EUROPEAN VALUATION STANDARDS

10TH EDITION – 2025

French version 

TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

10E EDITION – 2025

Dédié à **Roger Messenger**

1958-2020

Président novateur de TEGOVA

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

Dixième édition
ISBN 9789081906074
© TEGOVA

CONTENU

Préface 8

Introduction 10

Membres de l'European Valuation Standards Board, Co-Membres optés pour l'évaluation agricole, Secrétariat 11

Remerciements 11

Normes européennes d'évaluation 12

Valeur vénale 14

1. Introduction 14
2. Champs d'application 15
3. Norme européenne d'évaluation 1 — Définitions de la valeur vénale et du loyer de marché 15
4. Commentaire 16
5. Hypothèses 20
6. Hypothèses particulières, y compris la valeur d'usage alternative et la valeur de vente forcée 21
7. Autres questions 22

Les cadres d'évaluation autres que la valeur vénale 24

1. Introduction 24
2. Champs d'application 24
3. Cadre d'évaluation 24
4. Juste valeur 25
5. Valeur spéciale 26
6. Valeur de placement 27
7. Valeur hypothécaire 28
8. Valeur d'assurance 28
9. Valeur à des fins fiscales locales et nationales 29
10. Valeurs pour l'achat forcé et/ou l'indemnisation 29

L'évaluateur qualifié 30

1. Introduction 30
2. Champs d'application 30
3. Généralités 30
4. L'expert qualifié 31
5. Commentaire 31

Le processus d'évaluation 34

1. Introduction 34
2. Champs d'application 34
3. Conditions d'engagement 34
4. Liaison avec les conseillers du client, les auditeurs et autres 35
5. Commentaire 36
6. Soutenir l'évaluation 38
7. Révision de l'évaluation 39

Rendre compte de l'évaluation 41

1. Introduction 41
2. Champs d'application 41

3. Rapport d'évaluation — Définition 41
4. Le rapport d'évaluation 41

Valorisation et efficacité énergétique 43

1. Introduction 43
2. Champs d'application 44
3. Norme européenne d'évaluation n° 6 — Évaluation et efficacité énergétique 44
4. Les principales exigences en matière de construction et de rénovation dans le cadre de la directive sur la performance énergétique des bâtiments 44
5. Le rôle d'exemplarité des bâtiments des organismes publics dans le cadre de la directive sur l'efficacité énergétique 46
6. Commentaire 46

Méthodologie d'évaluation 49

1. Introduction 49
2. Champs d'application 50
3. Définitions 50
4. Approches d'évaluation 50
5. Observations générales 51
6. La méthode comparative 52
7. L'approche par le revenu, méthodes et modèles 53
8. L'approche par les coûts 60
9. Les méthodes résiduelles 68
10. L'utilisation de plusieurs méthodes d'évaluation 69
11. La vérification finale 70

Notes d'orientation européennes sur l'évaluation 71

Application des normes d'évaluation européennes en temps de guerre 72

1. Champs d'application 72
2. Application des EVS aux dommages de guerre 72
3. L'évaluateur 73
4. Le processus d'évaluation 74
5. Le rapport d'évaluation 76
6. Au-delà de l'évaluation — Autres éléments de créance 77
7. Le coût de la reconstruction d'après-guerre 77

Illustration : Un bien immobilier occupé au moment de l'évaluation 79

Quelques éléments potentiels à valoriser 80

Évaluation des prêts hypothécaires — Critères d'évaluation conservateurs 81

1. Introduction 81
2. Champs d'application 82
3. Commentaire 82

Rapports d'évaluation EVS 86

Le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel 86

Le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier de bureaux 92

Évaluation d'un bien agricole 98

1. Introduction 98
2. Application des normes européennes d'évaluation 100
3. Méthodologie d'évaluation 101

4. Détermination de la valeur vénale 104

Les parties 5 à 8 font partie intégrante de la présente note d'orientation et de l'EVS 2025. Ils se trouvent sur le site Web de TEGOVA, et non dans la copie papier ou électronique du Livre bleu.

5. Terres agricoles, fermes et domaines
6. Cultures agricoles et autres actifs
7. Cultures pérennes
8. Sylviculture

9. Changement climatique 106
10. Technologie, données et propriété agricole 107

Rapport d'évaluation agricole EVS 109

Juste valeur aux fins de l'information financière **116**

1. Introduction 116
2. Champs d'application 116
3. IFRS 13 Évaluation de la juste valeur 116
4. Définition de l'utilisation la plus élevée et optimale par l'IFRS 13 117
5. Hiérarchie des justes valeurs 117
6. Le rôle de l'évaluateur dans la détermination de la hiérarchie des justes valeurs 119
7. Méthodes d'évaluation 120

Évaluation des coûts à des fins d'assurance **121**

1. Introduction 121
2. Champs d'application 121
3. Définitions 121
4. L'appréciation 123
5. Rapports 123

Exigences minimales en matière d'éducation 125

1. Introduction 125
2. Plan de cours 125
3. Programme détaillé 126

Code de conduite de l'évaluateur européen 129

Évaluation et durabilité 131

1. Introduction 131
2. Durabilité — Définitions 135
3. Durabilité et utilisateurs de biens immobiliers 138
4. Législation 142
5. Valorisation et durabilité 145

Documents d'information sur l'évaluation en Europe 149

Valoriser sur des marchés non transparents **150**

Évaluation du portefeuille 153

1. L'évaluation d'un portefeuille 153
2. Réalisation d'une évaluation de portefeuille 154
3. Le résultat 155
4. Valeurs des biens composant le portefeuille 155
5. Déclaration de la juste valeur d'un portefeuille pour les comptes 156

Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments 157

1. Introduction 157
2. Champs d'application 157
3. Définitions 158
4. Commentaire 159
5. La répartition dans la pratique 160
6. Répartition entre les composantes des bâtiments selon les normes comptables IFRS 162

Évaluation et autres questions dans le cadre des impôts fonciers récurrents 164

Résumé 164
1. Définition des biens immobiliers 165
2. Évaluation 165
3. Tenue du registre d'évaluation 167
4. Réévaluation 168
5. Remises en question, litiges et recours 168
6. Application de la taxe 169
7. Exonérations et dégrèvements 169
8. Frais plus élevés ou supplémentaires 170

Intérêts multiples dans l'immobilier résidentiel 171

1. Introduction 171
2. Évaluation 172
3. Propriétés multiples 172
4. Locations et autres droits 173
5. Parcs de caravanes résidentiels 177
6. Propriété inaliénable et juridiquement incessible 177

Biens classés (biens protégés par la loi) 180

1. Terminologie 180
2. Direction 180
3. Évaluation 181

Location à usage d'habitation et contrôle des loyers 182

Les inondations et l'évaluation des biens immobiliers 184

1. Introduction 184
2. Une vue d'ensemble 184
3. Effets à plus long terme sur la valorisation ? 184

Code européen de mesure 187

1. Introduction 187
2. Champs d'application 187
3. Définitions 187
4. Mesures du bâtiment en pratique 190

Reconnaissance des qualifications par TEGOVA 193

Législation de l'Union européenne et évaluation immobilière 195

1. Introduction générale 196
2. Évaluations immobilières requises par la législation de l'UE 199
3. La législation de l'UE dans le cadre de la matrice d'évaluation 210
4. Évaluation immobilière et fiscalité 220

Adhésion à TEGOVA 229

Glossaire 234

PREFACE



Il existe une relation de longue date entre le droit de l'UE et les normes européennes d'évaluation (European Valuation Standards, EVS) : la loi façonne les normes et, sans ces normes, la loi serait inapplicable. Cette relation a atteint un nouveau niveau de sophistication dans le sillage de la législature la plus riche en évaluations de l'histoire de l'Union. Le dispositif bancaire garantit la sûreté et la sécurité des marchés financiers et immobiliers, et le pacte vert pour l'Europe protège et restaure les ressources foncières et décarbonise le parc immobilier. EVS 2025 se place dans le prolongement de ces lois, en les traduisant en pratique d'évaluation.

Le socle du **dispositif bancaire** est un règlement révisé sur les exigences de fonds propres (CRR) qui place la valorisation encore plus au cœur de l'objectif principal du règlement, qui est de renforcer le système financier européen en garantissant la quantité et la qualité des fonds propres des banques et en renforçant les garde-fous contre le risque bancaire systémique induit par la valorisation. La valeur vénale est désormais « complétée » par un concept de « valeur immobilière » basé sur une évaluation à l'aide de « critères d'évaluation prudemment conservateurs » selon lesquels :

- la valeur exclut les attentes en matière d'augmentation des prix ;
- La valeur est ajustée pour tenir compte de la possibilité que la valeur vénale actuelle soit nettement supérieure à la valeur qui serait pérenne ? prudente ? pendant la durée du prêt.

Du moins en ce qui concerne l'évaluation des garanties bancaires, les autorités européennes ne se contentent plus de la « valeur vénale de marché » qu'elles considèrent à juste titre comme une « valeur » à la date de l'évaluation. Elles souhaitent « sécuriser l'avenir » en excluant les prévisions de hausses de prix et en intégrant les perspectives de baisse des prix/valeurs du marché.

Un an avant le vote formel du règlement, dès que nous avons su qu'il y avait un accord politique sur cette disposition particulière, l'European Valuation Standards Board (EVSB) a publié des orientations sur l'application de critères d'évaluation prudemment conservateurs dans les différentes situations auxquelles un évaluateur est susceptible d'être confronté : valorisation selon l'approche du revenu, utilisation du modèle de capitalisation directe, un modèle DCF, traitant les augmentations de loyer et calculant le bénéfice du promoteur dans la méthode d'évaluation résiduelle. Tout cela fait désormais l'objet d'une note d'orientation (EVGN 2) dans EVS 2025.

Le pacte vert pour l'Europe est le dispositif législatif le plus ambitieux et le plus complet de l'UE depuis le programme de 300 lois visant à légiférer le marché unique il y a quarante ans. L'objectif bien connu, inscrit dans la loi européenne sur le climat, est la neutralité carbone européenne d'ici 2050 et une réduction de 55 % des émissions de GES d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 1990. Pour y parvenir, le dispositif devait couvrir les quatre grands émetteurs de carbone : l'agriculture, l'industrie, les transports et les bâtiments (ce dernier étant la source la plus importante avec 36 %).

Pour les bâtiments, tout est désormais inscrit dans la législation : l'extension du système harmonisé de quotas d'émission de l'UE aux bâtiments et aux transports, la directive sur les énergies renouvelables, la directive sur l'efficacité énergétique avec sa décarbonation accélérée du parc immobilier public à tous les niveaux du gouvernement et des acteurs publics, et la directive sur la performance énergétique des bâtiments qui prévoit que tous les nouveaux bâtiments seront à zéro émission d'ici 2030, avec le projet de la rénovation énergétique du parc immobilier public et privé le moins performant d'ici 2030, 2033 ou 2035 selon le type de bâtiment ainsi que l'installation massive d'énergie solaire en toiture dans des délais encore plus rapprochés.

EVS 2025 a également relevé ce défi. S'appuyant sur la prospective de l'EVS 6 Valuation and Energy Efficiency de l'EVS 2020, qui demandait déjà aux évaluateurs de prendre en compte les délais légaux et les points d'inflexion tels que la vente ou la location pour la rénovation énergétique dans leurs estimations de la valeur de marché, le nouvel EVS 6 définit une approche résiduelle pour y parvenir.

Tout cela est une révolution. Les Livres bleus successifs ont documenté la législation européenne sur l'efficacité énergétique, mais jusqu'en 2020, les normes proprement dites n'indiquaient jamais à l'évaluateur d'intervenir à ce sujet et, jusqu'à présent, ne proposaient pas de méthodologie. Pendant des années, les autorités européennes n'ont cessé de nous exhorter à « valoriser l'efficacité énergétique », mais nous sommes une profession nécessairement conservatrice – nous étions réticents à créer de la valeur à des fins politiques sur des marchés où rien n'indiquait que la rénovation énergétique avait un impact significatif sur la valeur. Ce n'est que lorsque le pacte vert a légiféré sur la transformation obligatoire du parc immobilier le moins performant dans des délais serrés que nous avons pu agir sur une réglementation qui impactait le marché.

Mais la législation européenne sur le climat n'est plus une question environnementale distincte et isolée du reste. Le «

dispositif bancaire » est en symbiose avec le « Green Deal » pour la très bonne raison que la sécurité des marchés financiers ne résisterait pas à l'échec de la réalisation des objectifs climatiques de l'UE. Ainsi, l'ensemble du système de surveillance bancaire de l'UE a été redéfini pour intégrer les objectifs climatiques.

En vertu du nouveau CRR et d'autres législations, les banques ont l'obligation de déclarer leurs expositions aux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), obligations qui ne sont pas toujours clairement énoncées en raison d'une certaine confusion sur la nature exacte des composantes E, S & G et sur la mesure dans laquelle chaque critère s'applique à l'immobilier.

Pour l'immobilier, le critère « E » est clairement dominant. Les régulateurs et les autorités de surveillance de l'UE poussent les banques à aller au-delà de l'efficacité énergétique dans la déclaration de leur exposition aux risques environnementaux. Le grand défi pour notre profession est de répondre aux enjeux climatiques sans jamais créer ou détruire artificiellement de la valeur.

Conclusion : L'évaluation, qu'il s'agisse d'une valeur vénale de marché ou d'une valeur prudemment conservatrice à plus long terme, exige des éléments identifiables et distinctifs impactant le marché. Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas davantage d'éléments sous-jacents pour transformer l'environnement bâti et les marchés de l'immobilier : l'immobilier dans tous ses aspects fait désormais partie de la taxonomie de l'UE avec ses exigences de reporting associées pour les entreprises cotées et les grandes entreprises, le Green Deal réglemente l'ensemble de la chaîne de construction, et les bâtiments sont également au cœur de l'approche de la circularité ? du Green Deal. L'évaluateur doit être conscient de ces phénomènes même s'il ne peut pas les isoler et les quantifier dans le processus d'estimation de la valeur d'un bâtiment. EVS 2025 va encore plus loin que précédemment dans ce domaine, dans la section 9 sur le changement climatique de l'EVGN 4 Évaluation des biens agricoles, dans la partie VI sur l'évaluation et la durabilité, dans l'EVIP 8 Inondations et l'évaluation des biens immobiliers et dans la partie X Législation de l'Union européenne et évaluation des biens immobiliers. Peut-être le plus important de tous, les exigences minimales en matière de formation de la partie IV ont été révisées afin de mieux garantir la maîtrise de ces concepts dès le début de leur carrière.

Malheureusement, l'Europe d'aujourd'hui ne se résume pas à faire progresser et à sécuriser l'économie et l'environnement et à promouvoir le progrès social ; C'est aussi le théâtre d'une guerre terrible. Depuis sa création, TEGOVA a aidé l'Ukraine et nos courageux collègues ukrainiens de toutes les manières possibles. En particulier, nous avons répondu à la demande du Fonds des biens de l'État de l'Ukraine de fournir des orientations sur l'application de l'EVS pour :

- L'évaluation des dommages de guerre causés à des biens immobiliers privés et commerciaux en Ukraine, telle qu'elle est entreprise par les évaluateurs pour les clients
- L'évaluation des coûts de la reconstruction d'après-guerre

Outre l'Ukraine, elle est applicable pour toutes les situations de guerre et constitue aujourd'hui la première directive de ces normes. Je tiens à remercier tout particulièrement Jeremy Moody, vice-président de l'European Valuation Standards Board, pour sa perspicacité et ses efforts remarquables sur ce sujet en particulier.

Je pense que l'EVS 2025 a résolu la quadrature du cercle, en plaçant l'évaluation à la pointe de la mise en œuvre de la politique de l'UE, en mettant l'accent sur une détermination rigoureuse de la valeur fondée sur des données probantes.

Krzysztof Grzesik REV FRICS

Président du conseil d'administration de TEGOVA

INTRODUCTION



L'un des objectifs essentiels de toute nouvelle édition d'EVS est d'accompagner les évolutions du marché et les changements réglementaires. Depuis 2020, d'importantes transformations ont eu lieu, d'autant plus que les normes européennes d'évaluation sont conçues en phase avec le droit de l'UE, ce qui a eu un impact plus que jamais sur l'évaluation. Ces mutations rapides et profondes induites par l'UE expliquent les nombreux nouveaux aspects de l'EVS 2025 :

- EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique définit désormais en détail la méthodologie que l'évaluateur doit suivre pour déterminer la valeur de marché dans un contexte législatif de l'UE de rénovation rapide et obligatoire du parc immobilier le moins performant. L'approche essentiellement résiduelle adoptée a également été renforcée par un examen des méthodes résiduelles de la Partie II Méthodologie.
- Les dispositions d'évaluation du règlement révisé sur les exigences de fonds propres – y compris une nouvelle « valeur immobilière » comprenant des « critères d'évaluation prudents » – sont traitées en profondeur dans la note d'orientation européenne sur l'évaluation (EVGN) 2 sur l'évaluation des prêts hypothécaires. Pour les 70 000 évaluateurs de TEGOVA issus de presque tous les États membres de l'UE et des États membres candidats, il s'agira de l'outil clé pour combiner la valeur de marché et la « valeur hypothécaire » dans l'évaluation des garanties hypothécaires par nos professionnels.
- L'agriculture est devenue une préoccupation économique et géopolitique majeure, d'où le retour, après vingt ans, d'une Note d'orientation (EVGN 4) sur l'évaluation de la propriété agricole couvrant tous les aspects, y compris le changement climatique, la technologie et les données.
- La partie VI Évaluation et durabilité a fait l'objet d'une révision approfondie pour tenir compte des vastes changements apportés aux terrains et aux bâtiments par le pacte vert pour l'Europe.
- La partie X. Législation de l'Union européenne et évaluation immobilière documente et explique de manière exhaustive l'impact et l'importance professionnelle de la production législative la plus importante jamais réalisée dans le domaine de l'immobilier et de l'évaluation de l'UE.

Bien sûr, un autre objectif clé de l'EVS est de fournir aux évaluateurs leur outil de pratique essentiel de la manière la plus didactique et d'une manière qui soit également intelligible pour les clients et les autorités. L'ensemble du Livre bleu a été révisé à cet effet, mais je tiens à souligner à cet égard que le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel, qui a connu un grand succès, est maintenant complété par des modèles de rapports pour l'immobilier de bureaux (EVGN 3. II) et l'agriculture (annexe à l'EVGN 4).

L'EVS 2025 entre en vigueur le 1er janvier 2025.

Cédric Perrière REV, MRICS, Président de l'European Valuation Standards Board

Membres de l'Office européen des normes d'évaluation, membres cooptés pour l'évaluation agricole, Secrétariat

Membres

Cédric Perrière REV MRICS Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI) *Chairman*

Jeremy Moody, Hon REV, Vice-président *de Central Association of Agricultural Valuers (CAAV)*

Julia Esperanza Barrasa Shaw REV MRICS Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

Luis do Carmo Benedito REV Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Nino Beraia PhD mrics rev Independent Valuers Society of Georgia (IVSG)

Prof. Dr. EVSn Bienert, MRICS REV, Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)

Rolph Limpens Vastgoedpro

Marcin Malmon, REV, MRICS , Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Izabela Rącka, Ph.D., REV , Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Federica Selleri REV MRICS Associazione Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

Membres cooptés pour l'évaluation agricole

Paulo Barros, Trindade REV, Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Dr. Angelo Donato Berloco E-Valuations – Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)

Assoc. Prof. Mariya Stanimirova PhD

Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) / Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)

Secrétariat

Gabriela Cuper

Michael MacBrien

Remerciements

Les auteurs de ces normes tiennent à exprimer des remerciements particuliers :

À Jeroen Dewispelaere et Rasmus Van Heddeghem du cabinet d'avocats reconnu de l'UE et à DE BANDT pour leur travail de haute précision sur la partie X. Législation de l'Union européenne et évaluation immobilière.

Aux designers renommés du Livre Bleu, Gaby Gentenaar et Olivier Berquin de Hoet&Hoet.

I. Normes européennes d'évaluation

Résumé EVS

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 consentant 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 :

EVS 2. Bases 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.

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 être en mesure de faire preuve de compétences professionnelles, de connaissances, de diligence et d'un comportement éthique adapté au type et à l'échelle de l'évaluation et doit divulguer tout facteur susceptible de compromettre une évaluation objective. Chaque évaluation doit fournir une opinion éclairée et indépendante de la valeur, étayée par une ou plusieurs bases d'évaluation reconnues.

EVS 4. Le processus d'évaluation

Les conditions de l'engagement et la base sur laquelle l'évaluation sera entreprise doivent être définies par écrit et convenues avant que l'évaluation ne soit publiée.

L'évaluation doit faire l'objet de recherches, d'une préparation et d'une présentation écrite conformes aux normes professionnelles. Les travaux entrepris doivent être suffisants pour étayer l'opinion sur la valeur déclarée.

Les données conservées à la suite de la présentation d'une évaluation doivent être suffisantes pour permettre de vérifier que l'analyse et l'évaluation entreprises dans le cadre de l'approche ou des approches visant à fournir l'opinion sur la valeur déclarée étaient suffisantes pour le type et l'échelle de l'évaluation.

EVS 5. Rendre compte de l'évaluation

L'évaluation doit être présentée sous forme écrite claire, selon des normes professionnelles, transparentes quant à l'instruction, l'objectif, les approches, les bases, les méthodes et les conclusions de l'évaluation, ainsi qu'à l'utilisation qui en sera faite, comme indiqué dans les conditions d'engagement convenues.

EVS 6. Valorisation et efficacité énergétique

L'obligation légale de rénover un bâtiment pour l'amener à un niveau d'efficacité énergétique plus élevé à une date fixe ou à un certain point d'inflexion (par exemple, vente, location, rénovation majeure) crée un coût important inévitable qui a un impact sur la valeur vénale, car le propriétaire à cette date ou à ce point d'inflexion devra payer les travaux de rénovation.

L'expert doit être conscient de ces délais et points d'inflexion légaux et, lorsqu'ils se présentent, il doit estimer le coût d'une rénovation suffisamment profonde pour répondre au nouveau niveau d'efficacité énergétique requis ou aux exigences futures suffisamment proches de l'entrée en vigueur et tenir compte de la mesure dans laquelle ces coûts affectent la valeur de marché à la date de l'évaluation.

EVS 1. Valeur vénale

Les évaluateurs doivent utiliser la définition suivante de la valeur vénale qui correspond à la définition du règlement (UE) n° 575/2013 (règlement sur les exigences de fonds propres) :

« Le montant estimatif pour lequel le bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance après une commercialisation en bonne et due forme dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être contraintes. »

Aux fins de l'interprétation de l'expression « transaction dans des conditions de pleine concurrence », TEGOVA dispose d'une définition-orientation commune universellement utilisable :

« Le montant estimé pour lequel le bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants agissant indépendamment l'un de l'autre après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être contraintes. »

Les évaluateurs doivent utiliser la définition suivante du loyer de marché :

« Le montant estimatif pour lequel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation entre un bailleur consentant et un locataire consentant aux termes du contrat de location réel ou présumé, agissant indépendamment l'un de l'autre après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être contraintes. »

Introduction
Champs d'application
Norme européenne d'évaluation 1 — Définitions de la valeur vénale et du loyer de marché
Commentaire
Hypothèses
Hypothèses spéciales, y compris la valeur d'usage alternative et la valeur de vente forcée
Autres questions

1. Introduction

1.1. La valeur vénale est un concept clé pour établir une attente éclairée quant au prix d'une chose. La nature du marché dans lequel cette valeur est déterminée variera selon l'objet de la transaction, tandis que les conditions du marché varieront en fonction de l'équilibre changeant de l'offre et de la demande, de l'évolution des connaissances, de la mode, des règles, des attentes, des conditions de crédit, des espoirs de profit et d'autres circonstances.

1.2. La « valeur » ne signifie pas la somme réelle qui peut s'avérer être payée dans une transaction donnée entre des parties spécifiques. Au niveau individuel, la valeur d'un actif, tel qu'une propriété, pour une personne reflétera son utilité pour elle lorsqu'elle est jugée par rapport aux ressources et aux opportunités de la personne. Dans le contexte d'un marché où se trouvent des parties concurrentes, il s'agit plutôt d'une estimation du montant que l'on pourrait raisonnablement s'attendre à payer, le prix le plus probable dans les conditions du marché à la date de l'évaluation. Bien que la propriété en question puisse avoir des valeurs différentes pour différentes personnes qui peuvent être sur le marché, sa valeur vénale est l'estimation du prix sur le marché actuel sur des hypothèses qui sont délibérément neutres pour obtenir une base d'évaluation standard pour les acheteurs et les vendeurs.

1.3. Ces hypothèses sont examinées à la section 4 ci-dessous.

1.4. Le critère. 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. Champ d'application

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. Norme européenne d'évaluation 1 — Définitions de la valeur vénale et du loyer de marché

3.1. La définition du règlement (UE) n° 575/2013 ur 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 »

« 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 »

3.5. 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. Commentaire

4.1. Généralités

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

« 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.

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.

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.

La valeur spéciale est prise en compte avec les questions connexes en vertu de l'EVS 2 — Bases d'évaluation autres que la valeur vénale.

4.3. L'immeuble évalué

*"**... une propriété ...** Il s'agit ici d'analyser le bien lui-même, qui peut être n'importe quel intérêt juridique dans un bien immobilier, avec ses attributs juridiques, physiques, économiques et autres, avec toutes les opportunités et les difficultés qu'il présente.*

Lorsqu'il s'agit d'un loyer de marché, tel que défini au point 3.4, les termes du contrat de location réel ou proposé, sous réserve de toute autre disposition légale pertinente, définissent la nature juridique de la propriété avec sa durée, ses opportunités, ses restrictions et ses responsabilités et forment ainsi, en combinaison avec la propriété physique, la propriété à évaluer. Si la détermination du loyer de marché est faite avant la mise en place d'un bail, l'évaluateur doit énoncer les termes importants du bail à titre d'hypothèses, généralement selon la pratique conventionnelle pour ce type de propriété sur son marché spécifique. L'évaluateur devrait normalement supposer que les conditions du bail n'exigeraient pas de prime, ne seraient pas restrictives ou ne contiendraient pas de clauses qui ne conviendraient pas aux participants moyens du marché. Si l'un de ces points se présente, il faudra un ajustement du loyer de marché.

Les évaluateurs doivent tenir compte du fait que le prix d'achat d'une propriété comprend des éléments supplémentaires à la propriété elle-même, qu'il s'agisse d'équipements, de biens personnels, d'incitations à la transaction ou d'autres questions.

Le concept de « highest and best use » (HABU) fait partie intégrante de la valeur vénale et 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. et qui aboutit à la valeur la plus élevée du bien à la date de l'évaluation.

Une évaluation qui tient compte d'une utilisation « *probable* » ou « *raisonnablement probable* » ne reflétera qu'un élément de l'augmentation de la valeur qui devrait se produire une fois que cette utilisation sera entièrement autorisée ou, le cas échéant, que d'autres contraintes auront été levées.

« 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.

« Raisonnablement 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'amoindrir à l'avenir (par exemple par la construction d'une nouvelle route ou la mise en place d'un programme d'atténuation des inondations).

« Légal 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.

« La valeur la plus élevée » — Il s'agira d'une évaluation de la probabilité que le marché accorde à l'utilisation ou au développement de la valeur la plus élevée, des coûts susceptibles d'être encourus et, le cas échéant, du retour sur investissement susceptible d'être obtenu de cette manière, de l'échelle de temps et de tout autre facteur associé à cette réalisation.

Dans la plupart des cas, les évaluateurs s'assureront que HABU est le même que 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'HABU serait toujours égal à la valeur de l'utilisation existante à la date de l'évaluation.

4.4. La transaction

"... 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.

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.

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.

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'agît du meilleur prix possible et imaginable, mais plutôt d'une anticipation raisonnable du prix qui sera convenu.

La vente hypothétique se fait par « *contrat de gré à gré* » et fait donc l'objet de négociations.

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 ambigüité.

4.5. La date d'évaluation

"... à la date de l'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.

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.

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.

4.6. 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). Les parties — Hypothétiques, consentantes et en situation de concurrence. Les parties — Hypothétiques, consentantes et sans lien de dépendance

"... 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.

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

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.

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

"... 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.

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.

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).

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.

"... dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions 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 commercialization

"... 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.

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.Sur l'examen de l'affaire par les parties

4.8. L'approche de la transaction par les parties

"... 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.

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).

"... prudemment..." — 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.

"... et sans être sous 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.

5. Hypothèses

5.1. 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 connait pas, dont il ne peut pas avoir connaissance ou qu'il ne peut raisonnablement pas vérifier

5.2. En fonction des consignes qui sont données lors de la commande de l'évaluation, il peut être exigé 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 6.7 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.

5.3. 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.

5.4. 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 révèlera pas d'éléments qui auront une influence dans le cadre de l'évaluation ;
- L'évaluateur est susceptible de considérer que les éléments matériels et les équipements qui font habituellement partie des installations nécessaires à 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 aux sections 6.2.3 et 6.2.4 de l'EVS 4.

6. Hypothèses particulières, y compris la valeur d'usage alternative et la valeur de vente forcée

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Deux exemples concrets sont étudiés ci-dessous :

- La valeur pour un usage alternatif
- La valeur de vente forcée

6.4. 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.

6.5. Lorsque des hypothèses particulières doivent être formulées, elles doivent être stipulées dans les modalités du mandat comme dans le rapport d'évaluation *(voir également EVS 4 à la page 5.8).*

6.6. Valeur pour un usage alternatif

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

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'intègrera pas les frais de cession de l'activité.

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.

6.7. Valeur de vente forcée

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.

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 formulent 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.

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.

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.

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.

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.

7. Autres questions

7.1. **Documents** — 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.

7.2. 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.

7.3. **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.

7.4. 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.

