'état qui dictera ce prix. Ces coûts comprendront la démolition des bâtiments existants, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les frais professionnels, les frais d'agence et les frais d'intérêt liés au financement du développement.

9.5. Une « **marge du promoteur** » doit également être déduite de la valeur brute de développement. Il s'agit d'une rémunération correspondant au risque pris en réalisant le développement. La marge du promoteur sera exprimée soit sous la forme d'un pourcentage des coûts engagés dans le projet, soit sous la forme d'un pourcentage de la valeur brute de développement et les pourcentages appliqués varieront en fonction d'une

série de facteurs liés principalement au risque inhérent au projet et à la location ainsi qu'à la vente des biens immobiliers une fois que ceux-ci sont terminés.

9.6. Après avoir déduit tous les coûts de développement et le bénéfice du développeur de la valeur brute de développement, le résultat est une valeur résiduelle. Cette dernière comprend la valeur vénale du bien immobilier/site plus les coûts d'acquisition connexes et les coûts financiers encourus pour détenir le bien pendant la période de développement (coûts d'emprunt pour l'achat du bien ou coût d'opportunité). Ces coûts doivent ensuite être déduits de la valeur résiduelle pour obtenir la valeur vénale du bien.

9.7. L'analyse et les jugements effectués dans le cadre de l'évaluation doivent être expliqués dans le rapport.

## 10. Utilisation de plus d'une méthode d'évaluation

10.1. Dans certains pays, il est habituel dans la pratique, lorsqu'il ne s'agit pas dans certains cas d'une obligation légale pour les évaluations qui sont réalisées à certaines fins particulières, d'évaluer un bien immobilier au moyen d'au moins deux méthodes différentes, ce qui permet d'obtenir du même coup un certain nombre de valeurs différentes. L'évaluateur examine alors les différents résultats et il détermine en professionnel la valeur à intégrer au rapport. À l'inverse, dans d'autres pays, l'évaluateur ne devra utiliser qu'une seule méthode, ce que le client attendra par ailleurs de sa part.

10.2. Aucune règle générale ne peut être établie concernant le fait que le recours à une seule méthode ou à plusieurs méthodes donne lieu à une évaluation plus précise et plus fiable. En revanche, lorsque des évaluateurs n'ont utilisé qu'une seule méthode, il leur est au moins conseillé de vérifier leurs conclusions à l'aide d'autres indicateurs du marché lorsque ceux-ci existent. Par exemple, lorsqu'un bien immobilier a été évalué au moyen d'une méthode dans le cadre de l'approche par le revenu, l'évaluateur souhaitera dans la plupart des cas comparer la valeur obtenue par mètre carré aux prix observés sur le marché pour des biens immobiliers similaires à la date d'évaluation.

10.3. Dans certains cas, les évaluateurs élaborent les évaluations en utilisant au moins deux méthodes différentes avant d'appliquer des coefficients mathématiques aux valeurs

obtenues pour arriver à une valeur pondérée qui est intégrée au rapport sous la forme d'une valeur vénale. Une telle approche doit être employée avec précaution : il est possible qu'elle présente des avantages si les coefficients sont choisis pour chaque bien immobilier en fonction de l'opinion de l'évaluateur quant à la fiabilité relative des valeurs issues de chacune des différentes méthodes utilisées. En revanche, il peut s'avérer dangereux d'appliquer des coefficients standards à une série d'évaluations ou à tout un portefeuille de biens immobiliers, car une telle approche empêche de prendre en compte la fiabilité des différentes méthodes au cas par cas.

## 11. Contrôle final

La dernière étape pour l'évaluateur lors de l'évaluation de la valeur consiste à prendre du recul par rapport à l'analyse qui a été faite et à se demander si quelqu'un serait réellement prêt à payer la somme déterminée. D'importants efforts peuvent être consentis dans des analyses et des calculs complexes, pour obtenir au final une réponse erronée ou irréaliste. Cet examen peut conduire à revoir et à améliorer l'analyse ou l'application du jugement de l'évaluateur pour donner au client un avis professionnel sur la valeur du bien immobilier en question.

# **III. Évaluation et Développement durable**

1. Introduction
2. Durabilité
3. Développement durable et utilisateurs des biens immobiliers
4. Création de normes écologiques pour les biens immobiliers
5. Évaluation et développement durable

## 1. Introduction

1.1. La double pression de l'économie et des politiques publiques a focalisé l'attention sur toute une série de problématiques liées aux ressources naturelles qui sont regroupées dans le concept de développement durable. On peut s'attendre à ce que la réglementation comme la perception sur le marché rendent ces questions de performance environnementale et de développement durable de plus en plus importantes aux yeux des acteurs concernés par le marché immobilier et par les bâtiments, ce qui se reflètera, le cas échéant, au niveau des évaluations. Évidemment, la clientèle que constituent les grandes entreprises, tout comme celle qui accorde de l'importance aux problématiques éthiques, cherche à se conformer à des normes de plus en plus exigeantes en matière de développement durable et elle attend que ceux avec qui elle traite fassent de même. Ce type de clientèle abordera probablement ce sujet lorsqu'elle sollicitera un avis en matière d'évaluation immobilière.

1.2. Très clairement, ces problématiques évoluent, non seulement avec l'approfondissement des connaissances scientifiques et l'expérience des politiques, mais aussi sous l'effet de la plus grande importance accordée à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci. En ce qui concerne l'atténuation, plusieurs États membres de l'UE se sont fixé comme objectif de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre à « *zéro net* » d'ici à 2050. Ce thème est désormais repris par la Commission européenne de 2019 qui a présenté en décembre 2019 des propositions pour un Pacte vert pour l'Europe. Elle a ainsi fait 49 propositions visant à utiliser la réglementation, le commerce et la politique d'investissement pour réduire les émissions de carbone. L'adaptation désigne la résilience face aux changements climatiques, qu'il s'agisse d'inondations, de chaleur extrême, de pénurie d'eau ou de tempêtes. Ces pressions, ainsi que la montée en puissance des interventions politiques dans ce domaine, risquent bien d'entraîner des changements majeurs. Comme l'a déclaré la future Présidente de la Commission, Ursula von der Leyen à l'occasion de la conférence sur le changement climatique de la COP25 :

*« Notre objectif consiste à être le premier continent climatiquement neutre d'ici à 2050. Si nous voulons atteindre cet objectif, nous devons agir maintenant. »*

L'exploitation des terres et les bâtiments figurent parmi les principales questions politiques considérées à la fois comme des problèmes et des solutions dans ce contexte : l'immobilier représente ainsi désormais 10 % des portefeuilles d'investissement mondiaux.

### 1.3. Illustration de ces enjeux :

- Comme on a pu le constater dans des régions allant de Venise et du bassin versant de l'Elbe au bas Danube et à la côte méditerranéenne française, les biens immobiliers dans lesquels les populations vivent, travaillent et investissent peuvent être exposés à des risques d'inondation, qu'il s'agisse de tempêtes soudaines, de pluies généralisées ou de l'élévation du niveau de la mer, avec de graves conséquences sur le potentiel de développement.
- Les périodes de chaleur extrême entraînent une augmentation de la mortalité, rendent de nombreux bâtiments inconfortables et augmentent le risque d'incendies aux alentours.
- La chaleur et la pénurie d'eau entravent le développement et la production alimentaire, tout en imposant des contraintes à la sylviculture.
- Certains modèles d'exploitation des terres en Europe entraînent une grave érosion des sols et beaucoup de problèmes par voie de conséquence.
- Partout dans le monde, ces changements entraînent des difficultés et des pressions migratoires.

Les autorités financières ont donc élaboré des approches à partir du groupe de travail sur la communication relative au climat. L'idée est de mettre en garde contre le risque d'une évaluation erronée d'actifs qui pourraient s'avérer non durables alors que les nouvelles tendances s'imposent.

1.4. Tout en encourageant l'adaptation et la résilience face à ces difficultés, les décideurs politiques mettent l'accent sur les mesures d'atténuation du changement climatique, dont beaucoup ont une incidence sur les biens immobiliers, notamment :

- Séquestration du carbone par la gestion des terres, notamment l'initiative « 4 pour 1 000 » lancée lors de la conférence de Paris sur le climat pour augmenter les niveaux de carbone organique du sol, visant à éliminer le carbone de l'atmosphère et potentiellement bénéfique pour une grande partie de l'agriculture et contribuant à la gestion de l'eau, ainsi qu'à la restauration des forêts et des tourbières.
- Développement des énergies renouvelables utilisant des terrains et bâtiments, l'emplacement (notamment l'accès au réseau et les contraintes de planification) étant souvent essentiel.
- Les bâtiments représentent 40 % de la consommation d'énergie de l'UE et 36 % de ses émissions de gaz à effet de serre, ce qui garantit une meilleure efficacité énergétique lorsque les bâtiments « zéro net » établissent une norme par avance pour la plupart des constructions actuelles.
- Effets sur les biens immobiliers des mesures prises pour décarboniser les transports, ce qui peut modifier les valeurs en fonction de la localisation.



1.5. Des questions plus vastes autour d'autres thèmes environnementaux, de la biodiversité à la qualité de l'air et de l'eau, alimentent désormais le débat sur la durabilité, c'est-à-dire l'exploitation optimale des ressources pour l'avenir.

1.6. Le niveau de priorité entre les différentes questions évoluera au fur et à mesure du développement de la législation et des évolutions de la perception du marché. Si dans bien des cas elles constituent encore, en termes économiques, des externalités sans influence sur les valeurs, il est probable que la réglementation (y compris la fiscalité) et les nouveaux marchés tels que celui du carbone augmentent les effets de ces problématiques, en partie pour traiter les problèmes posés par les externalités au niveau des politiques. Par conséquent, s'il est possible que le marché, dans bien des cas, n'ait pas accordé une grande importance à ces problématiques jusqu'à présent, il semble de plus en plus probable que ce sera le cas à l'avenir. Au fur et à mesure que des problématiques spécifiques se concrétisent et sont comprises, elles sont intégrées aux pratiques courantes. Il paraît inévitable qu'une grande partie des débats sur le concept de développement durable se focalise sur les problématiques qui ne se sont pas encore concrétisées et même sur certaines qui pourraient ne pas se concrétiser.

1.7. Les problématiques énergétiques, qui gagnent en importance en raison des coûts, des problèmes de ressources et, désormais, des inquiétudes provoquées par le changement climatique, illustrent bien cette tendance. L'introduction d'une réglementation qui s'est progressivement renforcée (comme la nouvelle Directive de l'UE sur la performance énergétique des bâtiments, avec ses certificats de performance énergétique (CPE) et ses autres instruments) pour le parc immobilier de nouvelle construction comme pour celui qui existe déjà, finira par entraîner une plus grande sensibilité aux questions de performance et d'efficacité énergétique d'un bâtiment. Le pacte vert pour l'Europe exerçant des pressions supplémentaire, cela signifie que les dispositifs de labellisation et de certification qui se basent sur des informations indépendantes seront utilisés de façon plus fréquente, les réglementations sur les codes énergétiques deviendront plus strictes tandis que des subventions ainsi que des abattements fiscaux pourront être mis en place pour la construction de maisons qui consomment peu d'énergie, en raison de l'internalisation des effets négatifs externes. Lorsque des règles de ce type ou les différences entre des parties au niveau du respect de la norme ont une importance pour des acteurs tels que les propriétaires, les acheteurs, les locataires, les prêteurs ou d'autres acteurs, le marché en tiendra compte au niveau de la valeur en capital et au niveau de la valeur locative, comme il le fait pour d'autres facteurs. Il est tout à fait possible que les problématiques liées à la rareté de l'eau, à sa qualité ou à d'autres aspects similaires suivent une trajectoire semblable.

1.8. De nombreuses problématiques liées au développement durable impliquent une perspective à long terme, avec notamment des anticipations au niveau des prix de l'énergie ou de la gestion des risques environnementaux, tandis que les informations spécifiques qui sont nécessaires peuvent souvent être incertaines et les outils d'analyse être encore en phase de développement. Néanmoins, ce type de limites n'ôte pas à ces sujets toute leur importance.

1.9. Les évaluateurs doivent agir dans les limites de leurs compétences professionnelles et des attentes qui existent sur le marché actuel. Habituellement, cela implique qu'au lieu de la déterminer eux-mêmes, ils devront recourir au savoir-faire, aux certifications et aux rapports pertinents permettant d'évaluer la durabilité d'un bien. Cela concerne les pratiques courantes en matière d'environnement, notamment celles relatives à la contamination, à la présence d'amiante, au risque d'inondations ou à l'érosion du sol, pour lesquelles les évaluateurs doivent être capables d'interpréter les rapports des spécialistes et de déterminer l'importance à leur donner. Les évaluateurs ne peuvent évaluer un bien que dans le cadre de l'état réel du marché, sans faire des suppositions sur l'avenir. La présente partie III des EVS 2020 est proposée aux évaluateurs dans le but de les sensibiliser à ces problématiques et, du même coup, les aider à mieux comprendre les marchés sur lesquels ils évoluent.

## 2. Durabilité

2.1. De manière globale, la durabilité désigne la capacité à durer. Si ce document se concentre sur les aspects environnementaux de la durabilité, le terme a également une dimension sociale et économique et de nombreuses problématiques de durabilité économique peuvent avoir leur importance dans le cadre des évaluations. En effet, les concepts économiques comme le revenu locatif durable ou les flux de trésorerie durables sont bien antérieurs aux usages actuels du terme. La résilience est la capacité à résister, à absorber les chocs, et à s'en remettre.

2.2. Au fur et à mesure que les pressions sur les ressources et sur les systèmes naturels ont augmenté, l'attention s'est focalisée sur la façon dont la durabilité pouvait être protégée au travers d'une série d'interventions et au travers d'un encadrement. L'accent mis sur les contraintes environnementales a abouti à une définition qui décrit le concept

de durabilité comme l'amélioration de la qualité de la vie humaine tout en vivant dans la limite des capacités que peuvent supporter des écosystèmes.

**2.3. Développement durable** — Cette approche implique d'ores et déjà les problèmes liés au fait de concilier la durabilité avec l'action ou avec le changement. Le concept de « *développement durable* » a été mis en avant dans le rapport de 1987 de la commission mondiale de l'environnement et du développement (la commission Brundtland). Il s'agit depuis lors d'une composante essentielle de la plupart des débats politiques sur les problématiques économiques, sociales et environnementales. Dans ce rapport, intitulé « Notre avenir à tous », la commission Brundtland a défini ce terme comme étant :

*« un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »*

Les propositions de la Commission ont été adoptées en 1992, à Rio de Janeiro dans le cadre de la conférence des Nations unies sur l'environnement et le développement. Cela leur a permis de bénéficier d'une attention nationale comme internationale, avec notamment la création de la commission du développement durable des Nations unies.

**2.4.** Le concept s'est avéré être durable et large mais il est vague et sert de mot-valise. Sa formulation n'arbitre pas entre les objectifs économiques, environnementaux et sociaux en cas de conflit. D'ailleurs, comme les niveaux de priorité que revêtent ces objectifs en fonction des parties et des situations concernées ou en fonction du moment s'avèrent très différents, cette fluidité même contribue à la validité globale du concept, à défaut d'asseoir sa solidité. Aucune définition plus précise ne s'est dégagée et le terme aura des connotations pratiques différentes selon les personnes concernées, le contexte et le moment.

**2.5.** Avec l'essor des débats concernant ce type de politiques, le développement durable est peut-être plus facile à comprendre si on l'envisage comme un processus plutôt que comme une finalité définie. Ce processus est actuellement de plus en plus influencé par les préoccupations liées au changement climatique et aux ressources.

**2.6.** Toute une variété d'instruments et de concepts ont évolué pour tenir compte des problématiques environnementales dans le domaine immobilier, notamment l'évaluation du cycle de vie, le C2C (de l'anglais cradle to cradle ou recyclage à l'infini), l'analyse de l'empreinte écologique et les bâtiments écologiques. Plus largement, l'utilisation de

III. Évaluation et Développement durable

concepts tels que le capital naturel et les services écosystémiques, joue un rôle dans les politiques et les choix publics, ce qui a une incidence sur le comportement des particuliers. De différentes manières, ils prennent en compte l'impact du développement sur l'environnement et sur les systèmes écologiques au fil du temps, avec une meilleure efficacité dans l'utilisation des ressources, une réduction de la dégradation de l'environnement, le développement de la résistance et de l'adaptabilité ainsi qu'un souci d'équité sociale. Ces éléments sont mesurés au travers d'un nombre croissant d'audits, de procédures et d'indicateurs qui cherchent à capter les aspects du concept au sens large et à influencer les décisions, insistant du même coup de plus en plus sur l'utilisation et sur le développement des terrains, des biens immobiliers ou des bâtiments. Cela n'est pas seulement le fruit des politiques publiques et de la réglementation mais également de la perception du marché et de la demande des investisseurs, des entreprises et des clients de ces dernières.

2.7. La difficulté dans le cadre d'une telle analyse consiste à comprendre dans chaque cas si l'étude de la durabilité ajoute de la valeur ou en enlève. Elle peut être considérée comme un coût et comme une restriction. De la même manière, les opportunités économiques peuvent être perçues comme de la « croissance verte », avec l'innovation technique qui l'accompagne, tandis que le respect des normes peut permettre de protéger ou d'améliorer la valeur du bien. Une fois qu'une norme réglementaire ou qu'une norme en vigueur sur le marché est perçue un modèle, son non-respect peut pénaliser les valeurs des biens immobiliers non conformes.

2.8. De façon plus large, la croissance économique est habituellement perçue comme une difficulté pour les problématiques environnementales mais il existe des preuves (parfois résumées sous la forme de la courbe environnementale de Kuznets) que de meilleurs niveaux de développement économique peuvent réduire la dégradation de l'environnement. Cela est peut-être dû, en partie, aux ressources disponibles pour traiter les problèmes qui deviennent alors des sujets de préoccupation grandissants, mais également à la nature de l'activité économique et des évolutions au niveau de la technologie qui est utilisée. Cette transition dans le cadre d'une activité économique en développement semble réduire d'abord les externalités locales, les externalités plus répandues étant traitées à des niveaux de revenus plus élevés. Au fur et à mesure que se développent les techniques qui permettent de réduire la dégradation de l'environnement, il devient plus facile pour les autres de les adopter.

2.9. Le développement du savoir, de la sophistication et des avancées scientifiques ouvrent la porte à de nouveaux challenges : les émissions de CO<sub>2</sub> n'inquiétaient pas grand

monde il y a quarante ans — mais aussi à de nouveaux moyens de les atténuer et de s'y adapter.

2.10. Au fur et à mesure que les concepts deviennent plus clairs sur le plan pratique et que les recommandations en la matière se développent, on verra probablement apparaître de nouvelles immobilisations incorporelles qui devront être évaluées à leur tour lorsqu'elles pourront être séparées de l'actif sous-jacent.

2.11. De tels développements deviennent naturellement un sujet d'étude pour le métier de l'évaluation. L'accord de Vancouver sur l'évaluation de 2007 était un premier forum international où l'on a débattu des problématiques d'évaluation associées aux discussions sur la durabilité : « *un engagement de la part des organismes de normes d'évaluation immobilière au niveau mondial pour lancer le processus d'intégration de la durabilité au sein des évaluations et des estimations.* », afin d'en faire une considération courante.

2.12. **Capital naturel et évaluation de l'écosystème** — Un corpus de travaux de plus en plus important dans ce domaine, d'abord pour la détermination et l'application de la politique économique et environnementale mais qui a désormais une influence sur l'évaluation et la gestion des biens immobiliers, développe des approches qui visent à donner des valeurs aux problématiques de ressources et d'environnement concernant :

- La pollution, l'énergie et les matériaux ;
- La protection de l'environnement et la gestion des ressources ;
- Les actifs en matière de ressources naturelles ;
- L'évaluation des flux hors marché et des agrégats environnementaux.

D'autres travaux ont adapté ces éléments à des domaines comme la pêche, l'eau et l'agriculture. Prenant acte des directives existantes en matière d'intégration des services écosystémiques à la prise de décisions, le Pacte vert pour l'Europe fait la proposition suivante : « *Toutes les politiques de l'UE devraient contribuer à la préservation et à la restauration du capital naturel de l'Europe* ».

2.13. Le modèle sous-jacent consiste à considérer le patrimoine naturel, qu'il soit reconnu ou non par les marchés, comme un capital naturel donnant lieu à des services allant de la nourriture à la qualité de l'air et de l'eau, des paysages culturels à la qualité des sols et à la pollinisation. L'érosion du capital naturel diminue le patrimoine naturel. En générant davantage de services écosystémiques, il est au contraire possible de l'augmenter.

2.14. L'étude de ces concepts en tant qu'outils pour les choix de politique publique et potentiellement pour les transactions privées est en plein développement. Il s'agit d'un moyen pour fixer une valeur convenue entre les acheteurs et les vendeurs, dans le cadre des transactions privées, pour la réalisation d'objectifs environnementaux, et comme pour la gestion immobilière, il peut commencer à doter le marché de mécanismes dans ce domaine et du même coup, résoudre potentiellement les nombreuses externalités actuelles. Un exemple : la proposition de gain net de biodiversité pour le développement en Angleterre. S'appuyant sur l'expérience de la compensation de la biodiversité pour le développement, cette proposition imposerait une obligation légale pour que le développement entraîne un gain de 10 % de la biodiversité (selon les paramètres officiels), qu'il ait lieu sur site, hors site ou par le biais de l'achat de crédits. Tout en promouvant l'objectif politique, elle pourrait encourager une évolution vers des sites moins dommageables ou moins riches en biodiversité (notons que certaines friches industrielles peuvent présenter une valeur de diversité plus élevée).

2.15. Ces approches, habituellement développées dans un contexte de gestion de l'environnement mais employant des termes reconnaissables par les évaluateurs, tendent à identifier les valeurs qui peuvent dépendre d'hypothèses très différentes et à les distinguer de celles qui sont requises par les normes professionnelles d'évaluation immobilière et qui ne sont pas toujours objectives. Les évaluations qui en résultent, lesquelles reflètent habituellement les externalités et sont donc très sensibles aux modifications au niveau des hypothèses, peuvent éventuellement être utiles dans le cadre des politiques publiques, en fonction du réalisme des hypothèses de départ et de la rigueur de l'analyse, mais elles ne constitueront en aucun cas une valeur vénale ou une juste valeur.

2.16. Il semble que l'on comprend mieux désormais que ces valeurs évaluées pour le capital naturel représentent la valeur de l'investissement (*voir EVS 2*), la valeur pour la société (ou une autre partie intéressée) de ce qui est mesuré. Cela aide les décideurs politiques à faire des choix lorsqu'ils sont mis en parallèle avec les coûts des options. Ils sont ainsi informés en tant qu'acheteurs, acteurs de la société, cherchant à modifier les comportements dans le secteur privé. Ces évaluations des écosystèmes, davantage basées sur l'économie, semblent plus pertinentes pour comparer les options au moyen de valeurs relatives, plutôt qu'en identifiant des valeurs absolues.

2.17. Lorsque cela conduit à l'achat de biens publics, que ce soit directement par des organismes publics ou par d'autres organismes tels que des entreprises agissant dans ce

domaine pour leur propre intérêt, on assiste à l'émergence de prix de transaction lorsqu'il est mutuellement avantageux pour les acheteurs et les prestataires potentiels de ces services de parvenir à un accord. Avec l'expérience et la constitution de points de comparaison, ces prix peuvent devenir analogues à la juste valeur, et même à terme à la valeur vénale.

### 3. Développement durable et utilisateurs des biens immobiliers

3.1. Les travaux sur la durabilité sont de plus en plus motivés par les préoccupations climatiques, en particulier depuis l'accord de Paris de 2015 sur le changement climatique. Ils se concentrent donc sur les questions de l'énergie et du carbone. Cela concerne tous les aspects d'une entreprise, y compris les biens et les bâtiments, ainsi que de nombreuses autres questions, de la qualité de l'air à la biodiversité, pour laquelle le Pacte vert pour l'Europe propose une stratégie de biodiversité.

3.2. Les propriétaires et les occupants d'un bien immobilier peuvent avoir différentes raisons d'envisager la durabilité du bien au sens large ou les aspects spécifiques de celle-ci, comme l'efficacité énergétique par exemple. Ces raisons peuvent aller d'une volonté personnelle de réduire les coûts jusqu'à la mise en conformité d'une réglementation, en passant par le fait que cela puisse constituer un avantage vis-à-vis des clients.

3.3. Avec la place de plus en plus importante du changement climatique comme source de préoccupation politique, le fait que les bâtiments soient associés à environ 40 pour cent de la consommation d'énergie place le secteur immobilier au centre de l'attention et des débats. Cependant, les coûts énergétiques peuvent ne représenter qu'1 pour cent des charges d'exploitation de certaines entreprises, tandis que les charges de personnel peuvent représenter jusqu'à 85 pour cent des charges d'exploitation d'une société qui loue des bureaux. Ces ratios ont limité l'impact des problématiques énergétiques sur les loyers et sur les valeurs. Ceci peut suggérer, de la même manière, que les caractéristiques du bâtiment qui ont une influence sur l'environnement de travail ont peut-être une importance qui n'est pas reconnue. Lorsque les locataires sont prêts à payer des loyers plus élevés pour des biens immobiliers conformes, cela soutiendra la valeur de ces biens, mais il est possible que les locataires ne soient prêts à agir de la sorte que s'ils perçoivent les avantages qu'ils ont à occuper un bâtiment écologique. Dans la pratique, les attitudes en la matière peuvent varier tout au long du cycle économique.

3.4. Concernant les propriétaires et les entreprises qui procèdent à des jugements purement commerciaux, l'investissement nécessaire doit offrir un rendement acceptable. Il est possible que le fait d'investir pour améliorer les équipements du bâtiment (comme le chauffage, la ventilation, la climatisation ou la réfrigération) ne paraisse pas justifié au vu des bénéfices financiers d'une meilleure efficacité énergétique ou de la prime pour ce bien sur le marché. Les baux verts (*voir la section 4.4 ci-dessous*) sont un moyen pour tenter de réconcilier le déséquilibre habituel qui existe sur ces sujets entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires.

3.5. Si les entreprises choisissent d'être plus sensibles à ces problématiques au niveau de leur fonctionnement ou s'il existe des attentes à leur égard dans ce domaine, leurs propriétaires et leurs clients peuvent avoir tendance à exiger des justificatifs plus pertinents pour démontrer leur engagement en la matière. Pour les plus grandes entreprises, ces justificatifs peuvent comprendre :

- Les attentes croissantes afin qu'elles rendent compte de leur performance en la matière.
- Des démonstrations dans le domaine de la responsabilité sociale des entreprises (RSE)
- Un engagement en faveur de la réduction des émissions de carbone (REC)
- Une homologation correspondant à la norme ISO 14001, la norme internationale pour les systèmes de management environnemental, ou à l'EMAS, le système européen de management environnemental et d'audit.

Le recours aux « *baux verts* » peut être un exemple concret d'engagement de la part des parties dans ce domaine.

3.6. 34 banques centrales et autorités de surveillance financière, représentant la surveillance des deux tiers des banques et des assureurs d'importance systémique mondiale, ont constitué en 2017 le Réseau pour l'écologisation du système financier (NGFS - Network for Greening the Financial System), qui a convenu des éléments suivants :

- Intégrer le suivi des risques financiers liés au climat dans le travail de supervision quotidien, en comptant sur le fait que la finance prenne en compte les risques financiers liés au changement climatique, et en intégrant une prise de conscience des risques ;
- Faciliter l'accès aux données sur les risques liés au climat ;
- Renforcer les capacités et les connaissances en matière de gestion des risques liés au climat dans l'ensemble du système financier.



Cela encourage le développement de systèmes de mesure et de classification visant à identifier les activités économiques qui contribuent à la transition vers une économie verte et à faibles émissions de carbone, afin d'aider les acteurs financiers à prendre des décisions d'investissement et de prêt durables. Comme les gouverneurs des banques centrales françaises et britanniques l'ont indiqué dans une lettre conjointe datant d'avril 2019 avec le président du NGFS, il s'agit d'éviter :

« un « moment Minsky » *lié au climat* : terme que nous utilisons pour désigner un effondrement soudain du prix des actifs. »

La future présidente de la Banque centrale européenne, Christine Lagarde, a déclaré que la revue stratégique de la BCE en 2020 :

*« ... comprendra l'immense défi que représente le changement climatique pour chacun d'entre nous, où qu'il se trouve, et quelles que soient notre mission et nos fonctions... Nous reprendrons le combat mené par la Commission européenne et, je l'espère, par d'autres institutions européennes, et nous verrons où et comment nous pouvons prendre part à cet effort particulier. »*

*(Déclaration et conférence de presse du 12 décembre 2019)*

A cet effet, les outils de la BCE comprennent :

- La supervision bancaire en sensibilisant les banques aux risques afin qu'elles les gèrent ;
- La stabilité financière en communiquant sur les risques que le changement climatique fait encourir au système financier ;
- Certains investissements dans des obligations vertes.

3.7. À cet égard, le groupe de travail international sur la publication d'informations financières relatives au climat (TCFD - Task Force for Climate-related Financial Disclosure) qui compte aujourd'hui des soutiens parmi les banques, les gestionnaires d'actifs, les fonds de pension, les assureurs, les agences de notation, les cabinets comptables et les services de conseil aux actionnaires, dont les bilans totalisent plus de 120 000 milliards de dollars, joue un rôle essentiel. Il est à l'origine de la communication relative au climat dans le cadre de la prise de décisions financières, avec l'impact que cela aura sur l'immobilier qui représente 10 % des portefeuilles d'investissement mondiaux, y compris :

- Les risques physiques liés à l'exposition des livres hypothécaires au risque d'inondation et à l'impact des événements climatiques extrêmes sur le risque souverain ;

- Les risques liés à la transition, notamment les expositions aux secteurs à forte intensité de carbone et les prêts immobiliers soumis à de nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique.

Les travaux du TCFD visent également à promouvoir l'affectation des sources de financement au financement du développement résilient et durable.

3.8. Ces tendances se transmettent actuellement à travers le système financier. Le rapport du FMI sur la stabilité financière comprend désormais un chapitre sur la finance durable qui indique notamment :

*« L'impact potentiel des risques climatiques est important, non linéaire et difficile à estimer. Les pertes liées au risque climatique affectent le système financier directement et indirectement par le biais d'une croissance économique plus faible et de conditions financières plus strictes. Les demandes d'indemnisation concernant les pertes naturelles ont déjà quadruplé depuis les années 80. »*

En 2017, One Planet a réuni un groupe de fonds, dont la Kuwait Investment Authority (autorité d'investissement du Koweït), avec 15 000 milliards de dollars d'actifs et l'objectif d'intégrer le changement climatique aux portefeuilles. On reconnaît de plus en plus que ces questions peuvent avoir une incidence sur la manière dont les allocations de capitaux continuent de se déplacer entre les secteurs, les actifs et les lieux, laissant certains d'entre eux « à la traîne » tout en favorisant de nouvelles approches en matière d'infrastructures et d'exploitation des sols.

3.9. Diverses réponses sont en cours d'élaboration afin d'éliminer les problèmes liés à la mesure nécessaire de la performance environnementale, comme la taxonomie verte récemment adoptée par l'UE pour classer les investissements verts et la norme des obligations vertes pour indiquer les progrès réalisés par les entreprises en matière de transition. Cette norme indique également si les entreprises respectent ou non les normes les plus élevées. Le développement de ces approches influence par voie de conséquence l'évolution des marchés immobiliers et autres.

3.10. **La responsabilité sociale des entreprises (RSE)** désigne le choix volontaire des entreprises d'intégrer la prise en compte des problématiques sociales et environnementales dans le cadre de leur activité quotidienne, en adoptant un comportement éthique et en améliorant les conditions sociales. Cela peut concerner :

- Les éléments utilisés en amont, comme les matières premières, l'énergie, l'eau ;
- Les processus, comme une production respectueuse de l'environnement et les déchets associés ; et
- La communication et notamment les relations avec la collectivité.

Les politiques plus développées couvriront l'occupation des biens immobiliers et l'investissement immobilier, et elles pourront avoir un effet à la fois sur la valeur en capital et sur la valeur locative.

3.11. Si elle est adoptée sur la base du volontariat, un nombre croissant d'entreprises intègrent la RSE au sein de leurs business plans et de leurs comptes annuels. Dans certains cas, elle peut être perçue comme la garantie d'une gestion de qualité, correcte et sensible. Il est possible que les grandes sociétés soient légalement obligées d'effectuer des rapports sur ces éléments. Dans certains pays, la loi réglemente déjà la présentation d'indicateurs de performance non financiers.

3.12. Une politique de RSE peut être motivée par un plan stratégique de la société en la matière, par sa stratégie en matière de risques d'entreprise, par le besoin de subventions et de financements ou par les pressions exercées par les investisseurs, par les clients ou par d'autres acteurs. Les motivations de la société devront être clairement énoncées pour mesurer leur impact. De manière plus générale, elle peut être associée à la préoccupation de réduire les risques en matière de réputation et d'inclure le contrôle de sa chaîne d'approvisionnement.

3.13. Certaines sociétés incluent les aspects écologiques, sociaux et économiques du développement durable dans le concept de « *triple approche* », en analysant et en rapportant leur performance dans chacun de ces domaines. Il s'agit forcément d'une approche en évolution permanente et de ce fait, le concept de durabilité peut être élargi pour prendre en compte la qualité technique et fonctionnelle.

3.14. **L'investissement immobilier responsable (IIR)** est un cadre qui permet aux investisseurs de maximiser les effets positifs et de minimiser les effets négatifs de la propriété immobilière, de sa gestion et de son développement, à la fois au niveau de la société et au niveau de l'environnement naturel. L'initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) organise à présent des tables rondes sur le financement durable. Avec ses Principes pour un système bancaire responsable et pour une banque responsable, elle a fixé les principes de l'investissement responsable visant à

intégrer les problématiques environnementales, sociales et relatives à la gouvernance d'entreprise (ESG) aux politiques et aux pratiques de l'entreprise, proposant une série d'outils à cet effet. Sa déclaration exige que les sociétés se tournent vers « *leurs fournisseurs de services en matière d'investissement (...) pour intégrer les facteurs ESG dans l'évolution de leurs recherches et de leurs analyses* ». A ces fins, son Groupe de travail sur l'immobilier vise à promouvoir les meilleures pratiques en matière d'innovation et de réglementation, à l'aide de travaux tels que ceux portant sur l'investissement immobilier responsable. Tout en reconnaissant les contraintes d'un locataire en raison des droits de propriété, elle souligne le rôle particulièrement critique de l'investisseur immobilier (et donc du propriétaire) en matière de construction, de réhabilitation, de gestion de l'espace commun ainsi qu'au niveau des opportunités que présente la résiliation d'un bail. Cet investissement direct permet à chaque étape un plus grand contrôle des problématiques de durabilité que ne le peut un investissement par actions (y compris lorsqu'il s'agit d'un fonds d'investissement immobilier) avec un intérêt financier. L'investisseur responsable doit s'engager avec ses locataires à gérer l'impact de son bien, à la fois sur le plan social et au niveau de l'environnement, même si par le passé peu de baux comportaient des clauses portant sur les problématiques de développement durable.

3.15. Lorsqu'un investissement est envisagé, les biens immobiliers doivent être filtrés en fonction de :

- Leur emplacement : les bases en matière de développement durable sont susceptibles de concerner les biens qui sont le mieux desservis par les transports en commun ou qui sont situés sur des friches industrielles (bien qu'ils puissent présenter une plus grande biodiversité que les terrains vierges) ;
- Leurs caractéristiques physiques : les bâtiments respectent-ils les normes environnementales comme les systèmes BREEAM (« Building Research Establishment Environmental Assessment Method », ou méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments), LEED (« Leadership in Energy and Environmental Design » ou leadership dans la conception énergétique), CASBEE (« Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency »), DGNB (« Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen » ou Société Allemande pour la Construction Durable), le HQETM (« Haute Qualité Environnementale »), le SBTool (« Sustainable Building Tool ») et le GreenStar (*voir également la section 4.2 ci-dessous*). L'effet de ces normes peut être de canaliser les choix des investisseurs, en limitant potentiellement le portefeuille de diversification et, avec la concentration de la demande sur ces biens immobiliers, cela peut avoir des conséquences en matière de prix et donc de rendements ;
- Leurs locataires : en fonction, peut-être, de leur activité économique.

Les données sur lesquelles reposent ces filtres sont souvent limitées et partielles, alors que sur certains marchés il peut même n'y avoir pratiquement aucune donnée pertinente en la matière.

3.16. Une approche alternative consiste à chercher les meilleurs biens immobiliers dans leur catégorie. Cependant, ce processus se basera lui aussi sur des systèmes de certification et de notation reconnus comme BREEAM ou les CPE. Si cela peut permettre d'identifier les biens immobiliers dont la valeur sera la mieux préservée à l'avenir, cette démarche sera plutôt disponible pour les biens immobiliers de nouvelle construction et dans le cas des CPE, pour les bâtiments existants lorsque ceux-ci sont vendus ou loués. Pour un CPE, cela peut également dépendre en grande partie de la méthodologie d'évaluation utilisée, qui pourra ne pas rendre compte de façon précise du statut de certains types de biens pour lesquels elle n'a pas été conçue.

3.17. **Le système de management environnemental (SME)** propose aux entreprises des outils permettant de prendre en compte les problématiques de développement durable tout en poursuivant une amélioration continue à partir des quatre étapes de la planification :

- Déterminer ce qui doit être fait ;
- Le faire ;
- Vérifier que cela a été fait ; et
- Agir pour procéder aux améliorations ;

tout en tenant compte à la fois de l'impact sur l'environnement et de l'activité qui a motivé ce changement. Le dispositif peut aider les entreprises à réaliser des économies, à gérer les risques juridiques, financiers et en termes de réputation (en identifiant notamment les obligations légales futures), à profiter des opportunités et à répondre aux attentes des actionnaires. Il peut débiter par la révision de la situation actuelle (comme point de départ), qui peut montrer que beaucoup de choses ont déjà été faites sans que l'on ait pensé à leur portée « *environnementale* », puis se poursuivre par la création d'une politique en matière d'environnement afin d'orienter le processus à l'avenir.

3.18. La norme ISO 14001 établit les références en la matière pour procéder à l'audit des entreprises. Cinq aspects ou étapes sont concernés :

- La politique en matière d'environnement ;
- La planification des actions ;
- La mise en œuvre et le fonctionnement du projet ;

- Les mesures de contrôle et les mesures correctives ;
- La revue de direction.

3.19. Le système européen de management environnemental et d'audit (EMAS, en anglais), propose une norme européenne dont l'adoption est volontaire mais qui, une fois adoptée, est soumise à des audits obligatoires (à la différence de la norme ISO 14001). Elle comporte certaines obligations qui reposent sur la législation (Règlement européen CE EN 1221/2009 tel que modifié par le règlement UE 2017/1505), elle peut donc être plus exigeante que la norme ISO 14001 à laquelle elle ressemble fortement. Une entreprise doit identifier son impact direct et indirect sur l'environnement, avant d'évaluer son importance. Les audits internes doivent porter sur la manière dont une problématique est gérée, sur la performance au niveau de la gestion de cette problématique et sur la conformité. Un audit externe est réalisé tous les trois ans.

3.20. **Coûts du cycle de vie** — Il est de plus en plus question d'évaluer la durabilité d'un bien immobilier sur la totalité de son cycle de vie ainsi que sur les externalités qui y sont associées. Les préoccupations relatives aux émissions de gaz à effet de serre incitent souvent à exploiter au mieux les bâtiments existants, plutôt que de les démolir et de les remplacer.

3.21. L'analyse du coût du cycle de vie (ACCV) calcule la valeur actuelle de tous les coûts pour la totalité de la durée de vie restante d'un bâtiment, y compris sa construction, son exploitation, sa maintenance et ses coûts de fin de vie. De telles approches peuvent malgré tout ne pas envisager la totalité des externalités qui peuvent intervenir. Certains pays européens disposent de normes et de recommandations nationales pour appliquer l'ACCV, tandis que la norme internationale correspondante est la norme ISO 15686-5 Bâtiments et biens immobiliers construits - Prévission de la durée de vie - Partie V : Maintenance et approche en coût global. Cependant, la norme ISO 15686-5 ne prévoit pas de format commun pour cette analyse, permettant dans la pratique des approches différentes.

3.22. L'adoption de l'analyse du cycle de vie pourrait faire pencher la balance en faveur de la rénovation immobilière plutôt que de la construction de biens neufs, étant donné les coûts intégrés de la construction, même avec du béton et de l'acier à très faible teneur en carbone.

## 4. Création de normes « écologiques » pour les biens immobiliers

### 4.1. « Bâtiments écologiques »

4.1.1. Un « *bâtiment écologique* » ou un « *bâtiment durable* » est un bâtiment identifié comme utilisant des ressources telles que l'énergie, l'eau, les matériaux et la terre de façon plus efficace que les bâtiments qui ont été construits selon les normes minimales existantes. Il peut ainsi produire moins de déchets et moins d'émissions, tout en offrant potentiellement un meilleur environnement de travail intérieur, avec un confort et une utilité bénéfiques pour la santé, avec moins de contaminants malgré une meilleure étanchéité à l'air. Comme le développement durable prévoit que les besoins du présent ne doivent pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs, les bâtiments écologiques doivent également tenir compte des problématiques sociales, écologiques et environnementales. Cette définition plus large englobe les effets externes ainsi que l'impact sur plusieurs générations et du même coup, le cycle de vie du bien immobilier.

4.1.2. L'American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers (ASHRAE), en collaboration avec l'Illuminating Engineering Society of North America (IES) et l'US Green Building Council (USGBC) a publié en février 2010 une norme pour la conception de bâtiments écologiques à haute performance : La norme 189.1, intitulée « *Norme pour la conception de bâtiments écologiques à haute performance, à l'exception des bâtiments résidentiels à faible hauteur* ». Depuis qu'elle a été mise à jour et qu'elle sous-tend le Code international de la construction écologique de 2018 (IgCC 2018), elle établit que :

*« un bâtiment écologique à haute performance est un bâtiment qui a été conçu, construit et qui peut être exploité d'une manière qui augmente la performance environnementale et la valeur économique avec le temps, qui cherche à établir une performance environnementale intérieure qui contribue à la santé des occupants, et qui améliore la satisfaction et la productivité des occupants en intégrant des matériaux de construction respectueux de l'environnement ainsi que des systèmes économes en eau et en énergie. »*

4.1.3. Cette définition montre que le concept de durabilité est loin d'être précis lorsqu'il est appliqué à des bâtiments qui varient eux-mêmes énormément en termes de conception, de construction et d'utilisation, tandis que les différents utilisateurs auront eux-mêmes leurs propres problématiques qui sont susceptibles d'évoluer avec le temps.

4.1.4. Les éléments suivants peuvent constituer une liste de contrôle générale :

- L'emplacement - le cas échéant, le bien est-il accessible en transports en commun comme en transport privé ?

- L'utilisation actuelle des sols pour un site à développer – des problématiques peuvent exister concernant la contamination ou la gestion de l'eau ;
- Les risques liés à l'emplacement d'un bâtiment exposé aux menaces d'inondations ou de tremblements de terre, ou ceux qui sont liés au site et à la conception du bâtiment (comme pour les inondations à partir de surfaces dures) ;
- La conception et la distribution du bâtiment, couvrant les problématiques allant de sa durée de vie prévue à sa gestion énergétique et intégrant les matériaux (leur provenance, leur recyclage, leur nature et leur durée de vie) ainsi que l'efficacité des ressources ;
- Sa qualité en tant qu'environnement de travail et du même coup son impact sur la santé et sur l'efficacité de ses occupants, ce qui peut comprendre l'aération et l'éclairage ;
- L'efficacité et l'approvisionnement énergétiques ;
- Les économies en eau ;
- La gestion des déchets ;
- La résistance du bâtiment à la hausse des coûts de l'énergie, de l'eau et de la gestion des déchets.

#### 4.2. **Certification des bâtiments et instruments de green rating**

4.2.1. Un certain nombre d'approches ont été développées pour noter les bâtiments en fonction de normes environnementales définies, certaines étant obligatoires et d'autres volontaires. Ces approches proposent une évaluation et une certification standardisées pour les bâtiments écologiques et économes en énergie. Il existe environ 30 systèmes de notation volontaire dans le monde qui tentent de résoudre la complexité conceptuelle du terme « *durabilité* ». De façon peut-être inévitable, ils se concentrent de façon massive sur les bâtiments de nouvelle construction ou ayant subi des rénovations importantes.

4.2.2. Voici les systèmes qui sont reconnus au niveau international et qui constituent une norme commune plus utile pour les investisseurs internationaux :

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, ou Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments) qui relève la performance d'un bâtiment en fonction de huit critères (énergie, transport, pollution, utilisation des sols et écologie, santé et bien-être, et gestion) avant d'additionner ces résultats pour obtenir une note. Ce système prévoit différents régimes en fonction des utilisations données au bâtiment, le régime étant différent s'il s'agit d'un bâtiment industriel, commercial ou scolaire. Un nouveau bâtiment peut être évalué une première fois en phase de conception



(avec un certificat provisoire) puis à nouveau une fois qu'il est construit. Cela s'applique également dans le cadre des rénovations. Il existe quatre notes de passage.

- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design ou Leadership dans la conception énergétique), adopté par l'US Green Building Council (USGBC), s'applique aux bâtiments de nouvelle construction et aux rénovations et les notant sur 100 points, là encore avec au final quatre niveaux de certification. Les principaux critères d'évaluation dans le cadre de ce dispositif sont les sites durables, les économies en eau, l'énergie et l'atmosphère, les matériaux et les ressources ainsi que la qualité de l'environnement intérieur, en plus des résultats obtenus en matière d'innovation de la conception et de priorité régionale. En 2008, l'USGBC a publié des données qui montrent que les bâtiments conformes aux normes LEED de l'époque avaient enregistré :
  - Des charges d'exploitation de 8 à 9 pour cent plus faibles
  - Des taux d'occupation supérieurs de 3,5 pour cent
  - Des loyers supérieurs de 3 pour cent
  - Un retour sur investissement supérieur de 6,6 pour cent
  - Une augmentation de la valeur vénale de 7,5 pour cent

Mais comme cela est signalé par ailleurs, de nombreux facteurs peuvent expliquer ces résultats.

4.2.3. Parmi les autres normes sur le plan international, on retrouve les normes DGNB en Allemagne, CASBEE au Japon, Green Star, NABERS en Australie, HPIU en Irlande, HQE en France et Verde en Espagne. Différents pays peuvent disposer de leurs propres normes ou de leurs propres codes au niveau national. Chaque système présente des différences quant à l'objet et aux méthodes de l'évaluation ; tous font l'objet d'une révision régulière. Les méthodes d'évaluation ont souvent tendance à être normatives au lieu d'appliquer des principes directeurs sur lesquels les évaluations doivent se baser.

4.2.4. Il existe peu de cadres d'évaluation pour les bâtiments existants. Les CPE proposent une approche normative des notes énergétiques au sein de l'UE, tandis que l'US Building Owners and Managers Association a développé la norme Go Green.

4.2.5. Toutes les approches ont tendance à s'appliquer différemment en fonction des pays, de sorte que même les CPE peuvent varier d'un État-membre à l'autre au sein de l'UE, ce qui pose des problèmes de compréhension et d'évaluation au niveau international pour comparer les informations.