7.5. 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. »

7.6. 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 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 qui est ainsi obtenu ne constituera pas une valeur vénale.

Introduction
Périmètre
Cadre d'évaluation
Juste valeur
Valeur de convenance ou d'opportunité
Valeur de placement
Valeur hypothécaire
Valeur d'assurance
Valeurs à des fins de fiscalité locale et nationale
Valeurs à des fins d'expropriation et/ou l'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 ou plus adaptés. Il est fondamental que l'évaluateur comme 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 les différences entre ces deux concepts peuvent avoir, tant au niveau de l'approche d'évaluation qui est adoptée par l'évaluateur qu'au niveau de la valeur obtenue.

2. Champs d'application

   Cette norme permet de définir les cadres d'évaluation autres que 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

   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 dans le cadre de l'évaluation doivent être définis dans le rapport d'évaluation.

Dans le cas où aucun des cadres présentés dans les EVS 2020 ne conviendrait pour exécuter la commande, il faudra définir expressément le cadre qui a été utilisé, de manière claire et transparente, l'évaluateur devant expliquer les raisons pour lesquelles il s'est écarté des cadres habituels. Il devra alors être précisé dans le rapport que l'évaluation ainsi obtenue pourrait différer de la valeur vénale.

Toute hypothèse ou hypothèse particulière utilisée doit être indiquée dans le rapport d'évaluation.

4. Juste valeur

4.1. Juste valeur à des fins autres que comptables

Définition — 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 concrets et identifiés, plutôt que pour le marché des acquéreurs potentiels au sens large. De ce fait, la valeur obtenue est souvent différente de la valeur vénale d'un bien immobilier. Dans ce cadre précis, elle est définie de la façon suivante :

« 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. »

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.

Commentaire

Le concept clé de la définition de la juste valeur à des fins autres que comptables repose sur les éléments suivants:

- Le prix
- Le bien immobilier
- La transaction
- Les intervenants identifiés sur le marché
- Autres aspects pertinents

"Le prix qui serait reçu ... ou payé... » désigne un juste prix (exprimé en termes monétaires), payable pour le bien immobilier (actif et passif) dans le cadre d'une transaction entre deux parties identifiées, en tenant compte de leurs intérêts respectifs et des avantages et inconvénients pour l'acheteur liés à l'acquisition du bien.

"... « la vente d'un bien immobilier » désigne la vente d'un actif ou le paiement pour le transfert d'un passif qui fait l'objet de la transaction. Dans certains cas, l'actif peut être transféré en tant que groupe d'actifs, sans passif, comme dans le cadre d'une procédure de faillite ou un litige.

"... dans le cadre d'une transaction normale » — Cela induit que les deux parties disposent de suffisamment de temps pour pouvoir recueillir tous les faits et renseignements pertinents nécessaires à l'acquisition d'une connaissance et une compréhension appropriées de la propriété en question et des circonstances particulières, et qu'elles sont en mesure de prendre une décision en tenant compte de leurs intérêts et de leurs motivations individuels.

"... entre des intervenants identifiés sur le marché" - Cela réfère à l'existence d'un acheteur et un vendeur spécifiques et connus. Les deux parties ne sont cependant pas toujours motivées et disposées à contracter, comme dans le cas d'un litige où l'une des parties est généralement obligée d'entreprendre la transaction. Les deux parties prendront leur décision en tenant compte de leurs intérêts personnels, de leurs connaissances, de leurs objectifs, de leur compréhension et de la prise en compte de circonstances spécifiques. La position et l'intérêt de l'acheteur et du vendeur peuvent différer de ceux des participants au

marché dans les conditions générales du marché et, par conséquent, la juste valeur peut différer de la valeur vénale.

La juste valeur est particulièrement pertinente dans les situations où, pour quelque raison que ce soit, il pourrait être envisagé que l'acheteur réel puisse payer un montant différent de la valeur de marché.

La juste valeur permet donc de reconnaître la valeur individuelle qu'un bien immobilier peut avoir pour un enchérisseur particulier.

4.2. Juste valeur dans les rapports financiers

La juste valeur est un terme spécifique qui est reconnu par les normes d'information financière et qui, avec des hypothèses légèrement moins détaillées que la définition complète de la valeur vénale, permet souvent d'obtenir le même résultat que cette valeur vénale. Ces éléments sont analysés de plus près dans EVGN 5. 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 d'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 est entrée en vigueur le 1er janvier 2013.

La juste valeur d'un actif non financier comme un bien immobilier prend en compte la faculté d'un intervenant sur le marché à générer des profits économiques en se livrant à une utilisation optimale du bien, c'est-à-dire à 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.

Commentaire

Concernant les rapports financiers visés dans la norme IFRS 13 *(cf. EVGN 5)*, 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.

La manière d'établir la juste valeur est abordée plus en détail dans l'EVGN 5, 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.

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 HABU.

5. Valeur spéciale

5.1. Définitions

La valeur spéciale est définie comme une opinion sur la valeur qui tient compte de caractéristiques qui ont une valeur particulière pour un acheteur spécial.

Un **acheteur spécial** est un particulier pour qui la valeur du bien est plus élevée que celle des autres participants au marché.

5.2. Commentaire

Lorsque des qualités ou des caractéristiques particulières d'un bien ont une valeur supérieure à la valeur vénale pour une partie acquéreuse, cette partie peut être décrite comme un acheteur spécial et tout chiffre rapporté qui équivaut à une somme représentant l'opinion de l'acheteur sur la valeur représenterait une valeur spéciale. Par exemple, un

opérateur de télécommunications particulier peut être prêt à payer un prix supérieur au marché pour installer une antenne à un endroit particulier si c'était le dernier nécessaire pour compléter le réseau.

Une valeur particulière peut parfois être associée à des éléments de la valeur sur une base de continuité. L'évaluateur doit s'assurer que ces critères sont distingués de la valeur vénale, en clarifiant toutes les hypothèses spéciales formulées.

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

Il s'agit d'une classe particulière de valeur de convenance ou d'opportunité auquel les évaluateurs seront fréquemment confrontés.

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.

Commentaire — Les conditions de l'engagement et les rapports d'évaluation doivent clairement préciser où cette valeur est requise ou sera fournie et que cette valeur peut différer de la valeur vénale de la propriété.

C'est souvent le cas lorsque l'acquisition d'un bien immobilier, souvent voisin, dégage une valeur supplémentaire pour l'acheteur. Il peut s'agir de transactions entre le propriétaire et le locataire. Cependant, lorsqu'une propriété offre les mêmes opportunités de valeur synergique à plusieurs enchérisseurs potentiels (par exemple en offrant à l'un d'entre eux une plus grande échelle d'exploitation), cette valeur doit être considérée comme la valeur vénale de la propriété.

6. Valeur de placement

6.1. Définitions

Il s'agit de la valeur d'un bien immobilier pour un propriétaire ou un acheteur potentiel, calculée sur la base des critères de placement du particulier. Chaque acheteur potentiel calculera individuellement la valeur de placement d'un bien immobilier. Cette valeur peut souvent être très différente d'une valeur vénale.

La valeur de placement est le plus souvent utilisée aux fins de décisions d'acquisition, de gestion, de développement, de cession ou d'autres actions relatives à un investissement immobilier.

6.2. Commentaire

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 identifié. 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. De telles évaluations visent à déterminer la valeur d'une propriété pour un investisseur individuel spécifique ayant ses propres préoccupations réelles, plutôt que pour une partie hypothétique.

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

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.

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.

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)

Rapports — Le rapport d'évaluation, préparé conformément à l'EVS 5, doit indiquer que la base de valeur adoptée est la valeur d'investissement et que la valeur vénale peut être différente.

Il doit indiquer clairement qu'il n'est préparé que pour le client particulier auquel il s'adresse, qu'il contient des exigences et des hypothèses spécifiques ne concernant que ce client et qu'il ne doit pas être invoqué par des tiers.

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 déterminée par une évaluation prudente de la Valeur vénale future du bien en tenant compte des aspects durables à long terme du bien, des conditions normales et du marché local, de l'utilisation actuelle et des autres utilisations appropriées du bien.

La définition de la MLV varie d'un pays à l'autre et même à l'intérieur de ceux-ci en raison des différentes pratiques des institutions financières. Les évaluateurs qui utilisent la MLV doivent indiquer la définition et/ou la législation qu'ils utilisent.

7.2. Commentaire

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 d'investissement (règlement sur les exigences de fonds propres (CRR)).

Dans le CRR, les biens immobiliers qui servent de garantie pour des obligations garanties peuvent « être évalués à la valeur vénale ou à un prix inférieur à celui-ci, ou dans les États membres qui ont fixé des critères rigoureux pour l'évaluation de la valeur hypothécaire dans des dispositions légales ou réglementaires, la valeur hypothécaire de ce bien immobilier… » *(voir aussi EVGN 2).*

La notion de valeur hypothécaire est particulièrement intéressante dans certains pays européens dans le cadre des programmes de prêts à long terme. Il s'agit d'une approche fondée sur la valeur à risque pour gérer l'exposition au risque des établissements de crédit en tenant compte d'exigences de sécurité particulières. Elle s'applique en particulier à l'évaluation de biens immobiliers à des fins de financement, c'est-à-dire à l'évaluation d'actifs éligibles au pool de couverture garantissant l'émission d'obligations sécurisées. La MLV est considérée par les superviseurs bancaires comme un outil de gestion des risques dans lequel seuls les aspects durables à long terme de l'immobilier et aucun élément spéculatif ne sont pris en compte.

Rapports — Le rapport d'évaluation, préparé conformément à la EVS 5, doit indiquer que la base de valeur adoptée est la VH et que la valeur vénale peut être différente.

8. Valeur d'assurance

8.1. Définition — La valeur d'assurance est le coût de remplacement des biens endommagés avec des matériaux de même nature et de même qualité, sans déduction d'amortissement.

8.2. Commentaire

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).

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.

Lorsqu'il déclare une valeur d'assurance, l'évaluateur doit indiquer la base de remplacement sur laquelle elle a été évaluée, que d'autres bases de couverture assurables peuvent être disponibles et que les règlements de construction applicables au moment de toute reconstruction peuvent exiger une dépense plus élevée.

9. Valeur à des fins fiscales locales et nationales

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 évènement 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 pour l'achat forcé et/ou l'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

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.

Introduction
Champs d'application
Généralités
L'expert qualifié
Commentaire

1. Introduction

Pour qu'un client puisse se fier à une évaluation, celle-ci doit être élaborée de manière professionnelle par un évaluateur dûment qualifié, compétent et expérimenté, capable de donner un avis objectif.

2. Champs d'application

Cette norme exige que le rapport d'évaluation soit réalisé par un évaluateur qualifié. Tous les évaluateurs qui contribuent à un rapport doivent posséder une expertise suffisante et travailler selon les normes professionnelles et, lorsqu'il s'agit des problématiques d'évaluation, ils doivent respecter les conditions fixées dans cette norme.

3. Généralités

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.

3.2. Lorsqu'une expertise dépassant la compétence de l'évaluateur est requise, afin d'éviter toute confusion quant aux responsabilités et aux problèmes potentiels de responsabilité contractuelle, l'évaluateur est avisé que le client devrait, dans la mesure du possible, donner des instructions directement à l'expert, plutôt que l'évaluateur donner des instructions à l'expert.

3.3. Les évaluations qui doivent être dans le domaine public ou qui seront utilisées par des tiers sont souvent soumises à une loi ou à une réglementation. Il y a souvent des exigences spécifiques qu'un évaluateur doit remplir pour être jugé apte à fournir une opinion objective et indépendante de la valeur. Cependant, il n'y a pas de critères législatifs ou réglementaires spécifiques pour la plupart des évaluations et il appartiendra donc aux évaluateurs de s'assurer qu'ils possèdent les aptitudes, les connaissances, la compétence et l'indépendance requises pour chaque instruction entreprise.

3.4. 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. *(voir Code de conduite).*

4. L'expert qualifié

(Toutes les références à « évaluateur » dans ce livre sont faites 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 d'effectuer des évaluations et qui peut démontrer qu'il possède l'un des éléments suivants :

- Un diplôme universitaire pertinent ou une qualification de troisième cycle ; ou
- Un autre certificat, de nature universitaire ou professionnelle, qui est reconnu en matière d'évaluation de biens immobiliers et qui corresponde 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
- Maintien et valorisation des connaissances professionnelles par un programme de formation continue pertinent
- Expérience suffisante dans l'évaluation d'un bien immobilier à l'emplacement et dans la catégorie du bien en question ou, après avoir signalé l'insuffisance au client avant d'accepter la mission, que l'évaluateur a obtenu l'assistance appropriée d'une ou de plusieurs personnes compétentes et bien informées
- Lorsque la législation ou la réglementation nationale du pays d'origine l'exige, toute licence requise pour exercer en tant qu'évaluateur ou l'adhésion à une association professionnelle
- Respect de toutes les exigences légales, réglementaires, déontologiques et contractuelles liées à l'évaluation
- Adhésion au Code de conduite des évaluateurs européens TEGOVA ou à un autre code éthique tout aussi strict
- La détention d'une assurance responsabilité civile professionnelle adaptée aux travaux d'évaluation entrepris (sauf si l'Association membre ne l'exige pas)

4.2. **Compétences** renforcées — 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).

4.3. **Exigences minimales en matière d'éducation (MER)** de TEGOVA — Dans le cadre de sa stratégie d'éducation visant à soutenir les normes de compétence professionnelle, TEGOVA fixe des exigences minimales en matière d'éducation (MER) que ses associations membres doivent exiger de leurs membres qualifiés. *(Voir la partie IV)*

4.4. **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.

4.5. **Évaluateur européen reconnu (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. *(REV et TRV sont résumés dans la partie IX de l'EVS et détaillés sur le site web de TEGOVA)*

4.6. **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.

5. Commentaire

5.1. Généralités

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 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. Indépendance de l'évaluateur et conflits d'intérêts

5.2.1. Dans diverses circonstances, la relation avec le client ou une autre partie impose que l'évaluateur soit, et soit perçu comme tel, non seulement compétent pour agir, mais aussi indépendant, et sans aucun conflit d'intérêts potentiel non divulgué qui soit réel ou possible et qui peut être prévu au moment où les instructions sont acceptées. Tout lien, tout autre conflit d'intérêts potentiel ou toute autre menace pour l'indépendance et l'objectivité de l'évaluateur doit être signalé par écrit au client et consigné dans le rapport d'évaluation.

5.2.2. Tout conflit réel ou perçu doit être divulgué par écrit au client qui peut alors choisir de confirmer ou non le rendez-vous. En cas de confirmation, les circonstances du conflit doivent être clairement indiquées dans le rapport d'évaluation.

5.2.3. Il peut y avoir des circonstances où l'évaluateur, malgré les souhaits du client, refusera toujours d'accepter les instructions.

5.2.4. 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. La législation de l'UE sur la compétence et l'indépendance de l'évaluateur

5.3.1. L'article 19(2) de la directive 2014/17/UE (« la directive sur le crédit hypothécaire ») stipule 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. Responsabilité de l'expert

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 préjudicie 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. **Assurance 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.

Introduction
Champs d'application
Conditions d'engagement
Liaison avec les conseillers du client, les auditeurs et autres
Commentaire
Soutenir l'évaluation
Révision de l'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. Champs d'application

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. Conditions d'engagement

3.1. Les conditions d'engagement 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 conditions 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 ambigüité ainsi que tout litige éventuel.

3.4. Les conditions du contrat doivent être conformes aux exigences du client, à la législation applicable, aux exigences de l'association professionnelle de l'évaluateur et à la dernière édition de l'EVS.

3.5. Le défaut d'émettre des conditions écrites entraînera le non-respect d'EVS. Elle peut également aboutir à une défense inadéquate dans toute action en justice relative aux honoraires, à la négligence ou à la performance.

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. Les conditions minimales à soumettre et à convenir sont les suivantes :

- L'identité du client et celle de tout autre utilisateur prévu
- La finalité de l'évaluation
- Le bien évalué
- La propriété
- La ou les bases de valeur
- Une date précise d'évaluation
- Déclaration selon laquelle il n'existe aucun conflit d'intérêts. Déclaration de toute implication antérieure avec le bien ou les parties impliquées
- L'identité et le statut de l'évaluateur
- Hypothèses, hypothèses spéciales et écarts par rapport au EVS
- La portée et l'étendue des enquêtes
- Confiance accordée aux informations fournies par le client
- Toute restriction imposée à la publication
- La mesure dans laquelle une obligation de diligence sera fournie
- Respect des normes européennes d'évaluation
- L'assiette des honoraires et autres frais à facturer
- Clause de non-responsabilité de base
- Horaires de travail

(voir tableau au point 5.9)

4. Liaison avec les conseillers du client, les auditeurs et autres

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. Commentaire

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. Un dossier clair et concis, préparé et approuvé à l'avance de la mission, permet également aux clients et à leurs conseillers professionnels de savoir à quoi s'attendre et de juger si ce qu'ils reçoivent correspond à ce qu'ils voulaient.

5.4. **Évaluations 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. **Évaluations transmises à un 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. **Évaluations non conformes à 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. **Évaluations effectuées avec des informations limitées ou lorsque des hypothèses spéciales 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. Commentaire sur les conditions minimales d'engagement

Petits caractères	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	L'adresse doit être indiquée ainsi que toute information spécifique permettant d'identifier exactement le bien. Les éléments suivants doivent être pris en compte : • 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 ; • Lorsqu'il existe, dans le bien immobilier, des équipements, des aménagements, des installations ou des machines, précisez quels éléments sont sensés y rester ; • 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.
La propriété	Si plus d'un droit sur le bien immobilier existe, précisez lequel ou lesquels doivent être évalués.
La ou les bases de valeur	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 précise d'évaluation	
Conflits d'intérêts	Déclaration selon laquelle il n'existe aucun conflit d'intérêts. Déclaration de toute implication antérieure avec le bien ou les parties impliquées. *(voir EVS 3.5.2)*
L'identité et le statut de l'évaluateur	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. 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.

Petits caractères	Détails
Les hypothèses, les hypothèses particulières et les dérogations de l'EVS	Toutes les hypothèses et hypothèses particulières exigées par le client pour élaborer l'évaluation ou le rapport d'évaluation doivent être mentionnées. Il convient de faire référence à tout écart par rapport à l'EVS, en exposant le raisonnement et la justification de l'écart. *(voir EVS 1)*
La portée et l'étendue des enquêtes	La portée et l'étendue des recherches doivent être clairement définies. L'étendue de l'inspection (interne et externe) doit être mentionnée.
Confiance accordée aux informations fournies par le client	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 fiera à ces éléments sans chercher à les vérifier. L'évaluateur décline toute responsabilité lorsque le client a caché des informations ou a donné des informations incorrectes.
Toute restriction imposée à la publication	Si des restrictions concernant la publication, la reproduction, la référence publique ou la diffusion du rapport d'évaluation sont convenues, elles doivent être indiquées.
La mesure dans laquelle une obligation de diligence sera fournie	L'identité précise des parties envers lesquelles une obligation de diligence est due doit être indiquée. Il peut être opportun de préciser qu'aucune responsabilité ou devoir de diligence ne sera offert à d'autres parties.
Respect des normes européennes d'évaluation	Lorsque l'évaluation est conforme aux exigences des EVS, il convient de le préciser avec le titre « European Valuation Standards ».
L'assiette des honoraires et autres frais à facturer	Tous les frais et autres frais pertinents à la charge du client doivent être spécifiés. Si des frais doivent être facturés, l'assiette de ces frais doit être incluse. Les chiffres indiqués doivent indiquer où ils s'entendent hors TVA ou autres taxes. Lorsque le client n'est pas immatriculé à la TVA (par exemple un particulier), le montant total des frais TTC doit être indiqué.
Clause de non-responsabilité de base	
Horaires de travail	

6. Soutenir l'évaluation

6.1. Une évaluation professionnelle repose sur l'évaluation de la propriété en question, par l'évaluateur, dans son contexte, la recherche et la vérification de toutes les questions ayant une incidence sur la valeur de la propriété. La qualité de l'évaluation dépendra, en partie, de la qualité de l'information utilisée pour la préparer, de sorte que l'évaluateur devra vérifier toutes les sources et la date de cette information. Les conditions du marché pertinentes pour la propriété en question doivent également être examinées car, lorsqu'elles sont évaluées de manière judicieuse, elles font partie de la

base sur laquelle les décisions peuvent être prises. Les données conservées à la suite de la présentation d'une évaluation doivent être suffisantes pour permettre de vérifier que l'analyse et l'évaluation entreprise dans le cadre de l'approche ou des approches visant à fournir l'opinion sur la valeur déclarée étaient adaptées au type et au niveau d'évaluation requis.

6.2. **Inspection de la propriété** — Dans le cadre de l'acquisition d'une connaissance personnelle de la propriété, l'évaluateur signataire du rapport ou une personne nommée et qualifiée mandatée par l'évaluateur signataire du rapport doit effectuer sa propre inspection visuelle de celle-ci. Cela comprendra l'intérieur des bâtiments, la localité et l'environnement afin d'enregistrer tous les éléments qui semblent pertinents pour la valeur de la propriété.

6.2.1. Le rapport d'évaluation doit contenir les renseignements d'inspection suivants :

- 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 qui a inspecté physiquement la propriété
- La déclaration selon laquelle la responsabilité de l'inspection incombe à l'évaluateur qui signe le rapport
- L'étendue de l'inspection effectuée

6.2.2. La nature de l'inspection sur place dépendra de la propriété et de la législation, des coutumes et des pratiques nationales, mais l'évaluateur doit consigner les principales caractéristiques de la propriété et l'emplacement qui affectent la valeur.

6.2.3. La nature et l'ampleur de l'inspection ou des inspections immobilières dépendront de l'objectif de l'évaluation et de la base convenue avec le client. Il peut y avoir des circonstances, telles que la fourniture d'une évaluation de portefeuille, où il est approprié de limiter les inspections, par exemple, à l'extérieur et à la localité uniquement ou à une évaluation de bureau.

6.2.4. L'absence d'inspection ou une inspection restreinte doit être consignée dans le rapport d'évaluation, car les facteurs qui pourraient affecter de manière significative la valeur de la propriété n'ont peut-être pas été identifiés.

6.3. Il faut tenir compte de l'identification des facteurs financiers, juridiques et réglementaires pertinents concernant la propriété.

6.4. Après avoir inspecté la propriété, les évaluateurs doivent rechercher et prendre en compte les comparables disponibles (vendus ou à vendre, ou loués ou à louer, selon le cas) et les analyser de manière exhaustive sur une base commune quant aux preuves de prix et/ou de rendements.

6.5. Les chiffres rapportés doivent être étayés, pas seulement énoncés. L'évaluation est l'aboutissement des enquêtes et des recherches de l'évaluateur qui démontrent son habileté à rassembler des données provenant de diverses sources, à utiliser efficacement ces informations et à fournir une opinion réfléchie.

6.6. Le contenu d'un rapport d'évaluation sera déterminé par l'objectif et les conditions convenues. EVS 5 traite des rapports d'évaluation.

6.7. Lorsque l'évaluateur est conscient de l'incertitude particulière du marché, de la volatilité ou d'autres problèmes mettant la valeur à risque, ceux-ci doivent être pris en compte et déclarés.

7. Révision de l'évaluation

7.1. Une révision d'évaluation est une évaluation du rapport d'un autre évaluateur prenant la forme d'un rapport d'examen d'évaluation.

7.2. **Dans le EVS, il ne s'agit pas** :

- Une vérification de l'exactitude globale d'un portefeuille d'évaluations *(voir EVIP 2)* sur la base d'un échantillon représentatif de biens immobiliers, y compris les principales constatations des hypothèses et les contrôles effectués
- Le contrôle effectué par les banques conformément à l'article 208, paragraphe 3, point b), du règlement (UE) n° 575/2013 (« le règlement sur les exigences de fonds propres »), qu'[1] EVS interprète comme signifiant une « réévaluation »

7.3. Les **objectifs** de l'évaluation et les exigences auxquelles l'évaluateur doit répondre sont les suivants :

- Fournir une évaluation de la conformité des travaux d'évaluation en cours d'examen avec les normes européennes d'évaluation
- Examiner les documents sur lesquels ils se fondent et évaluer leur utilisation correcte et exacte
- Identifier les éventuelles non-conformités et leur impact sur les conclusions

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

7.4. Outre les éléments nécessaires pour atteindre les objectifs de l'examen, **le rapport d'examen de l'évaluation indique au moins** :

- L'identité du client et autres utilisateurs visés
- L'objectif visé de l'examen et l'utilisation prévue des résultats de l'examen
- Les exigences d'indépendance professionnelle sur la base desquelles l'évaluateur doit exprimer une opinion impartiale sans influence d'un tiers
- Des discussions ont eu lieu avec l'évaluateur initial ou non
- Les hypothèses et les hypothèses spéciales dans l'examen de l'évaluation

7.5. L'**étendue des travaux d'examen** doit être clairement énoncée, d'une manière qui ne doit induire en erreur ni les parties contractantes ni tout tiers compétent indépendant ayant un accès légitime au contrat qui couvre l'étendue des travaux.

7.6. Le **rapport d'examen** doit être présenté clairement et contenir suffisamment d'informations pour que le client et les utilisateurs visés soient clairs sur les résultats de l'examen.

7.7. L'**évaluateur** doit être :

- Un évaluateur qualifié, tel que défini dans EVS 3
- Indépendant de l'évaluateur qui a initialement effectué l'évaluation

7.8. Si l'évaluateur ne dispose pas de toutes les informations disponibles pour l'évaluation initiale, cela doit être clairement indiqué.

[1] *(b) the property valuation is reviewed when information available to institutions indicates that the value of the property may have declined materially relative to general market prices and that review is carried out by a valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation and who is independent from the credit decision process. For loans exceeding EUR 3 million or 5% of the own funds of an institution, the property valuation shall be reviewed by such valuer at least every three years.*

EVS 5. Rendre compte de l'évaluation

L'évaluation doit être présentée sous forme écrite claire, selon des normes professionnelles, transparentes quant à l'instruction, l'objectif, les approches, les bases, les méthodes et les conclusions de l'évaluation, ainsi qu'à l'utilisation qui en sera faite, comme indiqué dans les conditions d'engagement convenues.

Introduction
Champs d'application
Rapport d'évaluation – Définition
Le rapport d'évaluation

1. Introduction

Le rapport d'expertise doit être communiqué clairement et efficacement au client. Le rapport d'évaluation sera le document sur lequel le client s'appuiera pour prendre des décisions. Il doit donc être précis, transparent et compréhensible par le client.

2. Champs d'application

Cette norme traite du rapport d'évaluation dans lequel l'évaluateur informe le client de la valeur déterminée.

3. Rapport d'évaluation – Définition

Le **rapport d'évaluation** est la communication complète du jugement professionnel de l'évaluateur sur la valeur au client. Il s'agit d'un document détaillant le périmètre, les hypothèses clés, les méthodes d'évaluation et les conclusions d'une mission. Le rapport fournit une opinion professionnelle sur la valeur étayée par une ou plusieurs bases d'évaluation reconnues dans le cadre des normes européennes d'évaluation.

4. Le rapport d'évaluation

4.1. Généralités

4.1.1. Un rapport d'évaluation doit être écrit, préparé et présenté de manière fiable et compréhensible pour les utilisateurs et les clients.

4.1.2. Le rapport d'évaluation doit consigner les instructions relatives à la mission, le fondement et l'objet de l'évaluation ainsi que les résultats de l'analyse qui a conduit à l'opinion sur la valeur, y compris des détails sur les comparables utilisés. Il doit également expliquer les processus d'analyse entrepris pour réaliser l'évaluation et présenter les informations à l'appui.

4.1.3. Le rapport d'évaluation doit fournir une opinion claire et sans équivoque quant à la valeur, à la date de l'évaluation, avec suffisamment de détails pour garantir que toutes les questions convenues avec le client dans les conditions de l'engagement et tous les autres domaines clés sont couvertes et qu'aucun malentendu sur la situation réelle du bien ne peut être interprété.

4.1.4. Le rapport doit être rédigé dans des termes qu'une personne n'ayant aucune connaissance du bien ou des évaluations peut comprendre.

4.1.5. Comme des décisions peuvent être prises et des fonds engagés ou retirés sur la base de ces décisions, si l'évaluateur a des opinions bien arrêtées sur les forces ou les faiblesses de la propriété, celles-ci doivent être motivées et étayées de manière à permettre au lecteur de comprendre les conclusions tirées.

4.1.6. Si l'évaluateur a reçu des instructions malgré un conflit d'intérêts réel ou potentiel, ce conflit doit être déclaré avec un procès-verbal indiquant qu'il a été notifié au client et avec le détail des mesures prises pour s'assurer que le conflit n'a pas nui à l'opinion de l'évaluateur.

4.2. Contenu d'un rapport d'évaluation

4.2.1. Un rapport d'évaluation doit rendre compte de manière adéquate de tous les éléments énoncés dans les conditions de l'engagement *(voir EVS 4).*

4.2.2. Les évaluations sont fournies à différents clients, pour différentes raisons, à différentes occasions. Dans certains cas, les clients connaissent très bien la propriété, tandis que dans d'autres, ils la découvrent peut-être en lisant le rapport de l'évaluateur. Dans certains cas, le rapport sera utilisé dans le cadre du processus de prise de décision pour un investissement ou un désinvestissement majeur, tandis que dans d'autres, le client cherche simplement à se tenir informé de la valeur actuelle du portefeuille. Le rapport peut être destiné à des tiers ou au client en tant que lecteur unique.

4.2.3. Compte tenu de tout cela, le contenu, la longueur et le détail du rapport d'évaluation dépendront nécessairement de l'objectif de l'évaluation ainsi que du profil et des besoins du client. La forme et le contenu du rapport doivent donc être convenus avec le client au début de la formation et confirmés par écrit dans les conditions de l'engagement.

4.2.4. Le rapport doit inclure des éléments pertinents pour le bien immobilier qui est, ou doit être, détenu à titre d'investissement, entièrement équipé en tant qu'entité commerciale ou l'objet ou le potentiel réel de développement, de rénovation ou à toute autre fin spécifique.

4.2.5. 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.

4.2.6. Lorsque le marché de la propriété évaluée est affecté par une incertitude inhabituelle et que cela est pertinent pour l'évaluation, l'évaluateur doit commenter la question dans le rapport.

4.2.7. Tous les rapports d'évaluation doivent inclure une déclaration selon laquelle l'évaluateur s'est conformé aux exigences de ces normes européennes d'évaluation. L'évaluateur doit indiquer l'étendue et les raisons de tout écart par rapport aux normes et expliquer pourquoi un élément clé du processus d'évaluation a été omis.

EVS 6. Valorisation et efficacité énergétique

L'obligation légale de rénover un bâtiment pour l'amener à un niveau d'efficacité énergétique plus élevé à une date fixe ou à un certain point d'inflexion (par exemple, vente, location, rénovation majeure) crée un coût important inévitable qui a un impact sur la valeur vénale, car le propriétaire à cette date ou à ce point d'inflexion devra payer les travaux de rénovation.

L'expert doit être conscient de ces délais et points d'inflexion légaux et, lorsqu'ils apparaissent, doit tenir compte du coût d'une rénovation suffisamment profonde pour répondre au nouveau niveau d'efficacité énergétique requis ou à des exigences futures suffisamment proches de l'entrée en vigueur et examiner dans quelle mesure ces coûts affectent la valeur vénale à la date de l'évaluation.

Avis préliminaire : *Les règles établies dans les directives de l'UE doivent être transposées dans le droit national, les États membres conservant une certaine marge de manœuvre en ce qui concerne les détails. Par conséquent, les évaluateurs devront compléter les informations de la présente norme en connaissant les exigences spécifiques à leur pays d'exercice. En particulier, les évaluateurs devront identifier les segments du parc immobilier national prioritaires pour la rénovation et les délais ou points d'inflexion pour la rénovation, ainsi que les classes de certificat de performance énergétique que les rénovations doivent atteindre. Ces informations seront facilement disponibles auprès des autorités, car elles doivent toutes être communiquées à la Commission européenne en temps utile.*

Introduction
Champs d'application
Norme européenne d'évaluation n° 6 — Évaluation et efficacité énergétique
Les principales exigences en matière de construction et de rénovation dans le cadre de la directive sur la performance énergétique des bâtiments
Le rôle d'exemplarité des bâtiments des organismes publics dans le cadre de la directive sur l'efficacité énergétique
Commentaire

1. Introduction

1.1. Le pacte vert pour l'Europe est un ensemble de textes législatifs contraignants de l'UE visant à la décarbonation complète de l'UE d'ici à 2050 et à une réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 1990.

1.2. Un certain nombre des lois de l'UE ciblent le parc immobilier, le plus grand consommateur d'énergie (40 %) et le plus grand émetteur de GES (36 %). Les principales lois sont la directive (UE) 2024/1275 du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments et la directive (UE) 2023/1791 du 13 septembre 2023 sur l'efficacité énergétique : il existe des obligations directes de rénovation énergétique qui ne sont plus subordonnées à la décision souveraine du propriétaire d'entreprendre une rénovation majeure.

1.3. Les échéances des obligations initiales de construction et de rénovation sont si proches (2030, 2033 et 2035) qu'elles provoqueront une transformation rapide des marchés immobiliers et des valeurs vénales.

1.4. Dans certains États membres, les évaluateurs devront tenir compte de la législation nationale qui impose des obligations plus strictes que les minima stipulés dans le droit de l'UE. Les évaluateurs peuvent également trouver des marchés où il existe une discrimination entre les propriétés plus ou moins économes en énergie, ce qui se reflète dans le prix.

2. Champs d'application

Cette norme couvre les modifications apportées au marché immobilier par la directive sur la performance énergétique des bâtiments et la directive sur l'efficacité énergétique, ainsi que les exigences qui en découlent en matière d'estimation de la valeur vénale.

3. Norme européenne d'évaluation n° 6 — Évaluation et efficacité énergétique

L'obligation légale de construire ou de rénover un bâtiment à un niveau d'efficacité énergétique plus élevé à une date fixe ou à un certain point d'inflexion (par exemple, vente, location, rénovation majeure) crée un coût important inévitable qui a un impact sur la valeur vénale, car le propriétaire, à cette date ou à ce point d'inflexion devra payer les travaux de rénovation.

L'expert doit être conscient de ces délais et points d'inflexion légaux et, lorsqu'ils apparaissent, doit tenir compte du coût d'une rénovation suffisamment profonde pour répondre au nouveau niveau d'efficacité énergétique requis ou à des exigences futures suffisamment proches de l'entrée en vigueur et examiner dans quelle mesure ces coûts affectent la valeur vénale à la date de l'évaluation.

4. Les principales exigences en matière de construction et de rénovation dans le cadre de la directive sur la performance énergétique des bâtiments

4.1. En termes d'impacts sur la valeur vénale, les pierres angulaires de la directive sur la performance énergétique des bâtiments sont :

- Normes minimales de performance énergétique et trajectoires pour la rénovation progressive
- Tous les nouveaux bâtiments seront zéro émission[2] à partir du 01.01.2030
- Déploiement d'installations d'énergie solaire dans les bâtiments
- Des certificats de performance énergétique partiellement harmonisés et plus répandus

4.2. Normes minimales de performance énergétique et trajectoires pour la rénovation progressive

4.2.1. Non résidentiel

- Les 16 % de bâtiments les moins performants doivent être rénovés d'ici 2030
- Les 25 % de bâtiments les moins performants doivent être rénovés d'ici 2033

4.2.1.1. Des bâtiments individuels peuvent être exemptés en raison de l'utilisation future prévue du bâtiment, de difficultés sérieuses ou d'une évaluation coûts-avantages défavorable, à condition que les critères d'exonération soient précis, stricts et garantissent l'égalité de traitement entre les bâtiments, mais toute dérogation devra être compensée par des exigences de performance énergétique équivalentes dans d'autres parties du parc immobilier non résidentiel.

4.2.1.2. Dans les cas où l'ensemble de la rénovation nécessaire pour atteindre les seuils de performance énergétique fait l'objet d'une évaluation coûts-avantages défavorable pour un bâtiment donné, les États membres exigent que, pour ce bâtiment donné, au moins les mesures de rénovation individuelles ayant fait l'objet d'une évaluation coûts-avantages favorable soient mises en œuvre.

4.2.2. Résidentiel

4.2.2.1. Par rapport à 2020, la consommation moyenne d'énergie primaire en kWh (m.2y) de l'ensemble du parc immobilier résidentiel doit diminuer de :

- Au moins 16 % d'ici 2030
- Au moins 20 à 22 % d'ici 2035

[2] *'Zero-emission building' means a building requiring zero or a very low amount of energy, producing zero on-site carbon emissions from fossil fuels and producing zero or a very low amount of operational greenhouse gas emissions (more detail in the Directive).*

4.2.2.2. Les États membres veillent à ce qu'au moins 55 % de la réduction de la consommation moyenne d'énergie primaire soit obtenue grâce à la rénovation des bâtiments résidentiels les moins performants.

4.2.2.3. Les États membres n'exonèrent pas de manière disproportionnée les logements locatifs.

4.2.3. L'effort pour les bâtiments ne s'arrête pas à 2033 ou 2035. La directive prévoit que les plans nationaux de rénovation des bâtiments contiendront des feuilles de route avec des objectifs fixés au niveau national pour 2030, 2040 et 2050 en ce qui concerne le taux annuel de rénovation énergétique et des indicateurs de progrès mesurables pour transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles d'ici 2050. Les plans seront rédigés et soumis à l'évaluation de la Commission européenne tous les cinq ans.

4.2.4. Les États membres peuvent décider de ne pas appliquer les normes minimales de performance énergétique aux catégories de bâtiments suivantes :

- Les bâtiments officiellement protégés dans le cadre d'un environnement désigné ou en raison de leur valeur architecturale ou historique particulière, ou d'autres bâtiments patrimoniaux, dans la mesure où la conformité aux normes modifierait de façon inacceptable leur caractère ou leur apparence, ou si leur rénovation n'est pas réalisable sur le plan technique ou économique
- Bâtiments utilisés comme lieux de culte et pour des activités religieuses
- Les bâtiments temporaires d'usage inférieur ou égal à deux ans, les sites industriels, les ateliers et les bâtiments agricoles non résidentiels à faible demande énergétique et les bâtiments agricoles non résidentiels utilisés par un secteur couvert par une entente sectorielle nationale sur la performance énergétique
- Bâtiments résidentiels qui sont utilisés ou destinés à être utilisés pendant moins de quatre mois de l'année ou, alternativement, pour une durée d'utilisation annuelle limitée et dont la consommation d'énergie prévue est inférieure à 25 % de ce qui serait le résultat d'une utilisation toute l'année
- Bâtiments autonomes d'une surface utile totale inférieure à 50 m^2
- Bâtiments appartenant aux forces armées ou à l'administration centrale et servant à la défense nationale, à l'exception des locaux d'habitation individuels ou des immeubles de bureaux pour les forces armées et d'autres membres du personnel employés par les autorités de défense nationale

4.3. Tous les nouveaux bâtiments seront zéro émission à partir du 01.01.2030 (bâtiments publics à partir du 01.01.2028)

4.3.1. Les États membres peuvent choisir de ne pas l'appliquer aux bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire ont été introduites avant le 01.01.2030.

Remarque — En vertu de la directive précédente, depuis 2021, les nouveaux bâtiments doivent être à consommation d'énergie quasi nulle.

4.4. Déploiement d'installations d'énergie solaire dans les bâtiments

4.4.1. Cette obligation s'applique :

- D'ici le 31 décembre 2026, à tous les nouveaux bâtiments publics et non résidentiels d'une surface utile supérieure à 250 m^2
- À tous les bâtiments publics existants d'une surface utile supérieure à :
  - 2000 m^2, d'ici le 31 décembre 2027
  - 750 m^2, d'ici le 31 décembre 2028
  - 250 m^2, d'ici le 31 décembre 2030
- D'ici le 31 décembre 2027, aux bâtiments non résidentiels existants d'une surface utile supérieure à 500 m^2, où le bâtiment fait l'objet d'une rénovation importante [3] ou d'une action nécessitant une autorisation administrative de rénovation de bâtiment, de travaux en toiture ou d'installation d'un système technique de bâtiment

[3] *'Major renovation' means, according to Member State choice, either*

a) The total cost of the renovation relating to the building envelope or the technical building systems is higher than 25% of the value of the building, excluding the value of the land upon which the building is situated; or

b) More than 25% of the surface of the building envelope undergoes renovation

- D'ici le 31 décembre 2029, à tous les nouveaux bâtiments résidentiels
- D'ici le 31 décembre 2029, à tous les nouveaux parkings couverts physiquement adjacents aux bâtiments

4.5. Certificats de performance énergétique (CPE) partiellement harmonisés et plus répandus

4.5.1. Dans l'ensemble de l'UE, la classe EPC « A » signifiera un bâtiment à émissions nulles et la classe « G » correspondra aux bâtiments les moins performants du parc immobilier national.

4.5.2. Les EPC sont appelés à devenir plus répandus. Auparavant requis uniquement lors de la construction, de la vente ou de la location d'immeubles ou d'unités de bâtiment à un nouveau locataire, ils doivent désormais également être produits après des rénovations importantes ou le renouvellement du contrat de location. Ils sont également exigés pour tous les bâtiments appartenant à des organismes publics ou occupés par ceux-ci.

4.5.2.1. Une prévalence plus élevée d'EPC est cruciale, car :

- Les États membres doivent vérifier le respect par chaque bâtiment des exigences de rénovation qu'ils ont fixées en vertu de la directive sur la base des CPE.
- Les informations sur la classe et la rénovation de l'EPC sous-tendront l'intégration de la rénovation énergétique par les évaluateurs dans l'estimation de la valeur vénale, d'autant plus que l'EPC doit contenir une évaluation de la rentabilité des recommandations de rénovation du certificat sur la base d'une prévision préliminaire des coûts. Si la prévision préliminaire des coûts est proche de la date de l'évaluation, l'expert peut s'appuyer sur celle-ci pour l'évaluation résiduelle si les informations contenues dans l'EPC sont jugées de qualité suffisante.

5. Le rôle d'exemplarité des bâtiments des organismes publics dans le cadre de la directive sur l'efficacité énergétique

5.1. Chaque État membre veille à ce qu'au moins 3 % de la surface totale des bâtiments chauffés et/ou refroidis appartenant à des organismes publics[4] soient rénovés chaque année pour être au moins transformés en bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle[5] ou en bâtiments à émissions nulles.

5.2. Lorsque les organismes publics occupent un immeuble dont ils ne sont pas propriétaires, ils négocient avec le propriétaire, notamment lorsqu'ils atteignent un point de déclenchement tel que :

- Renouvellement de la location
- Changement d'usage
- Travaux de réparation ou d'entretien importants dans le but d'établir des clauses contractuelles pour que le bâtiment devienne un bâtiment à consommation d'énergie quasi nulle.

6. Commentaire

6.1. Bâtiments existants

6.1.1. S'il n'y a pas de délai légal ou de point de déclenchement affectant les droits légaux d'utilisation ou de disposition du bâtiment en question, sauf s'il appartient à une certaine classe EPC, par exemple, interdiction de vendre, de louer, de donner ou de convertir le bâtiment à moins qu'il n'appartienne à une certaine classe EPC, et s'il existe un nombre suffisant de transactions de vente ou d'annonces impliquant des propriétés similaires ne faisant pas l'objet d'un délai légal, L'évaluateur peut déterminer la valeur vénale de la propriété en question à l'aide de la méthode comparative. Cette approche peut refléter la valeur vénale à la date de l'évaluation sans nécessiter une estimation des coûts de rénovation.

6.1.2. S'il existe un délai légal ou un point de déclenchement affectant les droits légaux d'utilisation ou de disposition

[4] *At all levels of public ownership: central, regional, municipal*

[5] *'Nearly zero-energy building' means a building where the nearly zero or very low amount of energy is covered to a very significant extent by energy from renewable resources, including energy from renewable resources produced on-site or nearby (more detail in the Directive).*

du bâtiment en question, à moins qu'il ne soit d'une certaine classe EPC, l'évaluateur doit, dans la plupart des cas, utiliser la méthode résiduelle pour déterminer la valeur vénale, en procédant comme suit :

- Comparez la classe EPC du bâtiment avec la classe requise par la loi au prochain point de déclenchement pour ce bâtiment spécifique
- Estimez la valeur vénale de la propriété en supposant qu'à la date de l'évaluation, elle a été rénovée pour atteindre la classe EPC requise en la comparant à des propriétés similaires de cette classe EPC
- À l'aide de la méthode résiduelle, à partir de la valeur finale ci-dessus, on obtient et on déduit le coût de la rénovation dans la classe DPE requise
- S'il y a lieu, compte tenu de l'ampleur de la rénovation et des pratiques du marché, déduire d'autres coûts tels que le coût du financement, les honoraires professionnels et le bénéfice du promoteur

6.2. Nouveaux bâtiments

6.2.1. Dans ce nouveau contexte de construction imminente de bâtiments zéro émission, les évaluateurs doivent déterminer, à partir des preuves du marché, si les bâtiments moins économes en énergie achevés, prévus pour être achevés avant 2030 ou pour lesquels des demandes de permis de construire ont été soumises avant le 01.01.2030 ont une valeur vénale différente.

6.2.2. Les bâtiments zéro émission sont harmonisés à la classe EPC « A ». Bâtiments neufs exemptés de l'obligation de classe « A » *(voir 4.3.1.)* restent sous l'obligation de la directive précédente d'être à consommation d'énergie proche de zéro. On peut supposer sans risque de se tromper que, dans les barèmes DPE modifiés résultant de la transposition de la directive dans le droit national, les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle seront de classe DPE « B ».

6.2.2.1. Lors de l'évaluation d'un bâtiment neuf de catégorie « B », l'évaluateur peut suivre la procédure décrite à l'article 6.1 pour les bâtiments existants. Il convient toutefois de noter qu'il peut y avoir peu de pression réglementaire ou commerciale pour faire la distinction entre « B » et « A » pour les raisons suivantes :

- Un nouveau bâtiment ne sera pas rénové avant longtemps et aucune législation n'exigera de rénovation en « A » dans un avenir proche ; et
- Il est peu probable que l'UE ou les États nationaux accordent des subventions dans de tels cas, car toutes ces aides financières devraient aller au parc immobilier le moins performant.

6.3. Bâtiments des organismes publics

6.3.1. Les obligations de la Directive Performance Énergétique des Bâtiments s'appliquent à tous les bâtiments, publics et privés. Les dispositions de la directive sur l'efficacité énergétique visant à rénover 3 % du parc immobilier public par an pour atteindre un niveau d'énergie au moins proche de zéro s'ajoutent à celles-ci.

6.3.2. Dans l'évaluation d'un bâtiment d'un organisme public, l'évaluateur doit s'assurer :

- Que l'immeuble soit à vendre ou à louer sur le marché privé. Si tel est le cas, il cesse d'être un bâtiment gouvernemental aux fins de la réglementation sur l'efficacité énergétique et est soumis aux exigences standard du point 4.2. et aux exigences de la présente norme au point 6.1. Si ce n'est pas le cas, 6.3.2.1. ou 6.3.2.2. s'applique et la valeur vénale est estimée sur l'hypothèse spéciale que le bâtiment reste entre les mains du gouvernement et est rénové à la classe B.
- Si le bâtiment est prioritaire par le gouvernement pour être inclus dans les 3 %
- Si l'immeuble gouvernemental est loué d'un propriétaire privé.

6.3.2.1. Pour un bâtiment prioritaire pour l'inclusion dans les 3 % annuels, les experts doivent :

- Comparez la classe EPC du bâtiment – ou, en son absence, la meilleure estimation de l'évaluateur de la classe EPC probable – avec la classe équivalant à une « consommation d'énergie quasi nulle »
- Estimer la valeur vénale du bien immobilier après rénovation selon la classe DPE « consommation quasi nulle »
- Procédez comme à la section 6.1.2. (c)

6.3.2.2. Pour un immeuble non prioritaire pour l'inclusion dans les 3 % et qui est loué à un propriétaire privé, l'expert doit :

- Vérifiez la présence de l'un des points de déclenchement énumérés à la section 5.2.
- Comparez la classe EPC du bâtiment[6] avec la classe équivalant à une « consommation d'énergie proche de zéro »
- Estimer la valeur vénale du bien immobilier après rénovation selon la classe DPE « consommation quasi nulle »
- Procédez comme à la section 6.1.2. (c)

[6] *Public buildings are much more likely to have an EPC if they are rented.*

II. Méthodologie d'évaluation

Introduction
Champs d'application
Définitions
Approches d'évaluation
Observations générales
La méthode comparative
L'approche par le revenu, méthodes et modèles
L'approche par les coûts
Les méthodes résiduelles
L'utilisation de plusieurs méthodes d'évaluation
La vérification finale

1. Introduction

1.1. Techniquement parlant, la **méthodologie** est un système de méthodes utilisé dans un domaine d'étude ou d'activité particulier.

1.2. En évaluation, le terme **méthodologie** est utilisé pour décrire le processus par lequel un évaluateur entreprend l'évaluation de la propriété. Ainsi, pour une évaluation donnée, la méthodologie comprend la sélection par l'évaluateur de l'approche ou des approches à appliquer, le choix de la ou des méthodes et l'utilisation de modèles ou de techniques afin d'interpréter les données d'évaluation et d'en tirer des conclusions.

1.3. Il existe une hiérarchie de définitions ; Approches, méthodes et modèles. Une approche est le premier niveau d'une hiérarchie de définitions. Les trois approches reconnues sont le marché, le revenu et le coût *(voir section 4 ci-dessous*). Tous ces éléments sont fondés sur les principes économiques sous-jacents de la formation des prix et le choix de l'approche variera en fonction de l'objectif et de la nature de l'évaluation. Chacune de ces approches d'évaluation principale comprend différentes méthodes d'application détaillées et, au sein de ces méthodes, il existe différents modèles. Certains modèles sont de nature quantitative, d'autres plus qualitatives, mais tous sont des techniques qui attribuent de la valeur aux caractéristiques constitutives d'un bien.

1.4. EVS 2025 n'impose pas de méthodologie d'évaluation spécifique, car (sauf réglementation applicable) elle relève du jugement professionnel de l'évaluateur dans chaque cas, en fonction de la nature du bien immobilier et du contexte et de l'objet de l'évaluation. En outre, on peut s'attendre à ce que la méthodologie évolue à l'avenir en raison de nombreuses influences, notamment le comportement du marché et les progrès des outils et méthodes de calcul et d'analyse - il serait inapproprié de tenter de restreindre l'évolution future en insistant pour que les évaluateurs conservent certaines des méthodes et modèles reconnus aujourd'hui.

1.5. Toutefois, la méthode d'évaluation est implicite dans les normes d'évaluation, et c'est pour cette raison que la présente section sur la méthode d'évaluation a été préparée. Des méthodes d'évaluation standardisées facilitent la transparence et la compréhension des rapports d'évaluation par les lecteurs ; Des normes d'évaluation actualisées renforcent à leur tour les bonnes pratiques et l'exactitude des évaluations.

2. Champs d'application

Cette section fait référence aux méthodologies acceptées à l'échelle européenne pour l'évaluation de tout type de bien immobilier à quelque fin que ce soit, comme détaillé dans les sous-sections suivantes.

3. Définitions

3.1. **Base de la valeur** — Énoncé des hypothèses fondamentales pour la réalisation d'une évaluation à des fins définies

3.2. **Approche de l'évaluation** — La manière fondamentale dont, compte tenu des éléments de preuve disponibles, l'évaluateur envisage la façon de déterminer la valeur du bien en question

3.3. **Méthode d'évaluation** — Procédure particulière, fondée sur une ou plusieurs approches d'évaluation, utilisée par l'évaluateur pour arriver à une estimation de la valeur

3.4. **Modèle d'évaluation** — Technique spécifique de traitement des données effectuée dans le cadre d'une méthode d'évaluation

4. Approches d'évaluation

4.1. Afin d'effectuer une évaluation fondée sur la base pertinente de la valeur, une ou plusieurs approches d'évaluation seront utilisées.

4.2. La méthode d'évaluation est fondamentalement fondée sur le fonctionnement d'une économie de marché libre. Par conséquent, il est essentiel de comprendre et de modéliser la dynamique du mécanisme de prix de l'offre et de la demande qui influence les prix du marché. Toutes les méthodes d'évaluation doivent refléter les fondamentaux économiques du monde réel.

4.3. Bien qu'il existe certaines différences d'application et de nomenclature plus importantes, il n'existe en fait que trois approches de base pour évaluer les terrains et les bâtiments : l'approche du marché (ou comparative), l'approche du revenu et l'approche du coût.

4.4. Parmi les trois approches de base de l'évaluation, un certain nombre de méthodes d'évaluation sont utilisées, en fonction de l'évolution de la pratique de l'évaluation immobilière sur un marché particulier. Ces méthodes seront utilisées pour une ou plusieurs des trois approches de base, selon le cas pour l'évaluation en fonction du type de bien, des données disponibles, de l'objet de l'évaluation, de la nature du client, du cadre juridique local, etc.

4.5. Dans l'**approche du marché**, l'évaluation est produite en comparant le bien immobilier avec les éléments probants obtenus lors de transactions sur le marché qui remplissent les critères de base de valeur pertinente et de type de bien.

4.6. L'**approche par le revenu** sert à évaluer tous les biens dont la valeur est déterminée en capitalisant ou en actualisant les revenus futurs estimés à tirer de la propriété, qu'il s'agisse de loyers ou de revenus générés par l'entreprise qui exerce sur la propriété. Dans certains pays, la forme d'approche fondée sur le revenu, qui consiste à analyser et à capitaliser les flux de loyers réels ou potentiels, est traitée comme une subdivision de l'approche du marché ; Dans ces pays, ce que l'on entendrait généralement par l'approche du revenu est réservé aux évaluations fondées sur les comptes de l'entreprise exploitant l'immeuble.

4.7. L'**approche par le coût** fournit une indication de la valeur fondée sur le principe économique selon lequel un acheteur ne paiera pas plus pour un bien que le coût d'obtention d'un bien d'utilité égale, que ce soit par achat ou par construction, y compris le coût d'un terrain suffisant pour permettre cette construction. Il sera souvent nécessaire de tenir compte de l'obsolescence du bien par rapport à un bien équivalent neuf.

5. Observations générales

5.1. **L'importance d'analyser la propriété et le marché** — Avant de décrire en détail les méthodes et les modèles les plus pertinents, il est nécessaire de souligner l'importance d'analyser en détail le marché et les preuves du marché avant de décider quelle méthode ou quelles méthodes doivent être utilisées pour effectuer l'évaluation. L'examen, l'enquête et l'analyse des données disponibles sur le marché constituent l'une des parties les plus importantes du processus d'évaluation.

5.2. **« Regarder au-delà » de la preuve** — Il est important d'essayer de déterminer quels éléments ont eu une influence particulière sur les parties respectives et les ont influencées pour arriver au résultat final de l'opération qui est analysée. Ce n'est qu'une fois ce processus mené à bien, qu'une analyse réaliste des preuves peut être tentée.

5.3. **Facteurs pertinents** — L'évaluateur déterminera où se trouve l'essentiel des indices du marché, et cela dépendra, par exemple, de la nature du marché local, du type de propriété à évaluer et de son état, de la démographie de la localité immédiate et plus large, du climat financier au moment des transactions, de la date des transactions comparables ou de l'entreprise ou de l'activité exercée sur les lieux. Ce processus permet à l'évaluateur de déterminer quelles transactions de marché sont les plus pertinentes et d'accorder le poids nécessaire à chaque élément probant pertinent.

5.4. **Le type de propriété à évaluer** est le deuxième facteur important, car c'est sur ce point, ainsi qu'avec la localité, que reposera en grande partie la décision quant à la méthode d'évaluation à adopter. Bien que la comparaison des valeurs des transactions basée sur le marché puisse être naturelle pour de nombreux types de propriétés dans de nombreuses régions, certains facteurs communs qui ont tendance à se produire sur la plupart des marchés peuvent inciter à d'autres approches.

5.5. Par exemple, dans le cas du marché des bureaux, dans de nombreux pays, il y aura généralement plus de preuves de transactions de location que de ventes. Dans ce contexte, et comme il s'agit d'une classe d'actifs traditionnellement attrayante pour les investisseurs, l'approche du revenu peut être adoptée et les rendements peuvent être établis à partir de la comparaison des données de vente. En revanche, pour les propriétés hautement spécialisées, telles qu'une raffinerie de pétrole ou une usine chimique ou sidérurgique, il n'y a généralement pas de marché, de capital ou de location, de sorte que l'approche par le coût est généralement adoptée à de nombreuses fins d'évaluation.

5.6. Les acheteurs ou locataires potentiels peuvent être prêts à payer une somme supplémentaire pour un emplacement le long d'une rue bordée d'arbres ou avec une vue sur un lac, quel que soit le type de propriété. Il est également de plus en plus évident dans certains endroits que les « caractéristiques vertes » de certains ou de tous les types de propriétés peuvent ajouter de la valeur. Étant donné que les indicateurs de durabilité peuvent avoir un impact sur la valeur, l'évaluateur devra inclure les questions de durabilité dans l'analyse des preuves. Par exemple, de nombreuses banques ont aujourd'hui une préférence pour les prêts à l'égard de propriétés commerciales certifiées vertes, ce qui s'est manifesté en termes de taux d'actualisation plus bas et de valeurs de marché plus élevées, ou en plaçant d'autres propriétés à des valeurs actualisées.

5.7. La propriété doit généralement être distinguée de l'entreprise qui peut l'utiliser.

5.8. **Le marché local pertinent** — Il est important d'examiner en détail la nature du marché local, c'est-à-dire les types de biens qui y sont représentés et si le marché des biens à évaluer est principalement un marché de propriétaires-occupants ou un marché locatif. Ce dernier facteur peut être important pour décider du type de preuves comparables à rechercher et si l'approche comparative ou une méthode fondée sur le revenu est susceptible d'être préférée.

5.9. Une partie standard du travail de l'évaluateur consiste à identifier les emplacements les plus précieux et les facteurs locaux qui peuvent affecter non seulement la valeur réelle, mais aussi les méthodes qui peuvent être utilisées pour arriver à la valeur. La proximité de centres d'affaires ou de transport particuliers est un facteur typique à prendre en compte.

5.10. Il se peut que la propriété soit située dans un sous-marché qui a ses propres pratiques de tarification ou des variations sur les pratiques standard. Dans ce cas, l'évaluateur voudra généralement s'assurer que la méthodologie utilisée en tient compte.

5.11. **L'analyse des preuves, une règle essentielle** — Lorsqu'il s'agit d'analyser les preuves, il y a un certain nombre de processus à suivre, mais quelle que soit la méthode utilisée, le résultat final est généralement le même en substance : une unité de valeur est dérivée des preuves et est utilisée pour évaluer le ou les biens en question.

5.12. Cette unité de valeur sera souvent soit une valeur en capital par mètre carré, soit une valeur locative par mètre carré. Dans le cas des hôtels, il peut s'agir d'une valeur par chambre ou, dans le cas des stations-service, d'une valeur pour mille litres de débit (il s'agit d'approches relativement grossières qui sont parfois utilisées à titre d'approximations en l'absence de modèles financiers détaillés, ou comme vérification par rapport à d'autres procédures d'évaluation). Dans le cas d'un terrain, il peut s'agir d'un prix au mètre carré ou d'un prix à l'hectare ou, pour les terrains aménagés, d'un prix au mètre carré de bâtiment qui pourrait être érigé sur le site. Pour des propriétés spécifiques (par exemple, un château ou une propriété les pieds dans l'eau), la valeur globale d'une propriété peut également être une « valeur unitaire » pertinente. Toutes les évaluations sont finalement basées sur une compréhension et une comparaison des transactions précédentes sur le marché.