*Remarque : la Directive de 2010 sur la performance énergétique des bâtiments invitait la Commission Européenne à adopter un système de certification volontaire au niveau*

*communautaire pour les bâtiments non résidentiels (article 11, paragraphe 9 - voir à ce titre l'EVIP 1).*

4.2.6. Les politiques comme les attentes en matière de développement durable continuent à évoluer et à se développer. De ce fait, des normes obligatoires pour les bâtiments de nouvelle construction qui sont imposées dans le cadre du contrôle du développement immobilier ou dans le cadre des systèmes de réglementation de la construction peuvent très bien se focaliser sur des normes encore plus exigeantes portant sur la faible consommation d'énergie ou sur les maisons passives et sur l'utilisation des énergies renouvelables, au-delà des critères plus globaux en matière de développement durable. Dans certains domaines, ces exigences habituelles peuvent soit remplacer les outils de notation volontaire des bâtiments écologiques, soit les encourager à établir des normes encore plus exigeantes. La Directive sur la performance énergétique des bâtiments indique que les bâtiments de nouvelle construction devront respecter la norme de « *consommation d'énergie quasi nulle* » dès 2018 (*voir à ce titre l'EVIP 1*).

### **4.3. « Level(s) » : l'initiative de l'UE pour la construction de bâtiments durables**

4.3.1. Étant donné que la directive relative à la performance énergétique des bâtiments exige que les nouveaux bâtiments ne consomment quasiment aucune énergie à partir de 2021, l'UE, en collaboration avec d'autres acteurs tels que Skanska, St Gobain et la Sustainable Building Alliance, élabore actuellement l'initiative Level(s) en tant que cadre européen commun pour l'établissement de rapports volontaires afin d'évaluer les performances environnementales en matière de conception et de construction de bâtiments durables, c'est-à-dire consommant moins d'énergie et de matériaux et améliorant le confort et la santé des occupants. Elle s'appuie sur les normes existantes et une approche fondée sur le cycle de vie ou l'économie circulaire pour le secteur du bâtiment, avec ses demandes en énergie, minéraux et eau, et sa production de déchets. Cela élargit le regard posé sur l'utilisation d'un bâtiment (qui représente globalement 28 % des émissions mondiales) aux émissions et aux ressources qu'il contient (11 % supplémentaires des émissions), répondant ainsi au plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire et à la volonté d'améliorer sensiblement l'efficacité de l'exploitation des ressources.

4.3.2. Le commissaire européen à l'environnement, aux affaires maritimes et à la pêche de l'époque, Karmenu Vella, a fait part de ses intentions en octobre 2019 :

*« Le cadre de la Commission pour les bâtiments durables, à savoir l'initiative Level(s), vise à réunir l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur autour d'un langage européen commun pour de meilleures performances des bâtiments. Cette initiative prend en compte*

*l'ensemble du cycle de vie des bâtiments afin d'exploiter leur énorme potentiel en matière de réduction des émissions, de flux de ressources efficaces et circulaires, et de contribution à la santé et au bien-être des personnes pour lesquelles ils sont construits.*

*L'initiative Level(s) servira à galvaniser les acteurs du secteur de la construction en Europe en leur faisant comprendre comment ils peuvent collaborer pour créer un environnement du bâtiment durable pour tous les Européens. Il constituera une source puissante de données et d'informations pour les décideurs nationaux qui cherchent à intégrer la durabilité et la circularité dans leurs codes de construction. Nous avons l'occasion de faire du secteur européen de la construction durable un leader mondial, dans un domaine en pleine croissance pour le secteur de la construction et de l'immobilier au niveau mondial. »*

*(<https://ec.europa.eu/environment/eussd/buildings.htm>)*

4.3.3. Après une période de test qui a débuté au printemps 2018 avec 136 projets (74 résidentiels et 62 non résidentiels) à travers 21 pays, l'initiative Level(s) a été lancée à plein régime à partir de l'été 2020 dans le but de rendre cette approche conventionnelle et, par voie de conséquence, de stimuler la prise de conscience de la demande en bâtiments plus efficaces en matière de ressources.

4.3.4. En mettant l'accent sur le cycle de vie d'un bâtiment, l'initiative Level(s) va au-delà de nombreux systèmes de certification verte actuels, mais il a été soutenu par BREEAM, DGNB, HPI, HQE et Verde qui entendent s'aligner. Pour ce faire, elle s'appuie sur les travaux de certains États membres notamment :

- Les Pays-Bas qui, depuis 2012, exigent que les demandes de permis de construire pour les nouveaux bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup> s'accompagnent d'un rapport de calcul de la performance environnementale, passant en revue les émissions sur l'ensemble du cycle de vie et l'exploitation des ressources ;
- La France qui a lancé en 2016 un label d'évaluation s'appuyant sur le cycle de vie, E+C-, en préparation de nouvelles réglementations en 2020.

4.3.5. L'idée est que l'initiative Level(s) soutienne la standardisation des données, donnant une base mutuellement intelligible aux architectes, évaluateurs, entrepreneurs, fournisseurs, investisseurs et autres pour examiner ces questions pour un bien immobilier. Chaque indicateur peut être utilisé de manière graduelle, avec des niveaux allant de simples évaluations utilisant des mesures de base à des évaluations plus approfondies et complexes, jusqu'à une analyse complète du cycle de vie. Il peut être utilisé au fur et à mesure de l'avancement d'un projet de construction, de la conception (à l'aide des plans) à l'achèvement (bâtiment construit), et même au-delà, une fois le bâtiment mis en service et testé, puis occupé dans le cadre d'une utilisation réelle.

4.3.6. L'initiative Level(s) s'appuie sur un ensemble d'indicateurs liés aux priorités de l'UE en matière de durabilité :

- **Émissions de gaz à effet de serre** sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, passant de la performance énergétique au potentiel de réchauffement de la planète sur le cycle de vie et à une évaluation complète du cycle de vie « *du berceau au berceau* » ;
- **Efficience des ressources et cycle de vie circulaire des matériaux**, en passant d'une évaluation du cycle de vie des matériaux utilisés à l'examen de scénarios pour toute la durée de vie d'un bâtiment (adaptabilité et démolition, déchets et matériaux de construction et de démolition) à une analyse complète du cycle de vie « *du berceau au berceau* » ;
- **Exploitation efficiente des ressources en eau**, en tenant compte de la consommation d'eau lors de l'utilisation ;
- **Espaces sains et confortables**, en passant de la qualité de l'air intérieur à l'évaluation de l'écart par rapport à la plage de confort thermique, puis à l'étude des problèmes de luminosité et de bruit ;
- **Adaptation et résilience au changement climatique**, avec des scénarios de conditions climatiques possibles, puis un examen des événements météorologiques extrêmes et des inondations ;
- **Coût et valeur du cycle de vie**, avec l'évaluation des coûts du cycle de vie en €/m<sup>2</sup>/an, puis prise en compte de la création de valeur et des facteurs de risque.

4.3.7. Une fois mise au point et lancée après les tests actuels, l'initiative Level(s) pourrait servir à évaluer la performance comparative des bâtiments, aidant ainsi les utilisateurs, gestionnaires et investisseurs potentiels de biens immobiliers etc., comme les EPC, à jouer un rôle dans les décisions du marché et donc dans les évaluations.

#### 4.4. Les « baux verts »

4.4.1. Les débats grandissants autour du concept de « *baux verts* » peuvent là aussi avoir un impact sur l'évaluation de certains biens immobiliers. Cela est apparu en partie en réaction au déséquilibre habituel qui existe entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires concernant les problématiques liées à l'environnement. Un investissement en capital avec parfois de longues périodes de retour sur investissement est souvent nécessaire pour améliorer la performance d'un bien immobilier. Dans bien des cas, les propriétaires et les investisseurs peuvent être réticents à engager de tels frais sans obtenir le retour adéquat, tandis que les locataires peuvent être prudents lorsqu'il s'agit d'investir dans un bien qui ne leur appartient pas puisqu'ils sont susceptibles de ne l'occuper que pendant la durée d'un bail court. Le bail vert, qui dans la pratique ne peut être conclu qu'entre des parties intéressées par ces problématiques pour des raisons commerciales ou personnelles qui leur sont propres, s'efforce de combattre les questions de développement

durables qui ont été identifiées entre les parties et vise à se conformer aux normes juridiques qui se développent. Un locataire potentiel pourrait vouloir obtenir la confirmation que le bâtiment peut raisonnablement atteindre les objectifs environnementaux proposés si le locataire respecte les clauses du bail. Qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf ou modernisé, le propriétaire peut à son tour avoir besoin de garanties équivalentes de la part du promoteur ou de l'architecte.

4.4.2. Le concept ayant été développé pour la première fois en Australie mais étant aujourd'hui plus largement répandu, il n'existe pas de définition précise des baux verts qui soit généralement reconnue sur le marché. De façon générale, un bail vert désigne un bail portant sur un bien immobilier durable ou efficace en termes d'énergie et dont les clauses soutiennent le développement durable en ce qui concerne les normes écologiques ou les normes d'efficacité énergétique, ou le contrôle opérationnel et les procédures d'audit portant sur la mesure de la performance énergétique. Ces dispositions pourraient :

- Régir l'exploitation du bâtiment par le locataire ;
- Exiger que l'aménagement initial du locataire et tous les travaux ultérieurs répondent à une norme précise d'efficacité énergétique, d'isolation ou de ventilation ;
- Ajuster les frais de service pour pénaliser les locataires qui ne respectent pas les objectifs d'efficacité énergétique indiqués ;
- Exiger du propriétaire qu'il maintienne en bon état de fonctionnement et d'efficacité tous les équipements qui ont une incidence sur la consommation d'énergie du bâtiment ;
- Imposer, en cas de cession ou de sous-location, que le cessionnaire ou le locataire s'engage auprès du propriétaire à respecter la politique environnementale de ce dernier ;

Et couvrir la gestion des bâtiments, l'élimination des déchets, le transport, la restauration et les services de conciergerie.

4.4.3. Ces clauses sont très diverses dans la pratique. Certains propriétaires ont octroyé des baux verts avec un nombre d'obligations écologiques restreint, comme la coopération dans le cadre des initiatives d'économie d'énergie, la fourniture d'informations relatives à l'énergie, à l'eau et aux déchets, l'utilisation de matériaux durables et l'interdiction de nuire à la performance énergétique du bâtiment : on parle alors de « *baux vert clair* ». À l'autre extrémité du spectre, les dispositions peuvent fixer des objectifs concernant l'utilisation de l'énergie, des déchets et de l'eau, avec des compteurs séparés, des rapports, des hypothèses de révision du loyer, des altérations et des réhabilitations : on parle alors de « *baux vert foncé* ». Ils peuvent couvrir des sujets comme l'élimination des déchets ou le fait d'éviter les produits de nettoyage qui contiennent des produits chimiques organiques volatils. Les baux peuvent comprendre des clauses incitatives et des clauses de pénalité concernant les services et les niveaux de performance énergétiques

qui auront été convenus et qui peuvent affecter le loyer ou constituer, au terme du bail, des améliorations ou des dégradations.

4.4.4. Le gouvernement australien a publié une série de listes de modèles de baux verts pour différents types de location, exigeant que le locataire exploite le bien immobilier de manière efficace et qu'il en tire le meilleur bénéfice en termes d'environnement, en utilisant par exemple les équipements, les installations, les systèmes d'éclairage et les systèmes de chauffage les plus efficaces, avec un plan de gestion énergétique ainsi qu'un cadre de rapports et d'audit soumis à des pénalités. Des précédents existent aujourd'hui sur d'autres territoires comme le Royaume-Uni. Ils prévoient qu'une série de sujets soient traités entre le propriétaire et le locataire, avec notamment dans les cas suivants :

- Le propriétaire fournit au locataire un guide sur l'exploitation énergétique et environnementale du bien immobilier ;
- Les objectifs en termes d'efficacité énergétique : le maintien et l'amélioration des notes des CPE, toute défaillance en la matière exposant la partie qui en est responsable à des pénalités financières ;
- Si le propriétaire manque aux engagements qui ont été convenus d'améliorer l'efficacité énergétique du bien, des réductions de loyer peuvent être prévues ;
- Le locataire doit s'assurer que la consommation d'énergie est efficace et fournir au propriétaire toutes les données nécessaires concernant l'utilisation de l'énergie et de l'eau ;
- Le propriétaire et le locataire rédigent des rapports de performance énergétique et de développement durable ;
- Les altérations du bien qui réduisent de façon importante sa performance environnementale peuvent être totalement interdites ;
- Comme le locataire peut être la personne la plus indiquée pour procéder à des altérations visant à améliorer l'efficacité environnementale du bien immobilier, des dispositions peuvent exister pour l'autoriser à les laisser sur le bien au terme du bail sans que le propriétaire les considère comme des dégradations ;
- Une réduction de la note de CPE peut être considérée comme une dégradation ;
- Les charges : lorsqu'un bien immobilier a plusieurs locataires, le propriétaire peut se réserver le droit de pondérer et de re-pondérer les charges pour refléter la performance environnementale relative des locataires, laquelle peut ensuite servir comme facteur de comparaison dans le cadre d'une révision du loyer ;
- Un bien immobilier avec plusieurs occupants peut disposer d'un comité de gestion durable qui inclut le propriétaire.

4.4.5. Lorsqu'un bail vert est envisagé, il paraît prudent de procéder à un relevé de l'état du bien au moyen d'un audit énergétique et environnemental, afin d'établir la base à partir de laquelle seront définis les problématiques et les engagements pris dans le cadre du bail.

## 5. Évaluation et développement durable

5.1. L'évaluateur ne peut donner une opinion sur la valeur d'un bien qu'en se basant sur les éléments de preuve et en tenant compte de son expérience sur le marché. Cette opinion ne saurait indiquer qu'un élément doit avoir une valeur ou qu'une valeur actuelle pourrait ne pas être maintenue à l'avenir, mais seulement qu'il a une valeur et que celle-ci a été établie à partir d'une évaluation des données disponibles. Cette opinion doit être justifiée et élaborée de façon à ce que, dans les limites des éléments de preuve disponibles, le client puisse s'y fier aux fins pour lesquelles il a commandé l'évaluation.

5.2. Il ne saurait y avoir une règle générale concernant un éventuel schéma classique de primes ou de rabais pour prendre en compte les problématiques environnementales. Même lorsque ces problématiques ont une importance significative sur le marché, une grande partie d'entre elles relèvera de facteurs comme l'état du marché, la transparence des informations, l'emplacement, le secteur, l'exposition de la région aux risques environnementaux et le niveau de sensibilisation du consommateur. En fin de compte, dans tout cadre réglementaire, il s'agit de questions d'offre et de demande et elles peuvent donc être soumises aux changements dans les modèles de demande des entreprises, des investisseurs et, au-delà, des consommateurs.

5.3. À terme, les marchés peuvent distinguer les valeurs des biens immobiliers en termes d'environnement. Il est donc possible que des bâtiments avec une grande efficacité énergétique qui consomment peu d'énergie ou les biens immobiliers qui disposent d'une certification écologique reconnue commencent à acquérir une valeur supplémentaire sur certains marchés. Si ce phénomène peut se produire pendant un temps, il est possible qu'au fur et à mesure que le marché commence à demander ce type de normes ou que la réglementation les exige, les primes soient remplacées par des réductions sur les autres biens immobiliers. De telles évolutions correspondront à des phénomènes du marché et il ne saurait y avoir une règle générale pour déterminer l'impact de ces problématiques sur les valeurs des biens immobiliers, sur leurs loyers et sur leurs rendements.

5.4. En fonction de la nature du bien, des circonstances pertinentes et du comportement des acheteurs potentiels, les questions de développement durable peuvent éventuellement être pertinentes dans le cadre de l'opinion formulée par l'évaluateur. Leur pertinence pourra donc dépendre de plusieurs facteurs, notamment la mesure dans laquelle ces questions :

- Ne constituent pas des externalités et sont pertinentes dans le cadre du prix qu'un acteur pourra payer ;
- Présentent un intérêt car elles constituent un moyen d'incitation ou de dissuasion pour les acheteurs.

Fondamentalement, il s'agit de déterminer à quel point les éléments de preuve montrent qu'un acheteur potentiel qui serait consentant, bien informé et prudent tiendra compte de ces éléments pour déterminer le prix ou le loyer d'un bien immobilier. Les entreprises qui achètent des biens immobiliers commerciaux peuvent avoir une conception différente de ces éléments par rapport à un individu qui acquiert un logement pour y vivre.

5.5. Ces éléments peuvent également être influencés par la situation sur le marché. Sur un marché solide avec une offre limitée d'immeubles, il est possible que le marché n'opère pas de distinction particulière entre les biens immobiliers en matière de développement durable. Cependant, au fur et à mesure que ces questions prennent de l'importance aux yeux des acheteurs et des occupants et que de plus en plus de biens conformes aux critères de développement durable sont placés sur le marché, une distinction en la matière pourra être opérée, notamment lorsque la sensibilité du marché est faible.

5.6. Il peut y avoir des catégories particulières d'acheteurs potentiels pour lesquels les problématiques de développement durable sont plus importantes. C'est bien évidemment le cas des acheteurs pour lesquels les aspects éthiques ont une importance particulière, que ce soit en raison de leurs convictions personnelles ou en raison des règles fixées par un fonds d'investissement spécifique. Certains d'entre eux peuvent être intéressés par l'innovation par nature : on parle alors d'early adopters (« *primo-adoptants* ») ou considérer qu'elle leur procure un avantage commercial.

5.7. D'autres peuvent considérer que ces éléments constituent des critères pertinents pour déterminer les mouvements futurs des valeurs. Ils peuvent penser que les biens immobiliers conformes à certaines normes sont davantage susceptibles de voir leur valeur augmenter ou que les biens immobiliers qui sont incapables de se conformer à ces normes courent un risque plus important d'être revus à la baisse sur un marché futur. Seul l'avenir dira s'ils ont raison ou s'ils se trompent, que ce soit au niveau des réactions futures des marchés ou au niveau des critères spécifiques qu'ils ont choisis. Lorsque ce type d'acheteurs choisissent les bons critères et que les marchés évoluent conformément à leurs attentes, il est possible que leurs performances dépassent les performances générales du marché, que ce soit parce qu'ils ont acheté des biens immobiliers avantageux ou parce qu'ils ont vendu ceux qui présentaient les risques les plus importants en matière de facteurs environnementaux. Les marchés peuvent, évidemment, prendre des directions



imprévisibles ou considérer que d'autres facteurs sont pertinents. Au fil du temps, l'histoire de la durabilité a vu l'accent se déplacer entre des questions particulières : les préoccupations liées au changement climatique sont désormais plus susceptibles de dominer.

5.8. Un moyen d'analyser ce comportement consiste à observer celui des parties qui fondent leurs décisions sur la valeur de placement (*voir à ce titre l'EVS 2*) dans le but d'établir la valeur que revêt à leurs yeux un bien immobilier, en fonction de leurs propres objectifs. Lorsque la valeur d'investissement d'un bien immobilier que revêt aux yeux d'un investisseur en fonction de ses propres critères est nettement supérieure à la valeur vénale du bien, cet investisseur peut considérer qu'il existe une opportunité.

5.9. Dans le cas des biens immobiliers à louer, les questions de développement durable seront plus pertinentes si elles encouragent les locataires à payer des loyers plus élevés ou si le marché les perçoit comme des sources de revenus plus sûres. Le premier point dépendra de l'utilité de ces biens pour les locataires par rapport aux autres biens immobiliers : il est rare que les locataires soient intéressés par la valeur future en capital du bien immobilier. Ce type d'immeubles est susceptible de présenter des différences pertinentes en termes de coûts énergétiques ou d'autres coûts, de proposer des environnements de travail plus attractifs pour le personnel ou d'aider le locataire à projeter une image favorable auprès de ses clients. De manière inévitable, certains de ces éléments rejoindront le fait qu'il est probable que la plupart des bâtiments conformes en termes de développement durable soient ceux qui ont été construits récemment, qu'ils respectent donc les autres normes actuelles et qu'ils sont moins susceptibles d'avoir besoin d'une rénovation dans un futur proche. Il est possible que les biens immobiliers moins conformes exigent des coûts d'adaptation plus élevés en matière de modification des équipements afin de se mettre au niveau des normes lorsque cela s'avère nécessaire, que ce soit en raison des attentes du marché, du développement de la législation ou parce qu'ils risquent d'être évalués au rabais par rapport à la valeur d'autres biens plus conformes.

5.10. Si une telle approche était adoptée de façon plus généralisée par les parties présentes sur le marché en fonction de critères particuliers, elle aurait petit à petit une influence au niveau des valeurs sur le marché. Néanmoins, si les critères en question ne se généralisent pas, ils continueront à être des facteurs pris en compte par un nombre limité d'acteurs individuels qui ont peu ou pas d'influence au niveau des valeurs sur le marché.

5.11. Ces questions peuvent devenir plus problématiques lorsqu'un bâtiment est occupé par plusieurs locataires différents car le propriétaire et les occupants peuvent tous avoir des obligations, des intérêts et des objectifs différents les uns des autres.

5.12. L'intervention juridique, y compris toute limitation prospective de la location ou de l'exploitation de biens immobiliers qui ne répondent pas à des spécifications particulières, peut également influencer les points de vue. Une approche autrefois généralement limitée à l'habitabilité d'un bien immobilier ou à la prestation de services de base tels que l'assainissement, est désormais étendue à l'efficacité énergétique et pourrait encore se développer.

5.13. Lorsque les marchés évoluent vers une plus grande valorisation du développement durable, que ce soit, par exemple, en matière d'énergie ou pour un plus grand nombre de questions, cet élément sera pertinent dans le cadre de l'évaluation de la valeur vénale. Dans la pratique, il est possible que l'analyse de cette question ne relève pas, dans bien des cas, du développement durable en général mais plutôt d'une estimation du rôle joué par des problématiques spécifiques (comme l'énergie) qui peuvent interagir sur les charges d'exploitation ou constituer un sujet critique sur le marché.

5.14. De nombreux acteurs peuvent déclarer qu'ils paieront une prime pour un bien immobilier conforme à certaines normes générales mais, comme on le constate souvent dans ces cas-là, cela peut paraître moins évident au niveau de leur comportement réel. Il peut être difficile de déterminer, à partir des éléments de preuve sur le marché qui concernent des transactions réelles, si les facteurs traditionnels peuvent expliquer les résultats constatés.

5.15. À l'inverse, au fur et à mesure que la législation, la sensibilité du marché voire la fiscalité imposent de plus en plus les problématiques liées au développement durable, les coûts de conformité et d'amélioration pour de nombreux biens immobiliers existants ou pour les propositions de développement plus complexes (comme certains projets de régénération urbaine) peuvent avoir un effet négatif au niveau des valeurs.

5.16. « **Valeur écologique** » - Le concept de « *valeur écologique* » est parfois évoqué. Comme il existe des définitions différentes pour les bâtiments écologiques, il n'existe pas de définition communément admise de la « *valeur écologique* ». Dans une certaine

mesure, elle peut simplement indiquer que les qualités « *durables* » des bâtiments et des biens immobiliers peuvent être reflétées au niveau de leur valeur.

5.17. De façon plus spécifique, la valeur écologique est le concept selon lequel un bâtiment écologique peut avoir une valeur supplémentaire lorsqu'on le compare à un bâtiment équivalent mais ordinaire. Cependant, si ce raccourci peut être utile notamment dans le cadre des comparaisons, cette valeur écologique n'existe pas en tant que telle car elle fait partie intégrante de la valeur globale du bien immobilier sur le marché et elle n'est isolée que comme construction théorique.

5.18. **Approches** - Tandis qu'une attention croissante est accordée aux problématiques de développement durable, on remarque souvent que celles-ci ne sont pas toujours reflétées au niveau des valeurs des biens sur le marché. Cependant, dès lors qu'une de ces problématiques devient une préoccupation globale pour les acheteurs, elle entre dans la matrice générale des facteurs sur lesquels repose la valeur d'un bien sur le marché. En outre, comme le montrent certaines études qui s'appuient sur l'analyse de vastes échantillons de données relatives aux transactions, les effets peuvent être subtils mais omniprésents, non distincts en soi et peut-être seulement liés à une fraction des acheteurs ou des locataires, mais suffisants pour avoir une incidence sur les valeurs. Il est bien entendu possible que leur effet ne soit pas celui d'une prime par rapport à d'autres biens immobiliers, mais les biens moins conformes peuvent tout à fait subir une réduction de leur valeur.

5.19. Le développement durable, l'efficacité énergétique et les caractéristiques écologiques ne peuvent être reflétés au niveau de l'évaluation que s'ils reposent sur des éléments de preuve observables sur le marché. Il n'y a pas de raison de supposer que le fait de respecter ou ne pas respecter n'importe quel élément lié au développement durable entraînera automatiquement et en soi une prime ou une réduction de la valeur du bien immobilier. L'impact d'une caractéristique peut varier avec le temps, en fonction des différents secteurs, des différentes utilisations ou des différentes régions.

5.20. Toutes les méthodes d'évaluation existantes – principalement la méthode de comparaison directe de la valeur, la méthode des revenus et la méthode du coût de remplacement – conviennent pour évaluer les bâtiments durables. Les transactions comparables constituent la meilleure preuve de la propension du marché à payer pour obtenir certaines caractéristiques d'un bâtiment.

5.21. Sur certains marchés, l'évaluateur peut tenter d'appliquer des méthodes statistiques avancées pour identifier la valeur écologique dans le cadre de son analyse. Cela pourra dépendre de la qualité, de la variété et de la pertinence des données disponibles et de la compétence dans le cadre d'une analyse objective. Le recours à une analyse de régression multiple peut persuader les clients les plus sophistiqués. L'évaluation contingente, le prix hédonique voire l'analyse coût-avantage peuvent donner des approches à cet effet mais celles-ci risquent de produire des résultats peu fiables, trop sensibles à des hypothèses changeantes, avec de larges fourchettes et qui ne reposent pas de manière évidente sur le marché. L'évaluateur peut également soumettre à une analyse des échantillons de données très vastes, ce qui est aujourd'hui possible. Si cela permet d'illustrer jusqu'aux effets relativement subtils, les associations statistiques qui auront apparemment été démontrées devront être soumises à un test objectif.

5.22. Les flux de trésorerie actualisés (DCF, en anglais) peuvent constituer un moyen de prendre en compte et de comparer les différents profils des coûts d'exploitation et de rénovation.

5.23. Un des problèmes pratiques est que les questions de développement durable n'existent pas de façon isolée et, comme on l'a souligné précédemment, elles chevauchent d'autres facteurs. Par exemple, l'efficacité énergétique peut être une vertu, elle peut représenter une économie, elle peut permettre d'avoir un environnement de travail d'une plus grande qualité et elle peut être un des éléments d'un bâtiment moderne qui, en tant que tel, a des coûts d'entretien plus faibles, a besoin de moins de rénovations et peut se trouver à un emplacement plus attractif. Prise séparément en tant que telle, il est possible que l'efficacité énergétique ne soit pas un facteur décisif au niveau de la valeur.

5.24. S'agissant d'un métier pratique, l'évaluation repose sur l'observation et sur l'estimation. Dans les conditions actuelles, la prise en compte des problématiques de développement durable au niveau immobilier exige une analyse prudente. Il est possible que les problématiques de développement durable ne soient que très rarement pertinentes, tandis que les problématiques plus spécifiques et notamment des normes particulières auront plus souvent une toute autre importance. Les normes, les certifications et les régimes de notation peuvent résumer et contenir des informations concernant par exemple le domaine énergétique, de façon à ce que le marché puisse les prendre en compte plus facilement. Il devient donc d'autant plus important de savoir :

- Identifier, décrire et évaluer les caractéristiques pertinentes des biens immobiliers ;
- Interpréter et juger les évaluations qui en sont faites ;
- Déterminer si elles sont déjà prises en compte dans la mesure où elles sont pertinentes dans le cadre de la valeur ;
- Choisir la manière appropriée de prendre en compte tous les autres points restants en évitant une double comptabilisation.

5.25. Une fois que les facteurs pertinents ont été identifiés et évalués de la sorte, ils peuvent en principe être pris en compte dans le cadre des évaluations, de la même manière que tous les autres facteurs particuliers. Il n'est pas nécessaire d'appliquer de nouvelles méthodes d'évaluation mais de procéder à une évaluation calme et pratique selon les conditions du cadre d'évaluation demandé. Ces facteurs devront être abordés dans le rapport d'évaluation dans la mesure nécessaire et de la manière appropriée.

5.26. La mesure dans laquelle le rapport fera référence au développement durable relève d'une question d'appréciation en fonction des circonstances. Cela reflètera en partie la mesure dans laquelle les problématiques de développement durable sont pertinentes dans le cadre de la valeur, et en partie les intérêts du client. Ces deux points se rejoignent lorsqu'un client intéressé par les problématiques de développement durable commande une évaluation sur la base de la valeur de placement.

5.27. Toute certification ou notation reconnue qui est attribuée au bien immobilier doit normalement être citée dans le rapport.

5.28. **Vers des listes de contrôle** - Lorsque les problématiques de développement durable sont pertinentes dans le cadre de l'évaluation, l'évaluateur devra rassembler les informations correspondantes, les évaluer et les prendre en compte dans le rapport d'évaluation, que ce soit au sein de la structure habituelle du rapport ou dans des parties séparées, avec ou sans annexes, en fonction des cas. La diversité des biens immobiliers et le fait que le concept de développement durable soit en développement permanent se conjuguent et empêchent que les listes de contrôle générales soient exhaustives. Néanmoins, en fonction du bien immobilier, il peut s'avérer pertinent de prendre en compte tout ou partie des points de contrôle suivants, qui ne constituent pas une liste exhaustive.

5.29. En plus de la description habituelle du bien immobilier, les facteurs à prendre en compte peuvent concerner :

- Les matériaux de construction ;
- La contamination des biens immobiliers comme les friches industrielles aménagées ;
- Les risques de catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre ou les avalanches ;
- La conformité avec les normes de construction pertinentes ;
- L'isolation et les éléments qui y sont liés, (comme les ponts thermiques ou le type de fenêtres) ainsi que la qualité en termes de développement durable et de normes de construction ;
- La nature et la complexité des services au sein du bâtiment ;
- L'ancienneté et la qualité (l'efficacité) des équipements au sein du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et d'autres usages, ainsi que la faisabilité du maintien ou du remplacement d'éléments spécifiques du bâtiment (par exemple un système de chauffage au fuel par rapport à un système alternatif susceptible de réduire les charges d'exploitation globales) ;
- L'efficacité énergétique, les notes des CPE et les mesures conseillées pour améliorer le bien immobilier, les sources d'énergie (renouvelables ?) et le besoin net en énergie ;
- L'utilisation efficace de l'eau, notamment dans les lieux où les réserves d'eau sont peu abondantes, avec un recours aux « eaux grises », du recyclage d'eau, de la récupération d'eau de pluie, etc. ;
- Les frais de fonctionnement ;
- La superficie en termes de fonctionnalité, d'adaptabilité et de rentabilité ;
- L'impact sur la productivité et sur le bien-être des utilisateurs ;
- L'échéance et les coûts probables des rénovations ;
- Les attitudes sur le marché en matière de développement durable et de propension à payer pour obtenir des caractéristiques écologiques ;
- Les obligations fixées par la législation ;
- Un éventuel soutien financier ;
- Les certifications ou les notations pertinentes ;
- Les modalités du bail (*les baux verts*).

5.30. Dans le cadre d'un examen plus général du bien immobilier :

- Respecte-t-il les meilleures pratiques ?
- Les lacunes qu'il présente peuvent-elles être comblées avec de l'argent ?
- Est-il comparable aux autres bâtiments situés dans la zone des recherches ?

- Les problématiques de développement durable ont-elles des conséquences au niveau de la demande de la part des locataires éventuels ? Et des loyers qu'ils verseront ?
- Ont-elles des conséquences au niveau des rendements que d'autres investisseurs chercheront à obtenir ?
- Quels sont ses frais de fonctionnement ? À quelle échéance est-il probable que des coûts de rénovation soient nécessaires et quelle est leur ampleur ?

5.31. Lorsqu'une proposition de développement ou tout autre changement nécessite une évaluation des incidences sur l'environnement, il est probable que cela implique un examen de nombreuses questions de durabilité.

5.32. Un bien immobilier, comme des terres agricoles ou forestières notamment, peut ainsi gagner en valeur par son aptitude ou son potentiel à offrir des possibilités d'exploitation ou de gestion pour atteindre des objectifs ou des engagements en matière de durabilité, que ce soit pour des transactions visant à compenser la biodiversité afin de permettre des développements ailleurs ou pour son utilisation pour la séquestration du carbone, l'atténuation des inondations, l'amélioration de la qualité de l'air, le développement des énergies renouvelables ou d'autres objectifs.

5.33. La combinaison des préoccupations politiques relatives au changement climatique, à l'efficacité des ressources et à l'environnement naturel, qui nécessitent un changement progressif dans les années à venir, est de plus en plus pertinente pour les décisions concernant l'utilisation et la valeur des biens immobiliers. Certains biens immobiliers menacés par les effets du changement climatique ou incapables de répondre aux nouvelles normes peuvent perdre de la valeur, quand d'autres peuvent en gagner grâce à de nouvelles opportunités. Les attentes des marchés immobiliers tiendront compte de ces facteurs lorsque les acheteurs et les locataires les jugeront pertinents, en réponse à des faits physiques, à un ressenti, à la législation ou à la fiscalité. La gestion immobilière et ses structures de coûts devront tenir compte de ces éléments, d'autant plus que le coût du cycle de vie permet souvent d'exploiter au mieux les biens immobiliers existants, en les rénovant pour répondre à ces besoins, plutôt que de les remplacer par de nouveaux bâtiments. À la base, le marché tiendra toujours compte de l'utilité d'un bien pour ses utilisateurs potentiels, et ces questions seront donc prises en compte en même temps que son adaptabilité pratique et la flexibilité de l'espace et des installations qu'il offre. La tâche de l'évaluateur consiste à comprendre et à interpréter ces questions, s'il y a lieu, et la réaction du marché à ces questions, en appliquant son jugement professionnel aux

éléments de preuve disponibles pour déterminer la valeur d'un bien immobilier à un moment donné, afin de permettre au client de prendre des décisions éclairées.



# IV. Documents d'information sur les évaluations immobilières en Europe (EVIP)

# **EVIP 1** L'impact de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments sur l'évaluation des biens immobiliers

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définitions
4. Commentaires

## 1. Introduction

EVS 6 — La directive d'évaluation de l'efficacité énergétique conseille aux évaluateurs d'intégrer le coût de cette évaluation à leur calcul de la valeur vénale lorsque la loi impose une rénovation énergétique à une date fixe ou à un moment clé (par exemple, location, vente). Pour autant, le présent document d'information concerne la situation, toujours plus répandue à l'heure actuelle, dans laquelle le propriétaire reste maître du moment où il effectuera une rénovation. Lorsque le propriétaire est libre de cette décision, un certain nombre d'obligations de rénovation en matière d'efficacité énergétique issues du droit européen en découlent. Le présent document d'information fournit des orientations concernant ces obligations et leur impact sur la valeur.

## 2. Champ d'application

Ce document d'information permet de tenir compte des problématiques d'efficacité énergétique lors de l'évaluation d'un bien immobilier, et en particulier des mesures prises par les États membres de l'UE dans le cadre de la Directive (UE) 2018/844 modifiant la Directive 2010/31/EU sur la performance énergétique des bâtiments. Le commentaire ci-dessous se base sur cette Directive. Les évaluateurs doivent être conscients que si les États membres sont obligés d'appliquer cette Directive, ils ont la liberté d'établir des normes plus contraignantes.

## 3. Définitions

3.1. Les définitions ci-dessous sont issues, sauf disposition contraire, de la Directive (UE) 2018/844 modifiant la Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments (ci-après, « *la Directive* »).

3.2. « **"Bâtiment"**, *une construction dotée d'un toit et de murs, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur* »

*(article 2, paragraphe 1)*

**Remarque** : *cette définition exclut des normes de performance énergétique ainsi que des régimes de certificat de performance énergétique (CPE) un certain nombre de structures que l'on désigne normalement comme des bâtiments, et notamment celles qui ne font l'objet d'aucun effort pour être chauffées ou rafraîchies.*

3.3. « **"Certificat de performance énergétique"**, un certificat reconnu par un État membre ou par une personne morale désignée par cet État, qui indique la performance énergétique d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment, calculée selon une méthode adoptée conformément à l'article 3 »

*(Article 2, paragraphe 12)*

3.4. « **"Performance énergétique d'un bâtiment"**, la quantité d'énergie calculée ou mesurée nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normale du bâtiment, ce qui inclut entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, le système de refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude et l'éclairage »

*(Article 2, paragraphe 4)*

3.5. « **"Bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle"**, un bâtiment qui a des performances énergétiques très élevées déterminées conformément à l'annexe I. La quantité quasi nulle ou très basse d'énergie requise devrait être couverte dans une très large mesure par de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, notamment l'énergie produite à partir de sources renouvelables sur place ou à proximité »

*(Article 2, paragraphe 2)*

3.6. « **"Système technique de bâtiment"**, tout équipement technique de chauffage des locaux, de refroidissement des locaux, de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage intégré, d'automatisation et de contrôle des bâtiments, de production d'électricité sur site d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment, ou combinant plusieurs de ces systèmes, y compris les systèmes utilisant une énergie renouvelable. » `

*(Article 2, paragraphe 3)*

## 4. Commentaires

### 4.1. Considérations générales

4.1.1. Parmi les mesures jugées les plus pertinentes dans le cadre des évaluations immobilières, la Directive exige que les États membres établissent :

IV. - EVIP 1 : L'impact de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments sur l'évaluation des biens immobiliers

- Des normes intégrées de performance énergétique, portant à la fois sur les caractéristiques thermiques de chaque bâtiment et sur les systèmes d'énergie renouvelable. Ces normes doivent être :
  - Fixées par chaque État membre pour tous les bâtiments
  - Imposées non seulement pour les nouveaux bâtiments mais également pour les bâtiments existants qui sont soumis à une « *rénovation importante* », ainsi que
- Des certificats de performance énergétique (CPE).

4.1.2. En plus de ces mesures, la Directive exige que d'ici à 2021, tous les nouveaux bâtiments remplissent le critère d'une « *utilisation dont la consommation d'énergie est quasi nulle* ». Elle impose également des régimes pour :

- Les nouveaux bâtiments afin qu'ils soient équipés de dispositifs d'autorégulation permettant de réguler la température des différentes pièces ou zones. Les bâtiments existants doivent eux aussi être équipés de ces dispositifs du moment où cela est possible techniquement et économiquement, au moment du remplacement des « *générateurs de chaleur* » (utilisant une combustion de carburant, une résistance électrique ou des pompes à chaleur) ;
- Prendre des mesures en faveur de l'électromobilité lorsqu'un bâtiment est neuf ou fait l'objet d'une rénovation importante (*voir le point 5.4 ci-dessous*) ;
- Des inspections régulières des grands systèmes de chauffage et de climatisation qui s'accompagneront des recommandations correspondantes.

4.1.3. La directive exige en outre que la Commission européenne adopte un « *système facultatif commun de l'Union* » pour l'évaluation du « *potentiel d'intelligence* » des bâtiments, afin de « *tenir compte des caractéristiques relatives à l'amélioration des économies d'énergie, aux évaluations comparatives et à la flexibilité, ainsi qu'à l'amélioration des fonctionnalités et capacités découlant de dispositifs plus interconnectés et intelligents* » afin de pouvoir adapter le bâtiment « *aux besoins de ses occupants et du réseau et d'améliorer son efficacité énergétique et sa performance globale* ».

4.1.4. L'évaluateur devra comprendre les dispositions qui s'appliquent au sein de l'État membre où se trouve le bien immobilier.

## 4.2. Nouveaux bâtiments – Consommation d'énergie quasi nulle

4.2.1. « *Les États membres veillent à ce que :*

*a. D'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle ; et*

b. *Après le 31 décembre 2018, les nouveaux bâtiments occupés et possédés par les autorités publiques soient à consommation d'énergie quasi nulle.* »

#### *Article 9, paragraphe 1*

4.2.2. Concernant les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle, tel que défini ci-dessus au point at 3.5, il s'agit d'une obligation stricte même si le paragraphe 6 de l'article 9 permet aux États membres de ne pas l'appliquer dans des cas « spécifiques et justifiables » lorsque l'analyse coûts/bénéfices sur la durée de vie économique du bâtiment en question est négative.

#### **4.3. Bâtiments existants et « rénovation importante »**

4.3.1. Si les normes de performance énergétique doivent être fixées pour les bâtiments existants, la Directive n'exige pas qu'elles soient exécutées sauf en cas de « *rénovation importante* ».

4.3.2. « **Rénovations importantes** » : les considérants signalent que « *les travaux de rénovation importants exécutés dans les bâtiments existants, quelle que soit leur taille, constituent une occasion de prendre des mesures rentables pour améliorer la performance énergétique* » (*considérant 16*)

4.3.3. L'article 7 de la Directive stipule que : « *Les États membres prennent les mesures nécessaires pour garantir que, lorsque des bâtiments font l'objet de travaux de rénovation importants, la performance énergétique du bâtiment ou de sa partie rénovée soit améliorée de manière à pouvoir satisfaire aux exigences minimales en matière de performance énergétique (...)* ».

4.3.4. Un client peut recourir aux services d'un évaluateur lorsqu'il est soucieux de savoir si les travaux envisagés sur un bien constituent une « *rénovation importante* » avec l'obligation qui en découle, au titre de la Directive, de respecter les normes actuelles de performance énergétique. La Directive donne à chaque État membre deux options pour déterminer si les travaux constituent une « *rénovation importante* » :

« **rénovation importante** », *la rénovation d'un bâtiment lorsqu'elle présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :*

a. *Le coût total de la rénovation qui concerne l'enveloppe du bâtiment ou les systèmes techniques du bâtiment est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, à l'exclusion de la valeur du terrain sur lequel il se trouve ; ou*

b. *Plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation.*

*Les États membres peuvent choisir d'appliquer l'option prévue au point a) ou b). »*

*(Article 2, paragraphe 10)*

4.3.5. Lorsqu'il est demandé à des évaluateurs de donner un avis sur cette question, ceux-ci doivent connaître l'option qui a été choisie par l'État membre correspondant.

4.3.6. Dans l'option a), la Directive ne précise pas le cadre dans lequel la « valeur » doit être évaluée : on considère par défaut qu'il s'agit de la valeur vénale évaluée conformément à l'EVS 1, à moins qu'il existe une bonne raison d'adopter un autre cadre d'évaluation (même si le paragraphe 16 des considérants de la Directive fait référence à la fois à la « *valeur actuarielle* » et au coût de la reconstruction comme cadres possibles). Le régime de propriété du bâtiment ne semble pas pertinent dans le cadre de cette évaluation. Il s'agit de comparer le coût des travaux envisagés et la valeur du bâtiment, après déduction de la valeur du terrain sur lequel est situé le bâtiment. Ce test n'exige pas de procéder à une répartition de la valeur mais bien à l'exclusion de la valeur du terrain. Dans la plupart des cas, deux évaluations seront donc nécessaires dans le cadre de ce test, puisque les bâtiments sont normalement vendus conjointement avec le terrain sur lequel ils se trouvent :

- Une évaluation pour le bâtiment qui serait vendu avec le terrain ;
- Une autre évaluation pour le terrain sans le bâtiment (celui-ci bénéficierait selon toute vraisemblance d'une valeur de développement).

4.3.6.1. Le chiffre net qui est ainsi obtenu est ensuite comparé au coût des travaux envisagés. Comme le coût est un concept différent de la valeur, particulièrement dans le cadre de l'adaptation des bâtiments, la mise à niveau de la performance énergétique du bâtiment sera souvent nécessaire dans le cadre de ce test lorsque la valeur ajoutée par les travaux est inférieure à 25 % de la partie de la valeur correspondant au bâtiment.

4.3.7. L'option b) exige d'évaluer les caractéristiques physiques du bien, plutôt que les valeurs. Il s'agit de :

- La superficie externe totale du bâtiment, y compris ses murs et ses toits, et
- De la proportion de cette superficie qui ferait l'objet de la rénovation.

Il semblerait que cela implique qu'une rénovation purement intérieure ne rentrerait pas dans le cadre de l'option b) mais qu'elle pourrait rentrer dans le cadre de l'option a).

4.3.8. Si le test adopté par l'État membre détermine que la rénovation est « *importante* », la Directive donne à chaque État membre la liberté de décider si la totalité du bâtiment ou seulement la partie rénovée doit être mise au niveau des normes minimales de performance énergétique. L'évaluateur doit connaître la réglementation locale en la matière.

4.3.9. L'option a) étant axée sur la valeur, lorsque cette option est choisie par les États membres, un évaluateur qui est mandaté à cet effet doit :

- Établir si la rénovation dont le bâtiment a besoin est suffisante pour provoquer une mise à niveau de la performance énergétique minimale requise ;
- En fonction de ses compétences et des consignes qui lui ont été données, estimer, obtenir une estimation fiable ou conseiller au client d'obtenir une estimation fiable du coût que représente la mise à niveau, afin que le client puisse prendre une décision en toute connaissance de cause.

#### 4.4. **Installation sur les aires de stationnement de bornes de rechargement des véhicules électriques (« électromobilité »)**

La directive détermine désormais les spécifications quant aux mesures à prendre pour les bâtiments non résidentiels et résidentiels, qu'ils soient neufs ou qu'ils fassent l'objet d'une rénovation importante, comportant plus de dix places de stationnement situées dans le bâtiment ou à proximité :

##### 4.4.1. **Non résidentiel**

- Une borne de rechargement par bâtiment ;
- Conduits permettant l'installation ultérieure de bornes pour au moins une place de stationnement sur cinq ;
- Les États membres doivent préciser, d'ici 2025, le nombre de points de recharge requis pour les bâtiments disposant de plus de vingt emplacements de stationnement, en tenant compte « *des conditions nationales, régionales et locales pertinentes, ainsi que des besoins et situations pouvant se présenter et susceptibles de varier en fonction de la zone, de la typologie des bâtiments, du réseau de transports publics et d'autres paramètres pertinents, de manière à assurer un déploiement proportionné et adéquat des points de recharge* » (*Considérant 26 de la Directive 2018/844*).

Les États membres peuvent exclure de ces règles les bâtiments détenus et occupés par des petites et moyennes entreprises, ceux situés dans les « *régions ultrapériphériques* » de l'UE et les conduits qui reposent sur des systèmes « *micro-isolés* » (*définis dans la Directive 2009/72/CE*).



#### 4.4.2. Résidentiel

- Conduits pour chaque place de stationnement.

#### 4.4.3. Pour les bâtiments non résidentiels et résidentiels

- Ces exigences ne s'appliquent que si le bâtiment compte plus de dix places de stationnement et que la rénovation concerne le parking ou l'infrastructure électrique du bâtiment (pour le parking adjacent, l'infrastructure électrique du parking) ;
- Il n'est pas nécessaire d'installer une borne de rechargement ou un conduit lorsque le coût de l'installation dépasse 7 % du coût total de la rénovation du bâtiment ;
- Les États membres doivent s'attaquer aux obstacles réglementaires à la mise en place et à la rénovation de l'électromobilité, notamment aux obstacles dus aux procédures d'autorisation et d'approbation.

#### 4.5. Certificats de performance énergétique (CPE)

4.5.1. Un CPE prouve qu'une évaluation de l'efficacité énergétique d'un bâtiment a été effectuée par un contrôleur agréé en utilisant une base standard de notation, en effectuant des comparaisons et en formulant des recommandations d'amélioration. La note prendra la forme d'une lettre ou d'un chiffre qui résumera les caractéristiques thermiques du bâtiment et qui établira dans quelle mesure le bâtiment dépend de l'énergie provenant de sources renouvelables, conformément à la Directive relative à l'énergie produite à partir de sources renouvelables (*Directive 2018/2001/EU modifiant la Directive 2009/28/EC*). Ces notes reposeront sur des méthodologies standardisées permettant d'évaluer la construction des bâtiments ainsi que les usages habituels. De ce fait, elles ne reflètent pas forcément les caractéristiques thermiques réelles du bâtiment ou l'usage réel qui en est fait par l'un de ses occupants. Un CPE a une validité maximum de dix ans. La note en matière d'efficacité énergétique doit être affichée sur les annonces qui visent à commercialiser le bien immobilier et les CPE doivent être fournis à l'acquéreur ou au locataire potentiel.