6. La méthode comparative

6.1. La méthode comparative est considérée comme la méthode privilégiée pour arriver à la valeur vénale, car elle fournit le lien le plus direct avec les transactions réelles du marché.

6.2. Idéalement, la méthode comparative évalue la valeur vénale par le biais d'une analyse des prix obtenus à partir de ventes ou de locations de propriétés similaires à la propriété en question, suivie d'un ajustement des valeurs unitaires pour tenir compte des différences entre les propriétés comparables et la propriété en question. Toutefois, les évaluateurs devraient également tenir compte d'autres informations et données pertinentes sur le marché auxquelles ils pourraient avoir besoin de se fier davantage, en particulier sur les marchés ou dans les situations où les informations sur les transactions ne sont pas fiables ou ne sont tout simplement pas disponibles.

6.3. Les prix demandés ne sont pas le résultat tangible des forces de l'offre et de la demande et ne constituent donc pas une source d'information entièrement fiable sur la situation du marché. Tout d'abord, ils reflètent les attentes de l'offre du marché. Cependant, en les comparant avec les prix de transaction, ils sont utiles pour identifier la phase du cycle du marché. De manière cruciale, en tenant compte du cycle du marché et de son degré de liquidité, un évaluateur expérimenté sur un marché donné peut juger de la relation entre les prix d'offre et les prix de vente probables d'une propriété et, par conséquent, en l'absence d'autres données de prix fiables, l'utilisation d'informations sur les prix d'offre est importante et souhaitable.

6.4. **L'expert doit donner une brève explication du jugement à l'appui de la décote ou de la prime appliquée.**

Voir EVIP 1, Valoriser dans des marchés non transparents.

6.5. Les prix des transactions comparables sont généralement liés à une ou plusieurs unités de comparaison, telles que la taille de la propriété ou le revenu net d'exploitation annuel attendu. En fonction du type de propriété 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 toutes les propriétés d'une classe particulière.

6.6. Il faut porter des jugements sur les mérites relatifs de la propriété et des propriétés comparables afin que des ajustements puissent être apportés au prix de chaque propriété comparable pour tenir compte des différences afin d'obtenir une estimation du prix approprié pour la propriété évaluée. Plus les propriétés comparables sont dissemblables à la propriété en question, moins la valeur résultant de la méthode comparative est fiable.

6.7. Il y a un certain nombre de facteurs à prendre en compte lors de l'examen de la fiabilité des preuves obtenues à l'égard de propriétés comparables :

- Leur emplacement par rapport à l'emplacement du bien à évaluer
- Le facteur temps, c'est-à-dire le temps qui s'est écoulé entre la transaction relative au bien comparable et la date de l'évaluation. L'évaluateur doit décider jusqu'à quand les transactions comparables doivent être acceptées et quels ajustements doivent être apportés. Les conditions du marché changent clairement avec le temps et, dans certaines circonstances, même des transactions très récentes peuvent ne plus être de bons indicateurs des conditions du marché à la date de l'évaluation. D'une manière générale, les transactions les plus récentes sont considérées comme fournissant les meilleurs éléments probants comparables.

- Le degré d'obsolescence des bâtiments et de leurs aménagements – Physique, technique et économique
- La solidité financière et la réputation du locataire, le pourcentage du bien immobilier occupé ou vacant et le rapport entre la surface nette et la surface brute (dans le cas des immeubles de rendement)
- Le nombre de transactions comparables est une autre question importante et les évaluateurs devront décider ce qu'ils jugent être un nombre acceptable. Il s'agit d'une question de jugement et peut varier, par exemple, en fonction de l'objectif de l'évaluation.
- Il est important de prendre en considération qu'il peut y avoir des différences considérables entre les biens qui ont déjà été vendus ou loués et le bien qui doit être évalué. La méthode comparative ne doit être envisagée que lorsqu'il existe des propriétés présentant des caractéristiques raisonnablement comparables à la propriété en question, bien qu'il puisse parfois être nécessaire d'accepter comme comparables des propriétés qui ne sont pas vraiment idéales à cet égard. C'est parce qu'il vaut mieux avoir des preuves que pas de preuves du tout. Toutefois, dans une telle situation, il peut être judicieux de se tourner vers une autre méthode d'évaluation afin de vérifier le résultat produit par l'utilisation de la méthode comparative.

6.8. Comme nous l'avons mentionné précédemment, il est important que l'unité de comparaison soit la même pour toutes les propriétés comparables et la propriété en question (par exemple, si la surface intérieure brute est l'unité de comparaison, elle doit être mesurée de la même manière pour chaque propriété). Les définitions de la façon dont les différents types de surface sont mesurés se trouvent dans le Code européen de mesure dans la partie VIII.

6.9. Dans de nombreux cas, l'analyse d'éléments de preuve comparables et la détermination de la valeur vénale sont basées sur l'expertise, les connaissances, l'expérience et l'intuition individuelles de l'évaluateur. Il s'agit d'un processus heuristique et d'un modèle d'évaluation valide et accepté. Cependant, avec l'avènement de modèles informatisés de plus en plus sophistiqués, l'évaluateur a désormais accès à des techniques plus quantitatives pour analyser les preuves du marché. Néanmoins, l'évaluateur doit être conscient qu'un tel outil d'analyse n'est fiable que si l'exactitude et la qualité des données qui y sont fournies. Il faut également garder à l'esprit que la valeur d'une propriété ne peut pas être calculée en utilisant uniquement des techniques mathématiques ou statistiques. Tous les modèles d'évaluation, qu'ils soient heuristiques ou quantitatifs, ne sont que des outils qui permettent aux évaluateurs de capturer des données de marché pour les aider à estimer la valeur vénale de la propriété en question. L'estimation de l'évaluateur de la valeur de la propriété en question doit être basée sur le meilleur jugement.

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

7.1. D'une manière générale, l'approche par revenu est une forme d'analyse d'investissement. Il est basé sur la capacité d'un bien immobilier à générer des avantages nets (c'est-à-dire généralement des avantages monétaires) et la conversion de ces avantages en une valeur actualisée. Les avantages peuvent simplement être considérés comme le résultat net d'exploitation. Dans l'évaluation des biens immobiliers sur la base des bénéfices d'exploitation (comme les hôtels), l'évaluateur travaillera souvent sur la base de l'EBITDA (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement).

7.2. Pour estimer une valeur vénale, la procédure commence à partir des conditions du marché réel. Cela signifie que toutes les données et hypothèses doivent être dérivées du marché. Si le but est d'estimer la valeur d'un investissement (c'est-à-dire la valeur que le bien peut avoir pour un acheteur identifié particulier), le calcul part de la situation d'un investisseur individuel.

7.3. Lorsqu'elles sont appliquées à des immeubles de placement, toutes les méthodes fondées sur l'approche par le revenu seront fondées sur l'interaction des éléments suivants :

- Résultat net actuel et futur prévu
- Le calendrier des événements futurs susceptibles d'influer sur le bénéfice net
- La façon dont les acheteurs potentiels tiendraient compte de cette interaction des flux d'argent au fil du temps est prise en compte par le choix du rendement ou du taux d'actualisation

7.4. La méthode du revenu utilisée dans l'approche par le revenu peut être divisée en deux types de modèles :

- Les modèles traditionnels de croissance du revenu, connus sous le nom **de méthodes de capitalisation**, y compris la capitalisation directe, la durée et le retour à la normale, les modèles de couches (hardcore et topslice) et les modèles de flux de trésorerie actualisés implicites de croissance ;

- Modèles explicites de croissance du revenu, généralement connus sous le nom **de flux de trésorerie actualisés (DCF).** La principale caractéristique de la méthode des flux de trésorerie actualisés explicites en fonction de la croissance (DCF explicites) est que la croissance anticipée des revenus et des coûts est explicitement incorporée dans le modèle par l'évaluateur

7.5. Il est important, lors de la réalisation d'une estimation, de s'assurer qu'il n'y a pas de double comptage de l'inflation des loyers, des valeurs locatives et des postes de coûts. Ainsi, lorsqu'un évaluateur utilise un modèle de capitalisation, le taux de rendement retenu reflètera normalement implicitement l'augmentation anticipée de la valeur locative. Il serait donc erroné de constituer ensuite une provision distincte pour la croissance des loyers dans le flux de trésorerie. À l'inverse, dans un modèle DCF explicite, l'évaluateur devra généralement inclure explicitement la croissance future anticipée des loyers, auquel cas le taux d'actualisation adopté sera généralement plus élevé, afin de refléter le risque lié à la prédiction de la croissance future des revenus. Il en va de même pour tous les éléments de coût inclus dans l'évaluation : l'inflation future des coûts ne doit pas être incluse dans un modèle implicite de croissance, alors qu'elle sera prise en compte dans un modèle explicite de croissance.

7.6. **Méthodes** de capitalisation — Les méthodes traditionnelles de capitalisation peuvent être divisées en deux types :

- **Modèles perpétuels** où la rente du marché est, aux fins du modèle implicite, considérée comme étant la même pour toujours (toute la croissance et les ventes futures sont prises en compte dans le rendement)
- **Modèles de réversion** où, en termes actuels, le transfert de loyer est inférieur ou supérieur au loyer de marché qui sera reçu lors d'un futur retour au loyer de marché

7.7. **Capitalisation perpétuelle** — La capitalisation directe consiste à convertir l'espérance de revenu en indication de valeur en appliquant un rendement approprié aux revenus estimés (le plus souvent des revenus locatifs nets ou des revenus nets d'exploitation). Le revenu capitalisé est le revenu attendu d'un an (généralement pour la première année de calcul). Étant donné que la capitalisation directe implique généralement une capitalisation perpétuelle des revenus de la première année pour le bien en question, ce modèle ne reflète aucune variation future potentielle des revenus locatifs, à moins qu'un ajustement ne soit apporté au rendement pour en tenir compte.

7.8. La capitalisation est un modèle basé sur le marché qui repose sur des preuves solides des loyers du marché et des rendements du marché (taux de capitalisation). Elle s'appuie sur un marché immobilier actif et liquide, tant pour l'investissement que pour la location, et nécessite une analyse solide des ventes immobilières et des baux immobiliers.

7.9. La capitalisation, sur les marchés établis, est généralement appliquée dans l'évaluation des immeubles de rendement pour lesquels les acheteurs basent généralement le prix sur un certain multiplicateur (inverse du taux de capitalisation) des revenus locatifs. Ces propriétés presque liquides sont généralement entièrement ou presque entièrement louées au loyer de marché ou devraient être louées au loyer de marché. Toutefois, dans les marchés plus difficiles ou émergents, où les éléments de preuve comparables sont rares, il devient difficile de dériver un taux de capitalisation à partir de l'analyse de marché et l'évaluateur doit recourir à d'autres méthodes alternatives pour établir le taux de capitalisation ou recourir à d'autres modèles d'évaluation, y compris des flux de trésorerie actualisés dans lesquels les revenus locatifs annuels nets sont explicitement présentés sur une période typique de flux de trésorerie de 5 à 10 ans. Ce dernier *modèle « explicite »* diffère de la capitalisation « *implicite* » qui implique généralement la capitalisation des revenus locatifs nets du marché d'aujourd'hui au moyen d'un « *rendement tous risques* » qui reflète les attentes futures du marché en matière de risque et de croissance. La capitalisation peut être effectuée au moyen d'un modèle mathématique très simple, bien que dans certains cas, elle puisse être plus complexe.

7.10. Si, à la date de l'évaluation, le bien est loué à un loyer de marché, on peut supposer que ce revenu est perpétuel (c'est-à-dire que le revenu est supposé constant au loyer de marché) et, s'il est possible de dériver des taux de capitalisation des transactions de marché, la **capitalisation directe** est appliquée sur la base de la formule suivante : la valeur en capital est égale au produit net d'exploitation divisé par le taux de capitalisation. Ainsi, la capitalisation directe consiste à convertir l'espérance de revenu en indication de la valeur vénale en appliquant un rendement approprié aux revenus estimés (le plus souvent des revenus locatifs nets ou des revenus nets d'exploitation). Le revenu capitalisé est le revenu attendu d'un an (généralement pour la première année de calcul). Ce modèle ne tient pas compte d'une variation future potentielle des revenus locatifs, à moins qu'un ajustement ne soit apporté au rendement pour en tenir compte. Le taux de capitalisation (rendement tous risques) reflète toutes les attentes perçues du marché concernant les risques, les attentes de bénéfices positifs (sous forme de croissance des revenus ou de croissance de la valeur du capital) et d'autres attentes des

investisseurs sur le marché. Il s'agit de la perception du marché de la croissance des loyers et/ou de la croissance du capital de la propriété. Plus l'emplacement et la qualité du bien immobilier sont importants, plus le risque perçu par les investisseurs sont donc plus enclins à acheter un bien immobilier à un taux de capitalisation plus faible.

7.11. **Modèles de réversion** — Si, à la date de l'évaluation, le loyer payé diffère du loyer de marché, il faut tenir compte du loyer réel et de la durée pendant laquelle il sera payé jusqu'au retour au loyer de marché, généralement à la fin d'un bail et lors de la révision du loyer. Dans ce cas, l'évaluateur reflète les variations prévues du bénéfice net à certains événements futurs définis, en particulier à la fin d'un bail, d'une révision de loyer ou lorsque des dépenses d'investissement importantes peuvent être nécessaires. Il existe trois modèles pour faire face à de telles situations :

- **La clause temporaire et la réversion** divisent verticalement les flux de trésorerie et sont généralement appliquées lorsque le loyer à terme est inférieur au loyer de marché (propriété sous-louée).
- **Le modèle de couche** divise le flux de trésorerie horizontalement et est généralement appliqué lorsque le loyer à terme est supérieur au loyer de marché (propriété surlouée).
- **Le flux de trésorerie actualisé implicite de croissance** est une forme plus sophistiquée de la méthode de terme et de réversion, généralement présentée sous la forme d'un flux de trésorerie de 5 à 10 ans et d'une valeur finale, tous deux actualisés à un **rendement dit équivalent**, étant le taux d'actualisation unique qui, lorsqu'il est appliqué à tous les flux de revenus, donne une valeur actualisée 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 autorisées. Les flux de revenus reflètent les loyers et les coûts actuels, réels et du marché.

7.12. **Taux de capitalisation** — La partie la plus difficile de la capitalisation des revenus est la détermination d'un taux de capitalisation approprié. La manière la plus courante d'établir le taux de capitalisation est d'analyser les transactions portant sur des biens comparables qui sont loués. Cependant, chaque propriété est différente dans ses caractéristiques et ses conditions de location, et les données de vente disponibles peuvent ne pas être suffisamment comparables. Dans ce cas, l'évaluateur devra faire preuve de discernement 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 propriétés comparables et les propriétés en question. Les ajustements doivent être basés sur la connaissance de l'évaluateur de l'impact que divers facteurs ont sur la valeur vénale ou le loyer de marché. Lorsqu'ils capitalisent le bénéfice net, les évaluateurs actualisent techniquement les avantages futurs et les expriment en termes de valeur actuelle. L'approche par le revenu exige une prise en compte de l'avenir, mais la plupart des évaluateurs sont très prudents lorsqu'il s'agit de faire de telles prédictions ou prévisions. Classiquement, l'utilisation d'un taux de capitalisation dérivé des prix de vente des biens loués au loyer de marché, reflète l'ensemble des risques et des bénéfices positifs perçus par les investisseurs. Bien que cela implique qu'une prédiction a été faite, elle n'est pas faite explicitement.

7.13. Le taux de capitalisation comprend à la fois la récupération du capital initial investi et les anticipations d'appréciation du capital, ce qui permet à un investisseur de surmonter les risques liés à la valeur temps de l'argent (l'argent investi aujourd'hui a plus de pouvoir d'achat que la même somme d'argent dans le futur), les risques liés à la liquidité (temps nécessaire pour disposer d'un bien immobilier à un moment donné dans le futur, l'incertitude du prix de vente), le risque locataire, le risque lié au contrat de bail, le risque inhérent à la propriété elle-même et à l'emplacement, le risque juridique, le risque fiscal, le risque législatif et d'autres risques ainsi que les incertitudes liées à la macro et microéconomie, à la politique, à la démographie et plus encore.

7.14. L'évaluateur souhaitera tenir compte d'un certain nombre de facteurs dans le choix du taux à adopter, notamment :

- L'emplacement du bien, en tenant compte des changements futurs probables qui pourraient le rendre plus ou moins attrayant pour les locataires et/ou les acheteurs
- Les aspects physiques de la propriété — Construction, qualité des finitions, etc.
- La nature, la durée et les modalités d'examen des baux
- Les obligations des parties respectives à tout bail
- Lois et réglementations locales et nationales susceptibles d'affecter le potentiel d'augmentation ou de diminution des loyers pendant ou à la fin des baux
- La solidité financière et la réputation des locataires

7.15. Les évaluateurs appliqueront les mêmes critères à leur analyse des ventes d'investissements comparables, en ajustant le rendement adopté pour tenir compte des forces ou des faiblesses relatives de la propriété en

question. Les prix de vente doivent être analysés de manière cohérente et les évaluateurs doivent disposer de tous les détails sur les transactions de vente et de location concernées.

7.16. Les évaluateurs peuvent également se fier avec prudence aux études de marché publiées par des agences et des analystes de marché réputés. Sur certains marchés, bien qu'il puisse y avoir un manque général de transactions d'investissement, il existe néanmoins des preuves de transactions concernant des propriétés commerciales de premier ordre. Étant donné qu'il est aujourd'hui possible de discerner une hiérarchie des rendements entre les secteurs de l'immobilier en Europe et à l'intérieur des pays, les évaluateurs peuvent également envisager de calculer un taux de capitalisation en tenant compte des rendements reflétés dans les transactions connues et d'ajuster ces rendements dans l'évaluation de la propriété en question pour tenir compte des différences de localisation, de secteur, de qualité et d'autres facteurs significatifs en termes de valeur.

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

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

7.19. La méthode de la capitalisation directe implique l'utilisation des loyers courants issus de l'analyse des loyers réels payés sur le marché.

7.20. En règle générale, une analyse des loyers payés pour la plupart des bâtiments est effectuée sur la base de la surface de plancher intérieure nette ou de la surface de plancher intérieure brute, selon le type de propriété. Il est très important qu'un évaluateur comprenne quelle zone est spécifiée dans le bail.

7.21. L'évaluateur doit analyser tous les contrats de location professionnelle en vigueur et prêter attention aux facteurs significatifs en termes de valeur, notamment :

- Durée du bail
- Superficie sous bail
- Loyer convenu
- Responsabilités et obligations de chaque partie contractante
- Des incitations éventuelles
- Loyer fixe ou loyer indexé sur l'inflation
- Clauses de rupture

7.22. S'il est d'usage dans un marché local particulier d'exprimer les loyers mensuels bruts dans les contrats de location, les évaluateurs doivent déduire toutes les dépenses liées à l'exploitation de l'immeuble et obtenir un revenu net d'exploitation. Ces dépenses peuvent être classées dans les catégories assurance, gestion, entretien, taxes et réparations.

7.23. **Cohérence des loyers** — Quelle que soit la méthode de capitalisation utilisée, les évaluateurs doivent veiller à suivre les pratiques du marché en ce qui concerne la capitalisation des loyers nets ou des loyers bruts. Par exemple, si les rendements obtenus à partir de transactions comparables sont basés sur des loyers bruts, les évaluateurs sous-estimeront la valeur s'ils appliquent les mêmes niveaux de rendements aux loyers nets.

7.24. **Coûts transactionnels** — Les coûts transactionnels ne sont pas pris en compte lors de l'évaluation de la valeur vénale. Toutefois, lorsqu'ils prodiguent des conseils en investissement, les évaluateurs peuvent être invités à estimer le rendement du capital total investi et à exprimer une valeur nette de ces coûts.

7.25. **Modèles d'actualisation** : les modèles d'actualisation sont basés sur des calculs de valeur actualisée du revenu attendu ou des flux de trésorerie projetés sur une période de calcul spécifique. Contrairement aux modèles de capitalisation (qui impliquent une vente future mais n'expriment pas explicitement sa date), une valeur réversive est normalement calculée et actualisée à la fin d'une période de détention notionnelle. Par conséquent, un horizon temporel, des flux de trésorerie prévus et la valeur de réversion doivent être déterminés. Pour calculer la valeur actuelle, le revenu ou le flux de trésorerie estimé doit être actualisé et un taux d'actualisation doit être

déterminé.

7.26. **L'actualisation explicite des flux de trésorerie** (DCF explicite) est une méthode d'actualisation qui a gagné en popularité au cours des dernières décennies et qui est maintenant largement utilisée par les évaluateurs et les investisseurs. Le modèle est basé sur le principe que la valeur de la propriété est égale à la somme de la valeur actuelle de tous les flux de trésorerie futurs. Le processus d'addition de la valeur actualisée de chaque entrée de trésorerie future et de 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 propriétés commerciales est la capitalisation directe ou ses dérivés (techniques de terme et de réversion ou de couche). Cependant, parce qu'il est fondé sur la comparaison et l'utilisation exclusive des données de 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 faisabilité des projets et l'estimation de la valeur de placement – est aujourd'hui également largement appliqué. Le modèle DCF explicite exige que l'évaluateur prévoie les flux de trésorerie en fonction des attentes du marché et 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 s'assurer qu'il reflète le comportement des acteurs du marché. Il est toujours préférable d'utiliser, dans la mesure du possible, des éléments de preuve comparables provenant des transactions de marché, en appliquant une technique de tarification couramment utilisée par les participants au marché.

7.29. Dans l'évaluation de la valeur de placement, l'évaluateur est informé par le client des flux de trésorerie prévus (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 soutenu par le marché ou toute autre variable clé dans le flux de trésorerie. Une telle évaluation peut être très subjective. Par conséquent, les évaluateurs doivent faire des hypothèses raisonnables afin de constituer le flux de trésorerie le plus probable et de calculer le taux d'actualisation qu'ils croient qu'un acheteur typique de la propriété en question appliquerait. L'évaluateur estimera le loyer le plus probable sur la période de détention de l'investissement, sur la base d'une analyse approfondie des conditions de marché passées et actuelles, garantissant que le passé n'est pas simplement prolongé dans le futur. Lors de l'évaluation d'un immeuble de placement au moyen du modèle explicite de flux de trésorerie actualisés, l'évaluateur cherchera à actualiser les flux de trésorerie projetés au moyen d'un **rendement cible** (également connu sous le nom de rendement équivalent). Il s'agit du taux d'actualisation appliqué aux flux de trésorerie projetés 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 un tel scénario, les projections de revenu reflètent les changements de loyer futurs prévus. Le calcul reflète l'opinion de l'évaluateur sur la croissance ou la baisse des loyers du marché. Il s'agit d'un taux de rendement interne prévu où les flux de trésorerie sont explicitement autorisés.

7.31. **La période de détention** — Les flux de trésorerie sont estimés sur une certaine période au cours de laquelle l'acheteur hypothétique sera propriétaire de la propriété avant de la vendre finalement. Dans de nombreux cas, une période de 10 ans est adoptée, en grande partie parce que cette période fonctionne bien avec les modèles de location généralement observés sur de nombreux marchés. Il n'y a pas de règle particulière quant à la durée de la période de détention, bien qu'il soit généralement considéré qu'elle devrait être suffisamment longue pour permettre l'expiration de tous les baux et pour les renouvellements ou relocations ultérieures. Dans certains pays, il peut exister des exigences légales relatives à des fins d'évaluation spécifiques exigeant que les flux de trésorerie soient prévus sur l'ensemble de la durée de vie économique de l'immeuble. Cela pourrait refléter plusieurs cycles de marché au cours de la période de détention.

7.32. **Flux de trésorerie explicites pour la croissance** — Comme indiqué ci-dessus, dans une évaluation DCF explicite, les évaluateurs voudront rendre leurs hypothèses aussi explicites que possible, contrairement aux critiques des modèles de capitalisation selon lesquelles « *tout est dans le rendement* ». Il s'agira notamment d'estimer les mouvements futurs à la hausse ou à la baisse des loyers, les clauses d'indexation des baux et l'inflation future des coûts qui ont été intégrés dans les flux de trésorerie.

7.33. **Hypothèses à la fin du bail** — Étant donné que l'un des principes de la méthode DCF explicite est que les hypothèses doivent être explicites, on s'attend généralement à ce que les évaluateurs indiquent clairement s'ils ont supposé que les locataires renouvelleront le bail ou partiront et seront remplacés par de nouveaux locataires. Certains modèles permettent une approche pondérée, permettant à l'évaluateur d'ajuster la pondération en

fonction des circonstances du bien et même de celles de chaque locataire.

7.34. **Le ou les taux d'actualisation** : toutes les entrées et sorties de fonds dans le modèle de flux de trésorerie, y compris le prix de vente futur prévu, sont actualisées à l'aide des taux d'actualisation. D'un point de vue théorique, différents taux devraient être utilisés dans un même modèle pour refléter les différents niveaux de risques correspondant aux différentes entrées et sorties, mais le plus souvent, ils sont résumés dans un seul taux d'actualisation. À ce titre, le taux d'actualisation est un élément clé de la méthode DCF. Le taux d'actualisation est destiné à refléter l'évaluation par l'acheteur hypothétique du risque inhérent au bien.

7.35. Le taux d'actualisation doit être cohérent avec les flux de trésorerie (ou de bénéfices) estimés dans le modèle, c'est-à-dire qu'il doit être basé sur les mêmes hypothèses en termes de calendrier, d'inflation, de coûts, de financement et d'impôts. Le taux d'actualisation choisi ne doit pas refléter les risques pour lesquels les estimations de flux de trésorerie futurs ont été ajustées.

7.36. Les évaluateurs devraient choisir le taux d'actualisation à la lumière du niveau général de risque inhérent au modèle — si les hypothèses sont généralement optimistes, il serait approprié de choisir un taux d'actualisation un peu plus élevé, tandis que les hypothèses prudentes exigeraient un taux d'actualisation plus faible.

7.37. Des taux individuels reflétant les motivations de l'investisseur individuel ou les exigences des investissements alternatifs sont utilisés pour estimer la valeur d'un investissement pour un investisseur particulier.

7.38. Idéalement, l'évaluateur devrait avoir la preuve des taux d'actualisation adoptés par les acheteurs lorsqu'ils enchérissent pour des propriétés comparables qui ont été vendues récemment. Malheureusement, ces informations sont disponibles dans très peu de pays et de marchés.

7.39. Alternativement, lorsque les évaluateurs disposent d'informations suffisamment détaillées sur un bien comparable récemment vendu, ils peuvent effectuer leur propre analyse sur la base de la DCF et déduire le taux d'actualisation de cette façon.

7.40. Lorsque ni l'un ni l'autre n'est possible, les évaluateurs déterminent souvent le taux d'actualisation au moyen d'autres analyses, dont les plus courantes sont les suivantes :

- Ajouter des primes de risque au rendement d'un placement « *sans risque* », comme les rendements des obligations d'État à long terme
- Appliquer un rendement immobilier, ajusté pour tenir compte du fait que la croissance des revenus a été rendue explicite dans le flux de trésorerie
- Estimation du coût moyen pondéré du capital d'un acheteur type d'un tel bien immobilier

Chaque technique a ses avantages et ses inconvénients et il n'est pas question ici d'en discuter. Le choix de l'évaluateur peut être influencé par les préférences du marché dans la région où se trouve la propriété.

7.41. **Valeur de réversion à la fin de la période de détention** : le modèle DCF suppose une vente à la fin de la période de détention. La valeur du bien immobilier 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 de la propriété sur la période de détention et actualisée à la valeur actuelle. Alternativement, selon le type de propriété, la valeur de réversion peut être obtenue à l'aide d'une méthode comparative.

7.42. En règle générale, les investisseurs supposent soit que le taux de capitalisation à la fin de la période de détention (rendement de sortie/taux de capitalisation future) est égal au taux de capitalisation en vigueur à la date de l'évaluation, soit qu'ils supposent 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 l'immeuble devrait recevoir au cours de la période de détention et en raison de la dépréciation au cours de la période de détention.

7.43. Un évaluateur peut également utiliser les données historiques des taux de capitalisation en ce qui concerne le type de propriété et le marché considéré, en appliquant sa connaissance personnelle du marché local.

7.44. **Entrées et sorties de trésorerie** — Dans le cadre du modèle DCF explicite de croissance, l'évaluateur doit formuler des hypothèses aussi explicitement que possible, étant donné que la méthode alternative de

capitalisation directe subit la critique d'inclure *« tout dans le taux de capitalisation »*.

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

7.46. Les renseignements sur les revenus et les coûts d'exploitation peuvent être obtenus à partir de sources primaires ou secondaires. Les sources primaires sont les propriétaires et ceux qui gèrent la propriété, les comptables et les agences immobilières. Les sources secondaires sont des articles professionnels publiés sélectionnés. Les évaluateurs doivent être critiques 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 de manière critique les performances historiques de la propriété elle-même. Les prévisions de revenus et de dépenses doivent également refléter des aspects de la propriété qui peuvent ne pas entrer dans une fourchette typique publiée dans des articles professionnels.

7.47. Les flux de trésorerie sont généralement désignés dans la devise dans laquelle les revenus sont contractés.

7.48. Les évaluateurs devraient commencer leur analyse par un examen des conditions de bail actuelles ou hypothétiques typiques du type de propriété sur le marché local.

7.49. Il est important de déterminer qui, en vertu du contrat de location, est responsable du paiement des dépenses d'exploitation.

7.50. L'évaluateur doit accorder une attention particulière aux questions suivantes dans le contrat de location :

- Possibilité de prolongation de bail et à quelles conditions
- Modalités de toute indexation locative
- Clauses de renouvellement de loyer
- Possibilité de résiliation du bail par le locataire
- Investissement du locataire dans le bien immobilier
- Restrictions interdisant aux locataires concurrents de s'imposer

Sur la base d'une analyse approfondie de :

- Le marché et les niveaux de location actuels du marché
- Contrats de location typiques pour le type de propriété concerné et le bail de passage
- État du bien en question

7.51. L'évaluateur doit estimer :

- **Le revenu brut potentiel (RBP)** - Le revenu total qui peut être tiré de la propriété, étant entièrement louée
- **Revenu brut effectif (RBE)** - Il est dérivé du RBP qui tient compte de la perte due au taux d'inoccupation actuel et prévu de la propriété et de la perte due à la possibilité de ne pas percevoir les loyers pendant la durée du bail.
- Le **revenu net d'exploitation (RNE)** de la propriété 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 de la propriété et à l'obtention des revenus attendus.
    - Les coûts variables dépendent du taux d'occupation de la propriété et comprennent les coûts de gestion, d'administration, de services publics, de nettoyage/entretien et de sécurité.

7.52. Une attention particulière doit être accordée à ne pas inclure les dépenses telles que l'impôt sur les sociétés, l'impôt sur le revenu, le service des prêts ou de la dette et l'amortissement comptable. Après avoir soustrait les coûts d'exploitation, l'évaluateur doit également soustraire le budget estimé pour les travaux de rénovation nécessaires à long terme et les réparations à court terme.

7.53. Enfin, il convient de noter que le DCF explicite est un modèle très complexe reposant sur des prédictions de la fluctuation future d'un grand nombre d'indicateurs économiques et de marchés immobiliers. Les résultats d'un

DCF doivent donc être traités avec prudence et il est recommandé de comparer les valeurs résultantes à d'autres indicateurs de marché, tels que les rendements et les prix au mètre carré, et éventuellement aussi aux valeurs obtenues par d'autres méthodes.

7.54. **Modèles basés sur les comptes de l'occupant actuel ou d'un occupant théorique** — Dans certains pays, le terme approche par le revenu fait référence à des évaluations basées sur les comptes de l'entreprise qui exploite le bien. EVS considère cela comme une méthode comptable spécifique dans l'approche par le revenu.

7.55. Cette méthode est essentiellement utilisée pour les évaluations de marché ou d'investissement de biens immobiliers conçus et adaptés à un usage particulier et pour lesquels des ventes comparables ne sont pas souvent disponibles, et l'évaluation est faite en fonction du chiffre d'affaires brut qui peut être généré par l'activité commerciale dans le bien. Dans de nombreux pays, les modèles explicites de flux de trésorerie actualisés sont préférés au modèle de comptes conventionnels, mais les principes qui le sous-tendent sont essentiellement les mêmes.

7.56. On trouve des cas typiques où ces méthodes conviennent dans l'industrie des loisirs, comme les centres de loisirs, les stades sportifs professionnels, les théâtres, les hôtels, les restaurants et les clubs, ainsi que, dans certains cas, dans l'évaluation des forêts et de certaines propriétés agricoles.

7.57. Lorsqu'il s'agit d'évaluer la fiabilité des revenus réels de l'entreprise, il faut veiller à ce que les éléments de surexploitation propres à un occupant particulier soient correctement ajustés. C'est le revenu normal attendu, souvent appelé **commerce équitable et durable**, que l'évaluateur devrait rechercher, ce qui évite les circonstances spéciales qui pourraient fausser la valeur. Il faut également faire preuve de prudence lorsqu'on examine le contenu des flux de revenus, car c'est le bien en question qui est évalué et non l'entreprise. La valeur d'une marque particulière par rapport à une autre peut nécessiter des ajustements, tout comme un revenu important gagné par l'entreprise à l'extérieur de la propriété.

8. L'approche par les coûts

8.1. L'approche par le coût fournit une indication de la valeur fondée sur le principe économique selon lequel un acheteur ne paiera pas plus pour un bien que le coût d'obtention d'un bien d'utilité égale, que ce soit par achat ou par construction, y compris le coût d'un terrain suffisant pour permettre cette construction. Il sera souvent nécessaire de tenir compte de l'obsolescence du bien en question par rapport à un bien équivalent tout neuf.

8.2. L'approche par le coût est le plus souvent utilisée pour estimer la valeur de remplacement des biens immobiliers spécialisés et d'autres biens qui sont très rarement, voire jamais, vendus ou loués sur le marché. Cela signifie que l'approche par le coût n'est généralement utilisée que lorsqu'un manque d'activité sur le marché empêche l'utilisation de la méthode comparative et lorsque les biens immobiliers à évaluer ne se prêtent pas à l'évaluation par l'approche par le revenu. Il existe toutefois des circonstances où il est utilisé comme procédure principale liée au marché, en particulier lorsqu'il existe des données importantes disponibles pour améliorer l'exactitude de la procédure.

8.3. Étant donné que le coût et la valeur vénale sont généralement plus étroitement liés lorsque les propriétés sont neuves, l'utilisation de l'approche par le coût est plus facile pour estimer la valeur vénale de constructions neuves ou relativement nouvelles, mais même dans ce cas, l'approche par le coût ne devrait pas être adoptée pour ce type de propriété à moins qu'il n'y ait une absence totale de preuves du marché. Dans les situations auxquelles il a été fait allusion ci-dessus. En effet, dans certains cas, les marchés locatifs, professionnels ou d'investissement peuvent avoir considérablement changé entre la date à laquelle le coût de construction a été fixé et la date d'achèvement final du projet, auquel cas la valeur obtenue par l'approche par le coût peut ne plus être une mesure fiable de la valeur vénale. L'utilisation de l'approche par le coût pour les propriétés anciennes peut poser des difficultés en raison d'un manque de données sur le marché, tant pour les coûts de construction que pour l'amortissement, bien que cela puisse également être vrai pour certaines propriétés plus récentes.

8.4. Les opinions varient à travers l'Europe quant à la mesure dans laquelle l'approche par les coûts peut donner une indication fiable de la valeur vénale. Il semblerait que les pays qui s'opposent à l'utilisation de cette approche aient tendance à être ceux où le marché est le plus transparent et où l'on dispose donc de plus de preuves sur les loyers, les rendements et les prix. De plus, lorsque les marchés sont plus volatils, il y a une résistance à l'utilisation

du coût comme indicateur de valeur, car les coûts de construction réagissent plus lentement aux changements cycliques que les prix du marché et les loyers. En revanche, l'approche par les coûts est souvent plus largement utilisée sur les marchés moins transparents et/ou moins volatils.

8.5. L'utilisation de l'approche par les coûts variera donc à travers l'Europe et d'un marché à l'autre. Dans certains pays, l'approche par les coûts est utilisée lorsqu'il y a des preuves du marché, mais, comme l'approche par les coûts n'est pas un modèle axé sur le marché, elle ne doit pas être considérée comme un modèle d'évaluation primaire.

8.6. **Coût de remplacement net amorti (CRNA)** — Dans sa forme traditionnelle, la CRNA est une méthode basée sur les coûts pour arriver à une valeur pour des actifs immobiliers qui ne sont normalement jamais exposés au marché.

8.7. Les raisons pour lesquelles ces actifs pourraient ne pas être exposés au marché sont nombreuses et variées, mais ce sera normalement parce que l'immobilier est exploité pour un usage inhabituel, avec des ventes rarement ou jamais effectuées pour cet usage. L'un des domaines d'application courants de l'évaluation à l'aide de la CRNA est celui des actifs du secteur public qui, lorsqu'ils fournissent un service à une communauté locale ou plus large, sont rarement, voire jamais, échangés.

8.8. Il se peut également qu'il y ait un manque de transactions ou de valeur vénale et, par conséquent, qu'une approche fondée sur des comparables ne soit pas disponible. En l'absence d'un marché transactionnel, il peut être utile d'envisager une approche fondée sur le revenu pour l'évaluation, mais là encore, cela peut ne pas être approprié, en particulier en l'absence de tout motif de profit de l'entité à évaluer. La CRNA reste une méthode valable en l'absence d'autres méthodologies.

8.9. Lorsqu'une utilisation historique cesse et que l'actif est échangé comme excédentaire ou redondant, à moins qu'une utilisation similaire ne soit prévue, il est peu probable que l'évaluation de la CRNA représente une approximation du produit de la vente.

8.10. L'une des principales utilisations de la méthodologie de la CRNA est pour les états financiers, lorsqu'une personne morale est impliquée et, dans le cas des occupants du secteur public, elle est souvent utilisée comme un moyen de déterminer la valeur monétaire des avantages de l'occupation.

8.11. L'approche par les coûts fait partie intégrante du principe de substitution et, en tant que telle, elle peut servir de contrepoids à la comparaison des ventes et/ou à l'approche par le revenu, permettant à l'évaluateur d'analyser les conditions actuelles du marché par rapport au coût d'une nouvelle construction et éventuellement de faire une déclaration dans son rapprochement sur la hausse ou la baisse extrême potentielle des prix.

8.12. **Conditions d'engagement** — L'application d'une approche CRNA implique le client dans une mesure potentiellement plus grande que les autres méthodes d'évaluation, et l'évaluateur aura besoin d'instructions détaillées.

8.13. Il est essentiel de comprendre avec le client comment l'évaluation doit être utilisée et à quelles fins.

8.14. **États financiers** — Si l'évaluation de la CRNA doit être utilisée pour la comptabilité ou les états financiers, il faut alors clarifier ce qui est inclus. Par exemple, un utilisateur peut apporter de nombreuses modifications importantes sur mesure à une propriété qui sont déjà reflétées dans les comptes de l'entreprise, et les inclure dans une évaluation CRNA peut être un double comptage.

8.15. De nombreuses propriétés spécialisées contiennent des installations et des machines et, dans certaines utilisations, la propriété peut être largement décrite comme des installations et des machines. Encore une fois, il faut veiller à ce que ces actifs ne soient pas déjà reflétés dans d'autres parties d'un état financier.

8.16. **Sectorisation** — Une demande moderne d'états financiers est la sectorisation, qui comprend également les actifs immobiliers évalués selon une approche CRNA. La prise en charge des éléments constitutifs d'un bâtiment nécessite un certain soin et une certaine réflexion, car des éléments individuels tels que des murs, un toit, etc., peuvent avoir des coûts définis, mais n'existent normalement pas isolément les uns des autres. Si, dans le cadre de la sectorisation, différentes déductions pour amortissement sont accordées, l'évaluateur devra décider comment cela se rapporte à l'ensemble. Par exemple, si l'on suppose que le revêtement mural durera 30 ans et le

toit 50 ans, l'évaluateur peut supposer que l'ensemble deviendra inutilisable à 30 ans plutôt qu'une partie à 30 ans et une partie à 50 ans. Les hypothèses formulées et appliquées doivent être expliquées au client et indiquées dans toute valeur déclarée à la CRNA. **La sectorisation est un exercice distinct de la détermination de la valeur globale de la RDC. Le chiffre de la CRNA peut être le point de départ d'un exercice de démembrement.**

8.17. **Continuité d'exploitation/utilisation continue** — Dans le cas d'une entité commerciale occupant un bien à évaluer au moyen de la CRNA, il sera nécessaire que l'évaluateur obtienne du client la confirmation que l'entité est rentable, qu'elle est en exploitation et qu'il est réaliste de croire qu'elle continuera sous cette forme. Une assurance écrite d'un directeur de la société utilisant la propriété est d'un confort supplémentaire pour l'évaluateur ici.

8.18. Dans le secteur public, où il n'y a potentiellement pas de recettes, de bénéfices ou de motifs lucratifs, il est normalement nécessaire de s'assurer auprès de l'utilisateur que le service offert à partir de l'établissement est susceptible de se poursuivre et qu'il existe une demande appropriée pour le service.

8.19. L'évaluateur devra établir avec le client comment l'actif est utilisé et continuera d'être utilisé. Avec ces actifs plus spécialisés, les évaluateurs devront se fier davantage aux informations fournies par le client ou d'autres conseillers professionnels qu'ils ne le feraient normalement avec des actifs moins spécialisés. Des rapports détaillés sont essentiels pour donner de la crédibilité à l'approche de la CRNA et il est recommandé de tenir des registres détaillés pour chacune de ces évaluations.

8.20. **Les coûts de construction** – Les évaluateurs doivent garder à l'esprit qu'ils cherchent à obtenir un chiffre pour un actif qui existe déjà, et non pas pour un actif qui n'a pas encore été construit. Par conséquent, la manière dont une nouvelle construction doit être financée, avec quel taux d'intérêt et par qui, n'est pas une caractéristique pertinente. Cependant, si une structure a été construite à l'aide de subventions de tiers ou de fonds de l'État ou de l'UE, la question devrait être posée de savoir si une entité construirait réellement sans subvention.

8.21. Il a été démontré que les subventions permettent d'ériger des bâtiments plus grands que ce qui aurait été le cas autrement, peut-être en présumant d'une 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.

8.22. Dans une CRNA, l'évaluateur est chargé d'identifier le coût de remplacement d'un actif par un équivalent moderne d'utilité égale, mais généralement par un service public de remplacement moderne où il n'y a pas de coûts de constructions anormales et qui ne sont pas excessivement chers. Cela ne veut pas dire que les subventions doivent être déduites du coût de construction. L'évaluateur doit s'enquérir de ce qu'il serait prudent de fournir en supposant qu'il n'y a pas de subvention. Lorsqu'il n'est pas financièrement possible de construire sans subvention, cela peut conduire à des hypothèses spéciales qui nécessitent une explication très minutieuse dans le rapport d'évaluation.

8.23. **Le remplacement** est le coût de remplacement d'une structure par une structure de remplacement d'utilité au moins égale en utilisant les normes actuelles de matériaux et de conception. Un service public actuellement acceptable peut dépasser les exigences historiques de l'utilisation et peut avoir évolué pour adopter des exigences plus modernes.

8.24. Si un actif est neuf, le coût réel peut être le chiffre pertinent à adopter pour évaluer le coût de construction. En adoptant ce chiffre, l'évaluateur devrait être convaincu qu'il n'y a pas eu de dépenses excessives ou de caractéristiques de la construction qui ne sont pas pertinentes pour l'objectif économique de la propriété.

8.25. Il est également nécessaire de s'enquérir de la manière dont le coût de construction a été convenu. L'évaluateur ne doit pas supposer que la construction réelle a permis d'en avoir pour son argent. Cela doit être testé.

8.26. **Sources d'information sur les coûts de construction** — Dans la plupart des pays, il existe des indices basés sur des contrats simples. Avec ceux-ci, un prix pour la construction de différentes structures dans différentes utilisations peut être identifié au moins à une fourchette. Plus le site est spécialisé, plus il y a de chances que les contrats d'échantillonnage soient moins nombreux. Il peut être nécessaire de faire appel à des consultants spécialisés si un coût équivalent moderne ne peut être déterminé d'une autre manière.

8.27. **Inclus dans les coûts de construction :**

- **Frais et autres coûts** — Pour construire une nouvelle entité en tant qu'actif moderne équivalent, il y aura des honoraires professionnels. Ceux-ci devraient être identifiés et ajoutés au coût de la construction

8.28. **Non inclus dans les coûts de construction :**

- **Démolition** — Dans le cas d'une CRNA, il n'est pas proposé de remplacer l'actif, mais simplement d'identifier l'écart entre l'équivalent moderne et l'existant. Par conséquent, l'actif existant ne sera pas démoli dans le cadre de l'évaluation et les coûts de démolition ne doivent pas être inclus.
- **Financement** — La CRNA n'est pas une évaluation résiduelle ou une étude de faisabilité. On suppose que la propriété existe déjà, de sorte que le financement à long terme n'est pas pris en compte. 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 supposent un coût à la date de l'évaluation. Cependant, la construction d'un actif peut prendre des mois ou des années et les coûts peuvent augmenter au cours du programme de construction proprement dit. Cela n'a pas d'importance. À la date de l'évaluation, l'évaluateur effectue une comparaison entre un actif existant et un actif de remplacement qui, par hypothèse, a été construit en utilisant les coûts et les valeurs d'aujourd'hui. Il ne doit pas y avoir d'ajout ou de déduction pour une période de construction. On suppose que la propriété est là à la date d'évaluation.

8.29. **L'actif équivalent moderne d'utilité égale** — L'un des aspects les plus difficiles de la présentation d'une approbation CRNA à un client est le concept d'un actif équivalent moderne, qui sous-tend l'ensemble de l'approche.

8.30. Si l'on pousse l'équivalent moderne à l'extrême, l'évaluateur a le droit d'envisager une nouvelle structure de taille différente dans un endroit différent pour répondre aux exigences modernes de l'entreprise. C'est dans ce contexte que les *« déficiences »* de l'actif à court terme sont amorties. Pour ce faire, l'évaluateur devra avoir une compréhension assez détaillée des fonctions requises et actuellement exercées, y compris, le cas échéant, la solution technique moderne la plus appropriée en matière de mise à disposition d'actifs. Il est très peu probable que l'évaluateur soit un expert de l'une de ces solutions et devra s'appuyer sur le client ou sur des experts du secteur pour comprendre quelle serait la meilleure solution pour un équivalent moderne à la date de l'évaluation.

8.31. Si l'évaluateur doit chercher des conseils au-delà du client, la portée, la source et le coût de ces données doivent être discutés et convenus avec le client, car les données peuvent être à la fois commercialement sensibles et coûteuses.

8.32. **Équivalent moderne** — Mesurer la dépréciation de la CRNA est une science difficile, et le problème est exacerbé avec un équivalent moderne, car la comparaison peut ne pas être identique. En effet, l'équivalent moderne peut avoir une durée de vie, un coût d'utilisation, l'utilisation de certains matériaux, des caractéristiques de conception et/ou des normes de performance radicalement différents.

8.33. Plus le concept de l'équivalent moderne est éloigné de l'existant, plus il est difficile de faire une comparaison et potentiellement plus le montant de la dépréciation attaché à la ou aux structures existantes est beaucoup plus important.

8.34. **Dépréciation et obsolescence**

8.35. Dans le cadre d'un amortissement de la RDC, l'évaluateur détermine l'ampleur de l'écart entre l'équivalent moderne de remplacement et l'actif existant.

8.36. **L'amortissement** est une opinion de la valeur inférieure d'une structure en raison d'une cause quelconque liée à son coût de remplacement ou de reproduction.

8.37. **Le fait que l'actif ait pu être amorti à un chiffre en termes comptables n'est pas pertinent pour la prise en compte de l'amortissement en vertu du coût de remplacement déprécié.**

8.38. D'une manière générale, il existe trois principaux types d'amortissement de la CRNA :

- Détérioration physique
- Obsolescence fonctionnelle (et/ou technique)
- Obsolescence économique/externe

8.39. Les trois types d'amortissement peuvent avoir une incidence sur la valeur.

8.40. **La détérioration physique** est une perte de valeur associée au passage du temps et à l'utilisation (combinaison de l'utilisation, effet du processus de vieillissement, défauts structurels).

8.41. La plupart des types de biens se détériorent physiquement avec l'usage et, selon le type de bien et l'utilisation, le taux de dépréciation peut être sensiblement différent.

8.42. L'effet de la détérioration physique peut être plus important pour certaines utilisations que pour d'autres, car la facilité d'utilisation de l'actif peut être affectée plus facilement. Par exemple, certaines nouvelles structures ont été conçues pour une durée de vie d'aussi peu que 20 à 25 ans. À l'année 10, la propriété est donc à peu près à mi-chemin de sa durée de vie nominale, tandis qu'une structure d'époque, bien qu'elle nécessite potentiellement des réparations et des rénovations plus régulières, peut avoir une durée de vie beaucoup plus longue.

8.43. Pour la CRNA, l'actif est évalué dans son état actuel. L'évaluateur devra tenir compte de l'état de délabrement qui peut avoir accéléré la détérioration physique.

8.44. **Les évaluateurs devraient s'intéresser moins aux attentes relatives à la vie physique du bâtiment qu'à la vie économique prévue.**

8.45. **La vie économique** est la période pendant laquelle le bâtiment peut apporter des avantages économiques au propriétaire, généralement plus courts que la durée de vie physique. La durée de vie économique restante est la période pendant laquelle le bâtiment contribuera encore à la valeur totale de la propriété et relève du jugement professionnel.

8.46. Le critère ultime de la détérioration physique consiste pour l'évaluateur à tenir compte de la durée de vie économique prévue du bien, compte tenu des éléments constitutifs et de la vitesse à laquelle ils se détérioreront.

8.47. **L'obsolescence fonctionnelle (et technique)** est un manque d'adéquation fonctionnelle et/ou d'utilité.

8.48. **La dépréciation causée par l'obsolescence fonctionnelle** est la perte de valeur due à une utilité réduite ou à l'attractivité de tout ou partie du bâtiment, parce que les exigences de l'industrie ou de l'utilisation moderne ont changé au fil du temps. Cela pourrait s'appliquer à tous les types de biens. Les plus évidents sont peut-être les processus industriels, mais ils peuvent également s'appliquer à d'autres catégories de biens évalués en RDC. Par exemple, des propriétés de loisirs avec une combinaison d'utilisations inadaptée aux exigences actuelles. Des hôtels avec le mauvais nombre de chambres ou d'hébergements auxiliaires pour être actuellement viables ou même des bureaux (lorsqu'ils sont évalués en RDC) qui ne répondent plus aux spécifications des utilisateurs modernes.

8.49. Même un nouveau bâtiment peut être fonctionnellement obsolète au moment de l'achèvement du bâtiment.

8.50. En particulier dans les processus de fabrication spécialisés, il est probable que les spécifications historiques ne répondent plus aux exigences modernes de cette industrie et qu'elles cessent également de remplir efficacement leur fonction de conception d'origine.

8.51. Le résultat peut être dramatique dans la mesure où une structure peut en fait ne plus être du tout adaptée à l'usage prévu, ou dans d'autres cas, elle peut encore être utilisée, mais avec une efficacité inférieure à la valeur optimale.

8.52. Il peut également affecter les propriétés commerciales nouvellement construites lorsqu'il y a un changement rapide des exigences des utilisateurs.

8.53. L'amortissement adopté par l'évaluateur doit refléter le coût de l'alignement de l'actif d'origine sur un équivalent moderne d'utilité égale ou, si cela n'est pas possible, refléter la conséquence d'un fonctionnement continu à moindre efficacité. Si l'ensemble de la structure n'est plus adapté à l'usage prévu, la valeur de la structure elle-même par rapport au terrain peut être nulle.

8.54. Un problème très courant est **l'obsolescence technique**, généralement lorsque des économies d'échelle ont été

réalisées, que les machines sont plus rapides, plus petites et ont redéfini différents espaces et qualités d'espace dans lesquels fonctionner. L'obsolescence technique ou fonctionnelle peut également être due à des changements législatifs. Les réglementations environnementales, la production et l'élimination des déchets peuvent toutes figurer dans un cadre industriel et, pour tous les secteurs, la santé et la sécurité, ainsi que l'accès aux personnes handicapées, peuvent donner lieu à des degrés divers d'obsolescence technique.

8.55. **L'obsolescence économique/externe** est une perte de valeur due à des influences extérieures au bien. C'est le type d'amortissement qui n'est pas inhérent au bâtiment lui-même, mais plutôt à des facteurs qui influencent la façon dont le bâtiment est utilisé.

8.56. **L'obsolescence économique** se produit lorsqu'un marché pour une production a décliné, s'est modifié ou a disparu et qu'il y a une capacité excédentaire. Cela s'appliquerait à tous les types de situations, pas seulement aux processus industriels. Les écoles, par exemple, peuvent ne pas disposer d'un nombre suffisant de places pour les élèves pendant une période de taux de natalité élevé, mais au-delà, elles peuvent exprimer un grand nombre de logements excédentaires. Il s'agit d'un changement structurel sur le marché.

8.57. La logistique est passée à un modèle de livraison « juste à temps », ce qui peut signifier moins de stockage sur site des stocks d'entrepôt avec des bâtiments redondants, mais des installations logistiques hors site plus grandes, pas nécessairement dans la même propriété.

8.58. L'évaluateur devra avoir une vision large de l'économie dans laquelle l'entité opère, y compris le sentiment général à l'égard d'une utilisation particulière, qu'elle soit stable, en déclin ou en croissance. Ceux-ci sont difficiles à quantifier pour un évaluateur.

8.59. **Les facteurs externes** qui causent la désutilité de l'emplacement peuvent être :

- Changements du marché. Absence d'exigence pour la fourniture d'un produit ou d'un service
- Utilisations incompatibles des terres dans la localité

8.60. Aussi parfois exprimée sous forme d'obsolescence **financière**, celle-ci nécessite une attention particulière de la part de l'évaluateur car la forme d'obsolescence n'est pas forcément le reflet de la rentabilité de l'entité exploitant l'actif.

8.61. Le problème est la demande globale dans l'économie au sens large pour tout ce que l'actif contribue. La prise en compte des fluctuations de la demande dans l'ensemble de l'économie peut être difficile pour l'évaluateur et elle est également susceptible d'être cyclique, de sorte que l'évaluateur aura besoin de savoir à la date de l'évaluation où se situe cette industrie ou cette prestation de services dans le cycle actuel. Même la définition du cycle peut être problématique pour l'évaluateur.

8.62. **Mesure de l'amortissement** — Il s'agit d'une tâche difficile qui implique de nombreuses hypothèses de la part de l'évaluateur qui doivent être enregistrées avec précision dans le rapport d'évaluation.

8.63. L'amortissement n'est pas une constante, que ce soit dans l'ensemble de l'industrie et des prestataires de services, ni d'une année sur l'autre.

8.64. L'amortissement à des fins comptables a tendance à adopter une approche fixe qui est cohérente dans l'ensemble de la profession. L'amortissement comptable fait généralement l'objet d'un abattement fiscal, d'une année sur l'autre.

8.65. Pour l'évaluation dans le cadre d'une CRNA, il est possible et, certains supposent, probable, que le chiffre amorti puisse changer d'une année à l'autre et pas nécessairement sur une base définie. Par exemple, une approche simpliste pourrait consister à dire qu'une structure physique se déprécie en fonction et en économie de 2 % par an, de sorte qu'au moment où elle a 50 ans, l'actif n'est plus adapté à l'usage prévu et est, en termes de valorisation, réduit à néant.

8.66. Dans la pratique, ce résultat est très peu probable. La plupart des actifs n'ont qu'une valeur nulle et peuvent faire l'objet de rénovations tout au long de leur durée de vie, ce qui prolonge la durée de vie économique (physique et fonctionnelle) au-delà de la durée de vie nominale initiale. Les actifs soumis à une CRNA peuvent avoir été remis à neuf. L'évaluateur devra décider si, à ce moment-là, la structure est à nouveau 100% ou quelque chose de

moins, parce qu'elle n'est pas nouvelle. Il est peu probable que les échelles d'amortissement purement liées à l'âge soient très précises. Elles peuvent toutefois présenter des avantages lorsque plusieurs évaluations de la CRNA sont effectuées pour un portefeuille de propriétés à usage similaire. Dans le secteur public, l'évaluation des écoles pourrait être un bon exemple, où une approche cohérente est nécessaire pour un nombre généralement important de propriétés.

8.67. Ces hypothèses doivent être examinées attentivement par l'évaluateur et, idéalement, s'entendre avec le client sur l'approche appropriée à adopter.

8.68. Des modèles plus complexes de dépréciation ont suggéré une courbe en « S », c'est-à-dire que la dépréciation est faible dans les premières années, s'accélère au fil du temps puis se stabilise lorsqu'elle est relativement âgée. De même, il peut se détériorer rapidement à partir de l'état neuf, se stabiliser à mi-vie et s'accélérer à nouveau vers la fin de la vie économique.

8.69. Il peut y avoir une grande logique dans l'approche de la courbe en « S ». Cependant, l'évaluation précise du « *S* » – et de la position d'un actif sur cette chronologie et à la date d'évaluation – peut être problématique pour l'évaluateur simplement en raison d'un manque de données. Dans cette mesure, une approche linéaire peut être plus simple à présenter et à comprendre, en s'appuyant moins sur des données réelles. Par définition, cependant, l'approche simpliste est susceptible d'être plus théorique que réelle.

8.70. Il y aura des cas où, dans la mesure de l'amortissement, l'obsolescence est totale :

8.70.1. Obsolescence physique

Si le coût de réparation, de remise à neuf ou de réaménagement du bien pour le rendre utilisable au sens moderne dépasse le CRNA, on peut soutenir que le bien existant a une valeur nulle.

L'amortissement physique est généralement défini par l'âge réel/la durée de vie économique.

8.70.2. Obsolescence fonctionnelle/technique

Si les nouvelles technologies ont rendu la technologie existante obsolète, il se peut qu'il y ait peu de demande, si ce n'est à titre de récupération. Cependant, il faut faire attention ici, car cette obsolescence est souvent motivée par les coûts lorsque l'automatisation a dépassé le travail manuel. Les taux de main-d'œuvre varient dans le monde entier et l'industrie dite « *ancienne* » ou obsolète est parfois exportée vers d'autres parties du monde où elle peut encore fonctionner économiquement, en utilisant des taux de main-d'œuvre plus bas, de sorte qu'une dépréciation de la valeur totale doit être abordée avec prudence. La valeur des installations techniquement obsolètes à différents endroits variera.

Dans le calcul du CRNA déprécié, aucune dépense n'est prévue. L'évaluateur évalue à la date de l'évaluation, si l'obsolescence fonctionnelle peut être corrigée par la mise à disposition d'installations plus modernes. Le coût de cette installation révisée peut aider l'évaluateur à arriver au niveau d'amortissement. La modernisation d'installations existantes peut coûter plus cher qu'un remplacement moderne tout en ayant une durée de vie économique plus courte. L'évaluateur doit faire preuve de prudence dans une telle comparaison.