4.5.2. La finalité de la politique en matière d'EPC qui consiste à informer le marché immobilier est décrite dans les considérants de la Directive 2010/31/UE :

*« Les acheteurs et locataires potentiels d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment devraient, via le certificat de performance énergétique, recevoir des informations correctes sur la performance énergétique du bâtiment et des conseils pratiques pour améliorer cette performance. Le certificat de performance énergétique devrait aussi fournir des informations sur l'incidence réelle des systèmes de chauffage et de refroidissement sur les*

*besoins en énergie du bâtiment, sur la consommation d'énergie primaire de ce dernier et sur ses émissions de dioxyde de carbone. »*

*(Considérant 22)*

4.5.3. **Un CPE est-il nécessaire ?** - Lorsqu'il s'intéresse à un bâtiment dans le cadre de l'évaluation d'un bien immobilier, il est généralement possible que l'évaluateur cherche à déterminer si un CPE est nécessaire et, si tel est le cas, à vérifier qu'un CPE valable a bien été obtenu.

4.5.4. Sous réserve des exceptions citées ci-dessous, un CPE est obligatoire pour :

- Les bâtiments :
  - Qui sont construits,
  - Qui doivent être vendus,
  - Qui doivent être loués à un nouveau locataire ;
- Les bâtiments avec une superficie « utile » totale supérieure à 250m<sup>2</sup>, qui sont occupés par une administration et qui sont fréquemment visités par le public.

4.5.5. À moins qu'il ait été mandaté à cet effet, il ne relève pas de la responsabilité de l'évaluateur d'obtenir le CPE ou d'établir un rapport sur les systèmes techniques des bâtiments.

4.5.6. **Bâtiments pour lesquels les CPE ne sont pas nécessaires** : étant donné que la définition donnée par la Directive à cet effet (*voir la section 3.2 ci-dessus*) ne traite que des structures dotées d'un toit et de murs et « dans [lesquelles] de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur », un CPE n'est pas nécessaire pour les bâtiments où aucun effort n'est fait en vue de modifier le climat intérieur. Ces derniers ne sont pas concernés par le régime des CPE. Cela peut notamment concerner certains bâtiments de stockage et de nombreux bâtiments agricoles.

4.5.7. Les États membres ont également la possibilité d'exonérer de CPE les catégories de bâtiments suivantes :

- Les bâtiments qui sont officiellement protégés dans le cadre d'un environnement spécifique ou en raison de leur valeur architecturale ou historique particulière, dans la mesure où l'application de certaines exigences minimales en matière de performances énergétiques modifierait leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable ;

*Remarque : cette exception s'applique seulement dans la mesure où le caractère ou l'apparence du bâtiment serait modifiée, par exemple lorsque l'apparence d'un bâtiment historique serait altérée par un double vitrage ou par une isolation externe. L'application*

*d'une telle exception relève donc sur ce point d'une question d'interprétation de la loi nationale qui transpose la Directive.*

- Les bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses

**Remarque :** *les bâtiments utilisés pour des activités religieuses peuvent comprendre des endroits tels que les monastères ou les locaux servant à la purification rituelle. Il ne semblerait pas que le fait que ces bâtiments puissent également avoir d'autres usages soit décisif ici.*

- Les constructions provisoires avec une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans, les sites industriels, les ateliers et les bâtiments agricoles non résidentiels présentant une faible demande d'énergie ainsi que les bâtiments agricoles non résidentiels utilisés par un secteur couvert par un accord sectoriel national en matière de performance énergétique ;

*Remarque : Cette exception se divise en trois ensembles :*

- *Les constructions provisoires peuvent comprendre celles qui sont utilisées sur les chantiers, sur des événements spécifiques ainsi que celles qui correspondent à des permis de construire temporaires ;*
- *Il semble que l'exception de la « faible demande d'énergie » s'applique non seulement aux bâtiments agricoles non résidentiels mais qu'elle corresponde également aux critères des sites industriels et des ateliers. La « faible demande d'énergie » n'est pas définie par la Directive. Certains États membres peuvent choisir de définir ce terme ;*
- *Les accords sectoriels en matière de performance énergétique pour les bâtiments agricoles s'appliqueront, très probablement, aux bâtiments qui abritent des porcs, de la volaille ainsi que certaines exploitations horticoles.*
- Les bâtiments résidentiels qui sont utilisés ou destinés à être utilisés soit moins de quatre mois par an, soit pour une durée d'utilisation annuelle limitée et dont la consommation énergétique prévue est inférieure de 25 % à celle qui résulterait d'une utilisation tout au long de l'année ;

**Remarque :** *Le logement saisonnier, que ce soit dans le cadre de vacances ou dans un cadre professionnel, est le plus susceptible d'être concerné par ce point.*

- Les bâtiments indépendants d'une superficie « utile » totale inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

4.5.8. Lors de l'évaluation d'un bâtiment qui peut correspondre à l'une de ces catégories, l'évaluateur doit vérifier, le cas échéant, si le bâtiment est exonéré de la certification de performance énergétique sur le territoire en question (ainsi que des obligations de rénovation évoquées ci-dessus).

**4.5.9. Utilisation d'un CPE** : la Directive ne crée pas de format commun pour les CPE dans toute l'UE. Les CPE varient d'un État membre à l'autre et parfois même au sein d'un même État membre. La Directive invite la Commission Européenne à adopter une certification volontaire de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels [dans] toute l'Union (*article 11, paragraphe 9*). Les évaluateurs peuvent donc rencontrer des CPE correspondant à différents formats nationaux ou au format volontaire commun à toute l'UE.

4.5.10. Lorsqu'une évaluation est réalisée sur la base de la valeur vénale (*voir l'EVS 1*) ou qu'elle est utilisée dans le cadre de la vente ou de la location du bâtiment à un nouveau locataire, elle doit prendre en compte l'existence d'un CPE en cours de validité. Ce type de situation implique en règle générale une évaluation dans le cadre d'une opération de prêt garantie, puisque le créancier est souvent intéressé lui aussi par la valeur de cession d'un bien immobilier.

4.5.11. L'évaluateur doit pouvoir avoir accès au CPE (et relever l'identité de son émetteur, la référence avec laquelle il a été enregistré, la note énergétique octroyée ainsi que la date d'expiration) et établir qu'il est en cours de validité dans le cadre de l'évaluation qui lui a été commandée. La précision du CPE peut être altérée par les modifications qui ont été apportées au bâtiment après la date d'émission du certificat.

4.5.12. Lorsqu'un CPE est nécessaire, la note obtenue en termes d'efficacité énergétique peut avoir une influence sur la valeur du bien. Les évaluateurs doivent estimer si tel est le cas en se basant sur leur connaissance du marché, les conséquences au niveau de la valeur, si celles-ci sont évidentes, pouvant varier en fonction du type de bien immobilier concerné, de la région où il se trouve ainsi que d'autres facteurs.

4.5.13. Les évaluateurs doivent signaler au client les situations dans lesquelles aucun CPE n'existe ou dans lesquelles, s'il existe, il ne constitue pas un indicateur fiable de l'efficacité énergétique du bâtiment. Ils devront en faire le constat dans leur rapport comme cela leur semblera opportun au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

4.5.14. La possibilité que les bâtiments voient leur efficacité énergétique mise à niveau au moyen d'une « modernisation » peut être intégré à la valeur vénale du bien. De la même manière, lorsque ces travaux ne seraient pas rentables, leur coût éventuel peut faire baisser la valeur du bien. Dans un tel cas, l'évaluateur pourra évaluer l'importance ainsi que les conséquences des recommandations qui ont été formulées dans le CPE en vue d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

4.5.15. Il relèvera de l'appréciation professionnelle de l'évaluateur de déterminer si d'autres éléments que les données relatives au CPE et à son existence même doivent être signalés dans le cadre de l'évaluation, et si tel est le cas, la manière dont ils doivent l'être.

4.5.16. Toute recommandation importante figurant dans les rapports sur les systèmes techniques des bâtiments peut également être prise en compte le cas échéant.

4.5.17. Parfois, il peut être demandé à l'évaluateur de conseiller le client sur l'augmentation de la valeur économique d'un bien immobilier en tenant compte du CPE. Les évaluateurs ne doivent accepter la commande que si elle correspond à leur domaine de compétence professionnelle. Si l'évaluateur réalise cette mission, son objectif sera d'utiliser l'analyse du CPE et l'état actuel du bien immobilier pour permettre à son client d'avoir une vision des approches possibles face aux problématiques qui auront été mises en évidence. De ce point de vue, voici des points communs essentiels qui peuvent apparaître :

- La note énergétique du bâtiment (sur une échelle allant soit de A à G, soit de 0 à 100) ;
- Le besoin énergétique annuel ;
- Le coût de cette consommation énergétique annuelle ;
- Une comparaison avec les standards actuels correspondants ;
- L'état des systèmes techniques au sein du bâtiment ;
- Les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment celles qui sont recommandées dans le CPE, avec les coûts et les rentabilités qui y sont associés ; et
- Toute autre valeur qu'il serait possible d'atteindre avec une note différente si cela permet, dans le respect de la réglementation nationale, de vendre le bien ou de le louer plus facilement.

4.5.18. Les évaluateurs tiendront compte de la note et des recommandations du certificat dans la mesure du nécessaire, en fonction de la situation du marché, pour formuler leur opinion sur la valeur du bien à partir d'un cadre d'évaluation reconnu.

4.5.19. **Perspectives d'avenir** — Alors que les politiques ayant une incidence sur la propriété s'appuient actuellement sur la classification des CPE, il est possible que l'on ait désormais davantage recours à l'évaluation des émissions de dioxyde de carbone (indice d'impact environnemental déjà inclus dans au moins certains CPE). À l'avenir, l'attention pourrait se porter sur l'utilisation de l'énergie évaluée non seulement sur la base d'une consommation d'énergie théorique mais aussi sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment, y compris l'énergie intégrée à sa construction et aux matériaux utilisés. Une telle évolution tendrait à encourager la rénovation plutôt que le remplacement des bâtiments existants.

# EVIP 2 Évaluation et autres questions dans le cadre des impôts fonciers récurrents

## Synthèse

1. Semestre Européen et fiscalité foncière récurrente
2. Définition des biens immobiliers
3. Évaluation
4. Tenue du registre d'évaluation
5. Réévaluation
6. Remises en question, litiges et recours
7. Application de l'impôt
8. Exonérations et abattements
9. Taxes supplémentaires ou plus élevées

# Synthèse

**S1** Dans le cadre du Semestre européen (ou gouvernance économique), l'UE encourage les États membres à déplacer la charge fiscale pesant sur le travail vers des impôts récurrents portant sur l'immobilier, sur l'environnement et sur la consommation. Il existe de toute manière des raisons pratiques pour lesquelles les États considèrent l'immobilier comme une partie utile de leur assiette fiscale, car il s'agit de biens identifiables et immeubles.

**S2** Un cadre doit être établi pour déterminer la valeur de chaque bien immobilier imposable. Ce cadre peut utiliser les valeurs en capital ou les valeurs locatives, que ce soit celles du bien immobilier tel qu'il est ou celles du terrain sur lequel il est érigé, et ces valeurs peuvent être évaluées sur la base du régime propriété ou d'occupation du bien. Ces choix peuvent refléter les circonstances locales et ils peuvent être différents en fonction des catégories de biens, par exemple entre les biens résidentiels et les biens non résidentiels. Ces évaluations devront se fonder sur des hypothèses convenues qui doivent être appliquées à tous les biens immobiliers comparables, de sorte que ceux-ci soient évalués sur les mêmes bases. Toutes les évaluations doivent correspondre à la même date, de sorte que tous les biens immobiliers soient traités de la même manière. Ce processus doit être transparent pour le contribuable.

**S3** S'il est probable que la plupart des biens immobiliers pourront être évalués à partir des transactions, des ventes ou des locations qui auront eu lieu sur le marché et qui seront pertinentes par rapport à la date d'évaluation, il y aura toujours des biens pour lesquels il n'existera pas ou peu d'éléments de comparaison et pour lesquels d'autres approches doivent être trouvées. Ces approches devront être testées minutieusement au fur et à mesure qu'elles sont développées.

**S4** Un système de fiscalité foncière exige qu'un registre immobilier précis et exhaustif soit tenu à jour. Les recommandations émanant du Semestre européen ont porté sur la nécessité pour les États membres de tenir des registres précis et à jour ; La plupart ont pris des mesures en ce sens.

**S5** Les évaluations doivent être révisées et mises à jour de façon régulière afin que la base d'imposition épouse précisément les évolutions des valeurs relatives en matière d'immobilier. Ce document suggère que la réévaluation de tous les biens immobiliers sur des cycles réguliers de 3 ou 5 ans permettra probablement d'atteindre l'équilibre correct entre la justesse des évaluations et leur incertitude. Si le processus a lieu moins régulièrement, les valeurs utilisées pour calculer l'impôt deviendront de plus en plus obsolètes et cela aggravera la difficulté politique de la réévaluation ; à l'inverse, une révision annuelle peut s'avérer trop exigeante et elle peut empêcher que les recours soient étudiés avant que la révision suivante n'entre en vigueur.

**S6** Il est important de compter sur un système de recours efficace et indépendant, à la fois pour obtenir des évaluations justes et précises ainsi que pour le respect politique nécessaire à tout système de fiscalité foncière.

**S7** Les systèmes de fiscalité foncière définissent généralement des exonérations, des abattements partiels ou complets et parfois des taux supérieurs pour certaines catégories de biens immobiliers ou pour certains types de contribuables potentiels.

**S8** Fondamentalement, un bon système fiscal doit être efficace et servir ses objectifs. Il ne doit pas avoir de conséquences perverses et il doit inspirer le respect du contribuable.



## 1. Semestre Européen et fiscalité foncière récurrente

1.1. Le semestre européen de l'UE prévoit un transfert de la charge fiscale vers la propriété et l'abandon des taxes particulièrement élevées sur le travail, qui sont perçues dans de nombreux États membres, tout en ayant un effet neutre sur le niveau global d'imposition. L'UE privilégie la taxation annuelle récurrente par rapport à la taxe sur les transactions afin, notamment, de favoriser la mobilité de la main-d'œuvre.

1.2. Cette approche est adoptée dans les différentes éditions des recommandations par pays du Conseil européen. Par conséquent, Malte est le seul État membre à ne pas prélever de taxe foncière récurrente, bien que l'introduction d'une taxe récurrente générale ait échoué politiquement en Croatie et ne soit plus prévue, avec toutefois des taxes municipales et une taxe sur les maisons de vacances indexée sur leur superficie en m2.

1.3. Pour autant, la Commission européenne faisait encore le constat suivant en 2018 :

*« Les taxes foncières récurrentes restent faibles dans une majorité d'États membres et il est peut-être possible de les augmenter, tout en évitant les effets redistributifs négatifs sur les ménages à faibles revenus. Dans les pays où les systèmes actuels de taxes d'habitation reposent fortement sur les taxes sur les transactions, une évolution interne permettant de passer de ces dernières à des taxes récurrentes pourrait également s'accompagner de gains d'efficacité ».*

*(Politiques fiscales au sein de l'Union européenne : enquête de 2018)*

1.4. Les rapports par pays de la Commission pour le Semestre européen 2019 constatent en particulier les faibles niveaux de taxes foncières récurrentes (sur la base des chiffres de 2017) dans les pays suivants :

- L'Autriche, avec 0,5 % du PIB, mais la troisième plus grande part des taxes sur le travail dans les recettes totales ;
- L'Estonie, avec 0,3 % du PIB, où « les taxes foncières pourraient être utilisées pour compenser la poursuite de l'allègement des taxes sur le travail » ;
- La Finlande avec 0,8 % du PIB, où « la réforme de la fiscalité immobilière a été reportée » à 2022 au plus tôt. Les valeurs mises à jour par un indice de la construction étaient inférieures aux valeurs vénales avec un écart qui se creuse ;
- La Lettonie avec 0,8 % du PIB ;

IV. - EVIP 2 : Évaluation et autres questions dans le cadre des impôts fonciers récurrents

- La Lituanie avec 0,3 % du PIB, sans autre changement prévu ;
- La Slovaquie qui considère qu'un chiffre à 0,4 % du PIB « *indique que la Slovaquie pourrait sous-utiliser les taxes foncières en tant que recettes* » ;
- La Slovénie avec 0,5 % du PIB ;
- L'Espagne, où la taxe foncière récurrente a permis de collecter 1,2 % du PIB.

## 2. Définition des biens immobiliers

2.1. Un tel impôt repose sur une liste complète et actualisée des biens immobiliers imposables afin que chacun d'entre eux puisse être identifié. L'évaluateur aura besoin d'informations suffisamment détaillées sur le bien immobilier pour pouvoir l'évaluer et pour qu'il soit utile en tant qu'élément de comparaison par rapport à d'autres biens immobiliers. Ces informations détaillées devront inclure la nature du bien, sa superficie, son aménagement et sa distribution.

2.2. Au fur et à mesure que les biens immobiliers sont améliorés, que leur utilisation change ou que de nouveaux biens immobiliers sont créés, un dispositif sera nécessaire pour s'assurer que ces modifications sont prises en compte dans le registre et que les évaluations correspondantes sont menées le cas échéant.

2.3. L'absence de données complètes de la part de l'autorité de la cartographie et de la topographie a été l'un des arguments avancés par le tribunal constitutionnel slovène au printemps 2014 lorsque celui-ci a établi qu'un nouvel impôt foncier serait anticonstitutionnel puisqu'il ne déterminerait pas de façon suffisamment claire la valeur d'un bien immobilier. Des défauts au niveau du registre cadastral russe ont retardé la mise en œuvre d'une taxe foncière qui avait été proposée. On a par ailleurs interprété que le registre chypriote avait été perturbé par les acheteurs qui retardaient volontairement l'enregistrement de leurs biens immobiliers à leur nom afin d'échapper aux taxes correspondantes.

### 3. Évaluation

3.1. En principe, l'établissement d'une base d'imposition, ou sa mise à jour périodique, dans un pays développé disposant de la capacité administrative nécessaire, correspond à un exercice d'évaluation conventionnel, même s'il est réalisé à très grande échelle.

3.2. Il peut être mené par des administrations nationales ou locales, que celles-ci aient recours à des services d'évaluation internes ou qu'elles fassent appel à des évaluateurs externes. Les compétences de ces évaluateurs sont appliquées aux biens et droits immobiliers figurant au registre des propriétés foncières. Ce registre doit être tenu à jour afin de servir de base complète et précise pour établir l'impôt.

3.3. Le processus nécessite un cadre d'évaluation clair et établi, qu'il s'agisse d'évaluer un montant en capital ou un montant locatif. Celui-ci doit reprendre les hypothèses retenues ainsi que la valeur vénale ou un autre cadre d'évaluation. Cela est nécessaire non seulement pour faciliter la tâche des évaluateurs professionnels concernés, mais également pour garantir la confiance que le contribuable accorde au système, avec la condition importante qui doit établir de façon claire que tous sont évalués de façon équitable. Cette transparence doit s'appliquer à la procédure ainsi qu'au cadre d'évaluation.

3.4. Afin de donner un cadre commun qui soit globalement reconnu pour ce type d'évaluations, les normes européennes d'évaluation immobilière 2020 utilisent l'EVS 1 pour définir la « valeur vénale » de la façon suivante :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

La définition étant rédigée en termes de valeurs en capital, l'EVS 1 donne également la définition équivalente de la « valeur locative » :

*« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants selon les termes du contrat de location réel ou supposé, agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »*

3.5. Le choix entre la valeur en capital et la valeur locative comme cadre d'évaluation et donc comme base d'imposition peut tenir compte de plusieurs facteurs, notamment :

- **Les comparables disponibles** - un marché avec un nombre important de ventes se prêtera davantage à des évaluations en capital tandis qu'un marché avec davantage d'éléments de comparaison en matière de location se prêtera davantage à un cadre basé sur la valeur locative. Il y aura des différences selon les marchés nationaux et selon les secteurs : les marchés professionnels et résidentiels peuvent avoir des caractéristiques différentes. Par exemple, lorsque le système de taxe foncière annuelle en Angleterre, au Pays de Galles et en Écosse a été profondément revu en 1991, le cadre de la valeur vénale a été retenu pour l'imposition des biens résidentiels, tandis que le cadre de la valeur locative a été retenu pour l'imposition des biens non résidentiels ; L'Irlande du Nord a fait passer l'évaluation de ses taux intérieurs d'une base de location à une base de capital ;
- **Le fait que la taxe soit plus acceptable dans la culture politique nationale sous la forme d'un impôt sur la valeur du bien en fonction de son usage actuel ou sous la forme d'un impôt sur le patrimoine que constitue le bien** — Comme son nom l'indique, l'impôt français sur la fortune immobilière est calculé sur la base de la valeur vénale, mais appliqué à la valeur totale détenue par le contribuable : un même bien immobilier peut avoir une incidence fiscale différente selon la situation du contribuable ;
- **Le fait que l'impôt soit mieux perçu comme une taxe sur l'occupation du bien ou sur les services que le bien offre à son occupant, ou comme une taxe sur la propriété du bien.**

Ces problématiques posent des questions particulières pour les biens immobiliers destinés à la location (ou pour les immeubles de placement). Qui sera redevable de l'impôt : l'occupant ou le propriétaire ? Une fois que ce point est éclairci, il aura une incidence sur les conditions d'un nouveau bail éventuel qui serait souscrit entre les parties.

3.6. Dans la pratique, ces problématiques peuvent conduire à des approches différenciées pour les biens résidentiels et pour les biens non résidentiels.

3.7. Cette analyse révèle là encore l'influence combinée essentielle de la finalité du dispositif, de l'acceptation politique et de l'aspect pratique. La visibilité disproportionnée de ce type de taxes foncières doit encourager la mise en place de structures faciles d'accès, que le contribuable perçoit comme pertinentes et intelligibles.

3.8. Lorsqu'une évaluation complète de tous les biens immobiliers concernés doit être réalisée, elle doit être menée à partir d'un cadre commun à tous les biens immobiliers assujettis à l'impôt et à une date commune, ce qui exige d'imposer une série d'hypothèses types, quelles que soient les modalités réelles d'occupation de chaque bien. Ces hypothèses peuvent prévoir :

- Soit que le bien immobilier est considéré en bon état d'entretien et d'équipements,
- Soit que le bien immobilier souffre d'un défaut d'entretien et ne dispose que de mauvais équipements. Dans ce second cas, un impôt plus faible doit être prélevé par rapport à un celui qui dispose de meilleures installations,
- Soit que le bien est vacant, ignorant par la même les accords d'occupation en vigueur,
- Soit que les meubles, lorsqu'il y en a, sont ignorés mais que le potentiel du bien immobilier en la matière est reconnu. De la même manière, on peut supposer qu'une maison n'est pas meublée.

3.9. Une question consiste à déterminer si les améliorations effectuées par l'occupant actuel du bien doivent être ignorées ou pas.

3.10. Lorsqu'un bien immobilier est particulièrement unique, par exemple dans le cas d'une faculté médiévale, et que la réponse paraît inappropriée, il est possible de prendre en compte, à la place, la valeur d'un bien immobilier moderne équivalent réalisant la même fonction.

3.11. Si un cadre de valeur locative devait être utilisé, il faudra se baser sur les modalités types d'un bail, pour déterminer par exemple qui, du propriétaire ou du locataire, doit entreprendre les réparations et couvrir les frais associés au bien. Cela peut être indiqué dans la législation en vigueur.

3.12. Après avoir répondu à ces questions, l'évaluation d'un bon nombre de biens immobiliers sera relativement simple lorsque les comparables issus des transactions sur les marchés actifs peuvent être facilement appliqués. De nombreux pays disposent de registres de propriété foncière avec des éléments sur les prix des transactions accessibles aux acteurs qui établissent les valeurs à des fins fiscales. Leur utilité dépend, notamment pour les biens plus particuliers, d'une connaissance précise de la nature et de l'emplacement du bien immobilier et des considérations juridiques correspondantes.

3.13. Cependant, dans un exercice de ce type aussi exhaustif, il y aura toujours un nombre important de biens immobiliers pour lesquels cela sera plus difficile :

- **Il est possible qu'il y ait peu d'éléments de comparaison pertinents** – quelle est la valeur d'un réservoir ? Les chemins de fer, les plateformes de forage et les réseaux de fibre optique peuvent nécessiter une évaluation ;
- Il est possible que l'application des valeurs actuelles paraisse inappropriée pour des raisons de politique nationale ;
- Il peut y avoir des interactions avec des exonérations ou des abattements, comme lorsqu'une partie du bien est imposable (par exemple la partie résidentielle) mais pas l'autre (parce qu'il s'agit d'une utilisation qui fait l'objet d'une exonération ou parce qu'elle est assujettie à un autre impôt, par exemple à un impôt sur les sociétés).

3.14. Lorsque le marché n'offre pas suffisamment d'éléments de preuve, il est possible d'obtenir la valeur en utilisant d'autres techniques d'évaluation :

- La valeur de nombreux biens immobiliers commerciaux peut être abordée en raisonnant à partir des revenus qu'ils génèrent, en appliquant un taux de capitalisation si la valeur en capital est nécessaire, ou en identifiant une méthode professionnelle pertinente dans le cadre du secteur concerné pour déterminer une valeur locative à partir de ces éléments. Les rendements peuvent tout à fait varier en fonction des zones, des secteurs et des qualités du bien immobilier
- Il est possible de comptabiliser certains locaux commerciaux spécialisés sur la base d'une fraction pertinente et convenue de leurs bénéfices habituels ;
- Si aucune comparaison ou aucune méthode par le revenu ne semble valable, comme cela peut être le cas pour certains biens industriels spécialisés, il peut s'avérer nécessaire de travailler à partir d'un coût de construction puis d'identifier un équivalent annuel comme valeur locative.

3.15. D'autres problèmes peuvent se poser lorsque l'application du droit existant à l'innovation entraîne des résultats apparemment contradictoires. À titre d'exemple, en Écosse, l'application de la même législation pour laquelle les usines et les machines doivent être prises en compte donne désormais des résultats d'évaluation très différents pour les différents types de production d'énergie renouvelable, désavantageant les installations hydroélectriques par rapport aux éoliennes.

3.16. **Approches concrètes** — Il existe une grande variété d'approches pour les nombreuses taxes foncières qui existent dans les États membres de l'UE. De façon globale, plus la part d'imposition prélevée au moyen de la taxe est élevée, plus il est probable que celle-ci soit fondée sur les valeurs de marché, que ce soit en termes de valeur en capital ou de valeur locative, même si dans bien des cas, les registres des valeurs peuvent aujourd'hui dater. À l'inverse, les pays qui ont dû rapidement mettre en place un système avant que les marchés immobiliers ne se développent ont tendance à appliquer des valeurs types ou des évaluations de masse avec différents niveaux d'ajustement en fonction de chaque zone.

3.17. Dans les pays qui se fondent sur la valeur vénale, les logements seront généralement évalués en utilisant les éléments de preuve issus des transactions, mais il est possible que les méthodes par le revenu soient davantage utilisées pour les biens immobiliers commerciaux. De nombreux systèmes auront recours aux méthodes fondées sur le coût de remplacement pour évaluer les valeurs des biens immobiliers spécialisés, de nature souvent industrielle. Les systèmes qui imposent le terrain et les bâtiments de façon séparée peuvent utiliser la valeur vénale pour le terrain et, dans certains cas, une approche par les coûts pour les bâtiments.

3.18. **Impôt sur la valeur du terrain (notation de la valeur du site)** — Si la base d'imposition se limite à la valeur du terrain sans les bâtiments qui s'y trouvent (ce qui permet d'intégrer à l'impôt à la fois les terrains non aménagés ou nus et libres et les terrains aménagés), l'évaluation requiert une estimation du terrain présumé vacant, de sorte que l'impôt puisse être prélevé sur le potentiel du terrain au moment de l'évaluation et du même coup, encourager en principe à ce que le terrain soit adapté à son meilleur usage possible.

3.19. Il y a un siècle, ce point a été abordé au Royaume-Uni par le bureau d'évaluation, qui a été créé en 1910 à cet effet. Le registre des valeurs immobilières fut terminé en 1920, au moment où la taxe envisagée fut abandonnée. Des taxes sur la valeur du terrain ont été mises en place au Danemark, dans certains États en Australie et aux États-Unis, ainsi que dans certaines régions d'Extrême-Orient. L'Estonie, en particulier, ne taxe que la valeur du terrain.

3.20. Une telle évaluation peut s'avérer problématique dans certains pays qui ne disposent pas de zonage détaillé de l'utilisation des terres et de façon plus particulière dans les zones (notamment dans les centres-villes) où il existe peu d'éléments de

comparaison pour la vente ou la location de terrains nus, alors que cela peut concerner des valeurs importantes, voire très importantes, d'une ampleur susceptible d'affecter la répartition globale des charges fiscales dans la zone ou l'économie. Son application peut également conduire à certains points sensibles : par exemple, quelle est la position à adopter concernant un logement de trois étages qui fait l'objet d'un bail courant sur encore cinq ans alors que la valeur du site vacant peut être celle d'un bâtiment de 30 étages ? Cet impôt doit-il être payé par l'occupant ou par le propriétaire ?

## 4. Tenue du registre d'évaluation

4.1. Quelle que soit la manière dont l'évaluation est effectuée, le résultat doit aboutir à un registre d'évaluation à une date d'évaluation commune de sorte que tous les biens immobiliers soient traités de la même manière. Sur des marchés changeants, la date d'évaluation sera vite dépassée, tandis que les biens immobiliers assujettis à l'impôt changeront physiquement ou développeront de nouveaux usages et que de nouveaux biens seront créés.

4.2. Lorsqu'un nouveau bien immobilier imposable est créé, il devra être ajouté au registre et une valeur devra lui être attribuée. Pour des raisons d'équité, cette valeur doit être celle correspondant à la date d'évaluation commune du registre.

4.3. En général, les modifications qui sont apportées à un bien immobilier, qu'il s'agisse d'un agrandissement, d'une démolition partielle, d'une amélioration ou d'une modification de son utilisation, constituent là encore autant d'occasions pour procéder à une réévaluation. Celle-ci doit là encore correspondre à la même date commune d'évaluation, il s'agit donc de s'intéresser à sa valeur passée plutôt que de retenir la valeur actuelle du bien.

4.4. D'ordinaire, il s'agit d'un exercice pratique qui devient néanmoins de plus en plus rétroactif au fur et à mesure que la date d'évaluation s'éloigne dans le temps. Le registre en lui-même et les éléments de preuve sur lesquels celui-ci se fonde donnent à l'évaluateur officiel une énorme base de données de référence. Cependant, cela peut s'avérer plus difficile pour les biens immobiliers dans des secteurs qui sont soumis à d'importantes évolutions technologiques, puisqu'il peut ne pas y avoir de biens immobiliers



comparables à la date d'évaluation : quelle était la situation concernant les bases de données il y a quinze ans ?

## 5. Réévaluation

5.1. Le rythme des évolutions et la volatilité sur le marché immobilier comme dans l'économie rendront les évaluations rapidement obsolètes, à tel point que la part relative de chaque contribuable dans l'impôt pourrait ne plus refléter les circonstances actuelles. Au fur et à mesure que les valeurs évoluent les unes par rapport aux autres avec le temps, certaines zones ou certains secteurs acquerront ou perdront de la valeur par rapport à d'autres et la distribution de la charge fiscale deviendra moins adaptée. Le fait de faire correspondre cette charge aux valeurs actuelles contribue à la crédibilité politique du système comme base d'imposition.

5.2. Ce phénomène exige des réévaluations approfondies et régulières et cela est encore plus vrai dans le cas des économies plus dynamiques. Cependant, cela peut être politiquement controversé et il est à noter (ce que fait la Commission européenne) que de nombreux registres n'ont pas procédé à des réévaluations depuis des décennies, y compris lorsqu'il s'agit de systèmes qui prévoient des réévaluations beaucoup plus régulières.

5.3. Le coût et l'effort que cela suppose feront qu'une réévaluation annuelle paraîtra rarement appropriée. Il est également tout à fait possible qu'un nombre important de réclamations portant sur l'évaluation antérieure soient encore en cours, ce qui complique le processus.

5.4. Un processus continu et permanent de réévaluation, dans lequel une fraction des biens immobiliers est réévaluée chaque année, peut réduire la charge de travail mais sans une date d'évaluation commune, il est possible qu'il ne garantisse pas l'équité entre les contribuables (ou qu'il soit perçu comme n'étant pas équitable).

5.5. Avec le temps cependant, il devient politiquement plus difficile de réaliser une réévaluation. Inévitablement, des contribuables verront le montant de leur impôt modifié (en cas contraire la démarche n'aurait aucun intérêt) et, avec la visibilité des taxes foncières, ceux qui perdent au change contesteront le processus. En raison de la plus

grande importance politique donnée aux pertes économiques, ceux qui gagnent au change auront tendance à ne pas constituer une force de contrepoids par rapport à ceux qui contestent. Cette pression en faveur de l'inertie est en elle-même une des principales raisons qui doit pousser à réévaluer les biens de façon équitable et régulière à intervalles rapprochés, afin d'éviter que les décalages qui apparaissent ne deviennent trop importants. Les retards en la matière voient la force de cette inertie s'accumuler.

5.6. Dans l'ensemble, le fait de procéder à des réévaluations sur des cycles de trois à cinq ans permet souvent de mieux gérer ces pressions. Cela permet également de réduire la pression qui peut s'accumuler et d'introduire de nouveaux abattements tout en apportant de la fiabilité et en accordant le délai nécessaire pour que les recours soient traités avant la révision suivante.

5.7. En lui-même, ce processus peut constituer un des facteurs politiques qui fixent une limite au montant des impôts pouvant être prélevés au travers d'un impôt foncier annuel et récurrent. En l'absence de réévaluations, certains contribuables s'opposent de plus en plus à un taux d'impôt qui ne reflète pas la situation réelle.

5.8. **La pression communautaire en faveur des réévaluations** - Un des éléments les plus clairs de l'approche communautaire en matière d'imposition foncière est l'exigence de réévaluations régulières, de sorte que la base d'imposition soit évaluée à partir des valeurs actuelles. Ce point a été particulièrement mis en valeur comme l'une des composantes des programmes d'ajustement économique pour les pays qui ont besoin d'un soutien financier.

5.9. À titre d'exemples, les recommandations du Conseil européen de juillet 2019 aux États membres pour le Semestre européen 2019 ont informé :

- L'Autriche que « *Il reste des marges pour modifier le dosage fiscal au profit de sources favorisant une croissance plus inclusive et plus durable. Plus particulièrement, les taxes foncières récurrentes sont considérées comme étant relativement progressives et favorables à la croissance, puisque les personnes aux revenus plus élevés sont susceptibles de posséder un patrimoine immobilier plus important. Toutefois, en raison d'une assiette fiscale largement obsolète, les recettes provenant des taxes foncières récurrentes en Autriche restent faibles et sont nettement inférieures à la moyenne de l'Union. Une réévaluation de l'assiette fiscale contribuerait à générer davantage de recettes et à résoudre les*

*problèmes d'équité qui se posent lorsque la valeur des biens fonciers/ immobiliers est découplée des prix du marché. » (Considérant 11) ;*

- L'Italie que « *Des bases d'imposition moins préjudiciables à la croissance, comme la propriété et la consommation, sont sous-utilisées, ce qui laisse de la marge pour un transfert neutre sur le plan budgétaire de la charge fiscale pesant sur le travail et sur le capital. La taxe foncière récurrente sur la résidence principale a été abrogée en 2015, y compris pour les ménages les plus aisés. En outre, les valeurs foncières et immobilières (ou valeurs « cadastrales »), qui servent de base au calcul de l'impôt foncier, sont largement dépassées et une réforme visant à les aligner sur les valeurs actuelles du marché se fait toujours attendre. » (Considérant 11) ;*
- La Lettonie que « *Les capitaux et les biens sont relativement sous-imposés et le gel des valeurs utilisées pour calculer les impôts fonciers réduira encore les recettes engendrées. » (Considérant 9). La révision des valeurs de 2012/2013 a été reportée du fait de la sous-évaluation relative des nouveaux appartements et des terres agricoles (Rapport par pays du Semestre européen 2019).*

D'autres États membres avaient déjà pris des mesures afin de se conformer à ces recommandations au cours des années précédentes.

5.10. En 2012, l'Irlande a remplacé son ancien système de notation basé sur des évaluations qui avaient été réalisées pour la dernière fois en 1935 par une redevance unique de 100 € sur tous les ménages. Puis, à partir de mi-2013, elle y a substitué une taxe foncière locale basée sur la valeur du bien immobilier. Les bâtiments publics font partie des biens immobiliers exonérés. La Commission Européenne a exigé que la taxe foncière locale soit étendue de façon à couvrir davantage de biens immobiliers, notamment les terres agricoles, les sites en développement ainsi que ceux qui sont laissés à l'abandon.

5.11. Comme condition à son plan de sauvetage, la Grèce a introduit un nouvel impôt foncier pour remplacer plusieurs impôts antérieurs, celui-ci étant prélevé sur tous les types de biens immobiliers, qu'ils génèrent ou non des revenus, ce qui inclut les logements, les biens commerciaux, les biens vacants, les surfaces agricoles et les terrains de sport. Ce nouvel impôt, qui repose sur la conception du bien immobilier comme un actif plutôt que sur sa valeur pour un occupant, a remplacé le supplément immobilier sur les redevances d'électricité, ainsi que les taxes précédentes qui concernaient en majorité les biens immobiliers plus importants. En parallèle, la Grèce a réduit les taxes sur les transactions immobilières en les réduisant d'entre 8 et 10 % à 3 %.

5.12. À Chypre, les valeurs de 1980 étaient utilisées pour calculer la taxe sur les biens immeubles et le registre semblait ne pas avoir été tenu à jour. Une des conditions du soutien financier accordé par l'UE consistait à procéder à une réévaluation complète. Celle-ci s'est finalement terminée à la mi-2014, avec le 1er janvier 2013 comme date d'évaluation. Cela a permis d'identifier 300 000 nouveaux biens immobiliers imposables, avec une taxe d'1 % pour ceux dont la valeur excède 200 000 €. Cependant, les contestations suscitées par cette réévaluation ont poussé à ce que l'utilisation de l'ancien registre soit maintenue pour les évaluations de 2014.

## 6. Remises en question, litiges et recours

6.1. Sur des marchés immobiliers vastes et complexes, il est inévitable que des désaccords apparaissent concernant la valeur des biens, en particulier lorsque les conséquences en matière d'imposition sont importantes. Le système d'évaluation doit accepter et intégrer cet élément, car il y aura certaines évaluations erronées.

6.2. Certains systèmes gèrent cette problématique en plaçant les biens immobiliers au sein de tranches d'évaluation, chaque tranche entraînant le même taux d'imposition. Dans ce type de système, un recours n'a d'intérêt pour le contribuable que lorsqu'il existe une perspective réaliste que le bien immobilier passe dans une tranche d'évaluation inférieure et donc à un taux inférieur.

6.3. **Conseils professionnels de l'évaluateur** — Il est possible que le processus de remise en question fonctionne mieux lorsque le contribuable, en s'appuyant sur les conseils professionnels de l'évaluateur correspondant, exprime, auprès des personnes qui gèrent le registre officiel, une préoccupation au sujet de l'évaluation réalisée. Il peut leur demander de revoir certains éléments de leur travail en fournissant les éléments de preuve nécessaires :

- Soit la manière dont le bien immobilier a été décrit, en interprétant qu'il l'a été de façon erronée ;
- Soit, même si le bien a été décrit correctement, en démontrant qu'une valeur différente aurait dû lui être attribuée.

Cette révision peut faire apparaître de façon tout à fait évidente qu'une erreur a été commise ou que la position du registre est correcte mais qu'elle aurait pu être mieux expliquée au contribuable. Toutefois en cas de désaccord, un tribunal indépendant doit

pouvoir recevoir les éléments de preuve fournis par le contribuable et par l'évaluateur officiel avant de statuer sur le litige. Un tribunal spécialisé dans les évaluations sera probablement plus susceptible de disposer des compétences nécessaires pour réaliser cette tâche mais, parfois, il peut exister des points de droit qui exigent de recourir aux tribunaux de droit commun.

6.4. Un tel système, inséré dans le cadre juridique national de chaque pays, est essentiel au bon fonctionnement d'un impôt foncier de ce type. La perspective de remises en questions et de décisions indépendantes doit garantir que les bonnes pratiques sont respectées, tout en renforçant l'utilisation des normes professionnelles tout au long du processus, ce qui aide le contribuable à accepter le système.

## 7. Application de l'impôt

7.1. Une fois qu'une valeur est établie, le régime fiscal peut lui être appliqué. Dans certains systèmes, il existe un **seuil minimal** en dessous duquel les biens immobiliers de très faible valeur ne sont pas imposés.

7.2. L'approche habituelle consiste à établir un taux d'imposition correspondant à un pourcentage de la valeur. Il peut s'agir d'un pourcentage commun à tous les biens, mais parfois des taux plus ou moins élevés sont appliqués à certains types de biens immobiliers (les résidences secondaires font parfois l'objet d'un taux allégé ou d'un taux plus important en fonction des opinions en la matière). Les exonérations et les abattements sont abordés ci-dessous.

7.3. Les réformes allemandes proposées en 2019 prévoient l'application d'un niveau de taxation plus élevé aux terrains non bâtis jugés aptes au développement. Une telle mesure pourrait être considérée comme s'alignant sur l'argument de la taxe irlandaise sur les sites vacants, conçue elle aussi pour promouvoir le développement sur les terrains, en particulier pour le logement. Une telle mesure peut prêter à controverse lorsqu'un propriétaire de longue date a d'autres intentions, ainsi que pour les terres cultivées.

7.4. En cas de réévaluation majeure, il peut s'avérer nécessaire, sur le plan politique ou économique, de permettre une instauration progressive de ces nouveaux impôts.

## 8. Exonérations et abattements

8.1. Si certaines exonérations ou certains abattements peuvent paraître nécessaires pour des raisons pratiques, ces éléments concentreront habituellement les préoccupations politiques pendant la durée de vie du régime fiscal. Le processus politique a tendance à créer davantage d'exonérations et d'abattements pour résoudre les problèmes qui apparaissent au fur et à mesure, mais tout nouvel élément dans ce domaine réduit l'assiette fiscale au détriment des autres contribuables.

8.2. Une exonération signifiera habituellement que le bien immobilier n'a pas à être évalué. Un abattement peut exonérer en partie ou en totalité du calcul de l'impôt et peut être sollicité par le contribuable ou être appliqué automatiquement.

8.3. Les différents impôts au sein des États membres offriront des exonérations qui reflètent leurs problématiques ainsi que leurs propres histoires au niveau national. Les biens immobiliers religieux et historiques peuvent souvent bénéficier d'une exonération. Les exploitations et/ou les bâtiments agricoles et/ou forestiers font souvent l'objet d'un traitement particulier, étant, à titre d'exemple, soumis à un régime distinct (l'actuelle « *taxe foncière A* » en Allemagne) et à une exonération au Royaume-Uni. Cette distinction est en partie justifiée par le fait qu'ils sont considérés comme faisant partie du processus de production alimentaire plutôt que comme des locaux dans lesquels se déroule une activité commerciale. Les ambassades et les autres bâtiments diplomatiques sont généralement exonérés de l'impôt. Les bâtiments publics sont imposés en partie ou dans leur totalité dans certains pays mais pas dans d'autres.

8.4. Les abattements ou les exonérations pratiqué(e)s sur les taux d'imposition sont souvent considérés comme un moyen d'aider les entreprises. Ils peuvent être proposés aux petites entreprises, au sein de zones franches et dans d'autres zones de développement (ce qui permet de promouvoir l'investissement tout en réduisant les coûts pour les utilisateurs professionnels) ou dans des catégories qui sont favorisées.

8.5. Les biens immobiliers vacants bénéficient d'abattements dans certains systèmes mais l'Angleterre et le Pays de Galles ont considérablement limité ces abattements pour les biens commerciaux comme pour les biens résidentiels, encourageant ainsi leur réutilisation, ne serait-ce qu'en échange de loyers plus faibles.

8.6. Le Royaume-Uni offre un abattement général discrétionnaire qui limite l'impact des impôts fonciers pour les organisations caritatives, tandis que certains pays (comme l'Espagne) se limitent à leur Croix-Rouge nationale. Il existe par ailleurs des pays dans lesquels de nombreuses œuvres de bienfaisance sont réalisées par des organisations religieuses qui sont exonérées de l'impôt.

8.7. Plusieurs pays proposent une exonération ou un abattement initial pour les nouveaux logements ou pour les autres biens. Les réformes proposées en 2019 en Allemagne permettraient d'appliquer un taux de taxation fédéral réduit sur les biens de logements sociaux, les sociétés de logement locales/communautaires ou les coopératives de logement. Ce taux réduit serait justifié par le fait que ces biens sont loués pour fournir des logements abordables, plutôt que dans un but lucratif.

8.8. La taille des ménages peut avoir un effet sur l'assujettissement à l'impôt foncier, certains pays comme l'Espagne proposant des abattements pour les familles nombreuses. L'Angleterre octroie un allègement fiscal lorsqu'il n'y a qu'un seul occupant et la Lituanie a introduit en 2018 des paliers progressifs en fonction de la valeur avec ajustement selon la situation familiale.

8.9. Habituellement, les contribuables les plus pauvres qui sont assujettis aux impôts fonciers bénéficient de mécanismes d'aides au travers des systèmes de sécurité sociale. Un abattement peut être prévu à la fois pour les contribuables privés et pour les entreprises qui sont affectées par des catastrophes naturelles comme des inondations continues.

8.10. La Commission européenne a constaté que les niveaux de taxation (de 0,2 à 1,5 %) et les réductions (jusqu'à 90 %) varient d'une municipalité à l'autre en Lettonie (*Rapport par pays du Semestre européen 2019*).

## 9. Taxes supplémentaires ou plus élevées

9.1. Dans certains pays, des montants plus élevés sont prévus dans certains cas pour décourager certaines utilisations concrètes, comme pour les résidences secondaires ou les supermarchés.

9.2. **Résidences secondaires** - Le système anglais de Council Tax prévoyait des allègements pour les résidences secondaires mais il a depuis intégré la possibilité pour les municipalités d'appliquer un taux d'imposition supérieur au taux standard.

9.3. Une approche alternative a été adoptée au Luxembourg par la commune d'Esch-sur-Alzette, qui applique une taxe sur les logements vides. Celle-ci, établie sur la base de 100 € par mètre de façade et par étage, cherche à pousser les propriétaires à vendre ou à louer ces biens, en copiant les mesures prises par les communes de Beckerich et de Diekirch.



# **EVIP 3** Intérêts multiples dans les biens immobiliers résidentiels

1. Introduction
2. Évaluation
3. Propriétés multiples
4. Baux et autres droits
5. Campings résidentiels
6. Biens immobiliers inaliénables et inaccessibles

## 1. Introduction

1.1. Il existe de nombreuses situations dans lesquelles plusieurs personnes possèdent un intérêt légal dans un bien immobilier résidentiel. D'où des questions parfois complexes en matière d'évaluation.

1.2. Les intérêts multiples peuvent résulter de structures de propriété impliquant plusieurs personnes, par exemple :

- Copropriété du logement par plusieurs propriétaires, souvent des membres d'une même famille ;
- Formes collectives de propriété d'un bien immobilier comprenant plusieurs logements (comme dans le cas d'un immeuble d'appartements), qui peuvent, selon les situations et le droit national, prendre la forme de condominiums ou autres).

1.3. Dans un bien immobilier, des intérêts moins importants que la propriété doivent parfois être pris en compte. Notamment :

- Les baux qui peuvent être :
  - Très longs, longs, courts, très courts ou courant sur une base périodique mensuelle, trimestrielle ou annuelle ;
  - Pour l'occupation ou la construction ;
  - Transférables ou non transférables ;
  - Permettre la sous-location ou la proscrire ;
  - Simplement au loyer ou avec une prime ;
  - Généralement associés à d'autres droits et obligations entre le propriétaire et le locataire ;
  - Détenus par des personnes physiques, en commun ou par des sociétés ;
  - Soumis à un droit d'usage tel que l'usufruit.

Il peut exister généralement un cadre de droit national, ainsi que l'accord du bail ou le droit qui établira le caractère légal du bail ou du droit avec ses avantages et obligations.

1.4. Il peut être nécessaire d'examiner dans quelle mesure le logement a été modifié par des travaux (notamment en matière d'efficacité énergétique). Des questions peuvent alors se poser :

- Comment est traité l'investissement d'un propriétaire dans un bien immobilier ?
- Comment traiter les dépenses consenties par le locataire dans le bien immobilier ?
- Certains éléments sont-ils devenus partie intégrante du bien immobilier ou sont-ils demeurés légalement une valeur mobilière personnelle de l'occupant ?
- S'agit-il d'améliorations ou de dégradations ?

La plupart de ces points peuvent être régis par le droit national.

## 2. Évaluation

2.1. Sous réserve d'instructions spécifiques émanant du client, l'évaluation consistera à déterminer la valeur vénale (*voir EVS 1*) de l'intérêt spécifique identifié dans le logement avec ses caractéristiques physiques et juridiques, tant bénéfiques que contraignantes, à la date actuelle ou à une date passée pour laquelle l'évaluation est préparée.

2.2. Cette évaluation tiendra compte des limitations qui peuvent être imposées par la présence d'autres intérêts dans le bien immobilier, mais aussi des attentes raisonnables que les acheteurs potentiels du marché pourraient avoir concernant un éventuel changement dans ces circonstances. Par exemple, la fin d'un bail peut permettre la possession inoccupée du logement. Ce point est aussi pertinent que d'éventuels changements à plus grande échelle que le marché pourrait prendre en compte et qui pourrait avoir une incidence sur la valeur comme, par exemple, les possibilités de développement du bien immobilier compte tenu des intérêts juridiques actuellement détenus par d'autres le concernant.

## 3. Propriétés multiples

3.1. **Copropriété** — Une telle situation peut se produire lorsqu'un bien immobilier appartient à plusieurs propriétaires, par exemple :

- Un mari et une femme sont conjointement propriétaires d'un logement ; ou
- Une maison est héritée par les enfants à parts égales.

Et de la même manière, lorsque le bail d'un bien est partagé entre plusieurs personnes. Si, dans un contexte résidentiel, ces copropriétaires sont souvent des membres d'une même

famille, il arrive aussi qu'ils n'aient aucun lien de parenté, comme lorsque des amis partagent un bail ou conviennent d'acheter une maison ensemble dans un marché immobilier coûteux.

3.2. Cette propriété est généralement une copropriété de l'ensemble, en parts indivises. Les copropriétaires peuvent parfois posséder des intérêts spécifiques dans certaines parties d'un même bien immobilier.

3.3. Ces copropriétés ou baux peuvent poser des problèmes d'évaluation lorsqu'il est nécessaire d'évaluer les intérêts d'un seul des copropriétaires. Le résultat peut être affecté par l'application du droit national sur la situation et les limitations qu'il peut imposer à la cession de l'ensemble du bien immobilier et à la manière dont les parts de propriété peuvent être transférées (le plus souvent, lors du décès d'un copropriétaire). Même lorsque la part de propriété est transférable, il est probable que la valeur vénale d'une fraction d'intérêt soit inférieure à la valeur sous-jacente, les plus petites parts de propriété subissant des décotes plus importantes. Cela peut ne pas s'appliquer lors de la détermination de la valeur spécifique de cette part dans l'évaluation entre les copropriétaires.

3.4. **Exemple** — L'évaluateur doit déterminer la valeur vénale des intérêts de l'une des deux sœurs qui possèdent conjointement une maison d'une valeur de 250 000 €. Comme l'acheteur hypothétique de ses intérêts achèterait une maison déjà occupée à parts égales par l'autre sœur, il est probable qu'il proposera moins de la moitié de la valeur de la maison. Par exemple, la valeur vénale d'une demi-part pourrait être égale à 110 000 €, bien que le chiffre réel varie en fonction des données en présence. Cet effet dépréciatif est susceptible d'être plus important si les intérêts évalués sont ceux d'un des trois ou quatre frères et sœurs copropriétaires, et portent donc sur un tiers ou un quart de la maison.

3.5. Dans certaines juridictions, le cotitulaire d'un bail peut mettre fin à l'ensemble de la location par un préavis de congé ; dans d'autres, un tel préavis n'aura pas cet effet, de sorte que certains baux conjoints peuvent se poursuivre indéfiniment par des transferts successifs ou des relations familiales instaurant de nouveaux droits à rester.

3.6. **Propriété partagée** — Dans certains pays, les prix élevés des logements ont conduit certains acheteurs à ne devenir que partiellement propriétaires d'un logement et à payer un loyer pour le reste. Les arrangements peuvent alors varier, de l'achat progressif

par l'acheteur du reste de la propriété à la simple possibilité de vendre sa part à un futur acheteur, la nature de l'acheteur étant parfois limitée selon sa localité ou son niveau de revenus. L'autre propriétaire peut faire partie du secteur du logement social ou être un intérêt créé par un promoteur qui peut avoir été contraint de fournir ce type de logement dans le cadre de l'obtention d'un permis pour un développement plus important.

3.7. La question de l'évaluation dépendra des dispositions contractuelles propres au bien immobilier concerné. Comme il s'agit normalement d'un dispositif visant à faciliter l'accès au marché du logement, la part de l'acheteur est susceptible d'être acceptée comme étant la proportion équivalente de la valeur vénale de l'ensemble du logement (sans décote), car l'autre propriétaire est susceptible de soutenir le programme et l'occupation n'est pas partagée avec un tiers. Cependant, la valeur de l'ensemble du bien immobilier peut être réduite si l'arrangement est en violation des clauses standard pour les prêts hypothécaires, limitant ainsi le financement pour les acheteurs, en particulier lorsque le bien immobilier ne peut être acheté que par une personne répondant à certains critères approuvés.

3.8. **Propriété collective de plusieurs logements** — Ce cas se présente le plus souvent en présence d'un immeuble d'appartements avec des parties communes et des espaces de services auxiliaires où chaque logement peut appartenir à un « propriétaire » possédant des droits transférables, mais où les propriétaires peuvent être collectivement impliqués dans la gestion ou la propriété d'une plus grande entité.

3.9. **Parts dans une société possédant des biens immobiliers résidentiels** — Qu'il s'agisse d'un logement unique ou d'un portefeuille, les biens immobiliers résidentiels peuvent être détenus par une société. Alors que cette société peut acheter ou vendre des biens immobiliers résidentiels de la même manière que n'importe quel autre propriétaire, le bien immobilier détenu par la société peut (avec toutes les autres activités éventuelles) être vendu en vendant des parts de la société. Dans certains cas, cette structure constitue un moyen utile de gérer la propriété au sein de familles, de gérer les questions d'héritage. Elle peut être adaptée à la fiscalité ou répondre à d'autres objectifs.

3.10. Lorsqu'on lui demande d'évaluer les parts d'une société de ce type, l'évaluateur prend en compte la valeur de la société (plutôt que les seuls actifs qu'elle détient), puis la capacité de la participation en question à garantir cette valeur. Sous réserve du droit national sur les sociétés, les principales options sont les suivantes :

- Une personne possède toutes les parts. L'intérêt de cette personne est dans les faits la valeur de l'entreprise ;
- Lorsqu'un actionnaire possède suffisamment d'actions à droit de vote pour décider de la liquidation de la société, il peut généralement avoir un accès direct à sa fraction de cette valeur, après avoir tenu compte de toute autre obligation vis-à-vis des actionnaires minoritaires ;
- Lorsque la participation est suffisante pour donner le contrôle, mais sans pouvoir liquider la société, elle dispose d'un contrôle sûr sur les revenus, mais pas de la capacité ultime de garantir la valeur totale ;
- Les participations inférieures à ce chiffre peuvent disposer d'un certain contrôle de par certaines combinaisons avec d'autres participations, mais plus elles sont restreintes, plus leur valeur dépendra des revenus qu'elles peuvent recevoir ;
- Lorsqu'une participation est trop faible pour bloquer la liquidation de la société, sa valeur n'est guère supérieure à celle des revenus qu'elle peut engendrer.

### 3.11. **Protection statutaire des droits des autres personnes dans le logement** —

La loi peut intervenir pour protéger les intérêts des autres occupants du logement d'une manière qui peut affecter sa valeur.

3.12. Un exemple répandu est celui d'une maison habitée par un couple marié, mais qui n'appartient qu'à l'un des conjoints. Le droit national peut donner à l'autre partie des droits d'occupation qui peuvent prévaloir sur d'autres revendications. Cette protection peut être pertinente lorsque seul le propriétaire fait partie d'une hypothèque garantie sur la maison et que le prêteur cherche à en prendre possession. Les différentes juridictions nationales peuvent offrir des droits potentiels aux autres membres de la famille et aux cohabitants.

3.13. Le droit national relatif aux baux résidentiels peut établir des droits similaires dans le contexte des baux.

3.14. Certains pays à l'histoire mouvementée peuvent encore autoriser les anciens propriétaires et leurs héritiers à réclamer la restitution de biens immobiliers.

## 4. Baux et autres droits

4.1. Baux — Il peut exister plusieurs niveaux de propriété lorsqu'un bien immobilier est soumis à un ou plusieurs baux. Tout peut dépendre du contrat de bail et du régime juridique qui le régit :

- Ils peuvent avoir une incidence sur la valeur du bien immobilier, soit en le dépréciant, soit en le rendant intéressant au niveau investissement ;
- Ils peuvent créer une valeur pour le bail, en particulier lorsqu'il s'agit d'un bail sur le long terme ou sécurisé, transférable et à un loyer inférieur à celui du marché ;
- Ils peuvent exiger des évaluations lorsque le propriétaire reprend le bail ;
- Ils peuvent exiger des évaluations lorsque le locataire rachète le bail au propriétaire ou demande une prolongation de son bail.

Dans certains pays et dans certaines circonstances, la législation nationale peut peser sur les transactions en matière de baux.

4.2. Si un bail porte généralement sur l'occupation d'un logement, il existe toute une série de structures possibles, notamment :

- Un bail de très longue durée pour un terrain afin d'y construire un ou plusieurs logements ;
- Un ou plusieurs baux intervenant entre le propriétaire final et le locataire qui occupe le logement, que ce soit pour répondre à des intérêts familiaux ou financiers divergents ou comme moyen de gérer un ensemble collectif de biens immobiliers.

4.3. Lorsqu'un bail est détenu par plusieurs personnes, le droit national peut prévoir des dispositions différentes pour le cas où un colocataire souhaite quitter la location. Le droit peut mettre fin à l'ensemble de la location ou laisser la location, et ses droits et obligations aux autres colocataires.

4.4. Aux fins de l'évaluation, les **intérêts du propriétaire** dans le bail sont généralement considérés comme des intérêts d'investissement, à moins que le bail ne soit sur le point de prendre fin et que le loyer corresponde à celui du marché. Il existe souvent des éléments de comparaison de ventes sur le marché de biens d'investissement similaires qui peuvent être analysés afin de faciliter cette évaluation, directement en ce qui concerne la valeur mais aussi pour illustrer le rendement. L'évaluateur doit généralement prendre en compte les attentes quant aux possibilités de possession inoccupée.

4.5. Lorsque le bail est de longue durée, que ce soit par contrat ou du fait de la loi, et que le loyer est inférieur au loyer du marché actuel, les intérêts du propriétaire dans le bien immobilier peuvent présenter une valeur moindre en tant qu'investissement :

- Le loyer actuel peut être inférieur au loyer du marché (mais peut être plus sûr) ;
- La restitution de la possession inoccupée est plus lointaine (et potentiellement incertaine).

4.6. Il peut être nécessaire d'évaluer **l'intérêt du locataire**. Il faut par conséquent être prudent pour comprendre si l'évaluation doit être :

- Une valeur vénale de l'intérêt du locataire ;
- Une évaluation en vue d'une transaction entre le locataire et le propriétaire, en tenant compte de la valeur spécifique et surtout de la valeur combinée (également connue sous le nom de valeur synergique).

4.7. La valeur de l'intérêt du locataire est la plus évidente lorsque le locataire a la capacité de céder le bail pour une valeur avec le potentiel de biens comparables analysables. En principe, cela dépend des éléments suivants :

- Le bien immobilier est loué à un loyer inférieur à celui du marché, comme cela peut être le cas lorsque le bail est ancien et ne peut être révisé, lorsqu'il est soumis à un contrôle officiel des loyers ou lorsque le locataire a amélioré le bien et que ses travaux ne sont pas pris en compte à la révision ;
- Pendant combien de temps cela devrait être le cas.

La différence entre le loyer réel et le loyer du marché peut alors être actualisée à un taux approprié pour connaître le supplément qu'un candidat à la location paierait pour obtenir ce bail plutôt qu'un autre pour un bien équivalent à un loyer du marché. Ce chiffre peut ensuite être ajusté afin de tenir compte d'autres facteurs tels que les éventuelles revendications de fin de bail entre les parties, comme pour les dégradations. Le résultat de cette évaluation correspond à ce que le marché pourrait s'attendre à payer pour ce bail en tant qu'actif.

4.8. Cependant, la relation particulière qui unit le propriétaire au locataire peut instaurer une situation dans laquelle il peut être dans leur intérêt mutuel de dégager de la valeur entre eux. Le cas le plus probable est celui où la valeur de l'investissement est inférieure à la valeur libre de toute occupation du logement. La différence entre les deux, appelée



prime de possession inoccupée, peut être dégagée par l'une ou l'autre des parties en achetant l'intérêt de l'autre et en réunissant ainsi la propriété et l'occupation. La question pratique de la répartition de cette prime entre eux reflète l'équilibre des motivations et des circonstances dans la situation en présence. Le propriétaire a-t-il désespérément besoin de réunir des fonds ou a-t-il des raisons non financières de reprendre possession de son logement ? Le bien immobilier convient-il tellement bien au locataire que ce dernier préférerait l'acquérir plutôt que d'acheter ailleurs ? Le locataire est-il susceptible de partir ou de décéder ? Il n'y a aucune raison pour que la valeur de la prime soit divisée en parts égales entre eux et il s'agit par conséquent d'une valeur à déterminer en fonction des circonstances.

4.9. Une telle évaluation peut permettre de dégager davantage de valeur lorsque le départ d'un locataire de longue date peut permettre un réaménagement intéressant du bien immobilier, qu'il s'agisse de diviser une grande maison en appartements ou d'un projet à plus grande échelle. L'approche est la même, mais la valeur et les motivations en présence sont susceptibles d'être plus importantes.

4.10. **Baux de développement** — Le propriétaire d'un bien délabré qui n'a pas les moyens de le rénover mais ne souhaite pas le vendre peut avoir la possibilité de le louer à des conditions exigeant des rénovations de la part du locataire, généralement compensées par un loyer faible et/ou un bail de longue durée.

4.11. **Baux multiples dans un même logement** — Dans certaines circonstances, un propriétaire foncier peut accorder un bail de longue durée à un promoteur pour construire des logements. Le promoteur vend ensuite les maisons ou appartements avec des sous-baux de longue durée qui peuvent être revendus sur le marché. Le promoteur peut ensuite conserver ou vendre le bail principal, soit à un investisseur, soit à un organisme qui gèrera la propriété au nom des sous-locataires (la législation nationale peut prescrire des structures à ces fins).

4.12. **Évaluation des baux résidentiels de longue durée** — Ces baux d'occupation résidentielle transférables peuvent être d'une durée telle qu'ils peuvent dans la pratique se rapprocher de la propriété, bien qu'en étant soumis à un loyer (nominal ou substantiel) et à d'autres restrictions.

4.13. Il en découle des problèmes d'évaluation, notamment :

IV. - EVIP 3 : Intérêts multiples dans les biens immobiliers résidentiels

- Évaluation de l'intérêt du propriétaire final qui dispose d'un droit sur le long terme à un loyer très sûr, souvent faible (mais parfois croissant) et à la restitution finale ;
- Évaluation du bail principal avec ses revenus provenant de loyers généralement encore faibles, mais peut-être aussi des obligations liées au bien immobilier, qu'il s'agisse uniquement des parties communes du bien ou de davantage. Les niveaux de ces sous-baux reflètent les conditions du marché, dans la mesure où un promoteur souhaite généralement que les recettes en capital génèrent un profit immédiat pour couvrir les coûts, plutôt qu'un flux de revenus à plus long terme. Les recettes en capital sont maximisées en fixant les loyers des baux immobiliers à long terme sur des valeurs basses. Des loyers plus élevés réduiraient la capacité des acheteurs des sous-baux à acheter avec un financement hypothécaire et cette responsabilité réduirait directement leur revenu disponible pour rembourser l'hypothèque ;
- Évaluation des baux résidentiels au fil du temps, que ce soit dans le cas d'une vente ou d'une réhypothèque, d'un divorce ou d'une prolongation de bail. Les problèmes deviennent plus critiques à mesure que la durée restante du bail se réduit. Cet effet est renforcé sur les marchés où les valeurs résidentielles dépendent du financement hypothécaire. Lorsque les biens immobiliers sont plus susceptibles d'être acquis par des personnes qui peuvent acheter, les valeurs peuvent refléter plus directement leurs préférences. Par exemple :
  - Si un bail résidentiel court encore pendant plus de 100 ans, sa valeur peut être très proche de celle d'une propriété foncière libre ordinaire ;
  - S'il court encore pendant moins de 30 ans, tout acheteur sait que la valeur de revente va chuter rapidement et fait donc une offre moins élevée ;
  - Lorsque l'achat est susceptible d'être financé par une hypothèque garantie par le bail, la société hypothécaire, soucieuse de la sécurité de son investissement, réduit la somme qu'elle propose lorsque la durée restante du bail est inférieure à, disons, 80 ans. Avec un prêt hypothécaire d'une durée de 25 ans, par exemple, le prêteur s'intéresse à l'évolution du potentiel de revente pendant cette période. Ces préoccupations ont ensuite une incidence plus vaste sur les biens immobiliers sur les marchés influencés par le financement hypothécaire.

4.14. Cela peut amener un locataire à vouloir négocier avec le propriétaire un nouveau bail ou une prolongation de son bail, que ce soit dans un cadre légal ou autre. Les évaluations des différents intérêts entrant en ligne de compte sont importantes pour ces négociations.

4.15. Il peut exister des structures nationales particulières concernant les baux résidentiels de longue durée, comme l'emphytéose en France. Elles peuvent plus généralement être régies par une législation nationale spécifique.

4.16. **Valeur locative** — Alors que les situations abordées ici supposent généralement un accord sur un loyer convenu entre des parties agissant indépendamment l'une de l'autre, dans certains cas, le droit fiscal exigera l'évaluation d'un loyer de marché entre des parties considérées comme étant liées. Ainsi, lorsqu'un enfant loue une maison à un parent pour un loyer peu élevé, le droit fiscal peut partir de l'hypothèse d'un loyer de marché lors de l'évaluation du revenu du parent à imposer. Cette valeur locative doit alors être fournie.

4.17. Le procédé est exactement le même que pour toute autre détermination d'un loyer du marché résidentiel, reposant sur une évaluation du bien immobilier, la connaissance des loyers sur le marché pertinent et une prise en compte des conditions du contrat de bail ou d'autres obligations, y compris celles relatives aux réparations.

4.18. Le droit national peut exiger que le loyer soit évalué sur une autre base, comme dans les zones soumises à une forme de contrôle légal des loyers :

- Exiger que le loyer soit fixé sur une base particulière (par exemple un loyer « équitable ») ;
- Limiter l'augmentation possible des loyers existants.

Lorsque cela nécessite un jugement d'évaluation, il existe généralement un ensemble de pratiques et de décisions nationales concernant les éventuels litiges.

4.19. L'évaluateur peut également avoir besoin d'examiner les attentes quant aux possibilités de revenir à un loyer de marché ou à une valeur libre de toute occupation.

4.20. **Autres interventions légales** — Le droit national peut intervenir sur d'autres questions que le loyer et la sécurité d'occupation. Des problèmes peuvent survenir quant à la qualité et au caractère physique du logement, qui peuvent nécessiter des travaux ou empêcher sa mise en location en l'état. Par exemple, certains pays imposent leur volonté d'améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers afin de limiter la location des

biens les moins efficaces si des travaux ne sont pas entrepris. L'évaluateur devra être au courant des problèmes liés au logement en question.

4.21. **Usufruit et intérêts similaires** — L'usufruit (connu sous d'autres noms dans certains pays) désigne une forme de droit de propriété limité que l'on trouve dans les juridictions de droit civil et les juridictions mixtes et qui réunit les deux notions suivantes :

- Le droit d'utiliser ou de jouir du bien directement et sans le modifier ; et
- **Le droit d'en tirer un profit, par exemple en louant un logement** — Les « *fruits* » désignent les recettes renouvelables que rapporte le bien immobilier. Cet aspect distingue l'usufruit du simple droit d'occupation d'un bien.

Le bien lui-même doit être laissé dans l'état dans lequel il a été confié, avec l'obligation de l'entretenir et de respecter son caractère. Les droits de vente, de cession, d'échange, de modification ou de destruction du bien immobilier constituent une pleine propriété et non un usufruit. Dans certaines juridictions, un usufruit peut être détenu par plusieurs parties. S'il est accordé à vie, il court alors jusqu'au décès intervenant en dernier. Un usufruit peut être accordé pour une durée donnée, pour la vie ou moins ; le droit national peut limiter la période pendant laquelle une société peut détenir un usufruit. Tout bail accordé par l'usufruitier doit être d'une durée inférieure à celle du droit.

4.22. L'usufruitier peut être tenu de rendre compte de l'état de l'actif à la fin de l'usufruit. Il est alors utile de faire un état des lieux ou un inventaire au départ.

4.23. Dans certains pays, le droit successoral peut prévoir une protection pour le conjoint survivant et les enfants au détriment des autres héritiers. Une réorganisation convenue d'un commun accord nécessite généralement une évaluation.

4.24. En règle générale, l'usufruitier doit assumer les coûts et taxes d'occupation, mais l'assurance du bien peut incomber au propriétaire.

4.25. Les aspects de la relation qui lie l'usufruitier au propriétaire peuvent être réglementés par le droit et les tribunaux nationaux.

4.26. Lorsqu'un usufruit doit être évalué, il repose généralement sur la valeur du logement et la durée de vie restante estimée de l'usufruitier ou la période restante de la durée de l'octroi. La valeur doit reposer sur le bien en l'état, et non tel qu'il pourrait devenir sous l'impulsion d'un propriétaire disposant de pleins droits.

4.27. **Intérêts similaires dans le bien immobilier** — Dans les systèmes de droit commun, l'intérêt viager dans un logement serait très similaire à un usufruit donnant des avantages au détenteur mais pas un intérêt en capital.

4.28. **Bien immobilier soumis à l'usufruit** — Le propriétaire du bien immobilier sur lequel un droit d'usufruit a été octroyé est communément appelé « *nu-propiétaire* » (parfois « *propriétaire principal* »), son intérêt étant la nue-propiété. Dans une juridiction de droit commun, cette personne est plus souvent désignée par le terme de « titulaire d'un domaine résiduel ».

4.29. Le nu-propiétaire ne peut pas interférer avec l'utilisation ou la jouissance du terrain par l'usufruitier dans le cadre des droits octroyés, mais il peut s'efforcer de protéger le bien immobilier contre une mauvaise utilisation par l'usufruitier.

4.30. L'usufruitier peut être amené à renoncer à son droit si le nu-propiétaire doit hypothéquer le bien. Toute vente, cession ou succession de la nue-propiété est soumise à l'usufruit.

4.31. Sous réserve des conditions d'octroi du droit ou d'autres circonstances pertinentes, la valeur de la nue-propiété est au mieux égale à la valeur actuelle de l'estimation de la restitution à la fin de l'usufruit.

4.32. **Améliorations** — Il peut être nécessaire de se demander si le propriétaire ou le locataire ont amélioré ou modifié le bien résidentiel ou y ont ajouté des éléments.

4.33. Lorsqu'un propriétaire améliore un bien résidentiel au cours d'un bail, cela peut être pour des raisons légales, économiques ou personnelles. L'accord du locataire est généralement nécessaire pour que le propriétaire puisse accéder au bien et y effectuer des travaux. Selon le droit national ou tout accord avec le locataire, ces travaux peuvent

entraîner une augmentation du loyer ou rendre possible une augmentation ultérieure de la valeur locative au moment de la remise en location.

4.34. En règle générale, un contrat de bail peut exiger que le locataire obtienne l'approbation du propriétaire avant d'effectuer des travaux importants dans le bien immobilier. Ce contrat peut déterminer la manière de traiter tout investissement substantiel, que ce soit en prévoyant une base d'indemnisation si le locataire s'en va alors que les travaux réalisés représentent encore une valeur ajoutée, en prolongeant le bail ou par d'autres moyens. Il se peut que l'amélioration ne soit pas prise en compte lors de la révision du loyer pour le locataire actuel, mais qu'elle puisse entraîner une augmentation de la valeur locative lors de la remise en location du bien.

4.35. Lorsqu'un locataire installe des éléments, par exemple un chauffage ou une cuisine, il peut être du ressort du droit national de déterminer si ces éléments font désormais partie intégrante du bien immobilier auquel ils appartiennent. Auquel cas, ils ne devront pas en être retirés par le locataire ultérieurement ou à la fin du bail.

4.36. **Détériorations** — Lorsque l'utilisation du bien immobilier par le locataire a entraîné sa détérioration, que ce soit par ses actions ou par sa négligence, il peut également être nécessaire d'évaluer les détériorations survenues à la fin du bail. Ils peuvent être déduits de la caution du locataire pour le bail ou faire l'objet d'une réclamation financière à l'encontre du locataire. Il revient au droit de déterminer si cette évaluation doit être fondée sur le coût des travaux correctifs ou sur la diminution de la valeur du bien.

## 5. Campings résidentiels

Le logement résidentiel peut être mis à disposition par un propriétaire de camping qui loue des emplacements en vue de leur occupation permanente par des mobil-homes. Le propriétaire du site fournit généralement tous les services et souvent d'autres installations. Les transactions en matière de mobil-homes, qu'il s'agisse d'achat ou de vente, doivent généralement s'effectuer avec le propriétaire du camping dans le cadre de la gestion du site et en tant qu'activité commerciale. Ainsi, les mobil-homes eux-mêmes présenteront généralement une valeur limitée (leur prix et leur emplacement étant importants pour les

locataires), mais le camping dans son ensemble peut être évalué en tant que bien géré par une entreprise.

## 6. Bien immobilier inaliénable et incessible

6.1. Il peut exister des droits précieux sur des biens que le détenteur ne peut ni vendre ni octroyer, mais qui peuvent néanmoins, à l'occasion, nécessiter une évaluation.

6.2. Exemples :

- Un bien a été donné à un organisme public ou à une organisation caritative à des conditions excluant sa cession afin qu'il soit préservé pour le bien public, comme dans le cas de certaines maisons d'intérêt historique, culturel ou architectural. L'actif peut encore présenter une valeur positive ou devoir être comptabilisé comme un passif ;
- Un logement a été loué à un locataire dans le cadre d'un bail qui interdit tout transfert légal, peut-être parce que le propriétaire souhaite contrôler qui occupe le bien immobilier. Ce bail peut encore présenter une valeur intrinsèque, surtout s'il est inférieur au loyer du marché ou qu'il offre d'autres avantages par rapport au marché pour des biens équivalents. S'il s'agit d'un passif important, le locataire peut s'efforcer de l'infirmer.

Des problèmes similaires peuvent survenir lorsque le locataire à l'usage du bien à vie ou dispose d'un usufruit sur un bien.

6.3. Le fait qu'un bien devienne inaliénable ne lui retire pas sa valeur. Autrement dit, la valeur ne peut pas être réalisée en tant que capital et la valeur en capital du bien n'est pas disponible pour garantir un prêt. Pour autant, il peut arriver que quelqu'un souhaite payer pour acquérir un tel bien et celui-ci peut offrir des avantages précieux ou un revenu.

6.4. Dans certains cas, il peut être important de faire la distinction entre la valeur d'une entreprise utilisant le bien et la valeur du bien proprement dit. Un exemple particulièrement frappant est donné par une entreprise qui utilise un bien loué qu'elle ne peut pas légalement transférer, mais dont le loyer est inférieur au loyer du marché.

6.5. Dans un tel cas, l'évaluateur doit entre autres contractuellement se poser les questions importantes suivantes :

- **Quel est l'objectif de l'évaluation ?** Il est utile de savoir si le logement doit être évalué dans le cadre d'un bilan, d'un divorce, d'une dissolution de société, d'une imposition, d'un achat forcé ou d'une évaluation locative. L'évaluation entre des parties telles que le propriétaire et le locataire ou des membres d'une même famille peut viser à identifier une valeur équitable ou spéciale, souvent fondée sur la valeur synergique ou combinée, plutôt que sur la valeur vénale. Dans certaines situations, la tâche peut consister à évaluer la valeur d'investissement du logement pour un individu ;
- **Dans quelle mesure la restriction de la cession est-elle absolue ?** Bien que la position puisse varier d'une juridiction à l'autre, il se peut que la loi fournisse un moyen de contester une telle interdiction devant les tribunaux.

6.6. Dans d'autres circonstances, il peut exister une opportunité commerciale de payer pour que l'interdiction soit levée en accord avec la personne qui l'impose. Dans ces cas, la situation se rapproche de celles où il existe des restrictions statutaires ou contractuelles concernant les personnes pouvant posséder ou occuper un bien, ce qui peut entraîner des niveaux variables de décote appliquée à une valeur non grevée pour la vente. Bien que le bien ne soit pas techniquement inaliénable, il peut arriver qu'une structure de propriété complexe puisse le rendre inaliénable dans la pratique, imposant des obstacles substantiels avant que la cession ne soit possible.

6.7. Lorsqu'une société est propriétaire du logement, bien que la société doive rester propriétaire, la propriété effective peut être transférée avec la vente de la société, mais l'évaluation critique sera probablement celle des parts de la société.

- **La restriction permet-elle ou interdit-elle que le logement soit loué dans le cadre d'un (sous-)bail pour lequel un loyer ou une prime pourrait être perçu ?** L'ouverture à la location du bien constitue un moyen de réaliser une valeur tout en préservant la propriété ultime et le contrôle ;
- **Le site du logement est-il inaliénable ou le logement proprement dit doit-il être lui aussi préservé ?** Cette distinction peut indiquer s'il existe ou non des possibilités d'évolution.

6.8. Selon les circonstances et les instructions, l'approche standard pour déterminer la valeur en capital d'un tel bien (pour des raisons fiscales par exemple) consiste à examiner



ce que quelqu'un serait prêt à payer pour acquérir l'intérêt dans le logement soumis à la restriction de cession. Exemple de procédé :

- Considérer le bien concerné en l'état ;
- Supposer que la restriction est levée pour permettre une seule cession ;
- Reconnaître que l'acheteur, la personne ou l'entité auquel le bien doit être légalement transféré sera alors lié par la restriction.

et considérer ce que serait la valeur vénale pour cette transaction.

6.9. À titre d'exemple, imaginons un bail à long terme non transférable juridiquement d'un logement pour lequel le loyer constitue le seul élément déterminant :

- Si le bail est déjà proposé au loyer de marché et n'a pas d'autre attrait par rapport à d'autres biens équivalents, il peut n'avoir aucune valeur ;
- Pour autant, si le bail est proposé à un loyer bien inférieur au loyer du marché en vigueur pour ce type de bien, cette différence a une valeur reposant sur la période pendant laquelle on peut s'attendre à ce que la situation dure. Il en découle une valeur pour le bail en tant qu'actif.

6.10. Lorsque l'on considère la propriété d'un logement, quelqu'un peut envisager l'achat d'un intérêt inaliénable comme l'équivalent d'un achat de droit d'occupation à vie sans loyer. Une valeur peut donc être abordée de cette manière en reconnaissant les obligations liées à la propriété.

6.11. De telles situations exigent non seulement une analyse et un examen minutieux, mais aussi des rapports clairs. Ce dernier point peut être particulièrement évident dans un cas de divorce où une valeur peut être accordée au logement conformément aux instructions données à l'évaluateur, mais il serait utile aux parties et au tribunal, lors de l'examen de la division des actifs, de comprendre que, en tant que bien invendable, il ne s'agit pas d'une valeur réalisable, mais d'une valeur qui n'est disponible que pour le détenteur de l'intérêt en question.

# **EVIP 4** Bien résidentiel classé (bien protégé par la loi)

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Terminologie
4. Orientation
5. Évaluation

## 1. Introduction

Les bâtiments et structures officiellement classés comme possédant un intérêt historique, architectural ou autre, ou situés dans des zones de préservation, peuvent être identifiés à travers toute l'Europe. Il peut s'agir de biens publics ou privés. Ils peuvent se trouver dans des lieux reculés ou en centre-ville. Il existe de nombreux types différents de bâtiments classés ou historiques. Un évaluateur qui accepte un mandat d'évaluation d'un bâtiment classé doit non seulement être familier avec le type particulier de bâtiment dont il s'agit mais aussi être capable d'évaluer ou de découvrir si un bien à évaluer est classé.

## 2. Champ d'application

2.1. Le présent document d'information a pour but d'aider l'évaluateur lorsqu'il conclut un contrat d'expertise pour évaluer un bâtiment ou une structure susceptible d'être classé. Ces biens peuvent posséder un intérêt historique ou architectural intrinsèquement, ou être situés dans des zones de préservation protégées par des réglementations différentes, mais souvent équivalentes.

2.2. Bien que les paragraphes suivants puissent aider au processus d'évaluation des monuments historiques ou anciens non résidentiels, le présent document d'information ne leur est pas destiné.

## 3. Terminologie

3.1. **Bâtiment classé** — Bien public ou privé qui, par décision d'une autorité publique, est protégé du fait de son intérêt architectural, historique ou autre.

3.2. **Structures classées** — Bien que la plupart des structures classées soient des bâtiments, d'autres structures, telles que des murs d'enceinte, peuvent également l'être.

3.3. **Zones de préservation** — Zones désignées par la loi comme présentant un intérêt architectural ou historique particulier, dans le but de préserver ou de renforcer ce

caractère. Que ce soit dans les zones urbaines, les centres-villes, les villages ou en pleine campagne, les logements et autres bâtiments situés dans une zone de préservation sont protégés et leur développement est contrôlé plus étroitement. Nous aborderons plus loin dans ce document d'autres zones protégées pour des raisons écologiques ou d'habitat.

3.4. Les désignations de protection non couvertes par le présent document d'information sont les suivantes :

- **Monuments historiques et anciens** — Il est peu probable que ces biens soient évalués à des fins conventionnelles, bien que certains puissent nécessiter une évaluation pour les bilans du secteur public. Le présent document d'information ne concerne que les monuments historiques et anciens ayant un statut résidentiel actuel ;
- **Aires naturelles** — Elles peuvent parfois comporter des logements qui doivent être évalués. Dans ce cas, les restrictions probables d'utilisation ou de développement doivent être examinées. Tout développement résidentiel susceptible d'être approuvé dans ces zones, malgré toutes les restrictions, nécessitera probablement la mise à disposition d'un habitat compensatoire.

## 4. Orientations

4.1. Dès qu'un bâtiment est classé, il est soumis à des contrôles d'urbanisme spéciaux qui exigent le consentement des autorités compétentes avant d'engager des travaux qui affectent son intérêt spécifique. Ces travaux peuvent être réalisés en interne ou externe, et peuvent aussi bien prendre la forme d'un projet léger que d'une démolition complète. Toute modification ou démolition doit faire l'objet d'un consentement. La propriété ou l'occupation peut impliquer des coûts supplémentaires, tels que le chauffage, l'assurance (nécessitant parfois des conseils spécialisés concernant les coûts de reconstruction) et l'entretien, tandis que certaines parties du bien peuvent, en tant qu'éléments historiques, ne pas être utilisables ou leur utilisation peut être limitée par d'autres facteurs tels que la présence de chauves-souris.

4.2. L'évaluateur doit être en mesure de déterminer si le bien à évaluer est classé ou se trouve dans une zone protégée. Dans la plupart des pays, le registre des bâtiments classés est public et ces informations sont accessibles sur le site Web de l'autorité compétente. Le client est souvent en mesure de donner des indications à ce sujet, comme l'emplacement où le statut est mentionné dans les documents du bien, les titres de

propriété, les plans architecturaux ou d'autres décisions de l'État. Si la question ne peut pas être vérifiée, cela doit être indiqué dans le rapport.

4.3. Lorsque le bien est identifié comme étant classé, l'évaluateur doit préciser si cela concerne la totalité du bien ou seulement une partie. L'ensemble du bâtiment n'est pas toujours classé. Le classement peut concerner uniquement la façade du bâtiment, un seul mur du bien ou même la peinture intérieure d'un seul mur. Il peut exister une plus grande tolérance officielle concernant les travaux réalisés sur le bâtiment qui n'ont pas d'incidence sur la partie classée et qui peuvent contribuer à maintenir le bâtiment en bon état.

4.4. Le statut de site classé peut également être utile si un bâtiment doit impérativement répondre à des exigences minimales de performance énergétique ou possède un certificat de performance énergétique (CPE). L'article 4(2)(a) de la Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments stipule que les États membres peuvent décider de ne pas fixer ou appliquer les exigences minimales de la Directive en matière de performance énergétique pour « *les bâtiments officiellement protégés comme faisant partie d'un environnement classé ou en raison de leur valeur architecturale ou historique spécifique, dans la mesure où l'application de certaines exigences minimales en matière de performances énergétiques modifierait leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable* ». L'article 12(6) étend cette possibilité d'exemption aux CPE.

4.5. L'évaluateur doit également examiner et signaler si la zone entourant le bien est une zone de préservation ou faisant l'objet d'un autre type de protection. Toute restriction s'appliquant à l'ensemble de la zone peut limiter l'utilisation du bien ou imposer d'importantes restrictions à l'urbanisme et à la construction.

4.6. Il peut exister des zones spécifiques dans le bien qui doivent être accessibles au public, peut-être en guise de condition à l'obtention d'un traitement fiscal avantageux, de l'octroi de subventions publiques pour soutenir le bâtiment ou d'autres raisons. Cela peut limiter la manière dont le bien peut être utilisé et imposer des coûts supplémentaires.

4.7. L'évaluateur doit ensuite identifier les utilisations potentielles du bien classé en examinant s'il existe des restrictions, et s'il est possible de les modifier ou de les supprimer. Un bâtiment classé peut également offrir des possibilités de valorisation, y compris la possibilité de bénéficier d'éventuels avantages fiscaux ou de subventions,

tandis que l'importance de maintenir les bâtiments du plus grand intérêt peut justifier l'autorisation d'autres développements pour obtenir les fonds nécessaires.

## 5. Évaluation

5.1. Avant de décider de l'approche qui convient pour l'évaluation d'un bien classé, l'évaluateur doit tenir compte de la nature du marché auquel il appartient. Sur certains marchés, les maisons classées peuvent être considérées comme plus attrayantes que d'autres biens du fait de leur caractère ou de leur environnement ; sur d'autres, les coûts et limites qui les accompagnent peuvent réduire leur valeur par rapport à des biens équivalents non classés. Cette décote peut souvent être encore plus probable pour les biens non résidentiels, surtout lorsqu'une utilisation commerciale est envisagée.

5.2. Il est important que l'évaluateur comprenne les procédures et normes requises pour les travaux qui concernent un bien classé, y compris sa rénovation, et en quoi elles diffèrent des règles applicables aux autres biens. L'obtention de tous les permis et approbations nécessaires peut prendre beaucoup plus de temps et les exigences peuvent être plus coûteuses. Les travaux qui concernent un bâtiment classé sont susceptibles d'être plus coûteux que pour d'autres bâtiments du fait des coûts plus élevés des chefs de projet et collaborateurs qualifiés possédant l'expertise nécessaire et des matériaux utilisés pour la rénovation et la préservation des biens classés. Compte tenu de l'attention qui doit être portée aux détails, les travaux à réaliser sur les bâtiments classés peuvent prendre davantage de temps.

5.3. Les méthodes d'évaluation susceptibles d'être appliquées aux biens classés sont les méthodes par comparaison, par le revenu et résiduelle. La méthode du coût de remplacement net d'amortissement peut également être adoptée dans des circonstances très spécifiques mais généralement elle ne convient pas étant donné à la fois la complexité de l'estimation du coût de construction d'amortissement pour un bien équivalent à un bâtiment classé et la pertinence discutable d'une telle tâche à la lumière du statut du bâtiment.

5.4. Comme pour la plupart des biens, la **méthode par comparaison** doit être la méthode la mieux adaptée pour l'évaluation d'un bien résidentiel classé. Elle convient

lorsqu'il existe un marché actif pour des biens similaires dans des circonstances comparables.

5.5. L'évaluation peut s'avérer plus difficile lorsqu'un bien classé nécessite une rénovation importante et que le logement est considéré comme son utilisation potentielle. Idéalement, l'évaluateur doit s'appuyer sur des biens comparables qui sont dans un état similaire et qui ont les mêmes utilisations autorisées. Lorsque de tels biens ne sont pas disponibles, il devient difficile d'effectuer les ajustements nécessaires pour pouvoir comparer des biens rénovés avec un bien classé nécessitant une rénovation ou inversement. Sans plus de précautions, une telle comparaison peut conduire à des résultats trompeurs.

5.6. Pour l'**approche par le résultat**, la **capitalisation directe** du revenu ne peut s'appliquer qu'aux biens générant des revenus et non aux biens vacants à restaurer. Comme les biens non rénovés ne génèrent normalement pas de revenus, cette méthode risque de ne pas être très utile les concernant.

5.7. Autre méthode envisageable : la **méthode résiduelle**. Cette méthode peut être adoptée pour estimer la valeur actuelle d'un bien classé qui doit être rénové. Avec cette approche, l'évaluateur commence par estimer la valeur du bien rénové, puis déduit les coûts de rénovation, de construction, de commercialisation, les frais juridiques et les taxes applicables. La somme restante est considérée comme la valeur actuelle de la construction existante. Cette approche exige la plus grande prudence, car la valeur représente la différence entre deux estimations de sommes d'argent importantes et est donc sensible à toute variation ou incertitude. Il convient par conséquent de procéder à un examen final pour déterminer si le résultat est un prix que l'on peut réellement s'attendre à ce que quelqu'un paie.

5.8. Une approche pour cette problématique consiste à examiner les coûts de la rénovation nécessaire et les risques connexes en matière de coût, de temps et de réussite pour aider à opérer cet ajustement. Pour un bien non rénové, l'évaluateur doit tenir compte des coûts de rénovation du bien, du temps et de l'apport professionnel nécessaires à la conception et à l'obtention des permis, puis à la réalisation des travaux de construction, avec les complications potentielles susceptibles de se greffer à chaque étape. Cette tâche est facilitée si l'évaluateur est en mesure d'examiner les conceptions proposées et le contrat de construction.

# EVIP 5 Baux résidentiels et encadrement des loyers

1. L'intervention officielle sur les marchés du logement sous pression peut prendre plusieurs formes : l'encadrement des loyers, souvent allié à d'autres mesures, est l'une des plus courantes. Si ces régimes sont traditionnellement appliqués à l'échelle d'un pays, on observe de nos jours une tendance à leur application à l'échelle locale dans des villes en particulier, voire dans des quartiers spécifiques.

2. Bien que cette réglementation puisse s'appliquer à tous les baux, la gestion des logements sociaux tend à être considérée comme à part et elle est donc plus souvent envisagée pour les locations de logements privés, parfois seulement ceux qui sont loués dans le cadre de statuts particuliers. Les régimes de sécurité sociale qui fournissent une aide pour les coûts de logement peuvent servir à soutenir les niveaux de loyer dans le secteur locatif privé, bien que ces aides puissent ne pas être acceptées comme garantie par certains prêteurs.

3. Cette réglementation existe sous une série de formes standard, notamment :

- Un simple plafond imposé aux augmentations des loyers convenus, parfois lié au taux d'inflation général ;
- Un moyen pour un locataire de soumettre une proposition de changement de loyer à une forme de contrôle, en utilisant parfois un concept de « *valeur équitable* » qui dépendra de sa définition légale et de son interprétation judiciaire ;
- Des régimes plus complets dans lesquels le contrôle des loyers est étayé par d'autres réglementations des locations, notamment celles qui étendent la sécurité d'occupation du locataire et s'accompagnant éventuellement de droits d'occupation protégés supplémentaires pour les membres de la famille ou du ménage du locataire. Cette sécurité d'occupation imposée rend le contrôle des loyers plus efficace pour les locataires qui ont l'intention de rester dans le bien immobilier.

4. D'autres approches que l'on peut trouver sur les marchés du logement sous pression comprennent la réglementation concernant les personnes autorisées à occuper



certains biens locatifs, par exemple en fonction de l'origine locale du locataire, de son type de travail ou de son niveau de revenus. Ces limitations tendent à limiter les niveaux de loyer qui peuvent être atteints, mais cette fois en agissant sur l'équilibre entre l'offre et la demande.

**5. Toute intervention de ce type est susceptible d'avoir une incidence sur la valeur des biens concernés** — En effet, dans la mesure où elle modifie l'offre de logements ou la demande des occupants potentiels, elle peut également avoir une incidence sur les marchés du logement au sens large, en particulier sur les segments non réglementés.

6. Les principaux facteurs essentiels à l'évaluation de la valeur d'un logement loué dans le cadre de cette réglementation sont généralement les suivants :

- La capacité du propriétaire à récupérer le bien, soit pour le vendre libre, soit pour le relouer ;
- La mesure dans laquelle le loyer qui peut être obtenu pour le bien est inférieur au loyer du marché.

7. De nombreux marchés dotés d'une réglementation de ce type disposent de suffisamment de références de ventes de biens loués pour permettre l'utilisation de la méthode comparative d'évaluation en s'appuyant sur les chiffres obtenus pour d'autres biens soumis au même régime. De même, ces facteurs ont une incidence sur les principaux motifs de détention d'un immeuble de placement et sur l'analyse de la durée et de la restitution pour l'évaluation des actifs. Les informations suivantes sont donc pertinentes pour l'évaluation de la valeur :

- L'espoir d'un retour à une situation inoccupée, avec la possibilité donc de quitter le secteur locatif ou de relouer le bien, est lointain et incertain ;
- Les revenus qui en découlent sont contrôlés.

8. L'évaluateur devra tenir compte de facteurs supplémentaires dans la mesure où d'autres réglementations peuvent alourdir les coûts liés au statut de propriétaire ou au changement de locataire. Exemples de formes que cela peut prendre :

- Des exigences en matière d'amélioration, qu'il s'agisse de santé et de sécurité, d'efficacité énergétique ou de modification des normes nationales en matière de logement ;

- Des restrictions sur la mesure dans laquelle les locataires peuvent payer les frais de la prise en charge d'une location (coûts de préparation de l'inventaire ou du bail, recherche de références de crédit, paiement des honoraires de l'agent immobilier, etc.)