8.70.3. L'obsolescence économique

Si la demande pour un produit ou un service s'est effondrée à l'échelle mondiale ou dans le rayon de négociation et ne devrait pas reprendre, il se peut qu'il n'y ait pas de demande pour l'actif et, encore une fois, il peut potentiellement avoir une valeur nulle.

8.71. Si l'analyse des bâtiments existants révèle une obsolescence fonctionnelle/technique ou économique importante, on peut leur attribuer une valeur nulle. Le terrain peut encore avoir une valeur positive.

8.72. **Utilisation alternative** — Une CRNA peut rarement être réalisée dans le vide et une utilisation alternative peut apparaître à différents moments au cours de l'application d'une approche CRNA.

8.73. Un lieu ou un bien particulier (ou les deux) peut devenir, au fil du temps, plus utile ou plus précieux dans le cadre d'une autre utilisation que pour son objectif initial. En termes d'emplacement, cela peut être motivé par le développement dans la localité ou par les règlements d'urbanisme pour d'autres utilisations dans une zone.

L'utilisation historique du client peut nuire à l'environnement des voisins, ce qui la rend non conforme.

8.74. De même, des bâtiments industriels redondants ont été convertis en espaces de loisirs, en logements et en musées, souvent à une valeur supérieure à celle de la RDC historique à usage industriel.

8.75. Dans les cas où l'utilisation de la CRNA serait considérée comme totalement inappropriée pour l'évaluation des garanties pour les prêts bancaires, l'utilisation alternative est souvent adoptée dans le but de fonder toute décision de prêt.

8.76. **Durée de vie économique restante** — Dans le cadre d'une approche de la CRNA, un évaluateur doit décider quelle est la durée de vie économique restante probable, après avoir pris en compte les trois types d'amortissement susceptibles d'être présents.

8.77. Pour la vie économique, il faut tenir compte d'autres facteurs que l'utilisateur ou le client actuel afin de déterminer combien de temps une industrie ou un fournisseur de services l'utiliserait, et pas seulement le client individuel. C'est la durée de vie économique restante à la date de l'évaluation qui est pertinente. Les autres rénovations prévues ne doivent pas être prises en compte à la date de l'évaluation.

8.78. Il peut y avoir des conseils sur la durée de vie de certains actifs ou composants pouvant être obtenus auprès de spécialistes de l'industrie. Ces scores de données doivent être expliqués et détaillés dans le rapport d'évaluation.

8.79. **Valeur du terrain** — Lorsqu'on envisage une approche de la CRNA, il n'est pas normal de déprécier le coût d'acquisition d'un site moderne équivalent sur le marché, car les terrains en propriété se déprécient rarement. La valeur du terrain est donc ajoutée aux valeurs des actifs amortis sans correction d'amortissement.

8.80. L'objectif d'une CRNA est d'établir le coût de la fourniture d'un équivalent moderne qui inclut le site. Il se peut que, pour acquérir un site dans une certaine localité, il faille payer un prix plus élevé si l'utilisation prédominante dans la localité est une utilisation de valeur supérieure et que l'autre site en question est également adapté à cette utilisation prédominante. Dans ces circonstances, c'est le coût d'un site équivalent ailleurs qui devrait être adopté. La valeur du terrain pour un autre site 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.

8.81. Si tous les terrains qui conviennent à d'autres fins opérationnelles sont des terrains qui ont une valeur d'usage alternative plus élevée, il peut être nécessaire d'adopter cette valeur, sous réserve d'une explication détaillée des hypothèses formulées.

8.82. Une telle approche peut faire en sorte que la valeur de l'élément terrain apparaisse disproportionnée par rapport à la valeur de la structure. Des explications détaillées seront nécessaires.

8.83. Si, en raison d'un changement dans les conditions de planification, le terrain existant est potentiellement disponible pour une utilisation beaucoup plus utile, cela doit être signalé au client. Il faut faire preuve de prudence avant d'adopter une valeur pour le terrain dans le cadre d'une autre utilisation, même s'il faudrait faire une soumission pour une autre utilisation afin de garantir l'emplacement pour l'utilisation actuelle de moindre valeur. Dans une RDC, parce que la méthode permet à l'évaluateur d'envisager un site ailleurs, qui peut être moins coûteux que le site actuel avec toute nouvelle définition de planification. Il pourrait être préférable d'adopter cet autre site comme substitut moderne plutôt que d'importer un terrain d'une valeur foncière plus élevée sur le site actuel.

8.84. **Problèmes liés à la valeur des terrains à usage spécialisé** — La principale raison de l'adoption d'une approche CRNA en matière d'évaluation des actifs est l'absence de preuves de transaction ou de marché sur lesquelles fonder toute autre considération de la valeur.

8.85. Une approche basée sur les coûts pour l'évaluation d'une structure d'actifs est réalisable, mais elle laisse le problème du terrain. De par la nature même d'une utilisation spécialisée, il y a peu ou pas de transactions, de sorte que les transactions foncières pour une telle utilisation seront également extrêmement rares, voire inexistantes. La variable sera donc un terrain à un autre usage. S'il est probable que des utilisations de plus grande valeur soient autorisées, l'achat du terrain aux fins de la CRNA pourrait devoir concurrencer les utilisations de plus grande valeur du site acquis. Cela peut fausser la valeur globale. Pour les terrains vierges ou les terrains existants achetés à faible valeur, c'est rarement un problème, mais dans les zones plus urbaines où il

peut y avoir des utilisations concurrentes des sols, cela augmentera la valeur.

8.86. Dans des cas extrêmes, lorsqu'une utilisation nécessite une licence spécialisée, par exemple pour les émissions dans l'environnement, il se peut que le choix des emplacements soit sévèrement limité sur cette base. Dans ces circonstances, l'achat peut devoir être effectué à une valeur supérieure pour sécuriser le site.

8.87. Ces considérations doivent être expliquées par l'évaluateur dans chaque cas.

8.88. Lorsqu'il n'existe aucune preuve de transactions foncières ou qu'il ne peut être d'aucune utilité, certains évaluateurs ont eu recours à un pourcentage du coût de construction comme élément de valeur foncière. Ce n'est pas recommandé, car cela n'a pas de fondement réel. Un tel choix méthodologique devrait être justifié et expliqué.

8.89. **Rajustements finaux** — Le calcul du coût de remplacement déprécié rassemble de nombreux éléments, dont la plupart sont susceptibles d'un ajustement important de la part de l'évaluateur dans des circonstances individuelles. Les évaluateurs sont tenus d'examiner la réponse et de se demander si elle est crédible à leur connaissance.

8.90. C'est là que réside un autre problème. En tant qu'approche basée sur les coûts, cette dernière étape est souvent décrite comme « *prendre du recul et regarder* ». Tout ajustement à ce stade est basé sur le jugement de l'évaluateur selon lequel le résultat de la CRNA est en quelque sorte erroné. Nous savons déjà qu'il n'y a pas de comparables sur le marché, c'est pourquoi une approche CRNA a été adoptée, et nous sommes confrontés à une défense selon laquelle l'évaluateur est « mal à l'aise » avec le résultat attribué à la CRNA et souhaite l'ajuster.

8.91. Ce jugement peut être fondé sur des connaissances et une expérience approfondie et peut, pour ces seuls motifs, être parfaitement valable pour un évaluateur qualifié. Néanmoins, les jugements qui sous-tendent les ajustements finaux doivent être fondés sur la logique et les hypothèses appliquées, qui doivent toutes être expliquées et annotées dans le rapport.

9. Les méthodes résiduelles

9.1. **La méthode résiduelle classique**, parfois appelée « méthode résiduelle statique », est utilisée pour déterminer la valeur des terrains vacants mûrs pour l'aménagement, des aménagements en cours ou des terrains et bâtiments/bâtisseurs ayant un potentiel de réaménagement ou de rénovation. Il suppose que le processus d'aménagement, de réaménagement ou de remise à neuf est une entreprise et, en adoptant cette hypothèse, il est possible d'évaluer la valeur vénale des terrains ou des terrains et des bâtiments sous leur forme actuelle, en tenant compte du potentiel de développement dans le cadre de ce processus. La méthode résiduelle est souvent également appliquée à la mesure de la faisabilité des projets de promotion immobilière.

9.1.1. **Cette méthode est simple dans son concept, mais nécessite de grandes compétences et une grande expérience dans son application, car ce qui semble être des modifications mineures des hypothèses formulées lors de la réalisation de l'évaluation peut avoir des effets majeurs sur la réponse finale.**

9.1.2. **Il s'agit de l'estimation de la** « valeur brute d'aménagement » **du site ou des bâtiments sous une forme aménagée ou réaménagée, soit par comparaison, soit par la méthode de l'investissement. L'évaluateur doit prendre grand soin d'appliquer les preuves disponibles pour établir la valeur brute d'aménagement. La « valeur brute d'aménagement » n'est pas une valeur future, mais la valeur de l'immeuble dans l'hypothèse où l'aménagement a été achevé à la date d'évaluation. Il reflète donc les conditions du marché à la date de l'évaluation.**

9.1.3. **L'évaluateur doit déduire de cette « valeur brute d'aménagement » tous les frais qu'il engagera pour donner à la propriété la forme qui commandera cette valeur. Ces coûts comprendront la démolition de tous les bâtiments existants, les coûts de conception, les travaux d'infrastructure, les coûts de construction, les honoraires professionnels, les frais d'agence, les coûts nécessaires à la réalisation du développement et les coûts de financement du développement.**

9.1.4. **Il est fréquent qu'un développement immobilier soit financé par des sources externes telles qu'un prêt bancaire. Cependant, il arrive souvent qu'un promoteur n'emprunte qu'une partie du montant nécessaire**

et fournisse le reste sous forme de fonds propres. Dans de telles circonstances, le calcul résiduel devrait néanmoins tenir compte du « coût d'opportunité » ou de la perte d'intérêts sur les fonds propres investis par l'« acheteur consentant ». Cela s'applique également au financement, que ce soit par prêt bancaire ou par fonds propres, du coût d'acquisition du bien.

9.1.5. **Un «** bénéfice du promoteur » **doit également être déduit de la valeur brute de développement. Il s'agit d'une prise en compte du risque lié à l'aménagement du développement. Le bénéfice du promoteur sera exprimé soit en pourcentage des coûts employés dans un projet, soit en pourcentage de la valeur brute de développement, et les pourcentages adoptés varieront en fonction de divers facteurs liés principalement au risque inhérent au projet et à la location et à la vente des propriétés achevées.**

9.1.6. **Lors de l'évaluation d'une propriété au cours d'un développement, l'évaluateur doit adopter le bénéfice d'un promoteur en pourcentage des coûts restants à encourir par « l'acheteur consentant » pour achever le développement. Au fur et à mesure que les travaux de développement progressent, le pourcentage appliqué aux coûts restants pour arriver au profit du promoteur peut également diminuer pour refléter la réduction du risque qu'un développement soit presque terminé. Il convient de noter que les coûts restants de l'achèvement d'un développement pour un « acheteur consentant » peuvent être différents de ceux budgétisés par le propriétaire actuel de la propriété. Alternativement, le bénéfice du promoteur peut être adopté en pourcentage de la valeur brute de développement. Étant donné que ce dernier chiffre est généralement stable au cours de la période de construction (à moins que les conditions du marché ne changent) et ne change pas en fonction de l'avancement des travaux de développement, un évaluateur doit ajuster manuellement ce pourcentage pour refléter la diminution du niveau de risque d'un développement en voie d'achèvement.**

9.1.7. **Étant donné qu'en vertu de la définition de la valeur vénale, l'évaluateur doit supposer une vente hypothétique de la propriété, tous les coûts doivent être calculés du point de vue de l'« acheteur consentant » à la date de l'évaluation. Toute obligation contractuelle existante entre le propriétaire actuel et les entrepreneurs doit être ignorée.**

9.1.8. **Après déduction de tous les coûts de développement et du bénéfice du promoteur de la valeur brute de développement, le résultat est la valeur résiduelle. Les coûts d'acquisition et les frais financiers qui résultent de la possession du terrain pendant la période de construction (coûts du prêt d'achat de la propriété ou frais d'opportunité) doivent être déduits de la valeur résiduelle pour déterminer la valeur vénale de la propriété, en tenant compte du coût du temps de l'argent.**

9.1.9. **Étant donné qu'une évaluation au moyen de la méthode résiduelle est sensible à des modifications, même mineures, des hypothèses utilisées dans le processus d'évaluation, l'évaluateur doit tester le résultat en comparant au moins la valeur unitaire obtenue avec des données de marché connues ou en calculant la valeur vénale évaluée en proportion de la valeur brute d'aménagement. Sur la plupart des marchés, les évaluateurs expérimentés ayant une bonne connaissance du terrain seront conscients de ces proportions afin d'évaluer l'exactitude du calcul des résidus. En règle générale, plus l'emplacement de la propriété est bon, plus le pourcentage est élevé.**

9.1.10. **L'analyse et les jugements dans l'évaluation doivent être expliqués dans le rapport.**

9.2. **La méthode alternative des flux de trésorerie actualisés** pour l'évaluation des biens immobiliers en développement, parfois appelée « méthode résiduelle dynamique », est plus explicite que la méthode traditionnelle (statique) en termes de calendrier des revenus et des coûts. Cette méthode permet également de quantifier le taux de rendement interne. Les intrants du côté des coûts sont en grande partie les mêmes que pour la méthode traditionnelle, y compris les coûts de construction, les honoraires professionnels et d'agence, les coûts de financement du développement et, s'ils ne sont pas pris en compte dans le taux de rendement interne, les bénéfices du promoteur.

10. L'utilisation de plusieurs méthodes d'évaluation

10.1. Dans certains pays, la pratique normale, voire l'obligation légale pour certains objectifs d'évaluation dans certains cas, consiste à évaluer un bien immobilier à l'aide de deux méthodes différentes ou plus, qui donnent donc un certain nombre de valeurs différentes. L'évaluateur examine ensuite les différents résultats et porte un jugement professionnel quant à la valeur à déclarer. En revanche, dans d'autres pays, l'évaluateur n'est censé utiliser qu'une seule méthode.

10.2. Il n'est pas possible d'établir de règle générale quant à savoir si l'utilisation d'une seule méthode ou de plusieurs méthodes permet d'obtenir une évaluation plus précise et plus fiable. Toutefois, lorsque les évaluateurs n'ont utilisé qu'une seule méthode, il est recommandé qu'ils vérifient au moins leurs conclusions par rapport à d'autres indicateurs de marché, s'ils existent. Par exemple, lorsqu'une propriété a été évaluée à l'aide d'une méthode dans le cadre de l'approche par le revenu, l'évaluateur voudra souvent comparer la valeur résultante par mètre carré avec les prix observés sur le marché pour des propriétés similaires à la date d'évaluation.

10.3. Dans certains cas, les évaluateurs préparent des évaluations à l'aide de deux méthodes différentes ou plus, puis appliquent des pondérations mathématiques à la ou aux deux valeurs résultantes pour obtenir une valeur pondérée, qui est ensuite déclarée comme la valeur vénale. Une telle approche doit être utilisée avec prudence – elle peut être intéressante si les pondérations sont choisies pour chaque propriété individuelle en fonction de l'opinion de l'évaluateur lui-même sur la fiabilité relative des valeurs qui résultent de chacune des différentes méthodes. Cependant, il peut être dangereux d'appliquer des pondérations standard à une série d'évaluations ou à l'ensemble d'un portefeuille de biens, car une telle approche exclut toute considération de la fiabilité des différentes méthodes au cas par cas.

11. La vérification finale

L'acte final de l'évaluateur dans l'évaluation de la valeur est de prendre du recul par rapport à l'analyse qui a été faite et de se demander si quelqu'un paierait réellement la somme déterminée. De grands efforts peuvent être investis dans une analyse complexe et l'arithmétique pour obtenir une réponse erronée ou irréaliste. Cet examen peut mener à un réexamen et à une amélioration de l'analyse ou de l'application du jugement de l'évaluateur afin de donner au client une opinion professionnelle quant à la valeur de la propriété en question.

III. Notes d'orientation européennes sur l'évaluation

EVGN 1. Application des normes d'évaluation européennes en temps de guerre

Ce guide a été initialement rédigé à la demande du Fonds des biens de l'État d'Ukraine (SPFU), a été rédigé par le Conseil européen des normes d'évaluation en collaboration avec les membres ukrainiens de TEGOVA, l'Association ukrainienne des spécialistes de l'évaluation bancaire et la Société ukrainienne des évaluateurs, et a été remis au SPFU le 20 décembre 2022.

Bien qu'elles soient conçues pour le contexte de l'invasion russe de l'Ukraine, les lignes directrices sont généralement valables pour les circonstances de guerre.

Champs d'application
Application des EVS aux dommages de guerre
L'évaluateur
Le processus d'évaluation
Le rapport d'évaluation
Au-delà de l'évaluation – Autres éléments de créance
Le coût de la reconstruction d'après-guerre

1. Champs d'application

1.1. Cette note s'applique :

- Aux évaluations des dommages de guerre causés à des biens immobiliers ou à des entreprises, telle qu'elles sont réalisées par les experts immobiliers pour leurs clients.
- Aux évaluations des coûts de la reconstruction d'après-guerre.

2. Application des EVS aux dommages de guerre

2.1. Les circonstances de guerre n'exonèrent pas de l'application des Normes Européennes d'Évaluation, mais elles créent des situations particulières et complexes. Elles ne sont pas "sacrifiées" ou mises de côté à cause du conflit à cause du conflit mais fournissent au contraire un soutien aux évaluations professionnelles dans ces circonstances extrêmes, allant de propriétés encore sous occupation à des destructions totales, en passant par des dégradations majeures ou le pillage.

2.2. Dans le cas d'un conflit armé, d'une occupation, de dommages de guerre et de leurs répercussions, le professionnel évaluant les pertes subies par un actif constatera très souvent que les informations disponibles sont limitées et incomplètes, et ne présentent pas la qualité que l'on trouverait habituellement en situation de paix. Il peut s'avérer nécessaire de s'appuyer davantage sur des données qui, en temps normal, seraient considérées comme moins fiables dans la hiérarchie des données, mais qui peuvent se révéler néanmoins plus pertinentes. Il s'agit d'un cas extrême, mais similaire au problème que l'on peut rencontrer dans l'évaluation d'actifs uniques ou sur des marchés très étroits.

2.3. EVS 1.5.3 stipule que :

« L'expert en évaluation doit procéder à des inspections et à des enquêtes dans la mesure nécessaire pour produire une évaluation professionnelle aux fins indiquées. »

Il aborde ensuite de manière générale, la situation où les informations disponibles sont limitées ou restreintes, comme c'est souvent le cas dans un contexte de guerre.

Le rôle de l'évaluateur consiste à formuler une opinion indépendante, objective et professionnelle sur la valeur et devra :

- Rassembler les données disponibles
- Appliquer ses compétences professionnelles et son expérience pour exploiter les éléments probants.
- Établir des hypothèses raisonnables selon ce qui semble nécessaire ou conforme aux instructions reçues.

Malgré la situation exceptionnellement complexe, l'expert doit être en mesure de formuler une opinion sur la valeur et de signer le rapport en y attestant cette opinion

2.4. Compte tenu des diverses utilisations possibles du rapport et de la possibilité que l'évaluateur soit appelé à témoigner à titre d'expert dans le cadre d'un examen d'évaluation, d'un tribunal ou d'une cour, le rapport doit clairement expliquer la position et étayer des éléments de preuve pertinents afin qu'un tiers puisse en déduire :

- Ce qui a été évalué, en détaillant le bien concerné ainsi que les dommages ou autres pertes subies
- Comment la perte découle du conflit armé
- Comment l'opinion sur la valeur a été formé.

2.5. Il convient de tenir compte des principes énoncés dans la « Déclaration commune sur les évaluations post crise et pour la planification du relèvement » adoptée par la Commission européenne, le Groupe des Nations Unies pour le développement et la Banque mondiale le 25 septembre 2008

2.6. L'évaluateur ne détermine aucune compensation ou indemnisation, mais fournit une opinion professionnelle et objective sur laquelle une demande de compensation ou de paiement peut être fondée. L'évaluation pourrait être examinée en détail ou contestée dans le cadre de l'instruction de la demande, que ce soit par un tribunal, une commission ou un autre organisme. L'expert pourrait être amené à justifier son opinion professionnelle dans ce cadre, y compris face à des interrogations ou des contestations vigoureuses lors des débats.

3. L'évaluateur

3.1. L'évaluateur doit posséder les compétences, l'expérience et l'objectivité requises (EVS 3.1), être qualifié (EVS 3.2) et se conformer au Code de déontologie des experts en évaluation européens (EVS 3.3.1).

3.2. Plus encore qu'en temps normal, l'exigence d'objectivité est essentielle dans l'évaluation des dommages, de leur origine et de leur juste valorisation. Le contexte particulièrement exigeant d'un conflit et les attentes naturelles des clients mettront sans doute cette qualité à l'épreuve, mais elle demeure indispensable pour préparer des demandes d'indemnisation susceptibles de résister à examen approfondi et à la contestation.

3.3. Cette éventualité de contestation renforce la nécessité d'identifier, déclarer et gérer tout conflit d'intérêt potentielle, (EVS 3.5.2).

3.4. Il est admis que de nombreux évaluateurs auront servi dans l'armée au lieu d'exercer leur activité d'évaluation pendant le conflit et, une fois de nouveau disponibles, devront se familiariser avec les nouvelles conditions d'évaluation.

3.5. Des conditions d'exercice claires entre l'expert en évaluation et le client sont requis par les EVS (EVS 4.3) et ces instructions doivent être formalisé. Lorsque le propriétaire du bien est décédé, inapte, absent ou à l'étranger, ou lorsque le client revendique un droit successoral, l'expert en évaluation doit s'assurer que l'instruction émane d'une personne habilitée à agir pour le compte du propriétaire et déterminer dans quelle mesure celle-ci peut fournir des documents utiles à l'évaluation. Il est entendu que l'expert en évaluation doit présumer que le bien dispose d'un titre de propriété valide.

3.6. L'instruction peut également provenir des autorités nationales ou locales lorsqu'elles disposent du pouvoir d'exiger une évaluation. Toute commission ou autre organisme chargé de déterminer l'indemnisation peut également décider de charger un expert en évaluation de l'assister dans ses travaux.

4. Le processus d'évaluation

4.1. Les éléments sur lesquels repose l'évaluation EVS 4.6) demeure valable mais pourront être interprétées de manière pragmatique en fonction des circonstances de la propriété à évaluer.

4.2. **Définition de la propriété et/ou des actifs à évaluer** — Il est essentiel de définir précisément le bien ou les actifs concernés pour mener l'évaluation. Le type d'actif ou de bien immobilier orientera ensuite l'approche d'évaluation ; par exemple, s'il s'agit d'une entreprise en activité ou uniquement du bien immobilier sous-jacent, avec ou sans autres actifs.

4.3. Le bien peut avoir été perdu, détruit ou endommagé (par exemple, en raison d'un enlèvement, d'une occupation russe prolongée ou du pillage de biens mobiliers). Des pertes associées, telles que la perte de profits, peuvent également être constatées. Les types de demandes d'indemnisation envisageables sont illustrés dans l'Annexe, en s'inspirant de l'expérience des réclamations déposées auprès de la Commission d'indemnisation des Nations Unies pour le Koweït après l'invasion et l'occupation. En ce qui concerne le droit ukrainien, la **Résolution du Cabinet des ministres d'Ukraine du 26 mars 2022 n° 380** définit les catégories d'informations initiales requises pour chaque type de bien perdu, détruit ou endommagé.

4.4. **Inspection du bien immobilier** — Dans la mesure du possible, le bien doit faire l'objet d'une visite sur place. Même en cas de dommages importants, une inspection permettra d'avoir une vision claire et objective du bien dans son contexte et d'évaluer la pertinence des éléments de preuve et des documents disponibles qui pourront ensuite être pris en compte.

4.5. Il existera des situations où une inspection sur place ne sera pas possible, notamment lorsque le bien est toujours sous occupation, ou où elle ne sera pas raisonnablement envisageable pour des raisons de sécurité, par exemple en raison de la présence de munitions non explosées. Lorsqu'il n'est pas possible d'accéder à un ou plusieurs bâtiments, une inspection extérieure pourra néanmoins être réalisé.

4.6. Dans tous les cas, et en particulier pour les biens très vastes ou complexes, tels que des exploitations agricoles ou des sites industriels, une inspection aérienne peut être utile ou constituer une alternative, notamment en utilisant :

- Des drones, permettant d'accéder à des zones inaccessibles ou trop dangereuses pour une visite physique
- Des images satellite si la résolution est appropriée

Les enregistrements vidéo ou photographiques issus de ces inspections doivent être sécurisés et horodatés afin d'en garantir l'authenticité.

4.7. **Justification du bien à évaluer**. Il convient de rassembler toutes les preuves disponibles, y compris les documents et les photographies, afin de mieux comprendre :

- L'état initial du bien
- Les pertes ou dommages qu'il a subis
- La manière dont ces dommages résultent directement du conflit

Cela peut également concerner les équipements, machines, stocks et autres biens susceptibles d'avoir été perdus ou endommagés.

4.8. Une importance particulière doit être accordée aux éléments de preuve établis au moment des faits ou à une date proche, notamment lorsqu'ils sont consignés dans des documents des rapports indépendants plutôt qu'aux seuls témoignages du client, lorsqu'ils ne sont pas corroborés.

4.9. En ce qui concerne les pertes d'exploitation, l'analyse des comptes de l'entreprise avant et après le conflit, y compris les inventaires et documents connexes, serait un élément essentiel pour toute réclamation fondée sur la perte de stock ou de bénéfices.

4.10. **Justification du marché et des coûts pertinents** — L'expert évaluateur doit détenir ou collecter des éléments de preuve relatifs aux biens comparables pertinents et, si nécessaire, aux coûts, afin d'étayer son évaluation, sous réserve des ajustements appropriés.

4.11. Dans le contexte ukrainien, les éléments de preuve doivent se rapporter, selon les cas, aux dates suivantes :

- 23 Février 2022
- 20 Février 2014

Ces dates correspondent au jour précédant immédiatement le début du conflit pour la zone concernée, même si les valeurs ont pu évoluer par la suite.

4.12. **Méthodologies** — Les circonstances de la guerre peuvent faire en sorte que les données à l'appui de l'évaluation sont plus imparfaites qu'ils ne le sont habituellement, avec la possibilité de ne disposer que d'un nombre limité de comparables. Face à ces défis, la nature des données disponibles peut orienter le choix de la méthodologie, pouvant parfois conduire à l'utilisation d'une méthode alternative, habituellement moins privilégiée, mais pour laquelle les données sont plus solides. Cela impose une vigilance accrue quant aux recoupements entre les résultats des différentes méthodologies et exige une validation finale pour s'assurer de la cohérence et du réalisme de la valeur obtenue.

4.13. La Partie II des EVS 2025 examine les méthodologies d'évaluation en abordant les approches conventionnelles de la valeur vénale, notamment l'application et l'ajustement des données issus d'autres transactions, qu'il s'agisse de valeurs (comparables) ou de rendement (approche par le revenu). Elle prend également en considération l'approche par le coût et les problématiques qu'elle soulève. Ces trois approches, ainsi que les méthodes et modèles associés, sont décrits en tenant compte des difficultés liées à leur application aux différentes situations et aux types de biens affectés par la guerre. Dans ce contexte, l'expert évaluateur est tenu de formuler une opinion professionnelle et objective sur la valeur, pouvant être soumise non seulement à une juridiction nationale, mais également à une instance internationale. Cette note d'orientation offre ainsi un aperçu des avantages et des limites potentielles de chaque approche.

4.14. **L'approche comparative** — Dans le contexte de l'invasion de l'Ukraine, si l'évaluation doit être réalisée en date du **23 février 2022** (ou du **20 février 2014** dans certains cas), soit le jour précédant l'invasion russe, la fiabilité des conclusions dépendra en grande partie de l'étendue et de la qualité de la base de données des transactions détenue par l'évaluateur ou accessible, y compris, lorsque cela est pertinent et possible, aux données de l'Agence d'État pour la Gestion des Biens d'Ukraine (**SPFU**). Le **paragraphe 6.2 de la Partie II des EVS 2025**, consacré aux méthodologies d'évaluation, admet qu'il peut être nécessaire de se référer à d'autres sources de données. Lorsque les évaluations sont obtenues par le biais de **modèles d'évaluation automatisés (AVM)**, reposant sur les prix affichés ou sur des données secondaires issues de rapports d'expertise, une prudence particulière doit être exercée pour comprendre à quel point ces valeurs s'éloignent des éléments factuels reflétant réellement le comportement du marché. Une attention similaire devra être apportée aux valeurs de transactions déclarées lorsque leur exactitude semble incertaine. L'objectif est d'identifier les meilleures données disponibles permettant de fonder une **opinion professionnelle objective sur la valeur**, en conformité avec la définition de la **valeur vénale**.

4.15. En complément des données issues de comparables directs, l'évaluateur pourra également prendre en compte des **tendances générales du marché**, notamment des **indices** et toute autre source d'information démontrée comme pertinente et appropriée. L'étendue de l'utilisation de ces différentes catégories de données, ainsi que l'opinion de l'évaluateur sur leur fiabilité, devra être clairement exposée dans le **rapport d'évaluation**, en tenant compte du fait que celui-ci pourrait être soumis à un **contrôle juridictionnel**.

4.16. Dans certaines zones touchées par un **conflit prolongé**, il est possible que **peu de données de marché soient disponibles**, rendant l'application de l'approche comparative particulièrement complexe.