9. L'évaluateur qui estime un logement loué ou susceptible de l'être peut prendre en compte les éléments suivants :

- Le régime régissant le loyer et les autres conditions clés du bail pour, le cas échéant, la location actuelle et toute relocation éventuelle ;
- Le loyer actuel, la mesure dans laquelle il peut être révisé et le loyer éventuel d'un nouveau bail ;
- La capacité ou non de relouer rapidement et à quelles conditions ;
- La perspective et la date prévue, en tenant compte des incertitudes, où la possession inoccupée sera disponible, ainsi que toute possibilité de possession anticipée. Avec un régime légal de sécurité d'occupation, cela peut dépendre de l'espérance de vie ;
- Toute législation en vertu de laquelle le locataire peut prolonger le bail, préempter une vente ou avoir le droit d'acheter le logement ;
- L'élément de preuve de la valeur en capital du bien loué et vacant ;
- La disponibilité et les conditions du financement hypothécaire pour le bien locatif en question et l'existence d'acheteurs n'ayant pas besoin d'emprunter ;
- L'état actuel du bien et les attentes du marché ou les exigences légales pour son amélioration.

# EVIP 6 Évaluations résidentielles et hypothèque rechargeable

1. Il existe un marché financier en plein essor dans lequel un propriétaire met en gage une partie ou la totalité de la valeur d'un bien, généralement un logement, en échange d'un revenu pendant une période de plusieurs années, ou jusqu'à son décès. On parle souvent d'hypothèque rechargeable, qui consiste à utiliser la valeur non grevée du bien pour obtenir de l'argent sous forme de revenu ou de capital.

2. Il s'agit d'un moyen de s'assurer un revenu pendant sa retraite ou pour sa vieillesse, en complétant éventuellement une retraite ou en finançant une prise en charge sociale. Souvent, une compagnie d'assurances prend le logement en garantie d'une somme déterminée qui est ensuite récupérée, généralement au moment du décès. Ce marché, dont l'expérience montre qu'il intéresse surtout les propriétaires âgés d'env. 70 ans, est appelé à se développer avec le vieillissement de la population dans la plupart des pays européens.

3. Au vu de cette structure, on peut considérer qu'elle est similaire aux différentes formes de **viager**, que l'on trouve en France en tant que marché d'investissement immobilier (sujet déjà mis en lumière au XIXe siècle dans la nouvelle de Maupassant intitulée « Le Petit Fût »).

4. Dans le cas d'un prêt hypothécaire conventionnel, la somme prêtée est fixée en termes nominaux et garantie par le bien immobilier évalué pour la base du prêt. Cette somme subit généralement des réductions régulières à mesure que les remboursements interviennent pendant la durée du prêt hypothécaire. Même avec un prêt hypothécaire capitalisé à l'échéance, l'inflation voit cette somme nominale s'éroder en termes réels. Si la valeur des logements a eu tendance à augmenter au fil du temps, la baisse des prix amène l'emprunteur à se retrouver en « *fonds propres négatifs* ». Autrement dit, la valeur du logement en garantie est inférieure au montant du prêt en cours. En règle générale, au fil du temps, les remboursements et l'inflation tendent à réduire le risque de fonds propres négatifs pour le prêteur (et, de fait, pour l'emprunteur si le logement est vendu).

5. En revanche, lorsque l'hypothèque rechargeable est utilisée comme une source de revenus pour le reste de sa vie, le risque de fonds propres négatifs pour le financeur augmente avec le temps, le bien valant moins au décès de la personne que le revenu avancé au départ.

6. Ainsi, alors qu'il revient au financeur d'examiner les questions actuarielles et autres en présence, les accords d'hypothèque rechargeable dépendent de l'évaluation du bien sur lequel l'accord repose. Cette évaluation ne peut s'effectuer qu'au moment de l'accord. Le financeur peut décider du montant du revenu à avancer sur cette valeur mais, sur un marché concurrentiel, d'autres financeurs peuvent chercher à faire une offre pour l'entreprise et le propriétaire peut ne pas accepter un accord désavantageux.

7. Un prêt hypothécaire rechargeable s'accompagne de tout un ensemble de risques, en particulier le risque que l'état du bien se dégrade avec le temps. Cet arrangement est souvent pris parce que le propriétaire dispose de peu de revenus ; le complément de revenus peut ne pas être suffisant pour permettre des réparations. L'âge du propriétaire avançant, son état de santé se détériorant et le propriétaire devant éventuellement quitter son domicile pour une maison de soins, le bien n'est pas toujours maintenu en bon état, redécoré ou modernisé de manière à préserver sa valeur marchande. Cela peut avoir des effets divers sur la valeur vénale de différents biens sur différents marchés et à différentes époques, parfois limités mais parfois importants. Quoi qu'il en soit, il s'agit toujours d'un risque assumé par le financeur.

8. Des fonds propres négatifs au décès peuvent conduire les assureurs à tenter de récupérer la valeur d'autres actifs du défunt. L'assureur peut alors adopter une « *garantie d'absence de fonds propres négatifs* ». Ce dispositif peut toutefois ne pas s'appliquer dans les cas suivants, par exemple :

- L'emprunteur rembourse le prêt par anticipation sans vendre le bien ;
- Les bénéficiaires de l'emprunteur souhaitent conserver le bien après le décès de l'emprunteur ou son placement permanent dans un établissement de soins de longue durée et ont l'intention de rembourser le prêt avec des fonds autres que le produit de la vente ;
- Le bien est vendu, mais pas à sa valeur vénale ;
- Le bien n'a pas été maintenu « *en bon état de réparation* ».

9. Compte tenu des enjeux pour le propriétaire et le financeur, l'hypothèque rechargeable est susceptible d'être de plus en plus réglementée par les autorités financières.

10. Comment ces questions peuvent-elles être prises en compte ?

11. L'accord peut inclure des conditions telles que l'obligation de procéder à des travaux d'entretien de manière à ce que, au minimum, le bien soit maintenu « *en bon état de réparation* » ou, alternativement, le propriétaire peut être contraint de souscrire une assurance. En réalité, de telles dispositions peuvent s'avérer difficiles à contrôler ou à appliquer, et les tentatives en ce sens peuvent être à l'origine de davantage de stress ou de difficultés financières. Elles peuvent également constituer une violation de la réglementation en cours d'élaboration sur ce marché, qui répond aux préoccupations relatives au vieillissement et à la vulnérabilité.

12. L'évaluateur est probablement la seule personne à avoir visité le bien. Il donne un avis professionnel concernant la valeur actuelle du bien à un moment donné, mais ne peut pas fournir d'évaluation pour une date future, et encore moins pour la date inconnue du décès du propriétaire. Il existe au moins deux autres façons pour l'évaluateur d'avancer une valeur pour un accord d'hypothèque rechargeable :

- Donner un avis concernant la valeur actuelle du bien en partant de l'hypothèse particulière selon laquelle il est en mauvais état ;
- Fournir sur demande des réévaluations à des intervalles spécifiques afin d'étayer toute clause de révision qui figurerait dans l'accord.

# **EVIP 7** Modèles statistiques avancés

1. Définition
2. Introduction
3. Commentaires
4. Critères de l'Autorité bancaire européenne concernant les modèles statistiques avancés pour l'évaluation et le commentaire de l'EVS
5. Recours aux outils statistiques par l'évaluateur

L'EVS respecte les directives de l'Autorité bancaire européenne.

## Extraits pertinents du rapport final de l'ABE - Directives concernant l'octroi et le suivi des prêts ; 7 Évaluation des biens immobiliers et mobiliers ; 7.1 Évaluation au moment de l'octroi — 29 mai 2020

209. Au moment de l'octroi, les établissements doivent veiller à ce que la valeur de tous les biens immobiliers donnés en sûreté pour les prêts aux consommateurs et aux micro, petites, moyennes et grandes entreprises soit évaluée par un évaluateur interne ou externe dans le cadre d'une visite complète avec évaluation interne et externe du bien.

210. Par dérogation au point 209, aux fins de l'évaluation de biens immobiliers résidentiels sur des marchés immobiliers bien développés et matures, la valeur peut être évaluée au moyen d'une évaluation sur dossier, effectuée par un évaluateur interne ou externe et étayée par des modèles statistiques avancés. L'évaluateur demeure responsable de l'évaluation, tandis que les modèles statistiques avancés doivent être utilisés comme outils auxiliaires, répondant aux conditions énoncées à la section 7.4, et comprenant une mesure de confiance pour indiquer la solidité de la proposition de valeur et d'autres informations pertinentes propres au bien. Dans ce cas, la proposition de valeur doit être évaluée, examinée et approuvée par l'évaluateur interne ou externe, qui doit bien comprendre toutes les données et hypothèses prises en considération dans le modèle. Si la mesure de confiance dans le modèle statistique avancé sous-jacent indique une faible solidité, ou si d'autres informations propres au bien immobilier donnent lieu à une incertitude quant à la proposition de valeur, l'évaluateur doit choisir une méthode d'évaluation différente de l'évaluation sur dossier.

[...]

225. Lorsque les conditions d'un contrôle mené conformément à l'article 208, paragraphe 3, point b), du règlement (UE) n° 575/2013 sont remplies, les établissements doivent actualiser la valeur de la sûreté immobilière au moyen d'une réévaluation effectuée par un évaluateur. Celui-ci peut s'appuyer sur des modèles statistiques avancés adéquats remplissant les conditions énoncées à la section 7.4 et tenant compte des caractéristiques individuelles du bien et de la zone géographique. Les établissements ne devraient pas utiliser ces modèles comme seul moyen de réévaluation.

## 1. Définition

1.1. Les **modèles statistiques avancés** sont les modèles d'évaluation automatisés les plus modernes et les plus perfectionnés, des programmes informatiques reposant sur des statistiques qui utilisent des informations sur les biens pour générer des valeurs liées aux biens ou des valeurs suggérées.

1.2. Une **méthode statistique d'évaluation** a pour objectif de déterminer la valeur d'un bien directement par l'application d'un algorithme mathématique à une base de données de prix de transactions et de caractéristiques du bien, tout en omettant l'évaluation qualitative de la valeur par un évaluateur professionnel.

Ainsi, dans le contexte de l'évaluation immobilière, un modèle d'évaluation automatisé consiste simplement à appliquer mécaniquement une procédure algorithmique aux données qui lui sont présentées, sans tenir compte de l'avis d'un évaluateur quant aux autres informations pertinentes, sans contrôle physique du bien et sans tenir compte de la pondération qu'un évaluateur accorderait aux informations pertinentes.

1.3. L'estimation fournie par un modèle d'évaluation automatisé seul ne constitue pas une évaluation et ne peut pas déterminer une valeur vénale selon la définition de l'EVS 1. Ce modèle peut servir aux évaluateurs qualifiés en tant que donnée dans leur analyse complète du marché, à condition qu'ils soient satisfaits de ce qu'ils savent des données d'entrée et du modèle d'évaluation automatisé.

## 2. Introduction

2.1. Utilisés en tant qu'outil pour évaluer les biens rapidement et à faible coût, les modèles d'évaluation automatisés présentent des limites intrinsèques :

- Ils ne peuvent travailler qu'à partir des chiffres des transactions déclarées, sans information ni éclairage sur leur contexte ;
- Ils ne prévoient pas d'inspection du bien. Ils doivent s'appuyer sur l'hypothèse implicite selon laquelle le bien est dans un état commercialisable ;
- Une couverture limitée des données pertinentes dans certains domaines ;
- Une couverture limitée des données récentes pertinentes pour certains biens ;
- Une capacité limitée à refléter les caractéristiques uniques du bien ;



- Il est peu probable qu'ils soient pertinents pour les biens spécialisés.

Il existe peu d'éléments de preuves tangibles et impartiaux dans le domaine public ou d'évaluation indépendante de la précision des modèles d'évaluation automatisés concernant les biens individuels. En effet, les fabricants européens de modèles d'évaluation automatisés sont réticents à publier des détails. Les données sous-jacentes ou la construction des algorithmes ne sont pas à disposition pour analyse<sup>1</sup>.

2.2. Ces limitations risquent moins d'avoir des conséquences négatives dans le cadre des utilisations standard des modèles d'évaluation automatisés pour l'examen collectif des biens :

- Les banques identifiant les biens qui doivent être réévalués ;
- L'évaluation des arriérés dans les banques ;
- L'identification des activités frauduleuses dans les banques ;
- Les audits d'évaluation complets dans les banques ;
- La détermination des rapports d'adéquation des fonds propres dans les banques ;
- Le portefeuille de biens au prix du marché dans les banques ;
- L'évaluation collective pour les impôts locaux par le gouvernement ;
- L'estimation des indemnités de déplacement par le gouvernement ;
- L'analyse des coûts/avantages des dépenses publiques potentielles.

2.3. Ces dernières années, les modèles d'évaluation automatisés sont devenus beaucoup plus répandus du fait d'un effort de rationalisation dans les secteurs immobilier et financier. Le recours abusif aux modèles d'évaluation automatisés a été l'une des raisons de la crise financière, comme l'indique le rapport final de la commission d'enquête parlementaire du 27 janvier 2016 consacré à la **crise bancaire irlandaise**<sup>2</sup> :

*« Plus largement, toutefois, la demande d'évaluations d'actifs a augmenté de manière significative à mesure que le boom immobilier s'installait et que la dépendance vis-à-vis des normes d'évaluation informelles, telles que les évaluations "sur dossier" et "de l'extérieur", devenait plus répandue. Celles-ci n'impliquent aucune inspection physique du bien, mais constituent un processus limité (et parfois entièrement automatisé ou généré par ordinateur) d'estimation de la valeur. Un examen des institutions financières par la*

---

1

[http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3\\_Geoge\\_Matysiak\\_Valuation\\_Report.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a591190c05b2c3_Geoge_Matysiak_Valuation_Report.pdf)

<sup>2</sup> <https://inquiries.oireachtas.ie/banking/wp-content/uploads/2016/01/02106-HOI-BE-Report-Volume1.pdf>

*Banque centrale a révélé que beaucoup d'entre elles utilisaient ces évaluations informelles comme s'il s'agissait d'évaluations formelles.*

*[74 — Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis — Lessons Learned — Guiding the Future, 18 December 2012, PUB00252-008]*

*Un certain nombre de promoteurs ont indiqué qu'ils continuaient de s'appuyer sur des évaluations professionnelles.*

*Les évaluations exercent un impact important sur la gestion du risque de crédit d'une institution financière. Pour atténuer le risque, il est impératif que le processus d'évaluation soit solide et que l'on puisse se fier à la valeur attribuée aux actifs sous-jacents pour pouvoir évaluer pleinement le risque d'une décision de crédit ou la gestion continue du prêt. C'est pourquoi un document d'évaluation fiable est essentiel à la décision concernant le risque de crédit. »*

*[75 — Central Bank Report, Valuation Processes in the Banking Crisis — Lessons Learned — Guiding the Future, 18 December 2012, PUB00252-016]*

2.4. Comme ils ne peuvent fonctionner qu'en faisant des projections à partir de données passées, ils sont susceptibles d'avoir un effet procyclique lorsque le marché concerné se retourne.

2.5. Ces inconvénients intrinsèques et le rôle qu'ils ont joué dans la crise financière ont poussé le législateur européen à limiter le recours aux modèles d'évaluation automatisés.

### 3. Commentaires

3.1. « 209. Au moment de l'octroi, les établissements doivent veiller à ce que la valeur de tous les biens immobiliers donnés en sûreté pour les prêts aux consommateurs et aux micro, petites, moyennes et grandes entreprises soit évaluée par un évaluateur interne ou externe dans le cadre d'une visite complète avec évaluation interne et externe du bien. »

3.1.1. Il s'agit du principe de base.

3.2. « 210. Par dérogation au point 209, aux fins de l'évaluation de biens immobiliers résidentiels sur des marchés immobiliers bien développés et matures, la valeur peut être

*évaluée au moyen d'une évaluation sur dossier, effectuée par un évaluateur interne ou externe et étayée par des modèles statistiques avancés. L'évaluateur demeure responsable de l'évaluation, tandis que les modèles statistiques avancés doivent être utilisés comme outils auxiliaires, répondant aux conditions énoncées à la section 7.4, et comprenant une mesure de confiance pour indiquer la solidité de la proposition de valeur et d'autres informations pertinentes propres au bien. Dans ce cas, la proposition de valeur doit être évaluée, examinée et approuvée par l'évaluateur interne ou externe, qui doit bien comprendre toutes les données et hypothèses prises en considération dans le modèle. Si la mesure de confiance dans le modèle statistique avancé sous-jacent indique une faible solidité, ou si d'autres informations propres au bien immobilier donnent lieu à une incertitude quant à la proposition de valeur, l'évaluateur doit choisir une méthode d'évaluation différente de l'évaluation sur dossier. »*

3.2.1. Il s'agit d'une dérogation au principe de base, autorisée uniquement si trois conditions sont réunies :

- Elle n'est autorisée que pour les biens immobiliers résidentiels. Toutes les autres formes de biens immobiliers nécessitent une visite complète avec évaluation interne et externe du bien ;
- Les modèles statistiques avancés à eux seuls ne sont jamais suffisants. Ils servent seulement d'outils de soutien à un évaluateur effectuant une évaluation sur dossier et qui reste responsable de l'évaluation ;
- Si la mesure de confiance obligatoire du modèle d'évaluation automatisé n'est pas solide et/ou si d'autres informations propres au bien donnent lieu à une incertitude quant à la « proposition » de valeur du modèle d'évaluation automatisé, l'évaluateur « doit choisir une méthode d'évaluation autre que l'évaluation sur dossier », ce qui signifie nécessairement une visite complète avec évaluation interne et externe du bien ou une visite de l'extérieur.

3.3. *« 225. Lorsque les conditions d'un contrôle mené conformément à l'article 208, paragraphe 3, point b), du règlement (UE) n° 575/2013 sont remplies, les établissements doivent actualiser la valeur de la sûreté immobilière au moyen d'une réévaluation effectuée par un évaluateur. Celui-ci peut s'appuyer sur des modèles statistiques avancés adéquats remplissant les conditions énoncées à la section 7.4 et tenant compte des caractéristiques individuelles du bien et de la zone géographique. Les établissements ne devraient pas utiliser ces modèles comme seul moyen de réévaluation. »*

3.3.1. Il est fait référence au règlement sur les exigences de fonds propres et la révision de l'évaluation « *lorsque certaines informations dont disposent les établissements indiquent que sa valeur pourrait avoir sensiblement décliné par rapport aux prix généraux du marché* ».

3.3.2. La réévaluation est effectuée par un évaluateur s'appuyant éventuellement sur des modèles statistiques avancés adaptés.

3.3.3. Là encore, les modèles ne doivent pas constituer « *le seul moyen de la réévaluation* ». Un évaluateur doit être responsable.

## 4. Critères de l'Autorité bancaire européenne concernant les modèles statistiques avancés pour l'évaluation et le commentaire de l'EVS

*(reproduction complète des directives de l'Autorité bancaire européenne concernant l'octroi et le suivi des prêts ; 7 Évaluation des biens immobiliers et mobiliers ; section 7.4)*

4.1. « 236. *Les établissements doivent définir, dans leurs politiques et procédures, les critères applicables à l'utilisation de modèles statistiques avancés aux fins de l'évaluation, de la réévaluation et du suivi de la valeur des sûretés. Ces politiques et procédures doivent tenir compte de la performance avérée de ces modèles, des variables spécifiques aux biens considérées, de l'utilisation d'un minimum d'informations disponibles et précises, et de l'incertitude des modèles.* »

4.1.1. **Commentaire de l'EVS** — Les établissements de crédit doivent former les évaluateurs externes et internes à ces politiques, procédures et critères.

4.2. « 237. *Les établissements doivent s'assurer que les modèles statistiques avancés utilisés sont : a. adaptés au bien et à l'emplacement, avec un niveau de granularité suffisant (par exemple, le code postal pour les sûretés immobilières) ; b. valides et précis, et soumis à des contrôles a posteriori solides et réguliers au regard des prix d'opérations effectivement observés ; c. fondés sur un échantillon suffisamment large et représentatif, sur la base des prix d'opérations observés ; d. fondés sur des données actualisées de haute qualité.* »

4.2.1. **Commentaire de l'EVS** — Les établissements de crédit doivent s'assurer que les évaluateurs externes et internes maîtrisent toutes ces caractéristiques.

4.3. « 238. *Dans le cadre de l'utilisation de ces modèles statistiques avancés, les établissements sont responsables en dernier ressort de la pertinence et de la performance des modèles, et l'évaluateur reste responsable de l'évaluation qui est effectuée à l'aide*

*d'un modèle statistique avancé. Les établissements doivent comprendre leur méthodologie, les données d'entrée et les hypothèses des modèles utilisés. Les établissements doivent veiller à ce que la documentation relative aux modèles soit à jour. »*

4.3.1. **Commentaire de l'EVS** — Étant donné que l'évaluateur reste responsable de l'évaluation effectuée à l'aide d'un modèle statistique avancé, l'établissement de crédit doit également le former à la méthodologie, aux données d'entrée et aux hypothèses des modèles utilisés.

4.4. « 239. *Les établissements doivent disposer de processus, de systèmes et de capacités informatiques adéquats et de données suffisantes et précises pour procéder à une évaluation ou réévaluation des suretés fondée sur un modèle statistique. »*

## 5. Recours aux outils statistiques par l'évaluateur

5.1. Un modèle d'évaluation automatisé ne constitue jamais qu'un outil contribuant à l'estimation de la valeur par les évaluateurs, dont ils restent responsables. En outre, l'estimation fournie par un modèle d'évaluation automatisé seul ne constitue pas une évaluation et ne peut pas déterminer une valeur vénale selon la définition de l'EVS 1. Ce modèle peut servir aux évaluateurs qualifiés en tant que donnée dans leur analyse complète du marché, à condition qu'ils soient satisfaits de ce qu'ils savent des données d'entrée et du modèle d'évaluation automatisé.

### 5.2. Techniques statistiques

5.2.1. Comme nous l'avons vu dans l'EVS 4 — Le processus d'évaluation, une évaluation professionnelle repose sur une estimation du bien immobilier qui est réalisée par un évaluateur. Celui-ci tient compte du cadre dans lequel s'inscrit le bien immobilier ainsi que des recherches et des vérifications qu'il a effectuées concernant tous les sujets qui ont une influence sur la valeur du bien.

5.2.2. La qualité de l'information aura un impact sur la qualité de l'évaluation. L'évaluateur devra donc vérifier toutes les sources d'information, y compris leur date. L'évaluation constitue l'aboutissement des investigations — pour lesquelles la visite et l'inspection du bien immobilier jouent un rôle essentiel — et des recherches effectuées par

l'évaluateur de toute information et notes de dossier, démontrant les capacités de celui-ci à rassembler les données issues de différentes sources, à utiliser ces informations de manière efficace et à formuler une opinion motivée.

5.2.3. La partie 2 de l'EVS (Methodologie d'évaluation) démontre l'importance d'analyser le marché. L'examen, l'investigation et l'analyse des éléments de preuve disponibles sur le marché constituent l'une des parties les plus importantes du processus d'évaluation. Ce processus permet à l'évaluateur de déterminer les transactions les plus pertinentes sur le marché et de donner à chaque élément de preuve pertinent l'importance nécessaire.

5.2.4. Des techniques sophistiquées ont permis d'analyser des éléments de preuve sur le marché. Parmi les techniques utilisées, on retrouve notamment :

- L'analyse de régression, linéaire comme non-linéaire ;
- L'analyse des séries chronologiques ;
- Des modèles de pondération géographique.

5.2.5. Les techniques mathématiques ou statistiques ne peuvent servir qu'à aider l'évaluateur. L'estimation de la valeur du bien devra être le fruit de sa propre appréciation et de son propre discernement, fondés sur ses compétences professionnelles ainsi que sa connaissance du marché de l'immobilier.

5.2.6. En règle générale, l'évaluateur doit être conscient que la fiabilité d'un outil d'analyse dépend :

- Des données utilisées ;
- La technique d'analyse utilisée.

5.2.7. Les évaluateurs doivent être très prudents lors du recours à tout outil analytique comme partie intégrante de leurs rapports d'évaluation, puisque l'avis final qu'ils livrent concernant la valeur relève de leur entière responsabilité.

5.2.8. Si l'évaluateur est satisfait de sa connaissance des données d'entrée et de leur pertinence, il peut utiliser des outils analytiques en guise d'aide pour les tâches suivantes, par exemple :

- L'analyse statistique des prix/loyers dans un segment particulier du marché immobilier, en indiquant les données et le modèle qui ont été utilisés ;
- La préparation de cartes représentant les ventes/locations sélectionnées.

5.2.9. L'évaluateur doit également expliquer les données d'entrée et leur source, offrant ainsi une totale transparence au client.

5.2.10. Le plus souvent, l'évaluateur utilise des statistiques descriptives, par exemple : le coefficient de covariation, la valeur moyenne, la médiane, le mode, l'erreur standard, l'écart type, l'étendue, le minimum, le maximum, le nombre d'échantillons.

5.2.10.1. Sur la base de cette analyse complète du marché, l'évaluateur peut être en mesure de déduire des données clés qui seront appliquées en tant que composante du processus d'évaluation conforme à l'EVS de l'évaluateur.

### 5.3. Modèles

5.3.1. Alors que d'énormes volumes de données sur l'immobilier deviennent plus facilement accessibles, un éventail de plus en plus large de modèles reposant sur l'analyse statistique devient lui aussi disponible sur le marché.

5.3.2. Les modèles d'évaluation automatisés constituent une catégorie de modèles statistiques. Ils regroupent souvent des modèles complexes générant une estimation du prix d'un bien à une date donnée.

5.3.3. Les modèles d'évaluation automatisés comprennent généralement les composants standard suivants :

- Les données d'entrée ;
- Le modèle prédictif avec les règles mathématiques utilisées pour calculer le prix estimé (algorithmique). Il ne s'agit de rien de plus qu'un calcul mathématique automatisé, et non d'un exercice de jugement d'évaluation ;
- Les conclusions du modèle (estimations de prix).

5.3.4. Les modèles d'évaluation automatisés utilisent une grande quantité de données provenant de diverses sources. Pour utiliser les données sélectionnées par le modèle d'évaluation automatisé, l'évaluateur doit connaître :

- Le champ d'application de la source de données utilisée par le modèle d'évaluation automatisé (régional, national, tous les biens ayant fait l'objet de transactions, seulement les biens hypothéqués, etc.) ;
- Le type de données (prix de vente, prix demandé, résultats d'évaluation) ;
- Le volume et l'homogénéité des données examinées ;
- La fréquence de la mise à jour de la source d'information ;
- Les critères appliqués par le fournisseur du modèle d'évaluation automatisé pour l'inclusion ou l'exclusion des données.

puis examiner sa pertinence concernant le bien.

5.3.5. Les évaluateurs doivent comprendre le modèle prédictif utilisé et évaluer s'ils ont confiance en ce modèle. Ils doivent aussi connaître ses forces et ses faiblesses en tant que représentation du marché.

5.3.6. Lorsque les évaluateurs examinent des informations fournies par un tiers, ils doivent s'assurer qu'elles sont suffisamment crédibles pour qu'ils puissent s'y fier. Comme les évaluateurs sont seuls responsables des conclusions de leur évaluation, il leur revient de décider s'ils peuvent se fier à l'une des données fournies par le modèle d'évaluation automatisé.

5.3.7. Lors de l'évaluation du bien, les évaluateurs ne peuvent utiliser les résultats du modèle d'évaluation automatisé que comme un élément possible dans leur examen des indications de valeur.



# V. Mesures, Formations et Qualifications

# Code européen de mesurage

1. Introduction
2. Champ d'application
3. Définitions à caractère général
4. Le mesurage des bâtiments dans la pratique

## 1. Introduction

Tous les pays européens utilisent des bases similaires pour mesurer les superficies des bâtiments, mais la façon dont ces éléments sont regroupés et codifiés varie fortement d'un pays à l'autre. De ce fait, les comparaisons entre de nombreux types de surfaces s'avèrent souvent particulièrement trompeuses. Pour encadrer le mesurage, plusieurs pays disposent de principes fixés dans des normes et dans des lois nationales qui leur sont propres. Ces principes doivent être rigoureusement respectés. Ainsi, par exemple, en cas d'accusation de négligence professionnelle à l'encontre d'un géomètre, une référence générale à d'autres codes ou à d'autres recommandations de mesurage sera très probablement rejetée par le tribunal. Cela s'applique également aux mesures et aux calculs qui sont effectués conformément aux recommandations données dans ce code de TEGOVA si celles-ci sont différentes de la pratique et de la réglementation en vigueur à l'échelle locale.

## 2. Champ d'application

Ce code ne définit pas en détail la manière dont les différents types de biens immobiliers doivent être mesurés, car cela dépendra des conditions, des normes et de la réglementation qui existent à l'échelle locale. Les rapports d'évaluation doivent établir clairement les bases de mesurage qui ont été utilisées, les expliquer et identifier les bases inhabituelles qui auront été employées ainsi que les éventuelles dérogations vis-à-vis de ce code.

## 3. Définitions

### 3.1. Définitions à caractère général

3.1.1. Habituellement, les mesures seront relevées et enregistrées à l'aide du système métrique. Cependant, dans certains pays ou certains secteurs, par convention d'autres mesures sont susceptibles d'être couramment employées, soit par usage à l'échelle nationale, soit pour respecter les pratiques en vigueur sur le marché.

3.1.2. Sous réserve de dispositions réglementaires différentes ou de consignes contraires de la part du client, le choix des unités et du nombre de décimales constituera une question pratique que l'évaluateur devra résoudre en fonction des caractéristiques du bien immobilier et des besoins exprimés par le client.

### 3.1.3. Unités

- Les distances correspondent à la mesure de la longueur dans une dimension et elles doivent être exprimées en mètres (m) ;
- Les surfaces correspondent à des mesures en deux dimensions et elles doivent être exprimées en mètres carrés (m<sup>2</sup>) ;
- Les surfaces plus grandes, les biens ruraux et les bâtiments plus anciens ont généralement des formes irrégulières. Il faut veiller à mesurer leurs surfaces de façon précise, en utilisant peut-être le relevé cadastral ou des cartes numériques. Les surfaces peuvent être exprimées en hectares ;
- Les volumes correspondent à des mesures en trois dimensions et ils doivent être exprimés en mètres cubes (m<sup>3</sup>).

### 3.1.4. Distance

- La **longueur brute** est la mesure de la distance horizontale entre les faces externes des murs extérieurs ou entre les points centraux des murs intérieurs. Le choix de la base utilisée doit être précisé ;
- La **longueur nette** est la mesure de la distance horizontale entre les faces internes des murs extérieurs, sans tenir compte des éléments de structure intérieurs comme les piliers ou les contreforts qui ne constituent pas des murs complets ;
- La **hauteur brute** est la mesure de la distance verticale entre la partie supérieure d'un sol fini et :
  - La partie supérieure d'un sol fini dans une pièce située au-dessus de ce sol, ou
  - La partie supérieure de la structure du toit situé au-dessus de ce sol.
- La **hauteur nette** est la mesure de la distance verticale entre la partie supérieure d'un sol fini et la partie inférieure d'un plafond, d'un plancher ou d'un toit situé au-dessus de ce sol, sans tenir compte des éléments de structure intérieure qui ne constituent pas des plafonds complets.
- La **hauteur libre** est la mesure de la distance verticale entre la partie supérieure d'un sol fini et la face inférieure d'un faux plafond situé au-dessus de ce sol.

### 3.1.5. Surfaces et Volumes

- Les **surfaces brutes** sont calculées en utilisant les longueurs brutes.
- Les **surfaces nettes** sont calculées en utilisant les longueurs nettes.
- Les **volumes bruts** sont calculés en utilisant les longueurs brutes.
- Les **volumes nets** sont calculés en utilisant les longueurs nettes.

### 3.1.6. **Délimitation du bien immobilier et surface du terrain**

- La **surface du terrain** correspond à la superficie du bien immobilier à l'intérieur de ses limites. Elle peut être indiquée par des organismes publics (comme le service de la publicité foncière, le cadastre ou l'administration locale) et mesurée à partir d'un plan horizontal. Le cas échéant, la surface du terrain peut ensuite être divisée en surface bâtie et en surface non bâtie ;
- La **surface bâtie** est la partie de la surface du terrain qui est édifiée avec des bâtiments finis, en superficie comme en dessous du sol ;
- La **surface non bâtie** représente la partie de la surface du terrain qui ne correspond pas à de la surface bâtie.

3.1.7. **Identification des limites extérieures du bien** - Les évaluateurs doivent faire preuve de prudence avant d'affirmer qu'ils connaissent les limites précises du bien immobilier. Il est important de déterminer si parmi les éléments qui délimitent le bien certains appartiennent à celui-ci et si oui, lesquels, ce qui permet d'établir avec certitude la ligne de délimitation avec les biens attenants. Cette disposition s'applique également aux murs mitoyens entre les bâtiments.

### 3.1.8. **Problématiques fréquentes**

- Il est possible que la superficie du bien immobilier qui a été obtenue par l'évaluateur à partir de documents ne soit pas correcte. Il est possible que d'anciennes versions des documents soient devenues obsolètes ;
- Le terrain peut, par exemple, avoir fait l'objet d'une expropriation ou avoir été divisé en lots. Les surfaces des biens immobiliers peuvent également varier lorsque leurs limites changent suite à des conventions conclues entre voisins qui ne sont pas toujours enregistrées de manière officielle ;
- Les limites comme les lisières de terrains boisés, les lignes d'arbres, les haies et les rivières peuvent ne pas s'avérer être des descriptions suffisamment précises et elles peuvent évoluer au fil des années. Les clôtures et les autres marques peuvent être placées aux mauvais endroits ou avoir été déplacées et par conséquent, les mesures par GPS dans le cadre de l'élaboration des cartes digitales peuvent ne pas représenter la véritable position des limites du bien ;
- Lorsque les limites ne sont pas précisément enregistrées ou qu'elles font l'objet d'un litige, les pratiques et les interprétations locales peuvent donner lieu à des suppositions qui permettent d'établir les limites du bien ;
- **Mesure des limites du bien** - les méthodes pour relever les limites du bien et pour mesurer les superficies ont connu une évolution considérable, passant de la mesure des distances et des angles à la géolocalisation et à la cartographie

électronique. Dans chaque cas, la qualité des mesures dépendra des limites que présente la méthode employée ; en effet, même les systèmes GPS disponibles dans le commerce fonctionnent avec certaines tolérances et peuvent être influencés par des considérations d'ordre militaire ou d'une autre nature.

- Internet offre aujourd'hui de nombreuses possibilités permettant de visualiser un bien immobilier, que ce soit depuis les airs ou depuis la rue. C'est un outil qui peut s'avérer utile, surtout pour obtenir une vue préalable ou globale du bien. Néanmoins, les images peuvent dater et le bien peut avoir été modifié depuis le moment où les photos ont été prises. On observe certains problèmes lorsque les mesures sont prises en utilisant ce type de services. Elles ne doivent donc pas être considérées comme des mesures fiables ;
- Lorsque le travail est réalisé à partir de n'importe quelle forme de documents, dans le cadre d'une évaluation sur dossier par exemple, les données concernant les mesures ne seront valables que pour la date à laquelle elles ont été relevées et elles seront soumises non seulement aux évolutions qui ont pu se produire depuis lors, mais également aux omissions ou aux erreurs qui auront pu être commises lors de leur relevé.

3.1.9. Les évaluateurs doivent citer la source (ainsi que la date) utilisée pour la surface du bien immobilier qu'ils reprennent dans leur évaluation.

3.1.10. Dans certains cas, la valeur du terrain peut être influencée par la topographie qui peut lui conférer une surface utile plus ou moins grande : les terres agricoles en pente et vallonnées peuvent offrir une surface cultivable plus importante que les terrains plats.

## 3.2. Définitions spécifiques aux surfaces de bâtiments

3.2.1. La **surface du site** représente la ou les parties de la surface du terrain qui sont occupées par un ou par plusieurs bâtiments, ou sur lesquelles la construction de bâtiments est prévue.

3.2.2. **L'enveloppe d'un bâtiment (SEB)** correspond au plan de la partie de la surface du site qui est physiquement occupée par un bâtiment, à la fois au niveau de la superficie et en dessous de celle-ci. Elle est calculée en utilisant les dimensions maximales de ce bâtiment.

3.2.3. **L'emprise au sol d'un bâtiment (SES)** correspond au plan de la partie de la surface du site qui est physiquement occupée par un bâtiment en superficie. Elle est calculée en utilisant les dimensions maximales de ce bâtiment.

3.2.4. **La surface extérieure brute (également appelée surface brute de plancher (SBP))** correspond à la surface entre les parties externes des murs extérieurs

de l'enveloppe d'un bâtiment et elle inclut, de ce fait, l'épaisseur des murs périphériques du bâtiment (il s'agit donc de la surface « extra muros »).

3.2.5. La **surface de la construction extérieure (SCE)** correspond à la surface des murs périphériques en eux-mêmes.

3.2.6. La **surface intérieure brute (également appelée surface intérieure de plancher (SIP))** correspond à la surface extérieure brute après déduction de la surface de la construction extérieure (il s'agit donc de la surface « intra-muros »). On a donc,  $SIP = SBP - SCE$ .

3.2.7. La **surface de construction intérieure (SCI)** correspond à la surface des éléments de la structure interne du bâtiment à l'intérieur des murs périphériques, ce qui comprend donc la surface occupée par les piliers et par les murs porteurs.

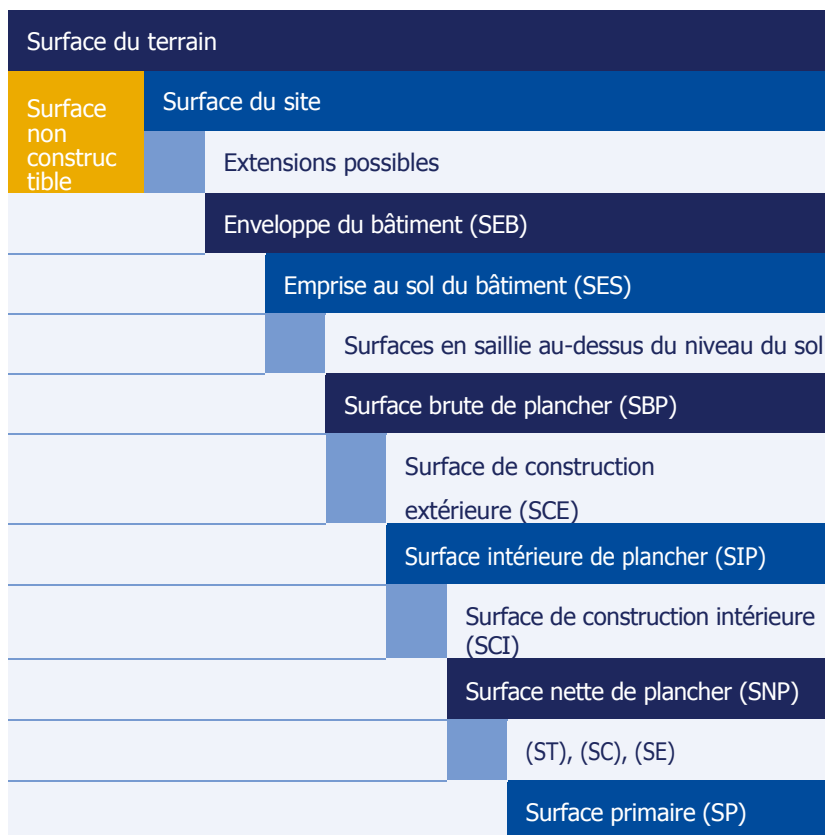
3.2.8. La **surface nette de plancher (SNP) (également appelée la surface utile)** correspond à la surface intérieure de plancher (SIP), après déduction de la surface de construction intérieure (SCI). On a donc,  $SNP = SIP - SCI$ .

3.2.9. La **surface locative brute (SLB)** se définit comme la superficie totale qui est destinée à être occupée et à être utilisée exclusivement par les locataires et qui inclut les sous-sols et les mezzanines. Pour les locaux commerciaux, la surface locative brute est généralement calculée en mesurant la superficie comprise entre la façade du bâtiment pour les bâtiments qui donnent sur la rue, les surfaces intérieures des autres murs extérieurs du bâtiment, les surfaces intérieures du couloir et des autres cloisons permanentes et le centre des cloisons qui séparent le local des surfaces locatives contiguës. Les halls d'entrée qui se trouvent à l'intérieur de la façade du bâtiment ou les piliers ou les saillies qui sont nécessaires à la structure du bâtiment ne sont pas déduits. Les baies vitrées qui dépassent de la façade du bâtiment ne sont pas comptabilisées comme surfaces supplémentaires.

3.2.10. Les **surfaces réservées aux services techniques (ST), à la circulation (SC), aux équipements (SE), etc.** sont des zones communes à tous les utilisateurs qui sont mesurées comme de la surface nette.

3.2.11. La **surface primaire (SP)** est la partie de la surface nette de plancher (SNP) qui est utilisée pour satisfaire les besoins essentiels de l'activité et les procédures de travail. Il s'agit par exemple des ST (surfaces techniques), des SC (surfaces de circulation) ou des SE (surface d'équipements).

Figure 1 —Illustration des différents types de surfaces et leurs relations.



## 4. Les mesurages de bâtiments dans la pratique

4.1. Ces mesurages porteront sur l'ensemble de l'espace disponible qui, sur chaque niveau au sein du bâtiment, répondra à la définition correspondante.



#### 4.2. **Surface brute de plancher (SBP)**

- Chaque étage doit être mesuré en intégrant les faces extérieures et les saillies des murs extérieurs. La totalité de l'épaisseur du périmètre du bâtiment est prise en compte. Les surfaces non fonctionnelles comme les grands espaces ouverts (sans plancher) ne doivent pas être intégrées au calcul. Lorsque ces espaces doivent être intégrés au calcul, leur superficie devra être précisée.
- Le calcul doit intégrer les espaces occupés par :
  - Les murs intérieurs, les cloisons, les colonnes, les cages d'escalier, les ascenseurs, les escalators, les conduits verticaux (d'aération ou autres) ;
  - Les locaux abritant les moteurs des ascenseurs, l'installation du chauffage central ou de la climatisation (le système d'aération), le réservoir de carburant, le transformateur électrique et/ou les locaux, les couloirs et les zones de circulation à basse tension, ainsi que tous les sanitaires ;
  - Les espaces couverts avec une ouverture latérale, les rampes, les zones de parking fermées, les salles de stockage, les salles d'archives (situées en sous-sol).

#### 4.3. **Surface intérieure de plancher (SIP)**

- La SIP de chaque étage est la surface comprise entre les surfaces intérieures des murs extérieurs du bâtiment. La SIP correspond à la surface brute de plancher (SBP) après déduction de la surface de la construction extérieure (SCE).
- Les mesures doivent être relevées à une hauteur déterminée, au-dessus du sol. Lorsque le plafond est en pente, les évaluateurs doivent préciser de quelle manière ils ont mesuré la surface.

#### 4.4. **Surface nette de plancher (SNP)**

Il s'agit de la superficie utile offerte au niveau de tous les étages du bâtiment. Elle se calcule sur les bases suivantes :

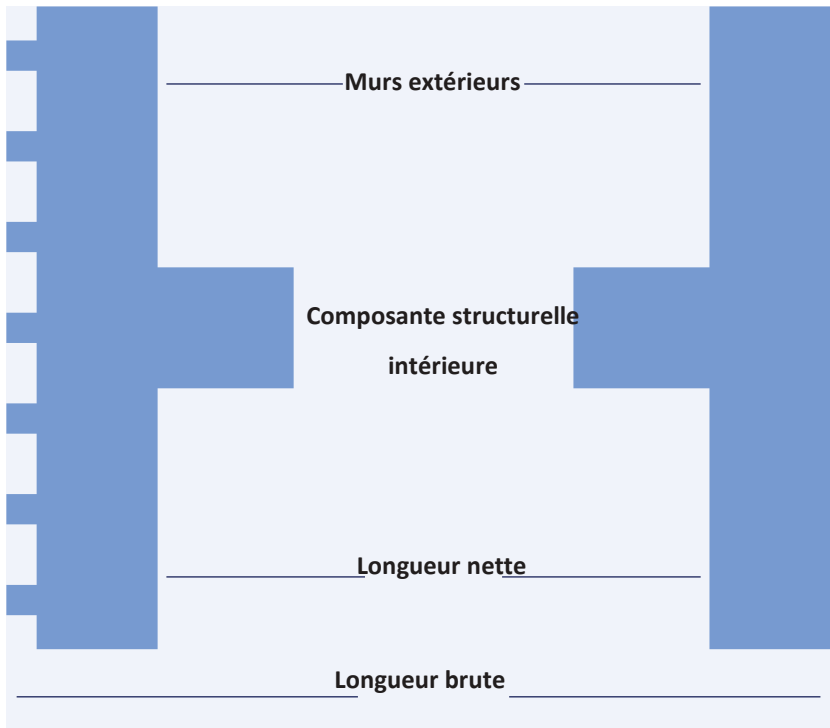
- Le plancher doit être mesuré au niveau de chaque étage entre les surfaces intérieures des murs extérieurs du bâtiment. La SNP correspond à la surface intérieure de plancher (SIP) après déduction de la surface de construction intérieure (SCI).
- Les mesures doivent être relevées à une hauteur déterminée, au-dessus du sol. Lorsque le plafond est en pente, les règles qui ont été suivies pour relever les mesures doivent être précisées.

- Les espaces suivants doivent être exclus du calcul à chaque étage :
  - Les murs intérieurs porteurs ;
  - Les dispositifs d'aération, les câbles ou les conduits verticaux et les colonnes porteuses (en général, on n'exclut que les éléments avec une superficie supérieure à un mètre carré, mais les pratiques en la matière peuvent varier d'un pays à l'autre) ;
  - Les cages d'escalier ou d'ascenseur ;
  - Les locaux abritant les moteurs des ascenseurs, des réservoirs (autres que ceux qui sont utilisés dans le cadre des processus liés à l'activité), des transformateurs, ainsi que les espaces à haute et à basse tension ;
  - L'espace occupé par un dispositif permanent de climatisation, de chauffage ou de refroidissement et par un conduit apparent qui rendraient l'espace inutilisable, en tenant compte de la fonction que le dispositif est sensé remplir. Cela ne concerne pas les dispositifs qui sont installés par le locataire ou pour le compte de celui-ci, ni ceux qui sont utilisés au sein du bâtiment à des fins spécifiques pouvant être liées aux processus informatiques, aux processus de traitement ou aux processus de fabrication.

Dans le cadre d'immeubles de bureaux, les espaces suivants doivent être exclus du calcul de la surface pour chaque étage :

- Les espaces qui sont réservés aux installations ou aux services du bâtiment et qui ne sont pas utilisées exclusivement par les occupants du bâtiment ;
- Les zones de passage qui sont réservés au public et qui ne sont pas utilisées exclusivement par les occupants du bâtiment ;  
*Remarque : Les zones communes supplémentaires qui peuvent être créées en découpant un étage pour y accueillir plus d'un locataire doivent être incluses dans les calculs*
- Les parties du bâtiment comme les halls d'entrée, les paliers et les balcons qui sont partagées avec les autres occupants. Dans certains cas, ces parties peuvent être réparties entre les différents occupants du bâtiment.