4.17. **L'approche du revenu** - En temps normal, cette méthode constitue l'approche privilégiée pour l'évaluation des biens immobiliers détenus principalement pour leurs revenus, notamment les immeubles à usage commercial ainsi que certaines entreprises. Des lignes directrices devront être élaborées afin d'aider l'évaluateur à établir des flux de trésorerie à la date d'évaluation et à les projeter et en faisant abstraction de l'invasion russe. Comme pour l'approche comparative, la qualité des évaluations dépendra largement des rapports de marché et des analyses disponibles immédiatement avant l'invasion.

4.18. **L'approche par les coûts** - En principe, cette méthode constitue un dernier recours, utilisée en l'absence de toute donnée de marché pertinente. Il convient de rappeler que coût et valeur sont des notions distinctes.

4.19. Toutefois, dans un contexte où les dommages de guerre prennent des formes variées et où l'objectif est la restitution d'un bien dans la situation qui était la sienne avant le sinistre, le coût de remise en état peut être la

solution la plus pragmatique. Ce coût peut dépasser la valeur vénale, laquelle, à elle seule, peut s'avérer insuffisante pour permettre une véritable restitution. Cette situation peut survenir lorsque aucun bien comparable de remplacement n'est disponible, soit parce que les biens utilisables font défaut, soit parce que le marché est inexistant. De telles pertes peuvent également inclure les coûts de déminage, de dépollution et la prise en compte des risques résiduels.

4.20. Dans le contexte d'une réclamation pour perte, il serait habituel d'utiliser la méthode Coût de remplacement net (Depreciated replacement cost - CRNA) , telle qu'elle est examinée dans la section 8 de la partie II de la partie II, Méthode d'évaluation, en tenant compte de la vétusté, de l'obsolescence des constructions et autres éléments pertinents attachés.

4.21. **Indemnisation de la perte subie** — Lorsqu'une approche fondée sur le coût est retenue, une attention particulière doit être portée à la compréhension du bien dans son état d'origine, afin que l'évaluation vise bien à indemniser une perte réelle et non à financer une amélioration allant au-delà des exigences légales actuelles ou des standards d'efficacité du marché, dans une optique d'atténuation des pertes. Dans cette perspective, il est impératif de prendre en compte la dépréciation. Certains biens ou actifs avaient pu être partiellement ou totalement amortis avant le sinistre, voire être moins fonctionnels qu'auparavant, voire obsolètes par rapport à leur usage initial.

4.22. **Vue d'ensemble** — Ce cadre méthodologique et les lignes directrices qui pourront être élaborées à partir de celui-ci sont destinés à assister l'expert évaluateur confronté aux défis spécifiques posés par chaque cas particulier. Des orientations nationales plus détaillées, rédigées en tenant compte de la législation, de la pratique et des conditions nationales, pourrait être d'une aide précieuse. Toutefois, dans l'exercice de sa mission consistant à formuler une opinion professionnelle et objective sur la valeur, il existe un risque à ce que ces lignes directrices deviennent trop contraignantes, au point d'imposer une réponse qui ne serait pas adaptée aux caractéristiques spécifiques d'un bien immobilier ou d'une entreprise. Ces recommandations devraient ainsi évoluer progressivement à mesure que l'expérience pratique des évaluations des dommages de guerre s'enrichit. Si les juridictions nationales peuvent accorder une importance particulière aux directives établies localement et en comprendre le contexte, une juridiction internationale pourrait, elle, procéder à un examen approfondi des évaluations fondées sur ces directives nationales. L'expert, pouvant être soumis à un contre-interrogatoire par une partie adverse, devra être en mesure de démontrer que son évaluation repose sur une analyse rigoureuse, impartiale et conforme aux principes professionnels, et qu'elle n'a pas été artificiellement biaisée par des directives nationales trop rigides.

5. Le rapport d'évaluation

5.1. Le rapport d'évaluation (tel que défini à l'EVS 5.3 et décrit plus en détail à l'EVS 5.4) doit exposer les éléments de manière claire et structurée, en mettant particulièrement en avant les aspects suivants :

- Description du bien dans son état d'origine avant les dommages.
- Constatation des pertes ou des dommages subis ;
- Établissement du lien de causalité démontrant que ces dommages résultent directement du conflit
- Détermination de la valeur du bien ;
- Explication détaillée de l'évaluation, incluant : Les données utilisées et leurs sources, L'analyse de la fiabilité et de la suffisance des données, Les hypothèses et hypothèses particulières retenues ;
- Présentation des incertitudes éventuelles affectant la valeur estimée, qu'elles concernent l'évaluation globale ou certains éléments spécifiques de la demande d'indemnisation
- Référencement systématique aux données pertinentes, afin d'assurer la transparence et la traçabilité des conclusions.

5.2. À nouveau l'EVS 5.4.1.5 insiste sur l'importance fondamentale de l'objectivité dans le rapport d'évaluation.

5.3. L'EVS 5.4.2.6 reconnaît que les biens peuvent être affectés par une incertitude inhabituelle. L'explication de cette incertitude, qui sera principalement qualitative avec des justifications plutôt que quantitative, peut aider toute personne examinant l'évaluation à comprendre si :

- L'effet de l'incertitude est d'une ampleur significative au regard des dommages rapportés ;
- L'opinion émise est raisonnable dans les circonstances.

6. Au-delà de l'évaluation — Autres éléments de créance

6.1. L'évaluation déterminera la perte subie mais le dommage inclut également un coût supplémentaire, celui de la préparation et de la présentation de la réclamation. Il est d'usage que les frais raisonnables engagés par un propriétaire pour la défense légitime de ses droits immobiliers contre une action réglementaire soient pris en charge par l'entité à l'origine de cette action. Ces frais doivent ainsi faire partie de la réclamation du demandeur résultant de l'agression militaire.

6.2. **Intérêts** — L'évaluation des dommages de guerre déterminera la perte subie à la date de l'invasion. Toutefois, même en cas de règlement, des mois voire des années se seront écoulés. Il pourrait encore s'écouler plusieurs années avant que les réclamations ne soient indemnisées et que les biens et entreprises ne soient rétablis. Cela souligne l'importance d'inclure des intérêts dus en sus du montant final accordé, afin de compenser le retard dans le règlement des indemnités.

6.3. Quelle que soit la date retenue, les intérêts doivent être capitalisés sur une base composée, à un taux reflétant les circonstances. À titre d'illustration, et en référence à une décision rendue il y a une décennie, la Cour internationale de Justice, dans **l'affaire Diallo (République de Guinée c. République démocratique du Congo)** du 19 juin 2012, a statué comme suit :

Néanmoins, considérant que l'octroi d'intérêts postérieurs au jugement est conforme à la pratique d'autres cours et tribunaux internationaux, la Cour décide qu'en cas de retard de paiement, les intérêts postérieurs au jugement sur le principal dû s'accumuleront à compter du 1er septembre 2012 à un taux annuel de 6 %. Ce taux a été fixé en tenant compte des taux d'intérêt en vigueur sur le marché international et de l'importance d'un respect rapide. La Cour rappelle que la somme allouée à la Guinée dans l'exercice de la protection diplomatique de M. Diallo est destinée à réparer le préjudice subi par ce dernier.

6.4. Bien que cette décision ait suivi une pratique largement répandue, selon laquelle les intérêts ne courent qu'à partir de la date de la décision, il serait plus équitable qu'ils s'appliquent à la somme finalement arrêtée, mais à compter de la date d'évaluation initiale, correspondant à la date de la perte.

7. Le coût de la reconstruction d'après-guerre

7.1. Cette seconde question examinée est très différente, car elle relève clairement de l'évaluation du coût de reconstruction. Il ne s'agit ni d'une évaluation indemnitaire, ni d'une estimation visant à déterminer une compensation, une réparation ou une restitution. L'objectif peut être d'aboutir à des biens de meilleure qualité, conformément à la politique du gouvernement ukrainien visant à reconstruire en mieux (Build Back Better). Dans cette optique, les autorités ukrainiennes se réfèrent aux normes attendues par l'Union européenne, notamment la Directive (UE) 2024/1275 relative à la performance énergétique des bâtiments, qui fixe des normes minimales de performance énergétique, des trajectoires de rénovation progressive, ainsi que l'obligation d'un certificat de performance énergétique. Cette évaluation ne relève donc pas de la valeur vénale, mais bien d'une estimation des coûts fondée sur un cahier des charges précis, intégrant : - les coûts de construction, - les honoraires et frais obligatoires, - les éventuels coûts d'acquisition foncière, - ainsi que les coûts de financement nécessaire. Selon les EVS, cette approche se rapproche le plus de l'EVGN 6, relatif à l'évaluation des coûts à des fins d'assurance (notamment aux sections 3.4, 4.4 et 4.5). Cependant, contrairement aux évaluations dans un cadre contractuel, ici, la responsabilité découle d'un acte d'agression armée, ce qui lui confère un caractère extracontractuel.

7.2. À moins d'être inclus ailleurs, les coûts liés aux travaux nécessaires de démolition, à l'élimination des explosifs, à la dépollution, à la remédiation ainsi qu'à la gestion des risques résiduels seront partie de cette évaluation.

7.3. Il serait généralement pertinent de comparer l'évaluation ainsi obtenue avec la valeur vénale du bien reconstruit, afin d'éviter des coûts excessifs ou de mettre en évidence une alternative moins onéreuse. Selon les besoins de l'activité, cette alternative pourrait se situer dans un emplacement différent mais acceptable, voire plus adapté, tout en respectant les normes améliorées requises.

7.4. Cette évaluation ne peut être réalisée qu'à la date où elle est effectuée, même si les travaux de reconstruction auront lieu plus tard, à une date encore inconnue après la guerre. Cela signifie que, dans la pratique, il serait plus efficace de la réaliser en même temps que l'évaluation des pertes. En procédant ainsi, on optimise l'inspection du bien et l'analyse des dommages, et on peut même présenter ces deux évaluations sous forme de parties distinctes d'un même rapport. Toutefois, il faut garder à l'esprit que cette estimation risque d'être sous-évaluée,

pour des raisons expliquées plus loin. Malgré cela, elle constitue la base la plus fiable pour une première estimation, qui pourra ensuite être ajustée grâce à un indice ou d'autres méthodes de révision. Reporter cette évaluation à plus tard réduirait son utilité, car elle permettrait moins efficacement d'anticiper les coûts et d'appuyer les demandes d'indemnisation.

7.5. Bien que l'évaluation des coûts puisse sembler plus simple, plusieurs défis doivent être pris en compte :

- L'expérience des reconstructions post-conflit ailleurs montre qu'il peut s'écouler plusieurs années avant que les travaux ne commencent et encore davantage avant qu'ils ne soient achevés. Pendant cette période, les coûts et les valeurs sont susceptibles d'évoluer.
- La distinction entre les travaux nécessaires à une remise en état immédiate et ceux destinés à une reconstruction à long terme.
- Les biens partiellement endommagés, pour lesquels il convient d'appliquer les principes de la « rénovation majeure ».
- L'économie et les dynamiques de développement post-conflit pourraient être très différentes de la période d'avant-guerre. Certaines zones pourraient perdre leur centralité économique, tandis que d'autres pourraient gagner en importance. Les populations pourraient s'être déplacées et développer de nouvelles activités économiques.
- La détermination des normes de reconstruction à appliquer. Par exemple, en matière d'efficacité énergétique des bâtiments, doit-on suivre les standards en vigueur avant la guerre ou ceux imposés par la directive sur la performance énergétique des bâtiments ?
- L'ampleur de la reconstruction entraînera une forte demande en main-d'œuvre, équipements et matériaux, ce qui risque d'engendrer des hausses significatives des coûts, aussi bien lors de l'estimation initiale qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Les premières interventions, incluant la remédiation, la dépollution, le déminage et la démolition, représenteront un coût particulièrement élevé et auront un impact sur le calendrier des travaux de reconstruction. La question est de savoir quelles sont les spécifications selon lesquelles la reconstruction doit être effectuée. Au-delà de cela, il y a la question de savoir comment il doit être contrôlé pour qu'il soit non seulement fait correctement, mais aussi économiquement et efficacement. Il y aura un coût en planification et en supervision pour cela.

7.6 Le problème principal est de définir les normes selon lesquelles la reconstruction doit être réalisée. Au-delà de cet aspect, se pose également la question du contrôle des travaux, afin de garantir qu'ils soient réalisés correctement, de manière économique et efficace. Ce contrôle impliquera des coûts liés à la planification et à la supervision, qui devront être pris en compte dans l'évaluation globale du projet de reconstruction.

Illustration : Un bien immobilier occupé au moment de l'évaluation

À la date de l'évaluation des dommages et de l'émission du rapport d'évaluation, il était impossible pour l'expert d'effectuer une inspection physique du bien et des biens à l'endroit indiqué sur la carte ci-jointe et décrit ci-dessus.

Ils se trouvent dans une zone occupée à ces dates par la Fédération de Russie à la suite de son agression armée contre l'Ukraine qui a commencé le 24 février 2022, conformément au décret du président de l'Ukraine du 24 février 2022 n° 64/2022 sur l'introduction de la loi martiale en Ukraine.

Le demandeur a perdu le contrôle physique de ses biens et de ses actifs à cet endroit le ..., cessant ainsi son activité.

Remarque *— Des images satellite peuvent être disponibles, en particulier pour démontrer les dommages et leur ampleur.*

La date de détermination du montant des pertes est le 23 février 2022, soit la veille du début de l'agression armée. C'était aussi le dernier jour du contrôle de l'entreprise sur les actifs et donc la dernière occasion pour les employés de l'entreprise de fournir des informations sur l'état technique et les caractéristiques de la propriété et des actifs qui s'y trouvaient.

Les informations documentaires et les preuves suivantes concernant l'état technique et les caractéristiques techniques des biens et des actifs ont été fournies par la société :

[ÉNUMÉREZ CE QUE LE CLIENT A FOURNI]

À la date de l'évaluation, l'évaluateur n'est pas en mesure d'effectuer une vérification physique des informations fournies par le demandeur, mais comme elles semblent cohérentes en interne, elles sont considérées comme une base raisonnable pour cette évaluation. Cependant, l'expert, n'étant pas en mesure de le vérifier, n'accepte pas la responsabilité de sa fiabilité, responsabilité qui incombe au demandeur.

Remarque *— Il peut y avoir d'autres informations dans les comptes, d'autres documents et sur Internet auxquelles on peut accorder le poids approprié.*

Cette évaluation est fondée sur le fait que le requérant a perdu le contrôle des biens et des avoirs dans une zone d'occupation militaire et de combats soutenus. Elle suppose donc leur destruction physique avec la perte d'activité qui était opérée à partir d'eux.

Cette évaluation devrait être réexaminée et, si nécessaire, révisée si le demandeur reprend possession des biens et des actifs lorsque leur état et leur utilité pourraient être réévalués.

ANNEX QUELQUES ÉLÉMENTS POTENTIELS À VALORISER

Il s'agit d'une liste non exhaustive tirée de l'expérience acquise par des entreprises en matière de demandes d'indemnisation au titre du régime des Nations Unies à la suite de l'invasion et de l'occupation du Koweït par l'Iraq.

Bien que la demande puisse inclure les frais de préparation, y compris le coût de l'évaluation, ils ne font pas partie de l'évaluation, pas plus que les intérêts qui pourraient être réclamés.

Biens immobiliers — qu'il s'agisse de destruction, d'endommagement ou de perte d'utilité, compte tenu de leur âge et de leur état antérieurs et d'autres facteurs.

Différents types de biens peuvent poser des questions particulières.

Biens corporels — y compris :

- Biens mobiliers
- Stocks et inventaires
- Installations et machines
- Véhicule
- Argent

Tous nécessitent la preuve de leur existence, de la propriété du demandeur, de leur nature et de la perte ou du dommage.

Manque à gagner — généralement calculé à partir des comptes avant et après la guerre en vue d'être pris en compte sur la période pertinente et les taux appropriés, compte tenu des activités commerciales du requérant.

Les questions relatives aux lettres de crédit annulées ont été prises en compte dans le cadre des pertes de bénéfices.

Le Comité a dû examiner certaines situations dans lesquelles une entreprise requérante, telle qu'un concessionnaire automobile, ayant subi des pertes dues à l'invasion et à l'occupation, avait réalisé des bénéfices exceptionnels d'après-guerre, du fait de la forte augmentation des ventes de voitures à ceux qui avaient perdu des voitures pendant la guerre.

Créances irrécouvrables — Pour les dettes qui étaient recouvrables immédiatement avant l'invasion et qui sont devenues irrécouvrables à cause de celle-ci.

Coûts de redémarrage de l'entreprise — Dans certains cas, il ne s'agit pas d'une demande d'indemnisation pour manque à gagner, mais d'une preuve.

Contrats commerciaux frustrés par la guerre et l'invasion — Un contrat peut avoir échoué, été résilié ou répudié dans les circonstances, avec une perte de bénéfices (pour une période à déterminer) et des coûts potentiellement encourus.

EVGN 2. Évaluation des prêts hypothécaires – Critères d'évaluation conservateurs

Introduction
Champs d'application
Commentaire

1. Introduction

1.1. Bâle III est un ensemble de mesures convenues au niveau international et élaborées par le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire en réponse à la crise financière de 2007-2009. Ces mesures visent à renforcer la réglementation, la surveillance et la gestion des risques des banques. L'un d'entre eux est la création de « critères d'évaluation prudemment conservateurs ».

1.2. L'Union européenne a transposé cette mesure de Bâle III dans le droit de l'UE via la dernière révision du règlement (UE) n° 575/2013, du règlement (UE) 2024/1623 et du règlement sur les exigences de fonds propres (CRR)). Un règlement de l'UE est directement applicable dans tous les États membres sans législation nationale de transposition et, comme tout droit de l'UE, a la primauté sur le droit national. Les banques doivent donc s'assurer que leurs valorisations hypothécaires respectent ces critères sous le contrôle des autorités européennes et nationales de supervision bancaire.

1.3. En vertu du CRR révisé, l'évaluation fondée sur des critères d'évaluation prudemment prudents devient la toute première base d'évaluation harmonisée de l'UE pour les prêts hypothécaires, étant donné que le choix précédemment offert aux États membres entre la valeur vénale et la valeur de prêt hypothécaire (MLV) est désormais limité à une dérogation autorisée pour l'évaluation des biens immobiliers garantissant des obligations garanties. Ceci parce que :

- L'évaluation sur la base de la valeur vénale est fortement limitée et subsumée dans l'obligation d'appliquer des critères d'évaluation prudents *(voir ci-dessous)*
- La MLV n'est plus une option pour l'évaluation des prêts hypothécaires en général, ayant été supprimée de l'article concerné (article 229, paragraphe 1 ; voir ci-dessous). Sa place dans le règlement est désormais limitée à l'article 129 « Expositions sous forme d'obligations garanties » où la valeur par défaut est également basée sur des critères d'évaluation prudemment conservateurs, mais pour lesquels les États membres peuvent déroger en autorisant que les biens immobiliers servant de garantie aux obligations garanties « soient évalués à la valeur vénale ou à un prix inférieur à celui-ci, ou, dans les États membres qui ont établi des critères rigoureux pour l'évaluation de la valeur hypothécaire dans des dispositions légales ou réglementaires, à la valeur hypothécaire de ces biens, sans appliquer les limites fixées à l'article 208, paragraphe 3, point b[7])." (Article 129, paragraphe 3)

  NB : La différence de pratique est marginale, étant donné que la MLV est traditionnellement largement appliquée dans les États membres ayant une culture d'obligations sécurisées.

1.4. Le CRR ne fournit aucune indication sur la manière dont sa nouvelle disposition sur les critères d'évaluation prudemment prudents doit être interprétée par les évaluateurs en exercice, d'où la présente note d'orientation.

[7] *Article 208(3)(b): 'The value of the property shall not exceed the average value measured for that property or for a comparable property over the last three years in case of commercial immovable property, and over the last six years in case of residential property. Modifications made to the property that improve the energy efficiency of the building or housing unit shall be considered as unequivocally increasing its value.';*

2. Champs d'application

2.1. Le CRR prévoit que, dans le cadre d'une évaluation selon des « critères d'évaluation prudemment conservateurs », « la valeur exclut les anticipations de hausse des prix ». La présente note d'orientation aborde les questions qui en découlent dans les contextes :

- Évaluation selon l'approche par revenu
- Utilisation du modèle de capitalisation directe
- Évaluations effectuées au moyen d'un modèle DCF
- Traitement des majorations de loyer
- Et le profit du promoteur dans la méthode d'évaluation résiduelle

2.2. La deuxième exigence du CRR pour une évaluation selon des « critères d'évaluation prudemment conservateurs » est que « la valeur est ajustée pour tenir compte de la possibilité que la valeur vénale actuelle soit nettement supérieure à la valeur qui serait soutenable pendant la durée du prêt ». La note d'orientation met l'accent sur les questions suivantes :

- Évaluation de la pérennité de la valeur sur la durée du prêt
- L'impact de l'offre excédentaire d'un type particulier de propriété sur les prix et la valeur
- L'impact sur la valeur future du déclin de la population d'une localité donnée et d'autres facteurs négatifs modifiant l'environnement de l'immobilier

3. Commentaire

3.1. Article 4, paragraphe 74 bis du CRR : la valeur des biens immobiliers déterminée conformément à l'article 229, paragraphe 1

3.2. L'article 229 est intitulé « Principes d'évaluation des sûretés éligibles autres que les sûretés financières ».

3.3. Article 229, paragraphe 1, du CRR : L'évaluation d'un bien immobilier doit satisfaire à l'ensemble des conditions suivantes :

- La valeur est évaluée indépendamment du processus d'acquisition de prêts hypothécaires, de traitement des prêts et de décision de prêt d'un établissement par un évaluateur indépendant qui possède les qualifications, les capacités et l'expérience nécessaires pour effectuer une évaluation ;
- La valeur est évaluée à l'aide de critères d'évaluation prudents qui satisfont à toutes les exigences suivantes :
- La valeur exclut les attentes en matière d'augmentation des prix ;
- La valeur est ajustée pour tenir compte de la possibilité que la valeur vénale actuelle soit nettement supérieure à la valeur qui serait soutenable pendant la durée du prêt ;
- ....
- La valeur n'est pas supérieure à la valeur vénale du bien immobilier pour laquelle cette valeur vénale peut être déterminée.
- ....

3.4. L'alinéa (a) du paragraphe 1 de l'article 229 énonce les conditions auxquelles doit satisfaire l'évaluateur du bien immobilier pour que l'évaluation puisse être fondée aux fins du prêt hypothécaire. La référence à un « évaluateur » indique la nécessité d'une évaluation effectuée par une personne physique et pas seulement le résultat généré par un modèle d'évaluation automatisé (AVM), bien que cela n'exclue pas la possibilité d'utiliser un comme outil pour aider l'évaluateur à acquérir les qualifications, les compétences et l'expérience nécessaires.

3.5. La référence aux qualifications requises suggère la nécessité pour un évaluateur de satisfaire à toutes les exigences légales pour exercer en tant qu'évaluateur dans un État membre de l'UE. En l'absence d'une telle réglementation juridique, la qualification de l'évaluateur devrait être conforme aux pratiques du marché en vigueur dans l'État membre concerné. Dans un tel cas, l'évaluateur doit posséder les qualifications que les évaluateurs immobiliers sont généralement censés posséder par les participants au marché immobilier concerné.

3.6. L'article 229 insiste sur l'exigence d'indépendance de l'évaluateur et de l'évaluation vis-à-vis du processus de demande et de décision de prêt hypothécaire. Ainsi, un évaluateur réalisant une expertise immobilière à des fins de prêt bancaire ne peut en aucun cas être impliqué ni avoir un intérêt dans la décision d'octroi du prêt. De plus, tout évaluateur employé par une entreprise participant au processus de décision du prêt doit être disqualifié afin de garantir l'objectivité et l'impartialité de l'évaluation.

3.7. L'article 229, paragraphe 1, points a), b) et d), fait référence à la « valeur » du bien, qui se distingue clairement de la « valeur de marché » du bien au point d). Bien qu'il ne s'agisse pas de concepts identiques, la méthode d'évaluation décrite dans les EVS 2025, section II — Méthodologie d'évaluation est applicable à l'évaluation des deux types de valeur.

3.8. L'alinéa b) exige l'utilisation de « critères d'évaluation prudents » comme suit :

(i) « **la valeur exclut les anticipations d'appréciation future** »;

3.8.1. Cette exclusion concerne l'utilisation des prix affichés/demandés sur le marché immobilier ou des prévisions à la date d'évaluation, lorsque ces derniers sont supérieurs aux données de marché les plus récentes et vérifiables disponibles à cette date. L'évaluateur ne doit donc pas prendre en compte d'éventuelles anticipations de hausse des prix. Cela n'exclut pas pour autant la possibilité, dans une évaluation par comparaisons, de tenir compte d'une tendance à la hausse des prix observée entre les dates des transactions enregistrées pour des biens comparables et la date d'évaluation. Toutefois, ces tendances haussières ne doivent pas être projetées au-delà de la date d'évaluation.

3.9. **Dans le cadre de l'approche par le revenu**, l'évaluateur doit prendre en compte le fait que les prix de vente des biens générant ou pouvant générer un revenu sont principalement influencés par le niveau de ces revenus et les taux de rendement, ces derniers reflétant le risque d'investissement. Toutes choses égales par ailleurs, une hausse des revenus locatifs entraîne généralement une augmentation du prix de vente du bien. De même, si les taux de rendement baissent alors que les revenus restent constants, la valeur du bien augmente également. Cependant, ces deux facteurs peuvent s'annuler mutuellement (totalement ou partiellement) dans leur impact sur le prix de vente. À l'inverse, ils peuvent aussi se renforcer et provoquer une hausse encore plus marquée des prix, comme dans le cas où les loyers augmentent alors que les taux de rendement diminuent. C'est pourquoi un évaluateur utilisant l'approche par le revenu doit examiner l'impact global de ses hypothèses afin de s'assurer qu'il n'intègre pas dans son évaluation des anticipations excessives d'augmentation des prix par rapport aux tendances du marché observées immédiatement avant la date d'évaluation. Il est important de noter que, par nature, l'approche par le revenu tient compte des attentes du marché en matière d'évolution des loyers et de la valorisation des actifs. Ainsi, tant que l'évaluation ne repose pas sur des hypothèses plus optimistes que les données de marché disponibles à la date d'évaluation, l'évaluateur peut considérer que son estimation respecte l'exclusion des anticipations de hausse des prix mentionnée dans le sous-alinéa (i).

3.10. Dans l'utilisation du modèle de capitalisation directe, l'évaluateur prend en compte un niveau de revenu correspondant à celui pouvant être obtenu pour le bien à la date d'évaluation. Cependant, ce revenu n'est pas censé rester constant dans le temps. Par conséquent, le risque d'une baisse des revenus ou, à l'inverse, l'anticipation d'une hausse, est intégré dans le taux de rendement global (all risks yield). Ce taux, généralement déterminé par l'analyse du marché, reflète la perception des investisseurs quant au risque de dépréciation ou aux attentes de revalorisation des biens. Lors du calcul de la valeur du bien, l'évaluateur doit s'assurer que le taux retenu (all risks yield) est bien en adéquation avec les tendances actuelles du marché. Il ne doit pas être surévalué de manière excessive en anticipant une future hausse des prix qui ne serait pas justifiée par les données de marché disponibles à la date d'évaluation.

3.11. La situation est plus complexe lorsque l'évaluation est réalisée à l'aide d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie (DCF), qu'il s'agisse d'un flux implicite ou explicite. Dans les deux cas, l'évaluation peut intégrer les attentes du marché en matière d'évolution des loyers sur la période de projection. Dans un flux de trésorerie implicite, la modélisation suit généralement une approche de capitalisation simple, en appliquant un taux de rendement global équivalent (All Risks Equivalent Yield). Dans un flux de trésorerie explicite, la croissance attendue des loyers est directement prise en compte dans la projection des flux de trésorerie. Dans ce dernier cas, une attention particulière doit être portée aux interactions entre les différentes hypothèses d'évaluation. Toutefois, pour établir la valeur du bien, l'évaluateur doit s'assurer que les flux projetés, les taux d'actualisation et les taux de sortie sont bien en phase avec les tendances actuelles du marché et qu'ils ne reposent pas sur des hypothèses excessivement optimistes anticipant une hausse future des prix qui ne serait pas justifiée par les données disponibles à la date d'évaluation.

3.12. Traitement des augmentations de loyer

3.12.1. Lors de l'application de l'approche par le revenu, l'évaluateur doit porter une attention particulière à l'indexation contractuelle des loyers ou d'autres revenus générés par le bien, car ces éléments influencent directement sa valeur et son prix de vente. L'indexation des loyers étant une composante du statut juridique du bien, elle n'est pas considérée comme un facteur contribuant à une « anticipation de hausse des prix ». Toutefois, une certaine projection du niveau d'indexation sur la durée restante du bail est nécessaire. Pour éviter d'intégrer indûment une attente d'augmentation du prix de vente résultant de cette indexation, l'évaluateur peut décider d'adopter une hypothèse indexation correspondant au plus faible des deux niveaux suivants : (a) l'objectif d'inflation de la banque centrale concernée, ou (b) le niveau actuel de l'indice utilisé si celui-ci est inférieur à l'objectif d'inflation de la banque centrale.

3.12.2. Une autre question est celle de l'hypothèse éventuelle dans un flux de trésorerie prévisionnel du renouvellement des loyers une fois les baux en cours arrivée à échéance.

3.12.3. Lors de la projection des hausses de loyer à la fin des baux en cours, il peut être nécessaire d'éliminer l'hypothèse d'une augmentation du prix de vente du bien sur le marché. L'évaluateur doit une nouvelle fois adopter une approche globale, en analysant cette hypothèse conjointement avec les autres hypothèses retenues dans l'évaluation. Comme mentionné précédemment, l'objectif est de s'assurer que l'ensemble des hypothèses formulées ne conduit pas, de manière indirecte, à intégrer des anticipations de croissance des prix dans l'évaluation.