Figure 2 — Illustration des bases utilisées pour mesurer les surfaces des bâtiments



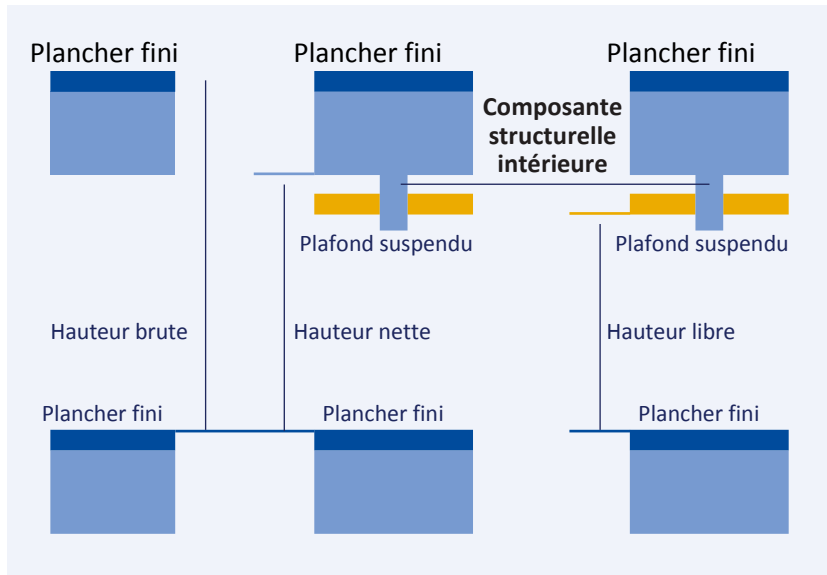


Figure 3 —Illustration des bases utilisées pour mesurer les hauteurs des bâtiments

## 4.5. Zonage

4.5.1. Concernant certains biens immobiliers, notamment en matière de commerces, la surface située à une certaine distance de la façade du bâtiment peut constituer un facteur d'évaluation important. Typiquement, la surface la plus proche de la façade peut être décrite comme la zone A et correspondre à la valeur la plus élevée par unité de surface ; dans ce domaine, elle peut permettre un plus grand volume de ventes. Les surfaces plus éloignées de la façade (les zones B, C et ainsi de suite) auront chacune une valeur qui sera généralement exprimée sous la forme d'un pourcentage de la valeur de la zone A et leur valeur diminuera à mesure que la distance par rapport à la façade augmente (en d'autres termes, en fonction de leur profondeur). Cela permet à la fois d'évaluer l'utilité commerciale du bâtiment concerné et d'analyser les éléments de comparaison.

4.5.2. L'analyse des zones peut faire référence à la profondeur bâtie, qui consiste à mesurer la profondeur du bâtiment à partir de la vitrine donnant sur la rue, les différentes zones étant distribuées au sein de cette surface.

4.5.3. Il est important d'utiliser des zones avec une profondeur similaire pour analyser les biens comparables et pour évaluer le bien concerné. Les profondeurs qui sont utilisées peuvent varier en fonction du pays et du type de bien.

#### 4.6. **Dispositions particulières**

4.6.1. Le cas échéant, la hauteur de la pièce doit être signalée. Il faut préciser les procédures qui ont été utilisées pour mesurer les pièces avec des plafonds en pente.

4.6.2. La superficie d'une mezzanine, que celle-ci soit temporaire ou permanente, doit être signalée, ainsi que l'espace qui est laissé libre au-dessus et en dessous de la mezzanine.

4.6.3. Il faut également indiquer les surfaces qui sont réservées à un usage particulier, comme les surfaces et les hauteurs qui ont été conçues, par exemple, pour ranger des palettes de tailles particulières.

4.6.4. La hauteur du bâtiment sous l'avant-toit ou la hauteur des portes d'entrée constitue une mesure essentielle pour les bâtiments qui sont utilisés par des véhicules ou par des machines dans des secteurs comme le transport, le stockage ou l'agriculture.

#### 4.7. **Cas d'application de bases de mesures spécifiques**

##### 4.7.1. **Surface brute de plancher (SBP)**

- Coûts de construction (également dans le cadre des évaluations à des fins d'assurance) ;
- Couverture du site ;
- Plan ;
- Zonage.

##### 4.7.2. **Surface intérieure de plancher (SIP)**

- Estimation du coût de construction ;
- Bâtiment industriel, magasin et service de stockage ;
- Évaluation du bien.

##### 4.7.3. **Surface nette de plancher (SNP)**

- Service d'évaluation du bien ;
- Répartition des charges

##### 4.7.4. **Emprise au sol du bâtiment**

- Utilisation des sols.

#### 4.7.5. **Enveloppe du bâtiment**

- Utilisation des sols.

# Synthèse des prérequis de formation minimum de TEGOVA

## 1. Introduction

1.1. TEGOVA exige que chaque association membre fixe pour ses adhérents des obligations de formation au moins aussi exigeantes que les prérequis de formation minimum (PFM) établis par TEGOVA. Les PFM ont été introduits par TEGOVA pour la première fois en janvier 2003 comme prérequis de base applicables à chaque évaluateur qui est admis par une association membre pour exercer.

1.2. TEGOVA révisé et met à jour les PFM de façon régulière afin d'accompagner le développement des normes professionnelles au niveau de ses membres, ce qui bénéficie à ceux qui sollicitent leurs services.

1.3. Les exigences en termes de PFM équivalent et correspondent à la Directive 2005/36/CE du Parlement européen portant sur la reconnaissance des qualifications professionnelles. En appliquant les PFM, les associations membres des pays hors UE doivent suivre les obligations fixées dans la Directive et développer un programme qui réponde aux critères de ladite Directive.

1.4. Les services professionnels assurés par les évaluateurs dans toute l'Europe sont extrêmement variés et bon nombre d'entre eux seront spécialisés dans des secteurs particuliers. Certaines zones géographiques seront affectées par des facteurs qui n'existent pas ailleurs. C'est pourquoi les connaissances demandées seront différentes. Les disciplines essentielles liées à l'évaluation seront toutefois fondamentales dans le travail des évaluateurs, c'est pourquoi elles occupent une place centrale dans le programme des PFM. Les associations membres développent leurs prérequis de formation conformément à la Directive et au programme des PFM, même s'il peut y avoir des variations au niveau national pour tenir compte des différences en termes de législation, de fiscalité et d'exigences de la part des clients. Les évaluations concernant par exemple les forêts ou l'agriculture pourront avoir davantage d'importance dans certains pays ou pour certaines associations, tandis que les différents types d'activité commerciale seront privilégiés dans

d'autres pays ou dans d'autres associations. L'association membre a la responsabilité d'interpréter les PFM pour s'assurer de la cohérence avec les exigences professionnelles de ses adhérents.

1.5. La mondialisation des marchés immobiliers, la poursuite de l'intégration européenne, le développement de la libre circulation de services au sein de l'UE ainsi que les nouvelles attentes de la part des clients sont autant de moteurs d'évolution concernant l'étendue et la profondeur des connaissances attendues de la part des professionnels de l'immobilier. De nos jours, le secteur ne se limite plus seulement à l'activité liée à la transaction mais exige de produire de la valeur ajoutée. Des conseils stratégiques sont demandés aux évaluateurs, qui doivent ainsi disposer de connaissances appropriées dans différents domaines du marché, de l'environnement bâti, de la gouvernance et de la responsabilité sociale des entreprises.

1.6. TEGOVA donne des recommandations supplémentaires distinctes concernant ses programmes de Recognised European Valuer (REV) et de TEGOVA Residential Valuer (TRV) (*voir la section suivante*). Les évaluateurs qui obtiennent cette reconnaissance sont soumis à des obligations supplémentaires qui incluent de la formation professionnelle continue.

1.7. Au sein des PFM, les thématiques sont regroupées au sein de trois niveaux de connaissances qui sont attendus de la part de l'évaluateur :

- Compréhension,
- Connaissance générale,
- Connaissance approfondie.

## 2. Schéma de programme

2.1. Les évaluateurs doivent acquérir une **compréhension** des éléments suivants :

- Principes de la théorie économique,
- Économie pratique de l'immobilier,
- Entreprises et finances.



2.2. Les évaluateurs doivent acquérir une **connaissance générale** des éléments suivants :

- Commercialisation dans l'immobilier,
- Énergie,
- Environnement et protection des ressources,
- Bâtiments et construction.

2.3. Les évaluateurs doivent acquérir une **connaissance approfondie** des éléments suivants :

- Évaluation,
- Pratique professionnelle,
- Droit de l'immobilier<sup>3</sup>
- Politiques publiques et utilisation des sols<sup>3</sup>,
- Évaluations réglementées<sup>3</sup>,
- Normes d'évaluation<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Indique que le besoin de connaissance approfondie concerne le pays ou le secteur dans lequel l'évaluateur exerce.

# Reconnaissance des Qualifications par TEGOVA

## Certifications Recognised European Valuer (REV) et TEGOVA Residential Valuer (TRV)

Les reconnaissances REV et TRV sont des sigles d'excellence en matière d'évaluation immobilière, démontrant aux clients internationaux et locaux que l'évaluateur est qualifié selon une norme de pratique européenne élevée et constante. Elles sont décernées par les principales associations d'évaluation en Europe.

Les lettres « REV » et « TRV » permettent aux investisseurs immobiliers transfrontaliers d'identifier les évaluateurs locaux qualifiés à un niveau européen reconnaissable. Ainsi, aussi bien les petites que les grandes sociétés d'évaluation locales ont la possibilité d'exploiter le marché en essor constant des clients investisseurs paneuropéens.

Pour autant, c'est sur les clients locaux que les sigles REV et TRV ont le plus d'impact. En ces temps d'incertitude économique, les clients locaux sont en quête de professionnels dotés de connaissances et d'une expérience particulières, capables de les aider à prendre des décisions difficiles en matière d'investissement et de fixation de prix. Dans ce cas, l'avantage concurrentiel des évaluateurs REV et TRV réside dans leur niveau minimum garanti de formation et d'expérience, ainsi que dans leur capacité à interpréter les impacts mondiaux et locaux de l'évaluation qui découle de leur parfaite maîtrise des normes d'évaluation européennes.

Les évaluateurs certifiés REV et TRV ajoutent les sigles « REV » et « TRV » à la suite de leur nom sur leur carte de visite. Un tampon numéroté REV ou TRV est apposé sur leurs rapports d'évaluation. D'autre part, ils figurent sur le registre en ligne TEGOVA REV/TRV consultable par des clients et des professionnels à travers toute l'Europe.

### **Candidatures et Procédures d'Attribution**

1. Les reconnaissances « Recognised European Valuer », au travers du sigle REV, ainsi que « TEGOVA Residential Valuer », au travers du sigle TRV, peuvent être attribuées de façon individuelle aux évaluateurs en exercice et elles constituent des indicateurs de compétence et d'expérience paneuropéens qui permettent de garantir aux clients la qualité des évaluations réalisées.

2. Les candidatures pour obtenir les reconnaissances REV et TRV sont ouvertes aux évaluateurs qualifiés en exercice qui respectent les obligations fixées par TEGOVA et qui appartiennent à une association membre titulaire ou associée de TEGOVA (AMT), qui a obtenu l'autorisation de TEGOVA pour attribuer ces reconnaissances (association membre attributive ou AMA pour REV, association membre résidentielle attributive ou AMRA pour TRV). Elles sont également ouvertes de façon individuelle aux évaluateurs d'une société d'évaluation qui est elle-même membre d'une AMA ou d'une AMRA (le cas échéant). Les candidatures doivent être déposées directement par l'évaluateur dans le pays de l'AMA ou de l'AMRA.

3. Le processus d'attribution de la reconnaissance REV ou TRV se déroule en deux étapes. Dans un premier temps, TEGOVA octroie le statut d'association attributive AMA (pour REV) ou AMRA (pour TRV) à l'association membre. La deuxième étape est l'attribution de la reconnaissance au candidat évaluateur praticien individuel par l'AMA ou par l'AMRA.

4. Pour obtenir le statut d'association attributive, l'association membre doit démontrer qu'elle a mis en place des moyens, des politiques et des systèmes de qualité efficaces pour s'assurer que les candidats remplissent les conditions fixées par TEGOVA en termes de formation, de déontologie, d'expérience et de formation tout au long de sa vie professionnelle.

5. La deuxième étape consiste pour l'AMA ou pour l'AMRA à évaluer le candidat afin de s'assurer qu'il remplit bien les conditions fixées par TEGOVA. Si tel est le cas, la reconnaissance lui est attribuée et il aura le droit d'utiliser le sigle REV ou TRV.

6. La reconnaissance des compétences de l'évaluateur est attribuée par l'AMA ou par l'AMRA pour le compte de TEGoVA, sous la forme d'un certificat de reconnaissance signé conjointement par le président de TEGoVA et par le président ou le directeur de l'association membre attributive.

7. Le candidat qui s'est vu attribuer la reconnaissance « Recognised European Valuer » ou « TEGOVA Residential Valuer » est autorisé à utiliser ce titre ainsi que le sigle REV ou TRV à la suite de son nom pendant une période de cinq ans à l'issue de laquelle l'évaluateur devra solliciter le renouvellement de sa reconnaissance.

8. Des informations détaillées sont disponibles auprès du secrétariat de TEGOVA, par e-mail à l'adresse [info@tegoval.org](mailto:info@tegoval.org) ou sur le site internet de TEGOVA [www.tegoval.org](http://www.tegoval.org).

# VI. Code de déontologie des évaluateurs européens

TEGOVA attend des évaluateurs appartenant à ses associations membres qu'ils adhèrent, sous leur responsabilité personnelle, à ce code dont les principes fondateurs sont les suivants :

- Les principes qui président à un comportement professionnel ; et
- Les attentes des clients qui attendent que l'évaluation soit réalisée de manière professionnelle par un évaluateur qualifié.

Les évaluateurs doivent respecter des normes professionnelles dans leur travail et ainsi conserver la confiance que leur accordent les clients envers lesquels ils ont un devoir de diligence, les autorités réglementaires et, plus généralement, la société dans son ensemble.

Ce code TEGOVA incarne les valeurs suivantes :

- Équité ;
- Respect professionnel vis-à-vis d'autrui et des normes ;
- Responsabilité et fiabilité.

Ces normes professionnelles vont au-delà des obligations légales (qui concernent tout un chacun) et exigent un devoir de diligence vis-à-vis du client et le respect d'autrui. L'évaluateur doit agir au mieux de ses capacités sans faire de discrimination à l'égard des personnes en raison de leur nationalité, de leur ascendance, de leur origine ethnique ou sociale, de leur couleur, de leur religion, de leur croyance ou de leurs opinions politiques, de leur état civil, de leur sexe, de leur expression ou orientation sexuelle, de leur âge ou de leur handicap.

Toute violation de ce code par un évaluateur peut donner lieu à une procédure disciplinaire de la part de l'association membre concernée et à la perte éventuelle du statut de « Recognised European Valuer » (REV) ou de « TEGOVA Residential Valuer » (TRV).

## Le Code

- A. L'évaluateur doit agir avec honnêteté, intégrité et diligence à tout moment, vis-à-vis du donneur d'ordre et de toutes autres personnes susceptibles de se fier à son évaluation.
- B. Dans son activité, l'évaluateur doit exercer son jugement professionnel de manière objective et indépendante et, s'il y a lieu, devant une cour, un tribunal ou une instance équivalente.
- C. L'évaluateur doit maintenir un niveau de connaissances professionnelles et de compétences techniques au moins égal à celui requis par l'organisme professionnel d'évaluation dont il est membre et, pour les évaluateurs reconnus REV ou TRV, par les exigences de TEGOVA. L'évaluateur devra ainsi se tenir au courant des questions professionnelles et des évolutions actuelles pertinentes afin d'être compétent dans sa pratique professionnelle.
- D. L'évaluateur doit rendre des comptes au donneur d'ordre en toute transparence lorsqu'il effectue un travail professionnel pour lui.
- E. L'évaluateur doit éviter tout conflit d'intérêts réel ou potentiel concernant le bien immobilier concerné, le processus d'évaluation et les conclusions de l'évaluation. Il ne doit pas avoir d'intérêt direct ou indirect vis-à-vis du bien immobilier, et ne doit pas être lié à l'acheteur ou au vendeur du bien. Lorsqu'un conflit d'intérêts survient, l'évaluateur doit en informer le donneur d'ordre par écrit avant de publier le rapport d'évaluation.
- F. Lorsque le client qui commande le rapport d'évaluation est un établissement de crédit, l'évaluateur ne doit pas être impliqué dans la demande de prêt, le montant envisagé, la décision prise à son sujet ou sa gestion. Il ne doit pas être guidé ou influencé par la solvabilité de l'emprunteur.
- G. L'évaluateur ne doit pas divulguer d'informations privilégiées ou confidentielles.

H. L'évaluateur doit avoir été ou être encore soumis à une procédure de traitement des réclamations qui peuvent être formulées concernant sa conduite professionnelle et doit en informer par écrit les donneurs d'ordre.

Lorsqu'une évaluation doit être signée au nom d'une société d'évaluation plutôt que par un évaluateur individuel désigné, ce code s'applique à la société et également à toute personne employée par ladite société pour effectuer les travaux d'évaluation.



# VII. Législation communautaire et évaluation de biens immobiliers

1. Introduction générale
2. Le marché intérieur de l'UE
3. Santé et sécurité
4. Énergie
5. Environnement
6. La politique agricole commune
7. Liste de la législation européenne

**Avertissement** — Ce texte constitue un bref aperçu global de la législation communautaire qui est susceptible de s'appliquer dans le domaine immobilier et/ou aux évaluations des biens immobiliers. Il ne propose pas de recommandations mais des indications sur des sujets techniques qui sont souvent complexes. La plupart des législations examinées ont été instaurées par des directives. Cela signifie en règle générale que les États membres auront produit à leur tour leur propre législation pour faire appliquer ces principes. De même, de nombreuses dispositions des règlements peuvent être incorporées dans la législation nationale et/ou la compléter. Il est donc probable qu'on retrouve dans ce cadre une série de caractéristiques locales ayant leur importance, ainsi que des interactions avec d'autres lois nationales.

Le présent document a pour vocation de proposer aux évaluateurs une aide générale dans le cadre de leur activité professionnelle — il ne s'applique dans aucun autre cadre, comme par exemple celui des propriétaires de biens immobiliers — et il repose sur une interprétation de la législation en vigueur au 1er octobre 2020. Lorsqu'une problématique est pertinente pour une évaluation, il est conseillé à l'évaluateur de rechercher des informations spécifiques supplémentaires ou des conseils sur les points appropriés.

## 1. Introduction générale

**1.1. Législation communautaire et évaluation de biens immobiliers** — L'évaluation d'un bien immobilier ne peut refléter que l'état actuel du marché tel qu'il est à la date d'évaluation avec son équilibre d'offre et de demande, et avec les espoirs, les inquiétudes et les informations qui semblent pertinents. La législation et les politiques qui concernent le bien immobilier font partie de cette matrice.

1.2. Il convient notamment de souligner qu'au niveau de l'Union Européenne (UE), la législation a une influence de plus en plus importante au niveau de l'utilisation des biens immobiliers, de leur gestion, des coûts qui y sont associés, de leurs possibilités de développement et de la valeur de ces biens. En effet, alors que l'article 345 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne dispose que « *[I]es traités ne préjugent en rien le régime de la propriété dans les États membres.* », leurs dispositions économiques générales ont des conséquences dans le domaine immobilier. Cet impact est double. Bien entendu, la législation européenne peut s'appliquer directement aux biens immobiliers ou aux activités étroitement liées à leur propriété, à leur occupation ou à leur utilisation. Pour autant, l'impact peut également être indirect lorsque la législation européenne s'applique à une activité sur la base d'une zone ou d'un site spécifique, donnant naissance à des opportunités ou imposant des limitations en fonction de la localisation.

1.3. Par exemple, si la politique du logement n'est pas traitée par le TFEU, l'UE légifère de façon active dans un nombre croissant de domaines de compétences qui ont un effet sur les marchés et sur les professions du secteur de l'immobilier. Cela concerne la promotion de l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la protection de l'environnement, la discrimination de la part des propriétaires, les clauses contractuelles abusives, l'accès aux bâtiments pour les personnes handicapées, la réglementation des services commerciaux et notamment le développement de centres commerciaux, la sécurité sur le lieu de travail, les produits de construction, les ententes en matière de construction ainsi que dans les domaines liés au bâtiment, les aides publiques aux sociétés de logement social, les crédits hypothécaires, les exigences de fonds propres pour l'octroi de crédits hypothécaires et pour l'octroi d'assurances, la réforme des marchés financiers, les taux de TVA réduits pour les travaux de rénovation et de réparation des logements et le blanchiment d'argent. Ce chapitre n'abordera qu'une partie de ces éléments.

1.4. Dans certains cas, la législation européenne prévoit des dispositions spécifiques pour l'évaluation des biens immobiliers. Ainsi, le droit de l'UE relatif à la comptabilité des sociétés s'est intéressé très tôt à l'évaluation des biens immobiliers pour les comptes financiers des sociétés concernées. Ce dispositif a été mis au point pour les établissements de crédit par les directives successives sur les fonds propres. De la même manière, les règles relatives aux aides de l'État soulignent la nécessité de disposer d'une évaluation réalisée par un expert indépendant sur la base de normes d'évaluation généralement reconnues.

1.5. **Politique communautaire** — Il existe deux domaines concrets qui se sont énormément développés depuis trente ans et qui affectent les biens immobiliers et l'évaluation des biens immobiliers, à savoir le programme du marché intérieur et la politique en matière d'environnement. Par ailleurs, l'UE a adopté tout un ensemble d'instruments relatifs à l'énergie, à la santé, à la sécurité et à la politique agricole commune qui peuvent également avoir des effets directs et indirects sur les biens immobiliers.

1.6. Depuis sa création, l'UE cherche à promouvoir le **marché intérieur** des biens, des services, du travail et des capitaux.

1.7. La création du marché intérieur a eu une incidence sur les marchés immobiliers. En effet, si les biens immobiliers, en tant qu'« **immobilisations** », ne sont pas soumis à la législation européenne garantissant la libre circulation des marchandises entre les États membres, le TFUE et la législation européenne garantissent la libre circulation des capitaux et par conséquent la possibilité d'acheter ou de vendre des biens immobiliers partout dans l'UE. En particulier, la suppression des frontières entre les États membres instaurant la libre circulation des capitaux a modifié la structure de la demande pour tous les biens immobiliers, tant commerciaux que résidentiels. De façon logique, cet événement a eu des conséquences sur des éléments qui sont pertinents dans le cadre des évaluations.

1.8. Son esprit et ses règles ont également une influence sur la législation applicable aux biens immobiliers. Le cadre européen de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) prévoit par exemple un certain nombre d'exonérations et de réductions spécifiques pour les opérations portant sur les biens immobiliers. Ce régime affecte les transactions et il a des conséquences pour ceux qui ne peuvent pas récupérer la totalité de la TVA. En outre, on peut se référer **l'affaire Jäger (C-256/06)**, qui a entraîné une modification du traitement fiscal des biens immobiliers par l'Allemagne et par le Royaume-Uni, de façon à ce que la législation fiscale nationale ne constitue plus un obstacle à la libre circulation des capitaux. De façon plus globale, les dispositions du droit communautaire en matière de non-discrimination ont entraîné des modifications au niveau de la législation nationale en matière de fiscalité.

1.9. La législation européenne relative au marché intérieur n'affecte pas seulement les marchés immobiliers et les évaluations, elle touche également la profession d'évaluateur. Par exemple, la Directive 2006/123/CE vise à empêcher toute mesure nationale qui, même si elle était applicable sans discrimination fondée sur la nationalité, refuserait l'accès à un marché à des fournisseurs ou à des entreprises provenant d'autres États membres, entravant du même coup le commerce au sein de l'UE. Cela concerne notamment les services en matière d'évaluation.

1.10. L'importance croissante de l'UE en matière de **politique environnementale** a conduit à l'adoption de divers instruments sur des sujets variés, tels que la protection des ressources, l'eau, la pollution, l'amiante et la biodiversité. La plupart de ces éléments ont des conséquences sur les biens immobiliers. Par exemple, la politique concernant la protection de la flore et de la faune peut affecter à la fois les possibilités de développement et les coûts qui y sont associés. Le fait qu'un terrain soit classé à des fins de conservation de la nature et de subventions a également des conséquences au niveau

de son évaluation. La section 5 ci-dessous passe en revue les principaux régimes qui sont susceptibles de concerner les biens immobiliers ou leur évaluation. Il existe cependant d'autres dispositions applicables dans les différents secteurs ou problématiques relatives à certains biens immobiliers spécifiques.

1.11. L'accent mis sur les mesures de lutte contre le changement climatique se reflète également dans la **politique énergétique**. Dans ce contexte, l'immobilier est de plus en plus perçu non seulement comme un motif essentiel de problèmes en matière de consommation d'énergie et d'inefficacité à résoudre, mais également comme un moyen d'apporter des solutions en termes d'atténuation du changement climatique, d'énergies renouvelables ou d'opportunités pour l'industrie de la construction.

1.12. Enfin, dès les premiers jours de l'Union Européenne, la **politique agricole commune** a eu une forte incidence sur les biens immobiliers ruraux. Dans un premier temps son influence était indirecte et se manifestait par une intervention sur le marché, en particulier au niveau du soutien des prix. Aujourd'hui, les mesures adoptées dans le cadre de cette politique peuvent affecter l'utilisation et la valeur des terres agricoles de diverses manières.

1.13. **La nature et l'incidence de la législation communautaire** — La majorité de la législation communautaire analysée dans les sections suivantes est le fruit de directives que les États membres doivent transposer dans leur législation nationale.

1.14. En outre, une fois qu'une directive est adoptée, elle lie tout État-membre destinataire quant au résultat à atteindre dans les délais fixés par la directive. L'effet d'une directive dépendra donc de la manière dont elle est rédigée. Par exemple, dans le cadre de l'affaire **Commission contre Royaume-Uni (C-56/90)** la Cour de justice de l'Union européenne (CJEU) a établi que lorsqu'une directive fixe un résultat, comme par exemple une certaine qualité de l'eau de baignade, ce résultat doit être obtenu. Dans une telle situation, le fait de prendre toutes les mesures nécessaires à cet effet n'est pas suffisant. Inversement, lorsqu'une directive « cadre » plus générique ne précise pas de façon rigoureuse le résultat à obtenir, la conformité à cette directive et son évaluation peuvent dépendre davantage de l'approche qui aura été adoptée en la matière par les États membres.

1.15. Dans certains cas, les obligations communautaires interagiront avec d'autres régimes nationaux existants ou seront mises en œuvre en compagnie d'autres mesures nationales. Dans ce contexte, la CJUE a jugé, dans le cadre de l'affaire **Marleasing** (C-106/89) que la législation nationale devait, dans toute la mesure du possible, être interprétée « à la lumière du texte et de la finalité de la directive pour atteindre le résultat visé par celle-ci ». De plus, si les règlements de l'UE s'appliquent directement dans les États membres, ils sont souvent couverts par la législation nationale, en traitant des aspects opérationnels supplémentaires afin de garantir l'efficacité de leur mise en œuvre.

1.16. Compte tenu de ces éléments, une grande partie de ce cadre commun ainsi que son influence croissante ne paraissent pas évidents à première vue pour bon nombre d'acteurs qui interviennent sur des marchés locaux. Cependant, même si une grande partie de la législation communautaire s'applique au travers des lois nationales, l'UE continue à jouer un rôle fondamental comme source de la plupart des éléments qui affectent l'évaluation immobilière.

1.17. **Législation de l'UE et EVS** — Voici une brève description des principaux domaines et instruments politiques qui, directement ou indirectement, ont une incidence sur les biens immobiliers et/ou leur évaluation. Compte tenu du vaste éventail de la législation de l'UE, qui s'est développée et semble devoir se développer encore considérablement, ce texte ne peut bien entendu pas être exhaustif dans son passage en revue des directives et règlements affectant l'évaluation de biens spécifiques. Il présente cependant les domaines les plus importants.

## 2. Le marché intérieur de l'UE

### 2.1. Dispositions concernant l'évaluation immobilière

#### 2.1.1. Évaluation immobilière pour la comptabilité des sociétés

2.1.1.1. **Contrôles légaux des comptes et commissaires aux comptes** — Les entreprises doivent préparer des états financiers reflétant fidèlement leur situation financière. L'UE a mis en place des règles visant à garantir la cohérence et la comparabilité des rapports financiers.

2.1.1.2. La directive 2014/56/UE modifiant la directive 2006/43/CE concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés définit le cadre des contrôles légaux des comptes et de la profession d'audit. Un contrôle légal des comptes

consiste en un examen des dossiers financiers exigé par la loi. Les contrôles légaux des comptes ne peuvent être effectués que par des commissaires aux comptes ou des cabinets d'audit agréés par les autorités compétentes de l'État membre. Les États membres doivent tenir un registre public les répertoriant. Les commissaires aux comptes et cabinets d'audit doivent être indépendants lorsqu'ils effectuent des contrôles légaux des comptes et éviter les conflits d'intérêts. Une organisation interne adéquate des commissaires aux comptes et des cabinets d'audit contribue à prévenir toute menace quant à leur indépendance.

**2.1.1.3. Sociétés cotées** — Les règlements 1606/2002 et 1126/2008 stipulent que, dans le but d'harmoniser l'information financière et afin de garantir un degré élevé de transparence et de comparabilité des états financiers, les comptes consolidés des sociétés cotées doivent être élaborés conformément aux normes comptables internationales. Celles-ci incluent les normes internationales d'information financière (NIIF/ IFRS en anglais) qui propose également des normes pour l'évaluation de la juste valeur (*IFRS 13*).

**2.1.1.4. Sociétés à responsabilité limitée** — Dans la directive comptable 2013/34/UE, la Commission européenne a mis en place de nouvelles exigences pour les états financiers annuels des sociétés à responsabilité limitée. Cette Directive garantit la clarté et la comparabilité des états financiers et permet aux micro-entreprises et PME de bénéficier de dérogations ou de simplifications des obligations de rapports financiers. Selon l'Article 6, paragraphe 1, point i) de la présente Directive, les postes comptabilisés dans les états financiers sont évalués conformément à leur prix d'acquisition ou leur coût de revient. Toutefois, les États membres peuvent autoriser ou exiger l'évaluation de certaines catégories d'actifs (autres que les instruments financiers) par référence à leur « juste valeur » (*Article 8, paragraphe 1, point b) de la Directive*).

**2.1.1.5. Compagnies d'assurance** — Dans le cas des entreprises d'assurance, la directive 91/674/CEE stipule que les États membres peuvent autoriser ou exiger que la valeur des terrains et des bâtiments soit évaluée à partir de la « valeur vénale » à la date de l'évaluation. L'article 49, paragraphe 2 de cette directive définit la « valeur vénale » comme « ... le prix auquel les terrains et constructions pourraient être vendus, à la date de l'évaluation, sous contrat privé entre un vendeur consentant et un acheteur non lié, étant entendu que le bien a fait l'objet d'une offre publique sur le marché, que les conditions de celui-ci permettent une vente régulière et que le délai disponible pour la négociation de la vente est normal compte tenu de la nature du bien. »

## Législation

Directive 91/674/CEE du Conseil du 19 décembre 1991, concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance

Règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales



Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés et modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil, et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Règlement (CE) n° 1126/2008 de la Commission du 3 novembre 2008 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil

Directive 2013/34/ue du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises, modifiant la directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil

Directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2006/43/CE concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés

## 2.1.2. **Évaluation immobilière pour les établissements de crédit**

2.1.2.1. **Exigences de fonds propres et réglementation des banques** — Les accords internationaux de Bâle visent à imposer un cadre de prudence pour les banques et, par la même occasion, ils fournissent les règles de base permettant de calculer le montant de fonds propres dont un établissement de crédit doit disposer pour couvrir son passif. Afin de déterminer les fonds propres dont l'établissement de crédit doit disposer, Les régulateurs appliquent un ratio correspondant à la valeur des actifs disponibles en fonction de la classe des actifs. A cette fin, et comme il s'agit de l'une des principales catégories d'actifs, l'estimation de la valeur des biens immobiliers sur lesquels les opérations de prêt ont été garanties est soumise à des règles particulières.

2.1.2.2. L'UE a traité ces questions au travers des législations successives sur les exigences de fonds propres. En 2013, le paquet de directives sur les fonds propres réglementaires (CRD) IV est entré en vigueur. Il comprend la directive 2013/36/UE et le règlement 575/2013. Ce paquet fournit un cadre réglementaire pour les établissements de crédit et leur fonctionnement.

2.1.2.3. Le règlement 575/2013 sur les fonds propres établit les règles suivantes concernant l'évaluation des actifs lors de l'évaluation de la conformité aux exigences de fonds propres de Bâle :

- Elle donne la définition de « *valeur du marché* » pour un bien immobilier comme étant « L'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une

transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié » (*Article 4, paragraphe 76*) ;

- Elle donne la définition de « *valeur hypothécaire* » comme étant « *La valeur d'un bien immobilier calculée sur la base d'une évaluation prudente de la valeur commerciale future du bien compte tenu de ses caractéristiques durables à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel du bien et des autres usages qui pourraient lui être donnés.* » (*Article 4, paragraphe 74*) ;
- Elle définit l'« *évaluateur indépendant* » comme étant « *indépendant du processus décisionnel relatif à l'octroi du crédit* » (*Article 208, paragraphe 3, point b*)).

2.1.2.4. Les dispositions de la réglementation concernant les banques, y compris celles concernant les exigences de Bâle, sont développées et normalisées par l'Autorité bancaire européenne (ABE) dans le « règlement uniforme ». Ce document fournit un ensemble de règles prudentielles harmonisées que les établissements de l'ensemble de l'UE doivent respecter. L'Autorité bancaire européenne est également chargée de mettre au point diverses normes techniques contraignantes (BTS) pour la mise en œuvre du paquet CRD IV qui, une fois adoptées par la Commission européenne, seront juridiquement contraignantes et applicables directement en tant que droit national dans les États membres (sauf accord contraire). En outre, l'Autorité bancaire européenne coordonne un processus de questions/réponses. Par le biais de ce processus, l'ABE est chargée de répondre aux questions des parties prenantes concernant la mise en œuvre pratique du paquet CRD IV.

2.1.2.5. En réaction à la crise financière de 2008, les banques ont été amenées à contrôler la qualité de leurs actifs. En mai 2014, la Banque centrale européenne (BCE) a donné des instructions aux principales banques de la zone euro visant à faire prévaloir les normes européennes d'évaluation immobilière en cas de conflit avec d'autres normes pour l'analyse des biens immobiliers. En juin 2018, l'ABE a mis à jour son manuel relatif à l'examen de la qualité des actifs. Ce manuel présente la méthodologie pour juger des évaluations des actifs bancaires d'un point de vue prudentiel. Ce manuel (p. 145) confirme le rôle prépondérant des normes d'évaluation européennes :

*« Sûreté et évaluation immobilière*

*Les biens immobiliers doivent être évalués conformément aux normes européennes EVS 2012 (le blue book) et aux autres normes internationales, comme les recommandations émises par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). En cas de conflit, les EVS 2012 s'appliqueront (pour éviter toute ambiguïté, ce principe s'appliquera à l'ensemble du document). »*

2.1.2.6. Des orientations supplémentaires concernant l'évaluation des biens immobiliers et mobiliers sont fournies à la section 7 des lignes directrices de l'ABE sur l'octroi et le suivi des prêts du 29 mai 2020. Ces lignes directrices s'appliquent à toute évaluation, à tout suivi et à toute réévaluation des biens immobiliers et mobiliers servant de garantie à compter du 30 juin 2021.

2.1.2.7. **Crédits hypothécaires résidentiels** — L'UE a également mis en place des règles pour l'évaluation d'un bien immobilier dans le cadre d'opérations de prêts destinées aux consommateurs, c'est-à-dire principalement dans le cadre de crédits hypothécaires résidentiels. Ces règles sont définies dans la directive 2014/17/UE sur le crédit hypothécaire.

2.1.2.8. Cette Directive exige entre autres que les États membres veillent à ce que des normes d'évaluation fiables soient utilisées pour évaluer le bien immobilier résidentiel dans le cadre d'un prêt hypothécaire. Dans ce cadre, le considérant 26 de la Directive sur le crédit hypothécaire précise que pour que les normes soient considérées comme fiables, elles doivent tenir compte de normes reconnues au niveau international, en citant de façon spécifique les normes européennes d'évaluation immobilière. Les prêteurs doivent adopter *« des normes et des méthodes d'évaluation permettant des évaluations réalistes et motivées des biens afin de garantir que tous les rapports d'évaluation sont élaborés avec la compétence et la diligence professionnelles requises et que les évaluateurs remplissent certaines exigences en matière de qualifications et afin de conserver pour la garantie une documentation appropriée complète et plausible en la matière »*.

2.1.2.9. L'article 19 de la directive sur le crédit hypothécaire stipule que les individus qui réalisent des évaluations immobilières doivent être *« professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective qui est consignée sur un support durable et dont une trace est conservée par le prêteur »*.

## Législation

Directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, modifiant la directive 2002/87/CE et abrogeant les directives 2006/48/CE et 2006/49/CE

Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012

Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010

Recueil réglementaire unique de l'Autorité bancaire européenne

Manuel relatif à l'Examen de la qualité des actifs de la Banque centrale européenne

Lignes directrices sur l'octroi des prêts et leur suivi de l'Autorité bancaire européenne

### 2.1.3. **Évaluation immobilière pour les établissements de réassurance**

2.1.3.1. **Solvabilité II et Omnibus II** — Le secteur de l'assurance et de la réassurance est régi par le régime Solvabilité II établi par la Directive 2009/138/CE (« directive Solvabilité II »). Le cadre de la directive exige que le capital de solvabilité requis pour chaque établissement d'assurance et de réassurance soit calculé au moins une fois par an. Les États membres doivent veiller à ce que, sauf indication contraire, ces établissements valorisent leurs actifs « *au montant pour lequel ils pourraient être échangés dans le cadre d'une transaction conclue, dans des conditions de concurrence normales, entre des parties informées et consentantes.* » (Article 75, paragraphe 1 de la directive).

2.1.3.2. Le considérant 46 stipule que « *les critères d'évaluation retenus aux fins du contrôle devraient être compatibles autant que possible avec l'évolution internationale dans le domaine comptable, afin de limiter la charge administrative (...)* ».

2.1.3.3. La Directive 2014/51/EU (la Directive Omnibus II) et le Règlement délégué (UE) 2015/35 (Solvabilité II) a modifié le régime solvabilité II sur de nombreux points. Par exemple, le paragraphe 3 de l'article 9 du Règlement délégué de Solvabilité II prévoit que, le cas échéant, l'article 75 de la Directive Solvabilité II prévaudra sur les normes internationales de comptabilité. En outre, l'article 10, paragraphe 7 du Règlement délégué de Solvabilité II donne des indications sur l'utilisation de l'approche par le marché, de l'approche par le résultat et de l'approche par les coûts dans le cadre de l'évaluation.

2.1.3.4. Orientations de l'AEAPP — Le paragraphe 22 de l'article 2 de la Directive Omnibus II établit que les normes techniques concernant certains sujets comme les évaluations peuvent être fixées par l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (AEAPP). Le 14 septembre 2015, l'AEAPP a publié les Orientations sur la comptabilisation et la valorisation des actifs et passifs autres que les provisions techniques (*EIOPA-BoS-15/113*). L'Orientation 3 sur les immeubles de placement et autres immeubles établit que :

« *Aux fins de l'article 10 du règlement délégué (UE) 2015/35, lorsqu'elles valorisent les immeubles de placement et autres immeubles, les entreprises devraient sélectionner la méthode qui, conformément à l'article 10, paragraphe 7, dudit règlement, fournit l'estimation la plus représentative du montant contre lequel les actifs pourraient être échangés dans le cadre d'une transaction conclue, dans des conditions de concurrence*

*normales, entre des parties informées et consentantes. Conformément à l'article 10, paragraphe 6, dudit règlement, ces méthodes devraient reposer sur les éléments suivants :*

*a) les prix courants sur un marché actif pour des immeubles de nature, d'état ou de localisation différents ou soumis à des modalités de location ou autres modalités contractuelles différentes, ajustés pour rendre compte de ces différences ;*

*b) les prix récents d'immeubles similaires sur des marchés moins actifs, ajustés pour rendre compte de l'évolution de la situation économique depuis la date des transactions conclues à ces prix ;*

*c) les projections de flux de trésorerie actualisés sur la base d'estimations fiables des flux de trésorerie futurs, étayées par les modalités de tout contrat de location existant et d'autres contrats et, le cas échéant, par des preuves externes, telles que les loyers courants du marché pour des immeubles similaires dans la même localisation et dans le même état et en utilisant des taux d'actualisation rendant compte des évaluations courantes du marché en termes d'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie. »*

## **Législation**

Directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II)

Directive 2014/51/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant les directives 2003/71/CE et 2009/138/CE et les règlements (CE) n ° 1060/2009, (UE) n ° 1094/2010 et (UE) n ° 1095/2010 en ce qui concerne les compétences de l'Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles) et de l'Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers)

Règlement délégué (UE) 2015/35 de la Commission du 10 octobre 2014 complétant la directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II)

Orientations de l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles du 14 septembre 2015 sur la comptabilisation et la valorisation des actifs et passifs autres que les provisions techniques

Évaluation immobilière pour les fonds d'investissement alternatifs

**2.1.3.5. Cadre juridique** — Les fonds d'investissement alternatifs, y compris les fonds de placement immobiliers, les fonds spéculatifs et les fonds de capital-investissement, sont

destinés aux investisseurs professionnels et sont règlementés par la Directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (GFIE). Cette directive a été complétée par le Règlement délégué (UE) n ° 231/2013 de la Commission.

**2.1.3.6. Évaluation des actifs** — La GFIE a introduit les règles suivantes pour l'évaluation des actifs :

2.1.3.7. Le processus d'évaluation des actifs et de calcul de la valeur nette d'inventaire devrait être indépendant des fonctions de gestion de portefeuille des GFIEs et la politique de rémunération des GFIEs ainsi que d'autres mesures devraient garantir que les conflits d'intérêts et toute influence indue sur les travailleurs soient évités (*Considérant 29*) ;

- Les procédures d'évaluation utilisées garantissent que les actifs sont évalués et que la valeur nette d'inventaire par part ou action est calculée au moins une fois par an (*Article 19, paragraphe 3*) ;
- Sous réserve de certaines conditions and restrictions, les GFIEs peuvent nommer un expert externe en évaluation pour exécuter la fonction d'évaluation (*Article 19(5)*).

## Législation

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010

Règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance

## 2.1.4. Évaluation immobilière pour les règles en matière d'aides publiques

**2.1.4.1. Conditions générales** — Dans le cadre de la promotion d'un marché intérieur, l'UE a cherché à limiter la faculté des gouvernements et des organismes publics à utiliser les subventions comme un instrument de protectionnisme tacite ou explicite qui perturberait le libre fonctionnement du marché. Les règles sur les aides d'État ont constitué la majeure partie de cette politique en établissant un cadre légal dans lequel les mesures prises par les États membres peuvent être réglementées, autorisées ou interdites. Ces règles ont également été utilisées pour réglementer l'évaluation des biens immobiliers, les méthodes de cession des biens immobiliers ainsi que la gestion des biens immobiliers qui appartiennent à l'État.

2.1.4.2. La notion d'aide d'État, visée à l'article 107, paragraphe 1 du TFUE, stipule que :

« *Sauf dérogations prévues par les traités, sont incompatibles avec le marché intérieur, dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées*

*par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions. »*

2.1.4.3. En conséquence, pour qu'une mesure nationale soit considérée comme une aide d'État, cette mesure doit (i) conférer à l'entreprise bénéficiaire un avantage économique, (ii) être financée par l'État ou au moyen de ressources d'État, (iii) favoriser certaines entreprises ou certaines productions par l'octroi d'un avantage sélectif et (iv) fausser la concurrence et altérer les échanges entre les États membres.

2.1.4.4. La Commission européenne a publié en 2016 la Communication relative à la notion d'aide d'État qui donne des orientations générales sur tous les aspects de la définition d'une aide d'État. En particulier, la communication explique quand les financements publics entrent dans le champ d'application du contrôle des aides d'État de l'UE et quand elles en sont exclues. Elle remplace également les communications et les informations précédentes de l'UE, telles que la Communication concernant les éléments d'aide d'État contenus dans des ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics.

2.1.4.5. Pour l'évaluation des biens immobiliers, la composante principale sera de déterminer l'existence/la taille d'un avantage économique.

2.1.4.6. La notion d'« *avantage* » n'est pas définie dans le TFUE, mais la CJUE a jugé qu'elle devait être interprétée au sens large. Elle englobe non seulement les prestations positives, mais aussi les interventions qui atténuent les faits figurant normalement dans le budget d'une entreprise et qui, sans être des subventions au sens strict du terme, présentent un caractère similaire et ont le même effet. En bref, Au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFEU, l'avantage est un avantage économique qu'une entreprise n'aurait pas pu obtenir dans les conditions normales du marché.

2.1.4.7. Les transactions économiques effectuées par des organismes publics (y compris les entreprises publiques) ne confèrent pas d'avantage. Par conséquent, elles ne constituent pas une aide de l'État si elles sont réalisées conformément aux conditions normales du marché. Pour évaluer si un ensemble d'opérations économiques réalisées par des organismes publics se déroulent dans des conditions normales de marché, la Commission européenne et la CJUE ont mis au point le test de l'opérateur en économie de marché (OEM). Ce test a pour objectif d'évaluer si les organismes publics ont agi comme un opérateur en économie de marché l'aurait fait dans une situation similaire. Dans le cas contraire, l'entreprise bénéficiaire a reçu un avantage économique qu'elle n'aurait pas obtenu dans des conditions normales de marché, ce qui la place dans une position plus favorable par rapport à ses concurrents. Ce principe a été mis au point en tenant compte de différentes transactions économiques. Par exemple, le « *principe de l'investisseur en économie de marché* » est utilisé pour identifier la présence d'aides de l'État dans les cas d'investissements publics. Le « test du créancier privé » a été mis au point afin d'examiner

si les renégociations de dettes par des créanciers publics impliquent des aides de l'État, en comparant le comportement d'un créancier public à celui d'hypothétiques créanciers privés qui se trouvent dans une situation similaire. Enfin, la CJUE a mis au point le « *test du vendeur privé* » afin d'évaluer si une vente effectuée par un organisme public implique une aide de l'État, en examinant si un vendeur privé, dans des conditions normales de marché, aurait pu obtenir un prix similaire, voir meilleur.

2.1.4.8. En outre, dans l'arrêt **Altmark** (C-280/00), la CJUE a établi clairement que l'octroi d'un avantage peut être exclu en ce qui concerne la compensation des coûts encourus pour fournir un service d'intérêt économique général (SIEG).

2.1.4.9. **Évaluation d'un bien immobilier public** — La vente de terrains publics doit être considérée comme conforme au test du vendeur privé.

2.1.4.10. L'application de ce test OEM dépend des informations disponibles. Dans ce contexte, il convient de distinguer les situations dans lesquelles la conformité de la transaction aux conditions du marché peut être directement établie grâce à des données de marché spécifiques et les situations dans lesquelles, du fait de l'absence de ces données, la conformité de la transaction aux conditions du marché doit être évaluée par le biais d'autres méthodes disponibles.

2.1.4.11. La conformité aux conditions du marché peut être directement établie par des informations sur le marché propres à la transaction (i) lorsque l'opération est effectuée *pari passu* par des entités publiques et des opérateurs privés ou (ii) lorsqu'elle porte sur la vente (ou autres opérations comparables) d'actifs dans le cadre d'appels d'offres concurrentiels, transparents, non discriminatoires et inconditionnels conformément aux principes du TFEU sur les marchés publics. Dans ce cas, si les informations de marché spécifiques concernant la transaction indiquent qu'elle n'est pas conforme aux conditions du marché, on ne doit normalement pas utiliser d'autres méthodes d'évaluation pour parvenir à une conclusion différente.

2.1.4.12. Si une transaction n'a pas été réalisée par le biais d'un appel d'offres ou si l'intervention des organismes publics n'est pas « *pari passu* » avec celle des opérateurs privés, cela ne signifie pas forcément que la transaction n'est pas conforme aux conditions du marché. Dans ce cas, la conformité aux conditions du marché peut toujours être évaluée à la lumière des conditions dans lesquelles des transactions comparables effectuées par des opérateurs privés comparables ont eu lieu dans des situations comparables (évaluation) ou au moyen d'une méthode d'évaluation standard. Selon la Commission européenne : « *Cette méthode doit être fondée sur des données disponibles objectives, vérifiables et fiables, qui devraient être suffisamment détaillées et devraient refléter la situation économique au moment où l'opération a été décidée, en tenant compte du niveau de risque et des attentes pour l'avenir* ». La méthode d'évaluation appropriée peut également dépendre de la situation du marché, de la disponibilité des données ou du type d'opération. A cet égard, la Commission européenne souligne que «



*Dans le cas d'une vente de terrains, une évaluation réalisée par un expert indépendant, préalablement aux négociations précédant la vente, pour fixer la valeur marchande sur la base d'indicateurs du marché et de critères d'évaluation communément acceptés est en principe satisfaisante ».*

2.1.4.13. Dans un arrêt du 22 mai 2019 relatif à un accord conclu entre la mairie de Madrid et le club de football du Real Madrid pour compenser le passif consécutif à l'échec d'un échange de terrains, la CJUE a confirmé que la valeur d'un terrain doit être évaluée en tenant compte de la situation à la date de la transaction (arrêt rendu dans l'affaire T-791/16 opposant le **Real Madrid Club de Fútbol à la Commission**). Dans le cadre de cette affaire, la CJUE a constaté qu'à cette date, la parcelle concernée faisait partie du domaine public et ne pouvait être cédée. Seul un droit d'usage pouvait être accordé. Par conséquent, la valeur de la parcelle *« devait correspondre à la valeur qu'elle avait pour cette mairie, et donc au droit d'usage de cette parcelle, et non à la valeur hypothétique qu'elle aurait eue si elle avait été cessible »*.

2.1.4.14. **Subvention publique aux logements sociaux** — Dans de nombreux États membres, la mise à disposition de logements sociaux est qualifiée de SIEG. Le financement du logement social peut donc bénéficier du « paquet SIEG » et être soumis à un contrôle moins rigoureux des aides de l'État. En particulier, la décision SIEG 2012/21/UE exempte les États membres de l'obligation d'informer la Commission européenne des compensations des services publics accordées aux prestataires de logements sociaux.

2.1.4.15. Bien entendu, cette dérogation est soumise aux conditions prévues par la décision SIEG. En particulier, les subventions publiques ne sont exemptées que si elles visent spécifiquement *« la fourniture de logements sociaux aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions de marché »*. Dans un même ordre d'idées, la CJUE a estimé que la qualification de SIEG du logement social ne peut être retenue que pour la mise à disposition de logements à un groupe cible clairement défini de citoyens défavorisés ou de groupes socialement moins favorisés (arrêt rendu dans les affaires jointes T-202/10 et T-203/10 RENV II opposant **Stichting Woonlinie and Others à la Commission**). Des activités telles que la construction et la location d'appartements à des groupes aux revenus plus élevés ne peuvent pas être qualifiées de SIEG. Par ailleurs, la CJUE a souligné qu'il appartient à l'État membre de démontrer qu'il se conforme à cette définition. Dans ce contexte, une référence à la valeur maximale des logements n'est pas acceptable car cette référence n'est pas liée à un groupe cible clairement défini de citoyens défavorisés.

## Législation

Article 107, paragraphe 1, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/EU)

Communication de la Commission relative à la notion d'« aide d'État » visée à l'article 107, paragraphe 1, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (2016/C 262/01)

## 2.2. La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et l'immobilier

### 2.2.1. Considération générale

2.2.1.1. **Directive sur la TVA** — La TVA est une taxe sur la valeur ajoutée dans la fourniture de biens et de services. La législation européenne actuelle en matière de TVA est définie dans la septième directive relative à la TVA (2006/112/CE). Cette directive fournit un cadre commun concernant son champ d'application (*articles 1 à 30*), la manière dont elle doit être appliquée dans les États membres (*articles 31 à 92*), les taux normaux (*articles 93 à 130*), les exonérations (*articles 131 à 166*) et les déductions (*articles 167 à 192*).

2.2.1.2. **Impact sur l'évaluation immobilière** — La TVA peut être un élément déterminant dans les transactions immobilières. Au vu des taux élevés de TVA en vigueur dans de nombreux États membres, l'incapacité à évaluer l'impact de la TVA sur une transaction peut s'avérer préjudiciable dans le cadre de l'évaluation d'un bien immobilier. Cela vaut tout particulièrement sur les marchés où certains acheteurs n'ont pas la possibilité de récupérer la TVA, que ce soit en partie ou dans sa totalité. L'évaluateur devra soit connaître le statut du bien immobilier qu'il évalue en termes de TVA soit chercher à obtenir des informations en la matière. Il sera notamment important pour un évaluateur de savoir si le bien immobilier est exonéré ou si l'on a renoncé à cette exonération et, s'il est assujéti à la TVA, quel taux de TVA s'appliquerait dans le cadre de la transaction immobilière en question.

2.2.1.3. **Personnes et transactions assujetties** — En principe, la TVA s'applique à toutes les transactions effectuées au sein de l'UE contre rémunération (paiement) par une personne assujéti, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui effectue des livraisons de biens et/ou des prestations de services assujetties dans le cadre de son activité professionnelle (*Articles 12 et 13*). Les transactions assujetties comprennent les livraisons de biens ou les prestations de services au sein d'un même État membre, les acquisitions intra-communautaires de biens (biens fournis et expédiés ou transportés par une entreprise d'un État membre à une entreprise d'un autre État membre) et les importations de biens dans l'UE en provenance de pays hors UE (*Articles 14 à 30*).

**2.2.1.4. Transfert de droits, d'actions et d'intérêts** — Les États membres peuvent considérer la transmission des droits, intérêts et actions suivants comme un transfert de biens : (i) certains droits sur les biens immeubles, (ii) les droits réels donnant à leur titulaire un pouvoir d'utilisation sur les biens immeubles et (iii) les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble. (*Article 15, paragraphe 2*).

**2.2.1.5. Interprétation des règles et concepts de la TVA** — Les règles et notions figurant dans la Directive constituent des concepts indépendants du droit de l'UE qui doivent être interprétés uniquement en vertu du droit de l'UE (arrêt rendu dans l'affaire C-278/18 **Sequeira Mesquita**), sauf indication contraire dans la Directive. Si le droit foncier et immobilier d'un État membre peut être utile pour comprendre la nature des transactions immobilières, il n'est pas pertinent pour l'interprétation des règles de TVA applicables. En cas de doute quant à la manière d'appliquer certaines règles en matière de TVA, les tribunaux nationaux peuvent poser des questions préjudicielles à la CJUE afin de clarifier la situation. Les dérogations prévues par la Directive doivent être interprétées de manière stricte (arrêts rendus dans les affaires C-278/18 **Sequeira Mesquita** et C 532/11 **Leichenich**).

## **2.2.2. La livraison de terrains avec des bâtiments**

**2.2.2.1. Les nouveaux bâtiments et les terrains constructibles** — Conformément à l'article 12, paragraphe 1 de la directive, la livraison d'un bâtiment et du sol y adossé, effectuée avant sa première occupation, et la livraison d'un terrain à bâtir, sont assujettis à la TVA. Les États membres peuvent appliquer d'autres critères que celui de la première occupation, tels que celui du délai écoulé entre la date d'achèvement de l'immeuble et celle de la première livraison, ou celui du délai écoulé entre la date de la première occupation et celle de la livraison ultérieure, pour autant que ces délais ne dépassent pas respectivement cinq et deux ans.

**2.2.2.2. Bâtiments existants et autres types de terrains** — Conformément à l'article 135, paragraphe 1, points j) et k) de la directive, les livraisons de bâtiments ou d'une fraction de bâtiment et du sol y adossé et les livraisons de biens immeubles non bâtis, sont exonérés de la TVA.

**2.2.2.3.** Cependant, conformément à l'article 137, paragraphe 1, points b) et c) de la Directive, les États membres peuvent accorder à leurs contribuables le droit d'opter pour la TVA pour ces opérations. Si le contribuable en fait le choix, la TVA sera appliquée à la livraison du bien immobilier mais le contribuable peut récupérer la TVA sur ses opérations en amont. La CJUE a précisé que, aux fins de cette dérogation à l'exonération de la TVA, les bâtiments ou fractions de bâtiments et le sol y adossé ne peuvent être dissociés

(arrêt dans l'affaire C-400/98, **Breitsohl**). Ainsi, un contribuable qui livre à la fois des bâtiments et le sol y adossé peut soit opter pour l'exonération de TVA pour les bâtiments et le terrain ensemble, soit opter pour leur taxation.

**2.2.2.4. Les notions de « terrains » et « bâtiments »** — Il ressort clairement de ce qui précède que les règles de TVA pour la livraison de terrains dépendent du type de terrains. Il est donc important de préciser les trois types de « terrains » que la directive distingue : terrains à bâtir, sol y adossé et biens immeubles non bâtis.

**2.2.2.5.** Les terrains à bâtir sont considérés comme étant les terrains nus ou aménagés, définis comme tels par les États membres (*Article 12, paragraphe 3 de la directive*). La Directive laisse les États membres entièrement libres de déterminer la notion de sol y adossé (*Article 12, paragraphe 2 de la directive*) et ne précise pas ce que l'on entend par biens immeubles non bâtis. Cependant, la CJEU précise qu'un bien immeuble non bâti mais qui est destiné à l'être doit être considéré comme un terrain à bâtir même si, au moment de la transaction, les travaux n'ont pas encore commencé (arrêt dans les affaires C-543/11, **Woningstichting Maasdriel**, C-461/08, **Don Bosco Onroerend Goed** et C-468/93, **Gemeente Emmen**).

**2.2.2.6.** Un bâtiment est défini comme « toute construction incorporée au sol » (*Article 12, paragraphe 2 de la directive*).

**2.2.2.7. Une seule et même prestation ou prestations multiples** — Lorsque la livraison d'un bien immobilier s'accompagne d'une livraison de services ou de biens mobiliers connexes, il convient de vérifier si ces livraisons doivent être évaluées séparément du point de vue de la TVA. En matière de TVA, chaque prestation doit en principe être considérée comme étant distincte et indépendante. Toutefois, si une transaction regroupe plusieurs éléments, la question est de savoir si elle doit être considérée comme une livraison unique ou comme plusieurs livraisons distinctes et indépendantes exigeant des évaluations séparées.

**2.2.2.8.** Selon une jurisprudence constante de la CJUE, une transaction comportant plusieurs livraisons doit être considérée comme une livraison unique si les livraisons (i) forment une livraison économique unique, indivisible, dont la division serait artificielle ou (ii) consistent en une livraison principale et que les autres livraisons sont secondaires : autrement dit, ces livraisons ne constituent pas pour les clients une finalité en soi mais un moyen de mieux profiter de la livraison principale.

**2.2.2.9.** Par conséquent, lorsqu'il existe une seule et même livraison impliquant un terrain sur lequel se trouve un bâtiment et que le terrain prédomine, la totalité de la transaction peut être exonérée de la TVA. En revanche, si la vente des terrains ou des bâtiments est considérée comme une prestation auxiliaire de la livraison imposable, elle sera traitée conformément au statut de cette livraison en termes de TVA.

### 2.2.3. L'affermage et la location de biens immeubles

2.2.3.1. **Exonération de la TVA** — Conformément à l'article 135, paragraphe 1, point l) de la directive, les États membres exonèrent de la TVA l'affermage et la location de biens immeubles dans des conditions qu'ils doivent déterminer. Cependant, en vertu de l'article 137, point d) de la directive, les États membres peuvent accorder aux contribuables d'opter pour la TVA sur ces opérations.

2.2.3.2. **Champ d'application** — Bien que les notions de biens immeubles, de location et d'affermage ne soient pas définies par la directive, elles doivent être analysées dans le cadre du droit communautaire et non du droit national de l'État membre.

2.2.3.3. La CJEU a précisé que la notion de « *biens immeubles* » n'implique pas que le bien immobilier soit indissociablement incorporés au sol. Il suffit qu'ils ne soient ni mobiles ni facilement déplaçables, même si ce bâtiment doit être enlevé à la fin du contrat de location. Ainsi, la CJEU a considéré comme biens immeubles des bâtiments préfabriqués, fixés sur une zone de terrain bétonnée et utilisés comme logement provisoire, alors que ces bâtiments pouvaient être démontés par huit personnes en dix jours et être remontés ailleurs (arrêt dans l'affaire C 315/00, **Maierhofer**). De même, la CJEU a jugé qu'une péniche dépourvue de système de propulsion devait être qualifiée de biens immeubles, au motif qu'elle était immobilisée sur une eau fluviale depuis de nombreuses années, ne pouvait être déplacée sans fournir d'efforts et sans supporter des coûts non négligeables, était louée exclusivement pour l'exploitation permanente d'un restaurant-discothèque et était raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité (arrêt dans l'affaire C 532/11, **Leichenich**).

2.2.3.4. Pour qu'il y ait « *location* » de biens immeubles au sens de la directive, l'opération doit présenter les caractéristiques suivantes : le droit conféré par le propriétaire d'un immeuble au locataire contre rémunération et pour une durée convenue, d'occuper cet immeuble comme s'il en était le propriétaire et d'exclure toute autre personne du bénéfice d'un tel droit (voir, par exemple, l'arrêt dans l'affaire C-278/18, **Sequeira Mesquita**).

2.2.3.5. La condition selon laquelle le contrat doit être conclu pour une période convenue est interprétée de manière assez large. Il n'est pas nécessaire que la durée du bail soit définie au moment de la conclusion du contrat. Par conséquent, l'octroi d'une licence à plusieurs entreprises pour partager des locaux, sans durée déterminée et avec un loyer en partie lié à l'écoulement du temps peut être considéré comme un bail (arrêt dans l'affaire C 284/03, **Temco Europe**). Toutefois, en règle générale, l'accord ne peut être occasionnel et temporaire (arrêt dans l'affaire C 55/14, **Régie communale autonome du stade Luc Varenne** et C 532/11, **Leichenich**).

2.2.3.6. Une transaction de location au sens de la Directive implique également que le locataire dispose du droit exclusif d'occuper le bien comme s'il en était le propriétaire. Par conséquent, un contrat qui n'accorderait que des droits limités de possession ou de

contrôle sur le bien immobilier concerné ne doit pas être considéré comme un contrat de location (voir à ce sujet l'arrêt rendu dans l'affaire C-275/01 **Sinclair Collis**). En revanche, le seul fait que le locataire n'ait pas le droit d'apporter des modifications au bien immobilier n'empêche pas l'accord d'être qualifié de contrat de bail (arrêt rendu dans l'affaire C-278/18 **Sequeira Mesquita**). En ce qui concerne le caractère exclusif du droit du locataire à occuper le bien, une clarification a eu lieu, indiquant qu'une limitation de ce droit n'empêche pas l'occupation d'être exclusive à l'égard de toutes les autres personnes non autorisées à exercer un droit sur le bien en question. Un bail peut donc également concerner des transactions dans lesquelles certaines parties d'un bien immobilier doivent être utilisées en commun avec d'autres occupants (arrêt rendu dans l'affaire C-284/03 **Temco Europe**). Il en va de même lorsque le bien immobilier est occupé occasionnellement par un tiers alors que le locataire ne l'utilise pas pour lui-même. Par exemple, par un arrêt rendu le 3 mars 2005, la CJUE a jugé que la location d'emplacements (d'amarrage) pour des bateaux relevait du champ d'application de la dérogation pour le bail, même si les emplacements étaient occasionnellement utilisés par d'autres personnes lorsque le bateau du locataire était absent (arrêt rendu dans l'affaire C-428/02 **Fonden Marselisborg Lystbådehavn**). Dans un arrêt rendu plus récemment, la CJUE a jugé qu'un accord par lequel le propriétaire accorde à un club de pêche le droit de pêcher dans ses étangs ne remplit pas la condition d'exclusivité si le propriétaire se réserve le droit de pêcher dans ces eaux pour son propre compte ou pour un invité par jour (autorisé par le propriétaire) (arrêt rendu dans l'affaire C 451/06 **Walderdorff**).

2.2.3.7. **Exceptions** — L'article 135, paragraphe 2 de la directive prévoit les quatre exceptions suivantes à l'exonération de la TVA :

« a) *Les opérations d'hébergement telles qu'elles sont définies dans la législation des États membres qui sont effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire, y compris les locations de camps de vacances ou de terrains aménagés pour camper ;*

*b) Les locations d'emplacements pour le stationnement des véhicules ;*

*c) Les locations d'outillages et de machines fixés à demeure ;*

*d) les locations de coffres-forts. »*

2.2.3.8. Les États membres peuvent limiter davantage le champ d'application de l'exonération mais ne peuvent pas l'élargir (*article 135, paragraphe 2 de la directive*). Par exemple, la CJUE a confirmé que les États membres peuvent décider de soumettre à la TVA tous les contrats d'affermage et de location de biens immeubles, à l'exception des biens immobiliers résidentiels (arrêt dans l'affaire C-12/98, **Amengual Far**).

**2.2.3.9. Prestation unique ou prestations multiples** — Si une transaction comprend plusieurs éléments, la question peut également se poser de savoir si elle implique une prestation unique ou si elle implique plusieurs prestations distinctes et indépendantes.

2.2.3.10. Dans ce contexte, la CJUE a jugé que la location d'un restaurant, y compris de son équipement et de son électroménager de cuisine, constitue une livraison unique (arrêt rendu dans l'affaire C 17/18 **Mailat**). Dans un même ordre d'idées, la CJUE a décidé, dans son arrêt rendu le 28 février 2019, que le transfert de l'usage de vignobles qui entraînait également le transfert de certains actifs et droits incorporels devait être considéré comme une seule et même livraison (arrêt rendu dans l'affaire C 278/18 **Sequeira Mesquita**). Dans son arrêt rendu le 27 septembre 2012, la CJUE n'a pas apporté de réponse directe à la question de savoir si les contrats de bail qui couvrent également la fourniture de services connexes (comme la fourniture d'eau, de chauffage, de services de réparation, de nettoyage et de sécurité) doivent être considérés comme une livraison unique ou comme des livraisons multiples (arrêt rendu dans l'affaire C-392/11 **Field Fisher Waterhouse**). Dans cet arrêt, la CJUE a néanmoins apporté une clarification, indiquant que l'existence d'un droit de résiliation du bail si le locataire ne paie pas les charges semble pencher pour le statut de livraison unique. Par ailleurs, le simple fait qu'un tiers puisse en principe fournir les services assurés en même temps que le bail n'exclut pas que le bail et les services puissent constituer une seule et même livraison.

2.2.3.11. À l'inverse, la qualification de location ne s'applique pas si la transaction concerne essentiellement la prestation de services plutôt que la simple mise à disposition d'un bien immobilier. À ce sujet, la CJUE a observé que la mise à disposition d'installations sportives, telles qu'un terrain de golf ou un stade de football, implique généralement non seulement l'activité passive de mise à disposition, mais aussi un grand nombre d'activités commerciales. Dans les cas de ce type, l'utilisation des installations ne sera qualifiée de location que si elle constitue le principal service fourni dans le cadre de la transaction (arrêts rendus dans les affaires C-551/15 **Pula Parking** et C-150/99 **Stockholm Lindöpark**).

## 2.2.4. Travaux sur les biens immobiliers

**2.2.4.1. Taux réduits facultatifs** — La directive 2009/74/CE a modifié la directive sur la TVA pour permettre aux États membres d'adopter des taux de TVA réduits sur certaines opérations. Ces taux ne peuvent pas être inférieurs à 5 %, sauf si l'État membre appliquait un taux inférieur au 1er janvier 1991 (*Articles 98 et 110 de la Directive*). Comme il s'agit d'une option que chaque État membre peut ou non adopter, les évaluateurs doivent vérifier le taux applicable dans l'État membre dans lequel les travaux sont effectués.

**2.2.4.2. Champ d'application**— Les États membres peuvent notamment appliquer un taux de TVA réduit en ce qui concerne « *la livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale* » (*Annexe III, point 10*) de la directive). De même, un taux réduit de la TVA peut être appliqué à « *la*

*rénovation et la réparation de logements privés, à l'exclusion des matériaux qui représentent une part importante de la valeur du service fourni » (Annexe IV, point 2 de la directive).*

## Législation

Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée

Directive 2009/47/CE du Conseil du 5 mai 2009 modifiant la directive 2006/112/CE en ce qui concerne les taux réduits de taxe sur la valeur ajoutée

## 3. Santé et sécurité

3.1. **Prescriptions pour les lieux de travail** — L'un des objectifs de la politique sociale de l'UE est l'amélioration de la santé et de la sécurité au travail. Dans le cadre de cette politique, le Conseil a adopté la directive 89/654/CEE. Cette directive établit des prescriptions minimales de sécurité et de santé pour les lieux de travail, notamment en ce qui concerne l'aération, les voies et issues de secours, l'éclairage des locaux, les ascenseurs et les équipements sanitaires.

3.2. **Mesures pour les personnes handicapées** — En outre, plusieurs directives ont été adoptées pour améliorer l'accessibilité des bâtiments et la mise à disposition de logements pour les personnes handicapées.

3.3. Ainsi, la directive 89/654/EEC stipule que les lieux de travail, tant nouveaux qu'existants, doivent être aménagés compte tenu des travailleurs handicapés. Cette disposition s'applique notamment aux portes, voies de communication, escaliers, douches, lavabos, cabinets d'aisance et postes de travail utilisés ou occupés directement par des travailleurs handicapés (*Annexes I, paragraphe 20 et II, paragraphe 15 de la directive*).

3.4. De plus, la Directive 2000/78/EC en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail précise que des aménagements raisonnables pour les personnes handicapées doivent être prévus. En particulier, l'article 5 de la directive stipule que « *l'employeur prend les mesures appropriées, en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder à un emploi, de l'exercer ou d'y progresser, ou pour qu'une formation lui soit dispensée, sauf si ces mesures imposent à l'employeur une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas*



*disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existant dans le cadre de la politique menée dans l'État membre concerné en faveur des personnes handicapées* ».

3.5. Le paragraphe 4 de l'article 4 de la Directive 2019/882 relative aux exigences en matière d'accessibilité applicables aux produits et services, également appelée l'Acte Européen sur l'Accessibilité, dispose en outre que les États membres peuvent imposer des exigences en matière d'accessibilité applicables à l'environnement bâti dans lequel certains services sont proposés pour améliorer leur accessibilité pour les personnes handicapées. Ces exigences concernent entre autres les entrées, les sorties, les issues de secours, les abords des bâtiments, les voies, les installations sanitaires, et les équipements et installations utilisés pour la fourniture du service (*Annexe III de la directive*). Toutefois, seuls quelques services entrant dans le champ d'application de l'Acte Européen sur l'Accessibilité sont (ou pourraient être) fournis dans des bâtiments. Les services les plus importants sont les services bancaires aux consommateurs et certains services d'information sur le voyage (*article 2, paragraphe 2 de la directive*).

3.6. **Maîtrise des dangers impliquant des substances dangereuses** — La Directive 2012/18/UE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (Directive Seveso III) fixe plusieurs règles relatives à l'aménagement du territoire à proximité des sites d'activités dangereuses. Cette directive est nommée d'après l'accident catastrophique qui s'est produit en 1976 près de la ville italienne de Seveso et qui a entraîné l'émission d'une grande quantité de dioxines à proximité d'une zone résidentielle.

3.7. La Directive s'applique partout où des substances dangereuses se trouvent dans une ou plusieurs installations (*article 2, paragraphe 1 et article 3, paragraphe 1 de la directive*). Les substances dangereuses sont indiquées dans l'annexe I de la directive et comprennent, entre autres, les substances inflammables et explosives, les produits dérivés du pétrole et les carburants de substitution et le nitrate d'ammonium.

3.8. Conformément à l'article 13 de la présente directive, les États membres sont tenus d'adopter des politiques de maîtrise de l'urbanisation et/ou dans d'autres politiques pertinentes qui incluent les objectifs de prévention d'accidents majeurs et de limitation des conséquences de tels accidents pour la santé humaine et l'environnement. Ces politiques tiennent compte de la nécessité (i) de maintenir des distances de sécurité appropriées entre les lieux où des substances dangereuses sont présentes et les zones d'habitation, les

bâtiments et les zones fréquentés par le public, les zones de loisir et, dans la mesure du possible, les principales voies de transport et (ii) de protéger les zones présentant un intérêt naturel particulier ou ayant un caractère particulièrement sensible, situées à proximité de ces lieux dangereux. De plus, les États membres doivent contrôler les nouveaux aménagements à proximité des lieux dangereux existants et aux emplacements de nouveaux endroits dangereux. Il est évident que ces politiques et mesures de contrôle peuvent restreindre l'utilisation des terrains situés à proximité des grands sites industriels et peuvent donc affecter leur valeur. Il est possible qu'il soit nécessaire d'évaluer la manière de compenser ou d'atténuer leurs effets.

**3.9. Normes de sécurité pour les ascenseurs** — Si l'évaluation concerne des bâtiments équipés d'ascenseurs, l'évaluateur doit également garder à l'esprit que ces ascenseurs doivent répondre aux normes de sécurité qui sont harmonisées par la directive 2014/33/UE.

#### **Législation**

Directive 89/654/CEE du Conseil, du 30 novembre 1989, concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé pour les lieux de travail (première directive particulière au sens de l'article 16 paragraphe 1 de la directive 89/391/CEE)

Directive 2000/78/CE du Conseil du 27 novembre 2000 portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail

Directive 2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil

Directive 2014/33/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des États membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs

Directive (UE) 2019/882 du Parlement européen et du Conseil du 17 avril 2019 relative aux exigences en matière d'accessibilité applicables aux produits et services

## **4. Énergie**

**4.1. Cadre de la politique énergétique** — Conformément à l'article 194, paragraphe 1, du TFUE, la politique énergétique de l'Union vise entre autres à promouvoir l'efficacité énergétique et les économies d'énergie ainsi que le développement des énergies nouvelles

et renouvelables, l'accent étant mis sur les bâtiments, qui représentent 40 % de la consommation énergétique de l'UE et 36 % de de ses émissions de gaz à effet de serre.

**4.2. Objectifs principaux de l'UE** — Le cadre fixe deux objectifs principaux. Premièrement, le paragraphe 1 de l'article 3 de la directive 2018/200 sur les énergies renouvelables prévoit que la part d'énergie produite à partir de sources renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie de l'Union en 2030 soit d'au moins 32 %. Deuxièmement, le paragraphe 1 de l'article 1 de la directive 2018/2002 relative à l'efficacité énergétique établit comme principal objectif d'améliorer l'efficacité énergétique de l'Union d'au moins 32,5 % d'ici à 2030 par rapport aux projections.

**4.3. Performance énergétique des bâtiments** — La rénovation des bâtiments existants et une meilleure conception des nouveaux bâtiments peuvent jouer un rôle clé dans la transition vers les énergies renouvelables. Dans ce contexte, la Directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments révisée fournit un ensemble de règles afin de découpler les efforts de l'UE pour décarboner son parc immobilier :

- Le développement d'une stratégie de rénovation à long terme pour soutenir la rénovation du parc national de bâtiments à usage résidentiel et commercial, tant public que privé, résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050 (*article 2a*) ;
- L'application d'exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments faisant l'objet de ce que l'on appelle des « rénovation importante » (*article 7*), c'est-à-dire lorsque « *le coût total de la rénovation qui concerne l'enveloppe du bâtiment ou les systèmes techniques du bâtiment est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, à l'exclusion de la valeur du terrain sur lequel il se trouve* » ou lorsque « *plus de 25 % de la surface de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation* » (*article 2, paragraphe 10*) ;
- L'adaptation des aires de stationnement des bâtiments résidentiels et non résidentiels à l'électromobilité (*article 8, paragraphe 2 à 7*) ;
- L'obligation de s'assurer que d'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle et que après le 31 décembre 2018, les nouveaux bâtiments occupés et possédés par les autorités publiques soient à consommation d'énergie quasi nulle (*article 9, paragraphe 1*) ;
- La délivrance des certificats de performance énergétique (CPE) pour presque tous les bâtiments destinés à la location ou à la vente (*articles 11 et 12*).

**4.4. Efficacité énergétique des bâtiments** — L'UE a également adopté une série de mesures dans le but d'accroître l'efficacité énergétique des bâtiments. La Directive

2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique révisée requiert notamment la rénovation de l'efficacité énergétique de 3 % des bâtiments appartenant aux gouvernements centraux chaque année (*article 5, paragraphe 1*), un audit énergétique pour les entreprises qui ne sont pas des PME tous les quatre ans au minimum (*article 8, paragraphe 4*) et la mise en place de compteurs intelligents pour l'électricité et le gaz (*article 9*).

**4.5. La stratégie à long terme de l'UE** — la Commission européenne a publié le 28 novembre 2018 une vision européenne stratégique à long terme pour une économie neutre pour le climat. Cette Communication met en évidence les conclusions du rapport spécial publié en octobre 2018 par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) sur les conséquences d'un réchauffement planétaire de 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. Ce réchauffement aurait des effets désastreux et irréversibles et le seul moyen de rester sous 1,5 °C est de parvenir de façon globale à un niveau zéro d'émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050.

4.6. Selon la Commission européenne, la trajectoire actuelle de l'Union est insuffisante pour atteindre cet objectif et pour confirmer le leadership mondial de l'Union dans la transition vers une économie à zéro émission nette de gaz à effet de serre.

4.7. C'est pourquoi la Communication a identifié sept « *grandes composantes stratégiques* » pour parvenir à une économie à zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050. La Commission européenne souligne particulièrement l'importance d'adopter des mesures supplémentaires concernant (i) l'efficacité énergétique, (ii) le déploiement des énergies renouvelables et l'utilisation d'électricité pour décarboner entièrement l'approvisionnement énergétique de l'Union, (iii) une mobilité propre, (iv) l'économie circulaire, (v) une infrastructure de réseau intelligent adéquate et des interconnexions adaptées, (vi) la bioéconomie et le reboisement et (vii) le captage et stockage du carbone. Ces sept domaines d'action ne sont pas égaux. Ce n'est pas un hasard si l'efficacité énergétique est le n°1, avec un accent particulier sur les bâtiments et des taux de rénovation plus élevés :

*« L'efficacité énergétique jouera un rôle central dans la décarbonation des procédés industriels mais une grande partie de la baisse de la demande énergétique proviendra des bâtiments, à la fois dans le secteur résidentiel et le secteur des services, qui sont aujourd'hui responsables de 40 % de la consommation d'énergie. Étant donné que la majeure partie du parc immobilier de 2050 existe déjà aujourd'hui, il faudra des taux de rénovation plus élevés, un passage à d'autres combustibles, une grande majorité de logements devant utiliser un chauffage à partir d'énergies renouvelables (électricité, chauffage urbain, gaz renouvelable ou énergie solaire thermique), la diffusion des produits*

*et appareils les plus efficaces, des systèmes intelligents de gestion des bâtiments/appareils et des matériaux d'isolation améliorés. Le chauffage durable à partir d'énergies renouvelables continuera de jouer un rôle primordial et le gaz, y compris le gaz naturel liquéfié, combiné à l'hydrogène, ou le méthane de synthèse produit à partir d'électricité renouvelable et de mélanges de biogaz pourraient tous jouer un rôle clé dans les bâtiments existants ainsi que dans de nombreuses applications industrielles. Des instruments financiers adéquats pour surmonter les défaillances du marché, la disponibilité en nombre d'une main-d'œuvre disposant des compétences appropriées et un prix abordable pour l'ensemble des citoyens sont des conditions nécessaires pour atteindre et maintenir des taux plus élevés de rénovation. Il faudra adopter une approche intégrée et assurer une cohérence entre toutes les politiques concernées pour moderniser l'environnement bâti et mobiliser tous les acteurs. L'engagement du consommateur, notamment par l'intermédiaire d'associations, sera un élément clé dans ce processus. »*

**4.8. Réglementation relative à la gouvernance** — L'un des instruments clés pour atteindre les objectifs à long terme est la réglementation 2018/1999 sur la gouvernance énergétique. Son but spécifique consiste à mettre en place un mécanisme de gouvernance afin de garantir que les objectifs de l'UE et de l'Accord de Paris soient atteints. Cette réglementation organise une forme de surveillance perpétuelle et continue par la Commission européenne des progrès réalisés par les États membres sur tous les fronts. Les États membres sont ainsi contraints de présenter des plans nationaux intégrés en matière d'énergie et de climat, des mises à jour de ces plans, des rapports d'avancement sur les plans et les mises à jour, ainsi que des stratégies à long terme distinctes. Les États membres devront établir sans cesse des rapports, et tous ces plans, mises à jour, rapports d'avancement et stratégies à long terme devront couvrir spécifiquement les mesures nationales prises dans le cadre de la stratégie à long terme de rénovation des bâtiments qui, dans sa nouvelle version améliorée au sein de la Directive révisée sur la performance énergétique des bâtiments 2010/31/UE, couvre la transformation des bâtiments existants en bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle. À cela s'ajoute le rapport annuel sur l'état de l'Union de l'énergie qui englobe aussi, tous les deux ans, un rapport d'avancement global sur la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, conformément aux feuilles de route définies dans les stratégies de rénovation à long terme que chaque État membre établit conformément à l'Article 2a de la Directive 2010/31/UE et, tous les quatre ans, un rapport d'avancement global sur l'augmentation du nombre de bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle dans les États membres conformément à l'Article 9, paragraphe 5 de la Directive 2010/31/UE.

**4.9. Pacte vert pour l'Europe** — Le 11 décembre 2019, la Commission européenne a dévoilé le Pacte vert pour l'Europe qui annonce une loi européenne sur le climat entérinant

la neutralité carbone d'ici à 2050 et annonçant un nouvel objectif climatique de l'UE pour 2030 de 50 à 55 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990. Ces objectifs beaucoup plus radicaux augmenteront mécaniquement la pression exercée sur le parc immobilier qui représente, de loin, la part la plus importante de la consommation totale d'énergie et de l'empreinte carbone de l'UE. Le Pacte vert pour l'Europe présente un ensemble d'initiatives que l'UE et ses États membres devraient entreprendre afin que l'UE atteigne son objectif climatique. Il aborde notamment la nécessité d'une vague de rénovation (des bâtiments) à travers toute l'UE et annonce de nouvelles initiatives liées à la performance énergétique des bâtiments :

*« Pour relever le double défi de l'efficacité énergétique et du coût abordable de l'énergie, l'UE et les États membres devraient **s'engager dans une « vague de rénovation » des bâtiments publics et privés.** Alors que l'augmentation des taux de rénovation constitue un défi, la rénovation réduit les factures d'énergie et peut atténuer la précarité énergétique. Elle peut également stimuler le secteur de la construction, sans compter qu'elle donne l'occasion de soutenir les PME et les emplois locaux.*

*La Commission **appliquera rigoureusement la législation relative à la performance énergétique des bâtiments**, en commençant par l'évaluation, en 2020, des stratégies nationales de rénovation à long terme des États membres. La Commission lancera également des travaux sur la possibilité d'inclure les émissions des bâtiments dans le système européen d'échange de quotas d'émission, dans le cadre d'efforts plus larges visant à garantir que les prix relatifs des différentes sources d'énergie envoient les bons signaux en matière d'efficacité énergétique. Par ailleurs, la Commission réexaminera le règlement sur les produits de construction. Elle devrait veiller, dans ce contexte, à ce que la conception des bâtiments neufs et rénovés réponde, à chaque étape, aux besoins de l'économie circulaire et débouche sur une numérisation accrue et une plus grande résilience du parc immobilier au changement climatique.*

***En parallèle, la Commission propose de mettre en place, en collaboration avec les parties prenantes, une nouvelle initiative en matière de rénovation en 2020.** Cette initiative comprendra une plateforme ouverte réunissant des représentants des secteurs du bâtiment et de la construction, des architectes et des ingénieurs, ainsi que des représentants des autorités locales, dont la tâche sera de lever les obstacles à la rénovation. Cette initiative inclura également des mécanismes de financement innovants au titre d'InvestEU. Ceux-ci pourraient cibler des associations de logement ou des sociétés de services énergétiques qui pourraient lancer des projets de rénovation, y compris au moyen de contrats de performance énergétique. L'un des objectifs clés serait de structurer les différents projets de rénovation en de plus grands ensembles, afin qu'ils puissent bénéficier de meilleures conditions de financement et d'économies d'échelle. La Commission s'efforcera également de lever les obstacles réglementaires nationaux qui entravent les investissements en faveur de l'efficacité énergétique dans les bâtiments proposés à la location et les bâtiments en copropriété. Une attention particulière sera*

*accordée à la rénovation des logements sociaux, afin d'aider les ménages qui ont des difficultés à payer leurs factures d'énergie. Il convient également de mettre l'accent sur la rénovation des écoles et des hôpitaux, puisque l'argent économisé grâce aux mesures en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments pourra être redirigé vers l'éducation et la santé publique. »*

**4.10. Conséquence sur l'évaluation des biens immobiliers** — Ce cadre a des effets directs et indirects sur les biens immobiliers et leur utilisation. Les évaluateurs pourront donc considérer qu'il est important de prendre en compte, lors de l'évaluation d'un bien immeuble, les problématiques commerciales découlant de ce cadre. Les événements prévisibles sont la dépréciation accélérée des biens immobiliers non rénovés, les subventions européennes et nationales importantes pour la rénovation du parc de logements occupés par leur propriétaire et les obligations de rénovation par les propriétaires aux « moments clés » évoqués dans la Directive 2010/31/UE révisée sur la performance énergétique des bâtiments. Il s'agit généralement des moments où les biens sont mis en location ou en vente, à l'image de la nouvelle exigence édictée par la loi néerlandaise selon laquelle les bureaux ne pourront être mis en location à compter de 2023 que s'ils sont au moins niveau C dans le classement des performances énergétiques. En outre, le cadre européen sur l'énergie peut affecter l'économie de certaines entreprises.

#### **4.11. Législation**

Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments

Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE

Directive (UE) 2018/844 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique

Directive (UE) 2018/2001 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables

Directive (UE) 2018/2002 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique

Règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat, modifiant les règlements (CE) n° 663/2009 et (CE) n° 715/2009 du Parlement européen et du Conseil,

les directives 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE et 2013/30/UE du Parlement européen et du Conseil, les directives 2009/119/CE et (UE) 2015/652 du Conseil et abrogeant le règlement (UE) n° 525/2013 du Parlement européen et du Conseil

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019 — Le pacte vert pour l'Europe

## 5. Environnement

### 5.1. Aspects génériques

**5.1.1. Évaluations et réglementation en matière d'environnement** — La réglementation en matière d'environnement peut imposer des coûts importants aux propriétaires et aux utilisateurs des biens immobiliers, il est donc important de comprendre son impact potentiel dans une situation donnée ainsi que les conséquences qu'elle entraîne au niveau des valeurs des biens immobiliers. Ces éléments seront communiqués aux prêteurs et doivent également être pris en compte dans le cadre des locations.

**5.1.2. Le développement de la législation communautaire en matière d'environnement** — Au cours des dernières décennies, l'EU a mis en place un large éventail de dispositions législatives dans le domaine de l'environnement.

5.1.3. Initialement, ces mesures étaient motivées par la volonté de garantir un environnement sûr suite aux événements comme celui de 1976, lorsque la population de Seveso et des environs de Milan a été exposée à des dioxines après un incident dans une usine de fabrication de produits chimiques. Aujourd'hui, l'activité de l'UE en matière de politique environnementale s'élargit en se basant surtout sur le fait que, pour de nombreuses problématiques, les causes et les effets échappent au contrôle des pays au niveau national.

5.1.4. Le rôle de l'UE dans la politique environnementale est désormais également confirmé par l'article 191, paragraphe 2, du TFUE qui stipule que « *La politique de l'Union dans le domaine de l'environnement vise un niveau de protection élevé, en tenant compte de la diversité des situations dans les différentes régions de l'Union. Elle est fondée sur les principes de précaution et d'action préventive, sur le principe de la correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement et sur le principe du pollueur-payeur* ». De plus, l'article 11 du TFUE stipule que « *Les exigences de la protection de l'environnement*



*doivent être intégrées dans la définition et la mise en œuvre des politiques et actions de l'Union, en particulier afin de promouvoir le développement durable ».*

5.1.5. Par conséquent, la protection de l'environnement fait maintenant partie intégrante du cadre législatif communautaire et, en même temps que les principes de précaution et de pollueur-payeur, le développement durable a été reconnu comme un principe essentiel de l'Union. Cela étant, il convient de noter que la protection de l'environnement ne constitue pas un objectif supérieur aux autres. Dans ce contexte, la CJUE a expliqué que « *Or, même si la protection de l'environnement doit être intégrée dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'Union, notamment celles destinées à établir le marché intérieur, elle ne constitue pas, à proprement parler, l'une des composantes de ce marché intérieur, défini comme un espace sans frontières intérieures dans lequel la libre circulation des marchandises, des personnes, des services et des capitaux est assurée.* » (Arrêt dans l'affaire T-356/15, **Austria v Commission**). Ainsi, la CJUE a estimé que les aides d'État destinées à la promotion de l'énergie nucléaire ne peuvent être remises en cause par leurs effets éventuels sur la mise en œuvre du principe relatif à la protection de l'environnement, et du principe du pollueur-payeur.

5.1.6. **Programme d'action pour l'environnement** — L'UE n'établit pas seulement une législation spécifique, puisqu'elle encadre également les politiques générales en matière d'environnement. En 2013, le Parlement européen et le Conseil ont adopté le septième programme d'action pour l'environnement (PAE) qui fixe les principes qui guideront la politique environnementale européenne jusqu'en 2020. Le PAE comporte trois objectifs principaux, à savoir (i) protéger, conserver et améliorer le capital naturel de l'Union, (ii) faire de l'Union une économie efficace dans l'utilisation des ressources, verte, compétitive et à faible émissions de carbone et (iii) Protéger les citoyens de l'Union contre les pressions et les risques pour la santé et le bien-être liés à l'environnement. Le PAE présente également une vision de l'avenir de l'UE à l'horizon 2050 :

*« En 2050, nous vivons bien, dans les limites écologiques de notre planète. Nous devons notre prospérité et la bonne santé de notre environnement à notre économie innovante et circulaire, qui ne connaît pas de gaspillages et dans laquelle les ressources naturelles sont gérées de manière à renforcer la résilience de notre société. Notre croissance à faibles émissions de CO2 est depuis longtemps dissociée de l'utilisation des ressources, ce qui a créé la dynamique nécessaire à l'émergence d'une économie mondiale durable. »*

5.1.7. **Le pacte vert pour l'Europe** — Le pacte vert pour l'Europe de décembre 2019 décrit plusieurs initiatives relatives aux politiques environnementales de l'UE. Le Green Deal annonce notamment plusieurs actions législatives et politiques qui auront un impact significatif sur les terrains et les bâtiments :

- Possible extension du système d'échange de quotas d'émission de l'UE ;
- Nouvelle stratégie de l'Union européenne relative à l'adaptation au changement climatique ;

- Modèle au niveau de l'Union pour la collecte sélective des déchets ;
- Plan d'action en faveur de l'économie circulaire.

## 5.2. Évaluations environnementales

5.2.1. **L'UE et l'aménagement du territoire** — Dans l'ensemble, l'UE est relativement peu intervenue dans la politique d'aménagement du territoire. Les interventions les plus conséquentes en matière d'aménagement du territoire s'effectuent par le biais des directives 2011/92/UE et 2001/42/CE qui exigent des évaluations environnementales avant que l'autorisation de réaliser certains aménagements liés à l'environnement ne soit octroyée.

5.2.2. **Évaluation des incidences sur l'environnement pour les projets** — L'article 2, paragraphe 1 de la Directive 2011/92/UE sur l'évaluation des incidences sur l'environnement précise que les projets susceptibles d'affecter l'environnement doivent en principe être soumis à une procédure de demande d'autorisation et à une évaluation en ce qui concerne leurs incidences sur l'environnement (EIE) avant l'octroi de l'autorisation. En général, les projets concernent des interventions dans le milieu naturel ou le paysage et qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, y compris la réalisation de travaux de construction ou d'autres installations ou ouvrages (*article 1, paragraphe 2, point a) de la directive*).

5.2.3. L'annexe I de la directive reprend une liste de projets qui nécessitent toujours une autorisation et une EIE préalable, tandis que l'annexe II concerne une liste de projets pour lesquels les États membres doivent déterminer au cas par cas si ces projets doivent s'y soumettre ou non, en fonction des incidences notables qu'ils pourraient avoir sur l'environnement (*article 2, paragraphe 1 et article 4, paragraphe 1 et 2 de la directive*). Lorsque les États membres procèdent à un examen au cas par cas, ils doivent tenir compte des critères de sélection fixés à l'annexe III de la directive (*article 4, paragraphe 3 de la directive*).

5.2.4. Pour mener une EIE, le maître d'ouvrage doit fournir des informations concernant l'incidence sur l'environnement du projet pour lequel une autorisation est demandée (*article 5 de la directive*). Par la suite, le maître d'ouvrage doit informer et consulter les autorités (environnementales et autres) concernées ainsi que le public (*articles 6 et 7 de la directive*). L'autorité compétente décide d'accorder ou non l'autorisation du projet en tenant compte des résultats de l'EIE et des consultations et communique cette décision au public en précisant les raisons et considérations (*articles 8 et 9 de la directive*). Cette décision peut être contestée par le public (*article 11 de la directive*).

5.2.5. Les projets qui nécessitent une EIE ne peuvent être développés sans cette EIE préalable. Si ces projets ont malgré tout été développés, l'absence d'EIE ne peut pas être

compensée par une autorisation à effet rétroactif et les États membres doivent retirer ou suspendre l'autorisation déjà accordée (arrêt dans les affaires C 215/06, **Commission v Ireland** et C 41/11, **Inter-Environnement Wallonie et Terre wallonne**). Cependant, il est possible de régulariser des projets développés sans EIE en réalisant une nouvelle EIE si les deux conditions suivantes sont remplies (arrêt dans les affaires jointes C 196/16 et C 197/16, **Comune di Corridonia** et dans l'affaire C 117/17, **Comune di Castelbellino**) :

- La régularisation n'offre pas aux intéressés l'occasion de contourner les règles du droit de l'Union ou de se dispenser de les appliquer ;
- L'évaluation effectuée à titre de régularisation ne porte pas uniquement sur les incidences futures de cette installation sur l'environnement, mais prend également en compte les incidences environnementales intervenues depuis sa réalisation.

**5.2.6. Évaluations environnementales des plans et programmes** — La directive 2001/42/CE a instauré l'obligation d'effectuer une évaluation environnementale (EE) pour les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (*article 3, paragraphe 1 de la directive*). Selon une jurisprudence constante de la CJUE, la notion de « plans et programmes » « se rapporte à tout acte qui établit un ensemble significatif de critères et de modalités pour l'autorisation et la mise en œuvre d'un ou de plusieurs projets » (arrêt dans les affaires C 305/18, **Associazione 'Verdi Ambiente e Società — Aps Onlus' and Others** et C 160/17, **Thybaut and Others**).

5.2.7. Conformément à l'article 2, point a) de la directive, une EE doit être préparée si les plans et programmes remplissent deux conditions :

- Ils sont élaborés et/ou adoptés par une autorité ou élaborés par une autorité en vue de leur adoption par le biais d'une procédure législative ;
- Ils sont exigés par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives.

5.2.8. Les plans et programmes concernés sont ceux qui sont élaborés pour les secteurs de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme, de l'aménagement du territoire urbain et rural ou de l'affectation des sols et qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre des projets énumérés aux annexes I et II de la directive 85/337/CEE pourra être autorisée à l'avenir pour (*article 3, paragraphe 2, point a) de la directive*). Une évaluation environnementale est également obligatoire pour tous les plans et programmes pour lesquels une évaluation est requise en vertu des articles 6 et 7 de la Directive habitats 92/43/CEE (*article 3, paragraphe 2, point b de la directive*). En outre, les États membres doivent décider au cas par cas si une évaluation environnementale doit également être effectuée pour d'autres plans ou programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (*article 3, paragraphe 4 de la directive*).

## Législation

Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

Directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

### 5.3. Eau

5.3.1. **Qualité de l'eau et protection** — La politique de l'eau de l'UE est généralement axée sur la protection de l'eau et la prévention de la pollution des eaux. Le principal texte législatif est la Directive-cadre 2000/60/CE sur l'eau.

5.3.2. Cette directive impose aux États membres de recenser les bassins hydrographiques qui se trouvent sur leur territoire, qui sont en fait les zones couvrant un ou plusieurs bassins fluviaux (*article 3 de la directive*). Pour chaque district hydrographique, les États membres doivent ensuite établir un « plan de gestion de district hydrographique » décrivant en détail comment les objectifs définis par la directive seront atteints (*articles 4, 11 et 13 de la directive*). Ces objectifs et les mesures d'accompagnement diffèrent selon que l'eau constitue une eau de surface ou une eau souterraine (*article 4 de la directive*). En outre, la directive prévoit des objectifs supplémentaires pour les « zones protégées » désignées par les États membres, telles que les zones de baignade et les zones où l'eau est utilisée pour le captage d'eau potable (*articles 4, 6, 7 et 11 et annexe IV de la directive*).

5.3.3. La Directive-cadre sur l'eau est complétée par plusieurs directives visant à réduire ou prévenir la pollution des eaux, chacune couvrant un sujet spécifique. Par exemple, la Directive 2006/118 s'attaque à la pollution des eaux souterraines, tandis que la 98/83/CE prévoit des mesures pour la protection de l'eau potable. En outre, le déversement des eaux urbaines résiduaires et des eaux industrielles usées est réglementé par la directive 91/271/CEE. La Directive 91/676/CEE vise à prévenir et à réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole et, dans ce contexte, elle oblige les États membres à définir des « zones vulnérables aux nitrates » à l'intérieur desquelles certaines pratiques agricoles doivent être imposées et certaines eaux doivent être surveillées. Enfin, la Directive

2008/105/CE impose des normes pour les eaux de surface et impose aux États membres de dresser un inventaire des émissions, des rejets et des pertes de toute substance énumérée dans cette directive.

**5.3.4. Risque d'inondation** — La Directive 2007/60/CE établit un cadre pour prévenir les risques d'inondation.

5.3.5. Sur la base de cette directive, les États membres sont tenus de procéder à une évaluation pour chaque bassin hydrographique, de préparer des cartes des zones inondables et des cartes des risques d'inondation et d'établir des plans de gestion des risques d'inondations. Les cartes des zones inondables doivent non seulement indiquer les zones susceptibles d'être inondées, mais aussi si leur probabilité est faible, moyenne ou forte (*article 6, paragraphe 3, de la directive*). Pour chaque scénario, l'étendue de l'inondation, les hauteurs d'eau ou le niveau d'eau et la vitesse du courant ou le débit de crue correspondant doivent être mentionnés (*article 6, paragraphe 4, de la directive*). Les cartes des risques d'inondation doivent mentionner le nombre indicatif d'habitants et les types d'activités économiques dans la zone potentiellement touchée (*article 6, paragraphe 5, de la directive*).

**5.3.6. Importance pour l'évaluation des biens immobiliers** — Les mesures prévues par ces directives peuvent être pertinentes pour l'évaluation des biens étant donné qu'elles peuvent entraîner une réglementation nationale restreignant l'utilisation des terrains ou les développements à proximité des eaux.

5.3.7. Par exemple, la valeur d'un bien immobilier peut être affectée lorsque le bien est situé à proximité d'une « zone d'eau protégée » ou d'une « zone vulnérable aux nitrates ». À ce titre, l'article 11 de la Directive-cadre 2000/60/CE sur l'eau prévoit l'obligation d'une réglementation ou d'une autorisation préalable en ce qui concerne les rejets susceptibles de causer une pollution. L'existence et les conditions de tels autorisations ou permis de rejet peuvent accroître ou limiter la valeur des lieux concernés.

5.3.8. En outre, l'identification d'un site comme étant sujet à un risque d'inondations aura évidemment des conséquences importantes pour son évaluation, du fait à la fois du risque pratique d'inondation et de l'impact de cette identification sur la disponibilité ou le coût des assurances. Dans certains cas, la valeur des biens immobiliers peut également être affectée par des mesures de contrôle des inondations qui exigent que certains terrains soient inondés pour protéger d'autres biens en gérant l'écoulement de l'eau.

## Législation

Directive 91/271/CEE du Conseil, du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux urbaines résiduaires

Directive 91/676/CEE du Conseil, du 12 décembre 1991, concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles

Directive 98/83/CE du Conseil du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

Directive 2006/118/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration

Directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation

Directive 2008/105/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2008 établissant des normes de qualité environnementale dans le domaine de l'eau, modifiant et abrogeant les directives du Conseil 82/176/CEE, 83/513/CEE, 84/156/CEE, 84/491/CEE, 86/280/CEE et modifiant la directive 2000/60/CE

#### 5.4. **Responsabilité liée aux dommages environnementaux et aux déchets**

5.4.1. **Dommages environnementaux** — La Directive 2004/35/CE sur la responsabilité environnementale établit un cadre de responsabilité environnementale fondé sur le principe du pollueur-payeur. La règle de base est que les exploitants de certaines activités causant des dommages à l'environnement doivent, si nécessaire, assurer une action de prévention et de réparation et supporter tous les coûts y afférents.

5.4.2. Le paragraphe 1 de l'article 3 de la directive distingue deux situations dans lesquelles le système de responsabilité environnementale s'applique.

5.4.3. Premièrement, une personne peut être tenue responsable de tout dommage causé à l'environnement par l'une des activités énumérées à l'annexe III de la directive et de toute menace imminente de tels dommages (*article 3, paragraphe 1, point a*) de la directive. Ces activités comprennent, entre autres, les opérations de gestion des déchets, le rejet de polluants dans l'air, dans les eaux intérieures de surface et dans les eaux souterraines, toute dissémination volontaire dans l'environnement d'organismes génétiquement modifiés, le captage et l'endiguement d'eau et plusieurs activités concernant des substances ou des marchandises dangereuses.

5.4.4. Deuxièmement, le système de responsabilité s'applique pour tout dommage aux espèces et habitats naturels protégés ou à leur menace imminente, causé par l'une des activités professionnelles autres que celles énumérées à l'annexe III, lorsque l'exploitant a commis une faute ou une négligence (*article 3, paragraphe 1, point b*) de la directive).

5.4.5. La directive donne une définition large de la notion de « *dommage environnemental* ». Outre les « dommages causés aux espèces et habitats naturels

protégés » et les « les dommages affectant les eaux », elle inclut également « *les dommages affectant les sols* » à savoir « *toute contamination des sols qui engendre un risque d'incidence négative grave sur la santé humaine du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes* » (*article 2, paragraphe 1, point c) de la directive*).

**5.4.6. Déchets** — La Directive-cadre 2008/98/CE relative aux déchets établit un cadre juridique pour protéger l'environnement et la santé humaine par la prévention ou la réduction des effets nocifs de la production et de la gestion des déchets. La directive établit notamment un ensemble de mesures détaillées pour la valorisation et l'élimination des déchets sans mettre en danger la santé humaine et sans utiliser de procédés ou de méthodes qui nuirait à l'environnement.

5.4.7. Dans ce contexte, les États membres doivent veiller à ce que tout producteur de déchets ou autre détenteur de déchets procède lui-même à leur traitement ou qu'il le fasse faire par un collecteur de déchets effectuant des opérations de traitement des déchets, conformément à la directive (*article 15 de la directive*). Les coûts de la gestion des déchets sont supportés par le producteur de déchets ou par le détenteur actuel ou antérieur des déchets (*article 14 de la directive*).

5.4.8. Ce cadre ne s'applique pas aux sols (in situ), y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente (*article 2, paragraphe 1, point b) de la directive*) ni aux sols non pollués et autres matériaux géologiques naturels excavés au cours d'activités de construction lorsqu'il est certain que les matériaux seront utilisés aux fins de construction dans leur état naturel sur le site même de leur excavation (*article 2, paragraphe 1, point c) de la directive*).

## Législation

Directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux

Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives

## 5.5. Pollution

**5.5.1. Qualité de l'air et protection** — Dans le cadre de sa politique de l'air pur, l'UE a adopté plusieurs directives visant à assurer la qualité de l'air, notamment en prévenant et en limitant la pollution atmosphérique provenant de diverses catégories de sites industriels et autres.

5.5.2. Ces directives fixent notamment des valeurs maximales ou des valeurs cibles pour les émissions de certaines substances polluantes et stipulent que les États membres doivent effectuer des contrôles de la pollution atmosphérique (*voir notamment les directives 2015/2193, 2010/75/UE, 2009/126/CE, 2008/50/CE, 2004/107/CE et 94/63/CE*).

5.5.3. Le principal instrument de l'UE de régulation des émissions polluantes des installations industrielles est la Directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles. Cette directive établit d'une part l'obligation d'obtenir une autorisation pour l'exploitation de certaines activités industrielles polluantes au-delà d'un certain seuil, et d'autre part les conditions dans lesquelles ces autorisations peuvent être accordées. Conformément à cette directive, la Commission adopte également des références pour les autorités nationales afin de fixer les conditions dont est assortie l'autorisation. Par exemple, la décision d'exécution (UE) 2017/302 de la Commission sert de référence pour la fixation des conditions d'autorisation pour les élevages intensifs de volailles ou de porcs, y compris, entre autres, les limites pour les émissions d'ammoniac et pour les excréments d'azote et de phosphore.

5.5.4. **Pacte vert pour l'Europe** — Conformément au Pacte vert pour l'Europe de décembre 2019, la Commission européenne adoptera en 2021 un plan d'action « zéro pollution » pour l'air, l'eau et les sols. Dans ce contexte, le Pacte vert souligne que la Commission européenne évaluera la législation européenne existante de lutte contre la pollution et proposera de nouvelles mesures pour les aligner sur les objectifs du Pacte vert :

*« La Commission tirera les enseignements de l'évaluation de la législation actuelle en matière de qualité de l'air. Elle proposera de renforcer les dispositions relatives à la surveillance, à la modélisation et aux plans relatifs à la qualité de l'air afin d'aider les autorités locales à rendre l'air plus propre. La Commission proposera notamment de réviser les normes en matière de qualité de l'air afin de les aligner davantage sur les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé.*

*La Commission réexaminera les mesures prises par l'UE pour lutter contre la pollution causée par les grandes installations industrielles. Elle examinera le champ d'application sectoriel de la législation et les moyens de rendre cette dernière pleinement compatible avec les politiques en matière de climat, d'énergie et d'économie circulaire. La Commission collaborera également avec les États membres pour améliorer la prévention des accidents industriels. »*

5.5.5. **Importance pour l'évaluation des biens immobiliers** — Il sera important pour les entreprises de se conformer aux normes fixées par ces directives. Un évaluateur qui évalue les installations devra vérifier dans quelle mesure l'entreprise est conforme à



ces normes et évaluer les conséquences pratiques de tout manquement sur la valeur du bien immobilier.

En outre, le renforcement des règles relatives à l'utilisation des véhicules afin de limiter la pollution peut également affecter le secteur immobilier dans les zones urbaines où la qualité de l'air est mauvaise.

### **Législation**

Directive 94/63/CE du Parlement européen et du Conseil, du 20 décembre 1994, relative à la lutte contre les émissions de composés organiques volatils (COV) résultant du stockage de l'essence et de sa distribution des terminaux aux stations-service

Directive 2004/107/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 concernant l'arsenic, le cadmium, le mercure, le nickel et les hydrocarbures aromatiques polycycliques dans l'air ambiant

Directive 2008/50/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe

Directive 2009/126/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la phase II de la récupération des vapeurs d'essence, lors du ravitaillement en carburant des véhicules à moteur dans les stations-service

Directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles (prévention et réduction intégrées de la pollution)

Directive (UE) 2015/2193 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 relative à la limitation des émissions de certains polluants dans l'atmosphère en provenance des installations de combustion moyennes

Décision d'exécution (UE) 2017/302 de la Commission du 15 février 2017 établissant les conclusions sur les meilleures techniques disponibles (MTD), au titre de la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil, pour l'élevage intensif de volailles ou de porcs [notifiée sous le numéro C(2017) 688]

COMMUNICATION DE LA COMMISSION AU PARLEMENT EUROPÉEN, AU CONSEIL EUROPÉEN, AU CONSEIL, AU COMITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN ET AU COMITÉ DES RÉGIONS Le pacte vert pour l'Europe

## **5.6. Amiante**

**5.6.1. Mesures spécifiques pour limiter l'exposition à l'amiante** — La Directive 2009/148/CE sur l'amiante fournit principalement des mesures préventives aux fins de la protection de la santé des travailleurs exposés à l'amiante. Fondamentalement, lorsque la présence d'amiante est présumée dans un bâtiment, des mesures spécifiques doivent être prises avant d'entreprendre des travaux de démolition, de désamiantage, de réparation ou de maintenance afin de limiter les risques d'exposition.

**5.6.2. Importance pour l'évaluation des biens immobiliers** — La Directive concernant le contrôle de l'amiante a un impact significatif sur la gestion de nombreux bâtiments qui ont été construits au vingtième siècle, lorsque l'amiante était un matériau de construction bon marché et efficace qui était utilisé pour les toitures, que ce soit comme panneaux ou sous une autre forme. Ces éléments peuvent conduire à une augmentation substantielle des coûts liés aux travaux de rénovation, de maintenance ou de démolition d'un bien immobilier, ou des coûts liés à la restauration et à l'aménagement d'un site : ils sont donc susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur du bien.

5.6.3. Des connaissances spécialisées seront nécessaires dans le cadre de l'évaluation. Il est normal que les rapports d'évaluation établissent des limites concernant la présence d'amiante, qu'ils conseillent au client de demander un rapport spécialisé en la matière ou qu'ils émettent l'hypothèse de la présence d'amiante.

### Législation

Directive 2009/148/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail

## 5.7. Biodiversité et préservation de la nature

**5.7.1. Désignation des sites protégés** — La préservation de l'environnement est l'un des premiers domaines en matière de politique environnementale où le droit communautaire a impacté de façon significative les législations nationales. Deux directives dans ce domaine présentent un intérêt particulier pour l'évaluation des biens immobiliers : la directive « Habitats » 92/43/CEE et la directive « Oiseaux » 2009/147/CE. Ces directives impliquent tout d'abord la désignation des sites où les habitats et les espèces mentionnés dans les directives doivent être maintenues ou rétablies. La Directive Habitats désigne ces sites par l'appellation « *zones spéciales de conservation* » et la Directive Oiseaux par « *zones de protection spéciale* ». Elles forment ensemble le réseau écologique Natura 2000. La Directive « Habitats » fournit également une liste de critères que les États membres doivent prendre en compte pour déterminer ces sites protégés. La désignation est une question objective et ne peut donc pas tenir compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales (arrêt dans l'affaire C-371/98, **First Corporate Shipping**).

VII. Législation communautaire et évaluation de biens immobiliers

**5.7.2. Sites protégés et projets de développement immobilier** — Lorsqu'un site fait partie du réseau Natura 2000, les États membres doivent le protéger ainsi que les espèces pour lesquelles le site a été désigné (*articles 12 à 16 de la directive Habitats*).

5.7.3. Par conséquent, tout projet susceptible d'affecter un site Natura 2000 devrait faire l'objet d'une évaluation appropriée. En principe, les États membres ne peuvent marquer leur accord pour un projet d'aménagement qu'après s'être assurés qu'il ne portera pas atteinte à l'intégrité des sites protégés (*article 6, paragraphe 3, de la directive Habitats*).

5.7.4. Cependant, en l'absence de solutions alternatives, certains projets d'aménagement qui auront une incidence négative importante peuvent néanmoins être réalisés pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique (*article 6, paragraphe 4 de la directive Habitats*). L'examen d'éventuelles raisons impératives d'intérêt public majeur et celui de l'existence d'alternatives moins préjudiciables requièrent une mise en balance par rapport aux atteintes portées au site par le plan ou le projet considéré (arrêt dans l'affaire C-521/12, **Briels e.a.**). En outre, dans ce cas, les États membres doivent prendre des « *mesures compensatoires* » pour assurer la cohérence globale du réseau Natura 2000 (*article 6, paragraphe 4, de la directive Habitats*). Ce terme n'est pas défini dans la directive Habitats. Dans la pratique, cependant, ces mesures comprennent généralement la recréation d'un habitat sur un nouveau site ou élargi à incorporer à Natura 2000, ou l'amélioration d'un habitat sur une partie du site ou sur un autre site Natura 2000, proportionnellement aux pertes provoquées par le projet.

**5.7.5. Pacte vert pour l'Europe** — La Commission européenne s'engage dans le Pacte vert pour l'Europe de décembre 2019 à présenter une nouvelle stratégie pour la biodiversité d'ici mars 2020, suivie d'actions spécifiques en 2021. Cette stratégie identifiera principalement des mesures visant à étendre le réseau Natura 2000 et à améliorer sa protection et sa restauration :

*« La stratégie en faveur de la biodiversité définira les mesures spécifiques à prendre pour atteindre ces objectifs. Il pourrait s'agir d'objectifs quantifiés, tels que l'augmentation de la couverture de territoires terrestres et maritimes protégés riches sur le plan de la biodiversité, reposant sur le réseau Natura 2000. Les États membres devraient également renforcer la coopération transfrontière afin d'agir plus efficacement pour protéger et remettre en état les zones couvertes par le réseau Natura 2000. La Commission déterminera quelles mesures, y compris législatives, aideraient les États membres à améliorer les écosystèmes dégradés et à les ramener à un bon état écologique, y compris les écosystèmes riches en carbone. La stratégie en faveur de la biodiversité inclura également des propositions destinées à rendre les villes européennes vertes et à accroître la biodiversité dans les zones urbaines. La Commission envisagera d'élaborer un plan de*

*remise en état du milieu naturel et examinera les moyens de financement à mettre en place pour aider les États membres à atteindre cet objectif. »*

**5.7.6. Importance pour l'évaluation des biens immobiliers** — Étant donné que les directives Habitats et Oiseaux peuvent dresser des obstacles importants au développement ou au changement d'usage d'un bien immobilier situés sur un site Natura 2000 ou à proximité de celui-ci, elles peuvent également influencer sur la valeur d'un site. De nombreux sites Natura 2000 comprenant des zones humides, ces éléments peuvent représenter une contrainte particulière pour le développement de sites côtiers. Le projet de développement du port du Havre (Le Havre 2000) constitue un bon exemple en la matière. La présence de nids d'oiseaux sur des îlots dans l'estuaire de la Seine a entraîné des retards importants pendant que les autorités françaises et la Commission négociaient les adaptations du projet. Un autre exemple a été le développement de la baie de Cardiff dans le cadre de la ville, où les mesures compensatoires suite à la perte des vasières ont constitué une contrainte particulière pour le développement.

5.7.7. D'autre part, les États membres peuvent également octroyer des subventions pour la gestion d'un site Natura 2000 ou pour des mesures prises afin de compenser les dommages subis par un site, pour autant qu'elles respectent les règles relatives aux aides d'État.

### **Législation**

Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages

Communication de la Commission du 11 décembre 2019 au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions — le Pacte vert pour l'Europe

## **6. La politique agricole commune**

**6.1. Deux piliers** — La politique agricole commune (PAC) est essentiellement composée de deux piliers : le soutien au secteur agricole (premier pilier) et la mise en œuvre d'une politique de développement rural (deuxième pilier). Dans les deux cas, la législation européenne prévoit plusieurs mesures de soutien financier qui peuvent avoir un impact sur le capital et la valeur locative du bien immobilier concerné, ainsi que sur l'exploitation des terres rurales. Les évaluateurs doivent également tenir compte du fait

que la législation relative à la PAC est réformée tous les deux ans en fonction de la réforme budgétaire de l'Union. La prochaine PAC devrait être mise en œuvre d'ici à 2021, mais pourrait être différée.

**6.2. Paiements directs en faveur des agriculteurs** — Le premier pilier de la PAC comprend essentiellement le soutien aux agriculteurs sous forme de paiements directs d'une part, et d'autres mesures d'organisation du marché agricole d'autre part.

**6.3.** Pour la période 2015-2020, les paiements directs sont régis par le règlement 1307/2013 sur les paiements directs qui prévoit deux régimes de paiement principaux. Les États membres doivent en mettre un seul en œuvre, à savoir le paiement de base (*Articles 21-35*) et le paiement unique à la surface (*Articles 36-40*). Les deux régimes concernent des paiements qui sont accordés aux agriculteurs sur une base annuelle et qui sont calculés sur la base de la superficie des « *terres éligibles* » déclarées par l'agriculteur (*Articles 24(2) et 36(2)*). L'Article 32 du règlement définit les « *terres éligibles* » comme toute surface agricole de l'exploitation d'un agriculteur qui est exploitée (au moins de manière prédominante) à des fins agricoles ou qui a donné droit à l'un des paiements décrits à l'Article 32, paragraphe 2, point b) du règlement. Les surfaces agricoles sont considérées comme affectées à l'exploitation par un agriculteur lorsque celui-ci bénéficie d'une autonomie suffisante pour exercer ses activités agricoles sur ces surfaces (arrêt rendu dans les affaires jointes C-333/15 et C-334/15, **María del Pilar Planes Bresco**). Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier des paiements, l'agriculteur doit remplir les critères définis à l'Article 9 du règlement.

**6.4.** Ces régimes sont complétés par deux paiements obligatoires : les paiements dits « d'écologisation » qui soutiennent les pratiques agricoles bénéfiques pour le climat et l'environnement, comme la diversification des cultures et les zones à vocation écologique (*Articles 43-47*) et les paiements destinés aux « *jeunes agriculteurs* » (*Articles 50-51*).

**6.5.** Les États membres peuvent en outre prévoir des paiements redistributifs permettant d'accorder aux agriculteurs une aide supplémentaire pour les premiers hectares de terres agricoles (*Articles 41-42*), une aide supplémentaire au revenu pour les zones soumises à des contraintes naturelles (*Articles 48-49*), couplée à un soutien à la production, accordé à certaines zones ou à certains types d'agriculture pour des raisons économiques et/ou sociales (*Articles 52-55*) et à un régime de paiement supplémentaire à destination des « *petits agriculteurs* » (*Articles 61-65*).

6.6. **Soutien au développement rural** — Le second pilier de la PAC est également conçu pour soutenir les objectifs de développement rural qui sont actuellement réglementés par le Règlement 1305/2013 relatif au développement rural. Ce Règlement prévoit un large éventail de mesures de soutien, dont les éléments les plus pertinents dans le cadre de l'évaluation immobilière sont les suivants :

- Les paiements agroenvironnementaux et climatiques qui soutiennent les agriculteurs qui s'engagent, pour une période minimale de cinq ans, à adopter des pratiques agricoles qui apportent une contribution favorable à l'environnement et au climat, et qui vont au-delà des normes obligatoires (*article 28*) ;
- Les paiements destinés aux agriculteurs dans des zones soumises à des contraintes naturelles ou à d'autres contraintes spécifiques (*Articles 31 à 32*).

### Législation

Règlement (UE) n ° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune et abrogeant le règlement (CE) n ° 637/2008 du Conseil et le règlement (CE) n ° 73/2009 du Conseil

Règlement (UE) n ° 1305/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 relatif au soutien au développement rural par le Fonds européen agricole pour le développement rural (Feader) et abrogeant le règlement (CE) n ° 1698/2005 du Conseil

## 7. Liste de la législation européenne

### 7.1. **Évaluation immobilière pour la comptabilité des sociétés**

Directive 91/674/CEE du Conseil, concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance

Règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales

Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés et modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil, et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Règlement (CE) n o 1126/2008 de la Commission du 3 novembre 2008 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) n o 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil

Directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises, modifiant la directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil

Directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2006/43/CE concernant les contrôles légaux des comptes annuels et des comptes consolidés

## **7.2. Évaluation immobilière pour les établissements de crédit**

Directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, modifiant la directive 2002/87/CE et abrogeant les directives 2006/48/CE et 2006/49/CE

Règlement (UE) n ° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n ° 648/2012

Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n ° 1093/2010

Recueil réglementaire unique de l'Autorité bancaire européenne

Manuel relatif à l'Examen de la qualité des actifs de la Banque centrale européenne

Lignes directrices sur l'octroi des prêts et leur suivi de l'Autorité bancaire européenne

## **7.3. Évaluation immobilière pour les établissements de réassurance**

Directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2009 sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II)

Directive 2014/51/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant les directives 2003/71/CE et 2009/138/CE et les règlements (CE) n ° 1060/2009, (UE) n ° 1094/2010 et (UE) n ° 1095/2010 en ce qui concerne les compétences de l'Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des assurances et des pensions

professionnelles) et de l'Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers)

Règlement délégué (UE) 2015/35 de la Commission du 10 octobre 2014 complétant la directive 2009/138/CE du Parlement européen et du Conseil sur l'accès aux activités de l'assurance et de la réassurance et leur exercice (solvabilité II)

Orientations de l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles du 14 septembre 2015 sur la comptabilisation et la valorisation des actifs et passifs autres que les provisions techniques

#### **7.4. Évaluation immobilière pour les fonds d'investissement alternatifs**

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n ° 1060/2009 et (UE) n ° 1095/2010

Règlement délégué (UE) n ° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance

#### **7.5. Évaluation immobilière pour les règles en matière d'aides publiques**

Article 107, paragraphe 1, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/UE)

Communication de la Commission relative à la notion d'« aide d'État » visée à l'article 107, paragraphe 1, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (2016/C 262/01)

#### **7.6. La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et l'immobilier**

Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée

Directive 2009/47/CE du Conseil du 5 mai 2009 modifiant la directive 2006/112/CE en ce qui concerne les taux réduits de taxe sur la valeur ajoutée



## 7.7. Santé et sécurité

Directive 89/654/CEE du Conseil, du 30 novembre 1989, concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé pour les lieux de travail (première directive particulière au sens de l'article 16 paragraphe 1 de la directive 89/391/CEE)

Directive 2000/78/CE du Conseil du 27 novembre 2000 portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail

Directive 2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil

Directive 2014/33/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des États membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs

Directive (UE) 2019/882 du Parlement européen et du Conseil du 17 avril 2019 relative aux exigences en matière d'accessibilité applicables aux produits et services

## 7.8. Énergie

Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments

Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE

Directive (UE) 2018/844 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique

Directive (UE) 2018/2001 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables

Directive (UE) 2018/2002 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 modifiant la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique

Règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat, modifiant les règlements (CE) n° 663/2009 et (CE) n° 715/2009 du Parlement européen et du Conseil,

les directives 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE et 2013/30/UE du Parlement européen et du Conseil, les directives 2009/119/CE et (UE) 2015/652 du Conseil et abrogeant le règlement (UE) n° 525/2013 du Parlement européen et du Conseil

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019 — Le pacte vert pour l'Europe

## 7.9. **Évaluations environnementales**

Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

Directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

## 7.10. **Eau**

Directive 91/271/CEE du Conseil, du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux urbaines résiduaires

Directive 91/676/CEE du Conseil, du 12 décembre 1991, concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles

Directive 98/83/CE du Conseil du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

Directive 2006/118/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration

Directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation

Directive 2008/105/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2008 établissant des normes de qualité environnementale dans le domaine de l'eau, modifiant et abrogeant les directives du Conseil 82/176/CEE, 83/513/CEE, 84/156/CEE, 84/491/CEE, 86/280/CEE et modifiant la directive 2000/60/CE

#### 7.11. **Responsabilité liée aux dommages environnementaux et aux déchets**

Directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux

Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives

#### 7.12. **Pollution**

Directive 94/63/CE du Parlement européen et du Conseil, du 20 décembre 1994, relative à la lutte contre les émissions de composés organiques volatils (COV) résultant du stockage de l'essence et de sa distribution des terminaux aux stations-service

Directive 2004/107/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 concernant l'arsenic, le cadmium, le mercure, le nickel et les hydrocarbures aromatiques polycycliques dans l'air ambiant

Directive 2008/50/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe

Directive 2009/126/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la phase II de la récupération des vapeurs d'essence, lors du ravitaillement en carburant des véhicules à moteur dans les stations-service

Directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles (prévention et réduction intégrées de la pollution)

Directive (UE) 2015/2193 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 relative à la limitation des émissions de certains polluants dans l'atmosphère en provenance des installations de combustion moyennes

Décision d'exécution (UE) 2017/302 de la Commission du 15 février 2017 établissant les conclusions sur les meilleures techniques disponibles (MTD), au titre de la directive

2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil, pour l'élevage intensif de volailles ou de porcs [notifiée sous le numéro C(2017) 688]

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019 — Le pacte vert pour l'Europe

### 7.13. **Amiante**

Directive 2009/148/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail

### 7.14. **Biodiversité et préservation de l'environnement**

Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019 — Le pacte vert pour l'Europe

### 7.15. **Politique agricole commune**

Règlement (UE) n ° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune et abrogeant le règlement (CE) n ° 637/2008 du Conseil et le règlement (CE) n ° 73/2009 du Conseil

Règlement (UE) n ° 1305/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 relatif au soutien au développement rural par le Fonds européen agricole pour le développement rural (Feader) et abrogeant le règlement (CE) n ° 1698/2005 du Conseil

# MEMBRES DE TEGOVA

## Albanie

Shoqëria e Vlerësuesve të Pasurive të Paluajtshme (SVP)  
*Société albanaise des évaluateurs immobiliers (SAEI)*

## Autriche

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)  
*Association immobilière autrichienne*

Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (ARE)  
*Association autrichienne des experts immobiliers*

## Belgique

Union des Géomètres-Experts de Bruxelles (UGEB-ULEB)

## Bosnie-Herzégovine

Udruženje Ekspertata Iz Oblasti Nekretnina u Bosni i Hercegovini (BHPA)  
*Association des biens immobiliers de Bosnie-Herzégovine*

Udruženje Ovlašćenih Procjenjivača u Bosni i Hercegovini (UOPBIH)  
*Association des évaluateurs certifiés de Bosnie-Herzégovine*

## Bulgarie

Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)  
*Chambre des évaluateurs indépendants de Bulgarie (CEIB)*

Chamber of Professional Valuers (CPV)  
*Chambre des évaluateurs professionnels (CEP)*

## Canada

Appraisal Institute of Canada (AIC)/Institut Canadien des Évaluateurs (ICE)

## Croatie

Hrvatsko Društvo Sudskih Vještaka i Procjenitelja (HDSViP)

*Association croate des experts judiciaires auprès des tribunaux et des évaluateurs - ACEJTE*

## Chypre

Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου

*Association des évaluateurs de Chypre (AEC)*

## République Tchèque

Ceska Komora Odhadcu Majetku (CKOM)

*La chambre tchèque des évaluateurs (CTE)*

## Danemark

Dansk Ejendomsmaeglerforening (DE)

*L'association danoise des agents immobiliers agréés*

## France

Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM)

Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM)

Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)

Confédération des Experts Fonciers (CEF)

Conseil Supérieur du Notariat (CSN)

Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)

Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI)

Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)

## Géorgie

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება  
*Société des évaluateurs indépendants de Géorgie (SEIG)*

## Allemagne

Bund der Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI)  
*Association allemande des géomètres officiels*

Bundesverband Öffentlich Bestellter und Vereidigter Sowie Qualifizierter Sachverständiger (BVS)  
*Association des experts officiellement certifiés et qualifiés*

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, und Sachverständigen e.V. (IVD)  
*Association professionnelle allemande de l'immobilier*

## Grèce

Συλλογος Εκτιμητων Ελλαδος (ΣΕΚΕ)  
*Association des évaluateurs grecs (AVAG)*

Peoplecert Hellas  
*Organisme de certification*

## Hongrie

Magyar Ingatlanszövetség (MAISZ)  
*Association immobilière hongroise (AIH)*

## Irlande

Institute of Professional Auctioneers and Valuers (IPAV)  
*Institut des commissaires-priseurs et des évaluateurs professionnels*

## Italie

Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche (ASSOVIB)  
*Association des sociétés d'évaluation de biens immobiliers pour le secteur bancaire*  
Membres de TEGOVA

CEPAS srl

*Organisme de certification*

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

*Conseil national des géomètres italiens*

Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)

*E-Valuations — Institute of Estimation and Valuation*

Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (IsIVI)

*Institut italien de l'évaluation immobilière*

## Kosovo

Shoqates se Vleresuesve te Kosoves (SHVK)

*Association des évaluateurs du Kosovo (AEK)*

## Lettonie

Latvijas Ipasumu Vertetaju Asociacija (LIVA)

*Association lettone des évaluateurs de biens immobiliers*

## Lituanie

Lietuvos Turto Vertintoju Asociacija (LTVA)

*Association lituanienne des évaluateurs de biens immobiliers*

## Mexique

Federación de Colegios de Valuadores (FECOVAL)

*Fédération des collèges d'évaluateurs du Mexique*

## Monténégro

Institut Ovlašćenih Procjenjivača Crne Gore (IOPCG)

*Institut des évaluateurs certifiés du Monténégro*



Nacionalno Udruženje Procjenitelja Crne Gore (NUPCG)

*Association nationale des évaluateurs du Monténégro*

Udruženje Nezavisnih Procjenjivača Crne Gore (CUP)

*Association des évaluateurs indépendants du Monténégro*

## Pays-Bas

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

*Registre des évaluateurs de biens immobiliers des Pays-Bas*

Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM)

*Association néerlandaise des courtiers et des experts immobiliers*

VastgoedPRO

*Association des agents immobiliers et des évaluateurs des Pays-Bas*

VBO Makelaar

*Association néerlandaise des agents immobiliers et des évaluateurs*

Waarderingskamer

*Conseil des Pays-Bas pour l'évaluation immobilière - CPBEI*

## Macédoine du Nord

Asocijacija na Nezavisni Procenuvaci

*Association des évaluateurs indépendants (AEI)*

Biro za Sudski Vestacenja (BSV)

*Bureau d'expertise judiciaire*

Komora na Procenuvaci na Republika Makedonija (KPRM)

*Chambre des évaluateurs de la République de Macédoine*

## Norvège

Norsk Takst (NT)

*Association norvégienne des géomètres et des évaluateurs*

## Pologne

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)  
*La fédération polonaise des associations d'évaluateurs (FPAE)*

## Portugal

Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários (ANAI)  
*Association nationale des évaluateurs de biens immobiliers*

Associação Profissional das Sociedades de Avaliação (ASAVAL)  
*Association professionnelle des sociétés portugaises d'évaluation*

## Roumanie

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)  
*Association nationale des évaluateurs roumains agréés*

## Fédération de Russie

Партнерство Российского Общества Оценщиков (ПРОО)  
*Partenariat de la société russe des évaluateurs (PSRE)*

Российская Коллегия Оценщиков (РКО)  
*Conseil russe des évaluateurs (CRE)*

Российское Общество Оценщиков (РОО)  
*Société russe des évaluateurs (SRE)*

## Serbie

Nacionalno Udruzenje Procenitelja Srbije (NUPS)  
*Association nationale des évaluateurs de Serbie (ANES)*

## Slovénie

Slovenski Institut za Revizijo (SIR)  
*Institut slovène des auditeurs*

## Spain

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

*Association espagnole d'analyse de valeur*

Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

*Association espagnole d'évaluation immobilière et foncière*

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

*Association professionnelle des sociétés espagnoles d'évaluation*

Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)

*Conseil général espagnol de l'architecture technique*

## Suède

Samhällsbyggarna-SFF

*Les professionnels suédois de l'environnement bâti*

## Turkey

Türkiye Değerleme Uzmanlari Birli (TDUB)

*Association des experts en évaluation de Turquie*

## Ukraine

Асоціація Спеціалістів Банківської Оцінки України (АСБОУ)

*Association ukrainienne des spécialistes de l'évaluation bancaire*

Українське Товариство Оцінювачів (УТО)

*Société ukrainienne des évaluateurs*

## Émirats Arabes Unis

دبئی آل مالک و آل را ضی دائرہ

*Département des affaires foncières de Dubai (TAQYEEM)*

## Royaume-Uni

Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)

*Association centrale des évaluateurs agricoles (CAAV)*

Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)

*Institut de notation et d'évaluation des revenus*

## États-Unis

Appraisal Institute (AI)

*INSTITUT D'ÉVALUATION (AI)*

International Association of Assessing Officers (IAAO)

*Association internationale des évaluateurs*

# GLOSSAIRE

## A Valeur pour un usage alternatif

La valeur du bien immobilier sous un usage autre que l'usage actuel.

### Hypothèse

Fait ou état relatif au bien immobilier qui est supposé par l'évaluateur (qu'il en ait connaissance parce que ces éléments lui ont été communiqués ou pour toute autre raison) et qu'il ne connaît pas, qu'il ne vérifie pas ou qu'il lui est objectivement impossible de connaître ou de vérifier.

## B Cadre d'évaluation

Une déclaration des principes fondamentaux de réalisation d'une évaluation menée dans un but précis.

## C Bien comparable

Un bien immobilier considéré par l'évaluateur comme similaire à celui qui est évalué.

### Approche par les coûts

Une technique d'évaluation qui donne une valeur indicative basée sur le principe économique selon lequel, pour un bien immobilier donné, un acheteur ne paiera pas davantage que ce que lui coûterait un bien d'une utilité équivalente, que ce soit en l'achetant ou en le construisant (ce le montant visé inclut donc le coût d'achat d'un terrain suffisant pour procéder à la construction). Dans la plupart des cas, il conviendra de prendre en compte l'obsolescence du bien immobilier concerné par rapport à un bien neuf équivalent.

## Analyse coût-avantage

Une technique d'aide à la prise de décision qui permet de comparer des biens immobiliers, des sites ou des projets. Cette technique consiste à analyser et à évaluer, du point de vue financier, l'ensemble des coûts et des avantages.

## D Date de l'inspection

La date à laquelle l'inspection a eu lieu.

## Date du rapport

La date à laquelle l'évaluateur signe le rapport.

## Date d'évaluation

La date à laquelle la valeur est déterminée.

## Dérogation

Circonstances dans lesquelles il apparaît inapproprié ou impossible d'appliquer les normes obligatoires d'évaluation immobilière.

## Montant amortissable

Le coût d'un actif, ou tout autre montant substitué au coût, diminué de sa valeur résiduelle. (IAS 16)

## Propriétés destinées à l'aménagement

Terrains et/ou bâtiments en cours de construction, de reconstruction ou de rénovation ou pouvant faire l'objet de tels travaux dans un avenir immédiat.

## E Excédent de terrain (ou surplus de terrain)

Partie du terrain qui est située sur le bien immobilier et qui n'est pas essentielle pour remplir les objectifs fonctionnels des bâtiments.

## F Juste valeur (définition comptable)

Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1.

## Juste valeur (définition générale)

Le prix qui serait reçu pour la vente d'un bien immobilier lors d'une transaction normale entre des intervenants identifiés sur le marché qui agissent librement, en toute connaissance de cause et conformément à leur propre intérêt.

## États financiers

Documents écrits présentant la situation financière d'une personne ou d'une société, et documents financiers officiels dont le contenu et la forme sont régulés ou normés. Ces documents impliquent l'obligation de rendre des comptes au public, dans un cadre réglementaire de normes comptables et légales.

## Valeur de vente forcée

Le montant qui peut être obtenu pour le bien immobilier lorsque, pour une raison quelconque, le vendeur est dans l'obligation de céder le bien immobilier, dans des conditions qui ne correspondent pas à la définition de la valeur vénale.

## G Valeur brute de développement

La valeur finale d'un développement achevé, envisagé selon une méthode d'évaluation résiduelle.

## Coût de remplacement garanti

La somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance, la compagnie d'assurance étant obligée de remplacer le bien immobilier dans son intégralité ou de le reconstruire sans déduction d'amortissement si le sinistre excède les limites fixées dans la police d'assurance

## H Utilisation optimale

Faisant partie intégrante de la valeur vénale, elle désigne l'utilisation d'un bien immobilier qui est physiquement possible, raisonnablement probable, légale ou susceptible de le devenir, et qui donne lieu à la valeur la plus élevée du bien à la date de l'évaluation.

## I Approche par le résultat

Elle constitue une forme d'analyse des placements. Elle repose sur la capacité d'un bien immobilier à générer des bénéfices nets (c'est-à-dire, en général, des bénéfices monétaires) et sur la conversion de ces bénéfices en une valeur actuelle.

## Valeur d'assurance

Le coût pour remplacer le bien immobilier endommagé avec des matériaux de même nature et de même qualité, sans déduction d'amortissement.



## Valeur de placement

Valeur d'un bien immobilier pour un propriétaire ou un acheteur potentiel, calculée sur la base de ses critères d'investissement individuels.

## M Approche par le marché

Une technique d'évaluation dans laquelle l'évaluation est effectuée en comparant le bien immobilier concerné avec les informations tirées des transactions qui ont été réalisées sur le marché et qui correspondent aux critères du cadre d'évaluation.

## Valeur locative de marché

Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants selon les termes du contrat de location réel ou supposé, agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.

## Valeur vénale

« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »

En raison de divergences d'interprétation de la notion de « dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale » dans les différentes versions linguistiques de la définition du CRR, TEGOVA propose une définition commune à usage universel :

« Pour un bien immobilier, l'estimation du prix auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. »

## Valeur de mariage

(Voir valeur de synergie)

## Prérequis de Formation Minimum (PFM)

Un programme articulé autour de trois niveaux de connaissances que devront suivre tous les évaluateurs affiliés aux associations membres de TEGOVA.

## Valeur hypothécaire

La valeur d'un bien immobilier calculée sur la base d'une évaluation prudente de la valeur commerciale future du bien compte tenu de ses caractéristiques durables à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel du bien et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

## P Prix

Le montant qui est demandé, proposé ou payé pour un bien immobilier.

## Bien immobilier

Le terrain et les bâtiments qui sont situés en superficie, au-dessus de celle-ci ou en sous-terrain. Ces éléments incluent les canalisations, les câbles ainsi que les différents dispositifs qui y sont raccordés.

## Q Évaluateur qualifié

Une personne physique, qu'elle soit indépendante ou employée par une société d'évaluation ou une autre entité juridique, qui est chargée de procéder à des évaluations et qui répond aux critères fixés par TEGOVA.

## R Recognised European Valuer (REV)

Un évaluateur qui est certifié par TEGOVA pour ses compétences, ses connaissances et son expertise professionnelle.

### Valeur résiduelle

Le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement de la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés, si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

## S Hypothèse particulière

Une hypothèse dans laquelle les éléments sont différents des faits matériels qui sont observables à la date d'évaluation.

### Valeur de synergie

Une valeur plus élevée qui est obtenue lorsque la valeur combinée de plusieurs biens immobiliers (ou de plusieurs droits sur un même bien) est supérieure à la somme de leurs valeurs individuelles.

## T TEGOVA Residential Valuer (TRV)

Un évaluateur qui réalise des évaluations de biens résidentiels et qui est certifié par TEGOVA en raison de ses compétences, de ses connaissances et de son expérience professionnelle.

### Conditions contractuelles

Les modalités spécifiques du contrat qui a été conclu entre l'évaluateur ou la société d'évaluation d'une part, et le client d'autre part.

## V Approche d'évaluation

La stratégie de base adoptée par l'évaluateur, à partir des données disponibles, pour déterminer la valeur du bien immobilier concerné.

### Méthode d'évaluation

La procédure spécifique qui est utilisée par l'évaluateur et qui est réalisée à partir d'une ou de plusieurs approche(s) d'évaluation, pour parvenir à estimer la valeur du bien immobilier.

### Méthodologie d'évaluation

Le processus par lequel l'évaluateur entreprend l'évaluation du bien immobilier, y compris la sélection par l'évaluateur de l'approche ou des approches à adopter, le choix de la ou des méthode(s) appropriée(s) et l'utilisation des modèles ou techniques qui lui permettront d'interpréter les éléments nécessaires à l'évaluation, avant de parvenir à des conclusions qui découleront de ces éléments.

### Modèle d'évaluation

Une technique spécifique d'analyse et de traitement des données, qui est menée dans le cadre d'une méthode d'évaluation.

### Rapport d'évaluation

Un document qui définit le périmètre d'une mission, les principales hypothèses de départ, les méthodes d'évaluation qui ont été choisies et les conclusions qui ont été obtenues. Il constitue une opinion professionnelle sur la valeur d'un bien immobilier, à partir d'un ou de plusieurs cadre(s) d'évaluation qui sont reconnus par les normes européennes d'évaluation.



The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) est une association européenne composée de 72 associations d'experts de 38 pays représentant plus de 70 000 experts en évaluation immobilière, tant indépendants qu'employés par des cabinets spécialisés, des entreprises privées, des administrations ou des institutions financières, à l'échelle nationale et internationale. Ses normes européennes d'évaluation immobilière (EVS) sont jugées fiables pour l'évaluation des biens immobiliers résidentiels à des fins d'attribution de prêts hypothécaires par la Directive « Crédit hypothécaire ». La Banque centrale européenne leur donne également la primauté sur toutes les autres normes pour la mise à jour de la valeur des collatéraux immobiliers des banques au fil des éditions de son manuel d'examen de la qualité des actifs (Asset Quality Review manual).

Cette neuvième édition, qui s'appuie sur les bases jetées par ses prédécesseurs, a été conçue dans l'objectif spécifique de fournir des normes pertinentes et facilement compréhensibles pour les évaluateurs, les clients et les pouvoirs publics.

Les EVS 2020 améliorent la pratique d'évaluation européenne en apportant :

- Plus de clarté au sujet de la notion clé de valeur vénale, en comblant les brèches qui sont apparues dans plusieurs versions linguistiques du droit de l'Union ;
- Un rapport d'évaluation européen commun pour l'immobilier résidentiel ;
- Une mise à jour de l'évaluation de l'efficacité énergétique en lui octroyant le statut de norme ;
- De nouvelles notes explicatives et de nouveaux documents d'information sur les thèmes présentant un intérêt réel pour les évaluateurs praticiens ;
- Une clarification du rôle des modèles statistiques avancés conformément aux nouvelles orientations de l'ABE ;
- Une approche globale de la méthodologie d'évaluation, y compris une exposition détaillée de notions clés telles que l'approche par le résultat et le coût de remplacement net d'amortissement ;
- Un exposé unique et historique de la législation communautaire et l'évaluation de biens immobiliers, permettant aux évaluateurs praticiens de comprendre dans quelle mesure l'environnement réglementaire de l'immobilier est fondé sur le droit de l'UE et tout aussi précieux pour les autorités de surveillance européennes et nationales, les dirigeants politiques et les universitaires.