3.13. La marge du promoteur dans la méthode d'évaluation résiduelle

3.13.1. Dans le cadre d'une évaluation par la méthode résiduelle, il est important de noter que le profit du promoteur pris en compte dans l'évaluation reflète le niveau de risque associé à la réalisation d'un projet de construction donné. Une partie de ce risque est liée à l'évolution de la valeur de développement brut (Gross Development Value - GDV) du projet entre la date d'évaluation et la date d'achèvement des travaux. Par exemple, les prix de vente des appartements peuvent fluctuer entre la date d'évaluation et la fin du projet. Si le marché anticipe une hausse des prix de vente des appartements, ce qui entraînerait une rentabilité plus élevée du programme immobilier terminé, les investisseurs peuvent alors accepter un niveau de profit plus faible à la date d'évaluation. Dans une telle situation, afin d'éviter d'intégrer une « anticipation de hausse des prix », l'évaluateur devrait examiner la pertinence d'appliquer un taux de profit plus élevé que celui généralement observé sur le marché à la date d'évaluation pour éviter toute surévaluation de la valeur du projet.

(ii) **« l'estimation est ajustée pour tenir compte du fait que la valeur de marché courante peut être sensiblement supérieure à ce que serait la valeur durable du bien jusqu'à l'échéance du prêt » ;**

3.14. Il est important d'identifier ce risque, comme l'indiquent les termes « peut être sensiblement supérieure ». L'ajustement requis est obligatoire s'il n'est pas possible d'exclure ce risque. Dans la plupart des cas, cela sera probablement difficile. La notion de « sensiblement » ne peut pas être définie par un pourcentage précis, car elle doit être interprétée en fonction des circonstances spécifiques du marché, du type de bien et de sa localisation. En définitive, tout ajustement apporté à la valeur repose uniquement sur l'opinion professionnel et argumentée de l'évaluateur, fondée sur sa connaissance du marché local. Le sous-alinéa (ii) n'impose pas à l'évaluateur de réaliser une évaluation distincte de l'estimation de la « valeur », mais simplement d'y apporter un ajustement arithmétique. Il convient de considérer que l'ajustement doit être appliqué à la valeur déterminée selon le sous-alinéa (i) si cette valeur est inférieure à la valeur vénale.

3.15. Afin d'analyser si le critère d'évaluation prudente visé au présent alinéa est rempli, l'évaluateur devrait être informé par l'établissement prêteur de **la durée de la période de prêt**. Il convient de noter que, dans la plupart des cas, à mesure que la durée du prêt augmente, le risque de variations de la valeur de la propriété au fil du temps augmente, de sorte que la valeur durable de la propriété peut être plus faible dans le cas de prêts à plus long terme.

3.16. Dans une évaluation fondée sur l'approche comparative, l'analyse du risque que la valeur vénale actuelle d'un bien soit « sensiblement supérieure à la valeur durable du bien jusqu'à l'échéance du prêt » peut reposer sur une étude du marché dans le contexte de sa cyclicité. Si la valeur vénale du bien a été estimée au sommet du cycle de

marché, il est probable qu'elle soit plus élevée que la valeur pouvant être maintenue sur la durée du prêt, ce qui constitue un risque à prendre en compte. En revanche, si l'évaluation a été réalisée au creux du cycle de marché, ce risque est probablement faible voire inexistant.

3.17. Outre l'analyse de la position du marché dans son cycle, tous les autres facteurs connus doivent être pris en compte dans l'évaluation du risque décrit. Par exemple, une suroffre d'un type spécifique de bien immobilier peut entraîner une baisse des prix à l'avenir, et donc une diminution de la valeur du bien évalué sur la durée du prêt.

3.18. D'autres facteurs de cette nature peuvent également être pris en compte. Par exemple, l'impact de la réglementation sur l'efficacité énergétique, qui impose une obligation légale de rénovation d'un bâtiment à un niveau de performance énergétique plus élevé avant une date limite ou à un certain seuil critique. Cette exigence peut engendrer des coûts inévitables ayant un impact sur la valeur vénale du bien *(voir EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique)*. Un autre facteur peut-être la baisse démographique observée sur un marché local donné, qui peut entraîner un affaiblissement de la demande de logements à l'avenir, conduisant ainsi à une diminution de la valeur du bien évalué. Ce type de facteurs inclut également les évolutions négatives de l'environnement du bien immobilier, comme la construction d'une installation industrielle nuisible à proximité, qui peut réduire l'attractivité et la valeur du bien dans le futur. La liste des facteurs à prendre en compte n'est pas exhaustive et peut varier considérablement en fonction du marché local et du type de bien évalué. Toutefois, il est essentiel que l'évaluateur ait une connaissance approfondie du marché local et réalise une analyse adaptée à l'évaluation en cours. Cette analyse peut être effectuée directement par l'évaluateur, mais il peut aussi être pertinent d'utiliser des études fiables provenant d'entreprises réputées et de centres de recherche spécialisés dans l'analyse du marché.

3.19. Conformément à l'alinéa (d) du paragraphe 1 de l'article 229, si une valeur vénale « peut être déterminée » pour un bien, la "valeur" du bien telle que décrite ci-dessus ne doit pas dépasser cette valeur vénale. Pour respecter cette exigence, les évaluateurs doivent toujours estimer à la fois la "valeur" du bien et sa "valeur vénale".

EVGN 3. Rapports d'évaluation EVS

Le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel
Le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier de bureaux

Le rapport d'évaluation EVS pour l'immobilier résidentiel

A. ÉLÉMENTS DE BASE DE L'INSTRUCTION

A1 La propriété

4. Identification de la propriété — Nom (le cas échéant)

5. L'adresse + positionnement sur une carte

6. La ou les références cadastrale

A2 Le client

7. Identification du donneur d'ordre (nom, coordonnées, qualité et autres détail).

8. Sous quelles formes les consignes ont-elles été transmises à l'évaluateur par le donneur d'ordre, ainsi que la chronologie des modifications éventuelles depuis la date d'instruction ?

9. **L'utilisation du rapport par des tiers** — Lorsqu'il a été convenu que certains tiers identifiés pourront utiliser ce rapport, ces tiers doivent être explicitement mentionnés

10. **Restriction en matière de publication et utilisation /clause de confidentialité** — L'évaluateur doit indiquer toutes clauses limitant l'utilisation ou la publication du rapport.

A3 L'évaluateur

11. **Identification de l'évaluateur** — Lorsque l'instruction d'évaluation est donnée à une entreprise, l'évaluateur individuel qui établit le rapport doit être identifié.

12. Les qualifications de l'évaluateur *(EVS 3)*

13. La position de l'évaluateur indépendant (externe ou interne)

14. Confirmation que l'évaluateur possède les connaissances et l'expérience requises nécessaires pour évaluer le bien immobilier

15. **La confirmation de l'absence de conflit d'intérêts** — Si des conflits d'intérêts existent, le rapport doit préciser qu'ils ont été portés à l'attention du client et détailler les mesures prises pour garantir que l'objectivité de l'évaluateur n'en soit pas affectée.

16. **Recours à des évaluateurs ou à des conseillers spécialisés** — Lorsque l'évaluateur signataire a fait appel à d'autres experts ou à des sapiteurs, ceux-ci doivent être identifiés.

A4 Le périmètre de la mission

17. Finalité de l'évaluation (prêt hypothécaire et autres opérations bancaires, vente/achat, fiscalité, rénovation, agrandissement, etc.)

18. Le cadre d'évaluation demandé, y compris toute définition pertinente relative aux EVS (par exemple, la valeur vénale), avec une référence aux EVS, à la loi ou à la réglementation correspondante définissant ce cadre d'évaluation.

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

20. Les recherches, enquêtes ou études effectuées.

A5 Les informations disponibles

21. **Informations reçues et examinées** — Liste des documents et autres informations provenant de tiers, par exemple informations sur le cadastre, surfaces, occupation actuelle, baux, etc., y compris l'origine des données et les pièces justificatives *(jointes en annexe)*

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

23. Les évaluateurs doivent préciser les hypothèses qui ont été formulées concernant les documents ou informations qui ne leur ont pas été fournis, ainsi que celles relatives aux données qu'ils n'ont pas pu vérifier.

24. Le recours à des éléments d'information fournis par le client ou par des tiers, devra être précisés dans le rapport

A6 La visite

25. Le périmètre de l'inspection à réaliser. Celle-ci se limite généralement à des observations visuelles, sans investigation approfondie ni recherche de vices cachés.

26. Date de la visite

27. La confirmation que la visite a été effectuée par l'évaluateur ou par une personne dûment qualifiée agissant sous sa responsabilité.

28. Le nom et les qualifications de la personne ayant visité le bien immobilier, ainsi que le niveau d'inspection doivent être précisés. Si l'inspection été moins approfondie que ce qui est habituellement requis pour ce type d'évaluation, cela doit être explicitement mentionné.

29. **La responsabilité de l'inspection** incombe à l'évaluateur signataire du rapport *(identifié ci-dessus à la section A.3.8).*

30. L'étendue de la propriété qu'il a été possible d'inspecter

B. DESCRIPTION

B1 L'emplacement

31. Caractéristiques pertinentes du quartier, identification des utilisations et des types de bâtiments prédominants

32. Disponibilité des transports en commun, accessibilité routière et présence d'infrastructures et services

33. L'identification et la description de la zone géographique **relative au** bien évalué (les cartes et photographies correspondantes doivent être annexées).

34. L'opinion de l'évaluateur sur les caractéristiques du marché qui ont tendance à influencer la valeur immobilière du bien dans la zone identifiée

B2 La propriété

35. Analyse du site :
    - La distance du bien par rapport au centre-ville, aux principaux quartiers d'activités, aux grandes villes régionales et aux infrastructures de transport majeures (aéroport, gare, station de bus). L'accessibilité, notamment la qualité des accès depuis les axes routiers principaux, ainsi que toute autre information pertinente, telle que la proximité des pôles d'emploi, des établissements scolaires ou des zones commerciales.
    - Description du terrain sur lequel le bien est construit (superficie, forme, topographie, équipements et aménagements publics ou privés qui desservent la parcelle et son environnement immédiat)

36. La description des caractéristiques physiques du bien, incluant son architecture, les équipements et aménagements intégrés, la classification du diagnostic de performance énergétique, la vue, la luminosité, l'état d'entretien, ainsi que son attractivité et son caractère. Des photographies doivent être annexées.

37. Commentaire de l'évaluateur sur la qualité des caractéristiques physiques du bien, tant de manière intrinsèque qu'en comparaison avec la qualité moyenne des biens situés dans le voisinage.

B3 La situation juridique

38. **Propriété et régime de détention** — Incluant des observations sur d'éventuelles servitudes, droits de tiers sur le bien, restrictions ou obligations susceptibles d'affecter sa valeur.

39. **Baux** — Informations sur la situation locatives, les principales conditions du bail, les montants des loyers en cours et les éventuelles dispositions prévoyant leur évolution pendant la durée restante du bail.

40. **Urbanisme** — Informations sur le zonage en vigueur selon le ou les plans d'urbanisme applicables, les usages autorisés, les possibilités de rénovation ou de modification du bâti, ainsi que les permis associés

41. **Risques** : Zonage relatif aux risques physiques (incendie de forêt, séisme, inondation, etc.) et aux risques de transition liés aux réglementations en matière de performance énergétique.

42. Jugement de l'évaluateur sur l'impact de la situation juridique du bien sur sa valeur.

C. ÉVALUATION

C1 La méthodologie

43. Description des approches et méthode retenues, ainsi que de la justification du choix.

44. Justification du choix des principales hypothèses, en référence aux biens comparables sélectionnés.

C2 Les critères de sélection des données de marché pertinentes

45. Les critères retenus pour la sélection des comparables (quartier, superficie, architecture, certificat de performance énergétique le cas échéant, etc.) doivent être clairement mentionnés et cohérents avec les caractéristiques du bien (Section B)

46. Les informations sur les transactions relatives aux biens comparables (anonymisées si nécessaire pour des raisons de confidentialité et de protection des données), ainsi que les autres données de marché, doivent être clairement présentées. La source de ces informations et les critères de sélection des comparables (zone géographique correspondant au bien évalué, superficie, typologie, etc.) doivent être explicitement indiqués.

C3 L'analyse des données du marché

47. Description de chaque bien comparable, avec la possibilité d'inclure des photographies, sous réserve du respect des exigences de confidentialité et de protection des données.

48. **Ajustements des valeurs des biens comparables et commentaires associés** — L'évaluateur doit justifier de manière explicite la logique et le raisonnement ayant conduit aux ajustements appliqués.

C4 Évaluation

49. Calcul final justifiant l'opinion de la valeur vénale et/ou de toute autre base de valeur conformément aux instructions définies dans le cadre de la mission.

D. CONCLUSION

50. La valeur obtenue doit être exprimée de manière claire et sans ambiguïté. Elle doit être accompagnée d'une confirmation attestant que les recherches menées sont suffisantes pour justifier l'opinion de l'évaluateur sur la valeur du bien.

51. Confirmation de la valeur

52. Date de l'évaluation

53. Si une hypothèse particulière a été formulée, l'évaluateur doit indiquer explicitement que l'opinion sur la valeur en découle et a été établie en fonction de cette hypothèse spécifique.

54. Une déclaration indiquant si les frais de transaction tels que la TVA, les frais de négociation, etc. sont inclus ou non dans la valeur déclarée

55. **Devise** : la valeur déclarée doit indiquer la devise qui a été utilisée pour l'évaluation. Si la valeur est déclarée dans une devise autre que la devise du pays dans lequel le bien est situé, le rapport doit indiquer le taux de conversion utilisé.

56. Déclaration de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD)

57. Déclaration de conformité avec EVS

58. Indiquez « Clauses de non-responsabilité en annexe »

59. Le rapport d'évaluation doit être signé et daté par l'évaluateur *(identifié ci-dessus au point A.3.8).*

E. ANNEXES

60. Graphiques, cartes, avertissements, photos

F. ÉLÉMENTS DE BASE DE LA MISSION

L'identification des biens et/ou droits à expertise

32 Identification de la propriété — Nom (le cas échéant)

33 L'adresse + positionnement sur une carte

34 La ou les références cadastrales

Le client

4 Identification du donneur d'ordre (nom, coordonnées, qualité et autres détail).

5 Sous quelles formes les consignes ont-elles été transmises à l'évaluateur par le donneur d'ordre, ainsi que la 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 explicitement mentionnés

7 **Restriction en matière de publication et utilisation / clause de confidentialité** — L'évaluateur doit indiquer toutes clauses limitant l'utilisation ou la publication du rapport.

L'évaluateur

8 **Identification de l'évaluateur** — Lorsque l'instruction d'évaluation est donnée à une entreprise, l'évaluateur individuel qui établit le rapport doit être identifié.

9 Les qualifications de l'évaluateur *(EVS 3)*

10 La position de l'évaluateur indépendant (externe ou interne)

11 Confirmation que l'évaluateur possède les connaissances et l'expérience requises 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 préciser qu'ils ont été portés à l'attention du client et détailler les mesures prises pour garantir que l'objectivité de l'évaluateur n'en soit pas affectée.

13 **Recours à des évaluateurs ou à des conseillers spécialisés** — Lorsque l'évaluateur signataire a fait appel à d'autres experts ou à des sapiteurs, ceux-ci doivent être identifiés.

Le périmètre de la mission

14 Finalité de l'évaluation (prêt hypothécaire et autres opérations bancaires, vente/achat, fiscalité, rénovation, agrandissement, etc.)

15 Le cadre d'évaluation demandé, y compris toute définition pertinente relative aux EVS (par exemple, la valeur vénale), avec une référence aux EVS, à la loi ou à la réglementation correspondante définissant ce cadre d'évaluation.

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

17 Les recherches, enquêtes ou études effectuées.

Les informations disponibles

18 **Informations reçues et examinées** — Liste des documents et autres informations provenant de tiers, par exemple informations sur le cadastre, surfaces, occupation actuelle, baux, etc., y compris l'origine des données et les pièces justificatives *(jointes en annexe)*

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

20 Les évaluateurs doivent préciser les hypothèses qui ont été formulées concernant les documents ou informations qui ne leur ont pas été fournis, ainsi que celles relatives aux données qu'ils n'ont pas pu vérifier.

21 Le recours à des éléments d'information fournis par le client ou par des tiers, devra être précisés dans le rapport.

La visite

22 Le périmètre de l'inspection à réaliser. Celle-ci se limite généralement à des observations visuelles, sans investigation approfondie ni recherche de vices cachés.

23 Date de la visite

24 La confirmation que la visite a été effectuée par l'évaluateur ou par une personne dûment qualifiée agissant sous sa responsabilité.

25 Le nom et les qualifications de la personne ayant visité le bien immobilier, ainsi que le niveau d'inspection doivent être précisés. Si l'inspection été moins approfondie que ce qui est habituellement requis pour ce type d'évaluation, cela doit être explicitement mentionné.

26 **La responsabilité de l'inspection** incombe à l'évaluateur signataire du rapport (identifié ci-dessus à la section A.3.8).

27 L'étendue de la propriété qu'il a été possible d'inspecter doit être expliciter.

G. DESCRIPTION

L'emplacement

28 Caractéristiques **pertinentes** du quartier, identification des utilisations et des types de bâtiments prédominants

29 Disponibilité des transports en commun, accessibilité routière et présence d'infrastructures et services.

30 L'identification et la description de la zone géographique **relative au** bien évalué (les cartes et photographies correspondantes doivent être annexées).

31 Opinion de l'évaluateur sur les caractéristiques du marché qui tendent à influencer la valeur immobilière du bien dans la zone définie.

La propriété

32 Analyse du site :

- La distance du bien par rapport au centre-ville, aux principaux quartiers d'activités, aux grandes villes régionales et aux infrastructures de transport majeures (aéroport, gare, station de bus). L'accessibilité, notamment la qualité des accès depuis les axes routiers principaux, ainsi que toute autre information pertinente, telle que la proximité des pôles d'emploi, des établissements scolaires ou des zones commerciales.
- Description du terrain sur lequel le bien est construit (superficie, forme, topographie, équipements et aménagements publics ou privés qui desservent la parcelle et son environnement immédiat)

33 Description des caractéristiques physiques du bien, incluant les surfaces, l'architecture, la disposition des espaces, les équipements et aménagements intégrés, l'accessibilité, la classification du diagnostic de performance énergétique, les certifications environnementales, l'usage ou la production d'énergies renouvelables, la vue, la luminosité, l'année de construction, l'état d'entretien, ainsi que son attractivité et son caractère.

34 Description des conditions de santé et de sécurité du bien, incluant la protection incendie, la qualité de l'air, les systèmes de régulation thermique, la gestion du bruit, l'éclairage, la présence d'espaces dédiés au mouvement et à l'activité physique, la connectivité ainsi que le confort des espaces de travail.)

35 Commentaire de l'évaluateur sur la qualité des caractéristiques physiques du bien et conditions de santé et de sécurité, tant de manière intrinsèque qu'en comparaison avec la qualité moyenne attendue pour ce type de biens dans le voisinage.

36 Photographies à inclure si appropriées

La situation juridique

37 **Propriété et régime de détention** — Incluant des observations sur d'éventuelles servitudes, droits de tiers sur le bien, restrictions ou obligations susceptibles d'affecter sa valeur

38 **Baux** —– Informations sur les principales conditions du bail, incluant la durée, les modalités de renouvellement, les clauses de résiliation anticipée, les montants des loyers passifs et actuels, ainsi que les éventuelles dispositions prévoyant leur évolution durant la durée restante du bail. Toute autre condition pertinente, telle que la répartition des charges d'entretien, l'assurance ou les engagements en matière de dépenses d'investissement (CapEx), doit également être précisée.

39 **Urbanisme** — Informations sur le zonage en vigueur selon le ou les plans d'urbanisme applicables, les usages autorisés, les possibilités de rénovation ou de modification du bâti, ainsi que les permis associés.

40 **Risques** : Zonage relatif aux risques physiques (incendie de forêt, séisme, inondation, etc.) et aux risques de transition liés aux réglementations en matière de performance énergétique. .

41 Jugement de l'impact de la situation locative, de l'anticipation de vacances et des dépenses d'investissement estimées

42 Opinion de l'impact de la situation juridique sur la valeur

H. ÉVALUATION

La méthodologie

43 Description des approches et méthode retenues, ainsi que de la justification du choix

44 Méthodes par le revenu

45 Explication du choix des hypothèses clés selon les approches retenues (Capitalisation et/ou actualisation des flux futurs DCF)

45,1 Explication des critères de sélection des données de marché pertinentes

46 Les critères retenus pour la sélection des loyers comparables (tels que la zone de marché, la superficie, la typologie, la classification du diagnostic de performance énergétique, l'état d'entretien, etc.) doivent être clairement indiqués et cohérents avec les caractéristiques du bien évalué.

47 Les informations sur les propriétés comparables (anonymisées si nécessaire) ainsi que les autres données de marché, doivent être clairement présentées. La source de ces informations doit être explicitement indiquée.

48 Présentation des principales données de marché affectant le bail (par exemple, l'inflation, les taux sans risque, les taxes foncières, les frais de gestion, etc.)

48,1 L'analyse des données du marché

49 Description de chaque comparable, avec la possibilité d'inclure des photographies, sous réserve du respect des exigences de confidentialité et de protection des données.

50 **Ajustements des valeurs des biens comparables et commentaires associés** — L'évaluateur doit justifier de manière explicite la logique et le raisonnement ayant conduit aux ajustements appliqués.

51 Justification du taux de capitalisation, du taux de rendement, du taux d'actualisation ou taux de croissance, selon les méthodes utilisées

52 La méthode comparative

53 Justification du choix des principales hypothèses, en référence aux biens comparables sélectionnés.

53.1 Les critères de sélection des données de marché pertinentes

54 Les critères retenus pour la sélection des comparables (quartier, superficie, architecture, certificat de performance énergétique le cas échéant, etc.) doivent être clairement mentionnés et cohérents avec les caractéristiques du bien.

55 Les informations sur les transactions relatives aux biens comparables (anonymisées), ainsi que les autres données de marché, doivent être clairement présentées. La source de ces informations doit être explicitement indiqués.

55,1 L'analyse des données du marché

56 Description de chaque comparable, avec la possibilité d'inclure des photographies, sous réserve du respect des exigences de confidentialité et de protection des données.

57 **Ajustements des valeurs des biens comparables et commentaires associés** — L'évaluateur doit justifier de manière explicite la logique et le raisonnement ayant conduit aux ajustements appliqués.

Évaluation

58 Calcul final justifiant l'opinion de la Valeur Vénale et/ou de toute autre base de valeur conformément aux instructions définies dans le cadre de la mission.

I. CONCLUSION

59 La valeur obtenue doit être exprimée de manière claire et sans ambiguïté. Elle doit être accompagnée d'une confirmation attestant que les recherches menées sont suffisantes pour justifier l'opinion de l'évaluateur sur la valeur du bien...

60 Déclaration de la Valeur vénale et/ou autre de valeur tel qu'indiqué dans l'étendue des travaux.

61 Date de l'évaluation

62 Si une hypothèse particulière a été formulée, l'évaluateur doit indiquer explicitement que l'opinion sur la valeur en découle et a été établie en fonction de cette hypothèse spécifique.

63 Une déclaration indiquant si les frais de transaction tels que la TVA, les frais de négociation, etc. sont inclus ou non dans la valeur déclarée

64 Devise : la valeur déclarée doit indiquer la devise qui a été utilisée pour l'évaluation. Si la valeur est déclarée dans une devise autre que la devise du pays dans lequel le bien est situé, le rapport doit indiquer le taux de conversion utilisé.

65 Déclaration de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD)

66 Déclaration de conformité avec EVS

67 Indiquez « Clauses de non-responsabilité en annexe »

68 Le rapport d'évaluation doit être signé et daté par l'évaluateur (identifié ci-dessus au point A.3.8).

J. ANNEXES

69 Graphiques, cartes, avertissements, photos

EVGN 4. Évaluation d'un bien agricole

Introduction
Application des normes européennes d'évaluation
Méthodologie d'évaluation
Détermination de la valeur vénale

Les parties 5 à 8 font partie intégrante de la présente note d'orientation et de l'EVS 2025. Ils se trouvent sur le site Web de TEGOVA, et non dans la copie papier ou électronique du Livre bleu.

Terres agricoles, fermes et domaines
Cultures agricoles et autres actifs
Cultures pérennes
Sylviculture
Changement climatique
Technologie, données et propriété agricole

1. Introduction

L'ensemble des pays européens dispose d'un patrimoine foncier agricole et rural, dont la nature, les usages et les cadres réglementaires varient sensiblement. Ces différences structurelles influencent directement l'évaluation de la valeur vénale des biens ruraux. L'immobilier rural est particulièrement impacté par des facteurs historiques et culturels propres à chaque nation ou territoire, ainsi que par les pratiques locales dominantes, qui façonnent les mécanismes de marché. Même au sein de l'Union européenne, malgré l'existence d'une Politique Agricole Commune (PAC), les disparités entre États membres restent marquées, d'autant plus que l'assouplissement du cadre communautaire accentue les spécificités nationales. Par ailleurs, les pays hors UE développent leurs propres modèles d'exploitation et de régulation foncière. L'interaction avec les marchés varie en fonction des usages du foncier, qu'ils soient résidentiels, environnementaux, forestiers, cynégétiques, récréatifs ou encore liés à l'agrément. Par ailleurs, d'autres valorisations peuvent entrer en concurrence, notamment l'exploitation des ressources minérales, le développement des énergies renouvelables ou encore les usages à des fins touristiques et de loisirs. Cette diversité de contextes et d'opportunités rend indispensable une approche fine et contextualisée de l'évaluation des actifs ruraux, tenant compte de leur potentiel de valorisation et des dynamiques de marché locales.

Cette note d'orientation concerne à la fois les actifs agricoles et forestiers, certains pays appliquant des principes d'évaluation communs à ces deux secteurs. Toutefois, il est essentiel de souligner que d'autres juridictions adoptent des méthodologies distinctes pour l'évaluation foncière forestière, en raison des spécificités économiques, environnementales et de gestion durable propres à ce type d'actifs.

Indépendamment des variations de définition dans les législations nationales, un consensus se dégage sur le fait que la ruralité ne peut plus être exclusivement appréhendée à travers l'activité agricole. Les actifs fonciers ruraux se caractérisent par une diversité d'affectations et s'inscrivent dans des typologies territoriales définies selon des critères quantifiables tels que la densité démographique, la structure de l'emploi, l'accessibilité aux pôles urbains et d'autres indicateurs statistiques influençant la valorisation et le potentiel de développement de ces espaces.

Pour la plupart des pays européens depuis les années 1990, l'analyse des données démographiques et économiques des zones rurales dans la plupart des pays européens met en évidence un déclin relatif du secteur agricole, tant en

termes d'activité économique que de poids démographique.

Ainsi, cette note d'orientation s'appuie sur des principes généraux dont l'application varie selon les spécificités nationales et locales, rendant parfois difficile, pour un observateur extérieur au marché concerné, la compréhension fine de ces dynamiques. Dans cette perspective, les marchés fonciers agricoles peuvent être positionnés le long de plusieurs axes d'analyse, notamment en fonction des critères suivants :

- Il y a un marché actif dans la vente et la location de terres agricoles
- L'intervention législative nationale est plus ou moins importante dans la propriété foncière, les transactions et les locations
- Le marché est transparent ou non en ce qui concerne les transactions et les prix
- L'activité de production alimentaire (et d'autres activités) dépend de la terre elle-même en tant que facteur de production ou dépend d'investissements élevés dans des installations de production sur la terre lorsque la valeur peut résider davantage dans l'entreprise que dans la terre en tant que locaux
- La valeur vénale d'une terre reflète simplement son potentiel de production alimentaire ou est influencée par un plus large éventail de facteurs

Les structures de la propriété foncière, de l'occupation et de l'utilisation des terres agricoles et des terres connexes varient en fonction de l'histoire nationale ou locale entre :

- Quand et où l'agriculture en est venue à être davantage considérée comme une entreprise et mécanisée
- Différents régimes de succession foncière
- Tendances passées de changements politiques radicaux et de réformes agraires
- Le niveau d'intervention des autorités dans les transferts de terres, il y a souvent plus de préoccupations politiques concernant les terres rurales que d'autres biens
- Intervention législative dans le régime de location des terres agricoles
- Ces régions qui ont vu la collectivisation de l'agriculture avec les différentes façons dont cet héritage a été géré

L'évolution des circonstances mondiales apporte de nouveaux facteurs à l'agriculture et donc à l'évaluation de ses biens, notamment :

- L'évolution du changement climatique et ses impacts, les mesures prises pour l'atténuer et la façon dont les entreprises terrestres des chaînes d'approvisionnement mondiales s'adaptent à des conditions météorologiques de plus en plus volatiles et extrêmes, tant au pays qu'à l'étranger
- Contraintes croissantes sur la disponibilité de l'eau pour l'agriculture et donc la nécessité de sa gestion optimale, en particulier lorsqu'elle est essentielle à l'utilisation agricole des terres
- Avec de nombreux intrants tels que les engrais dans les chaînes d'approvisionnement mondiales et une grande partie des produits qui y sont vendus, les changements et les perturbations des marchés mondiaux ont une influence, tout comme l'évolution des goûts des consommateurs du monde entier
- Le développement rapide de nouvelles technologies pour l'agriculture, de l'utilisation du big data et des drones à la robotique et autres automatisations
- Les attentes croissantes à l'égard de la gestion de l'environnement dans l'agriculture et les terres rurales afin de réduire son impact plus large sur des questions telles que la qualité de l'eau, les inondations, la qualité de l'air, la biodiversité et le changement climatique, tout en développant de nouvelles techniques pour travailler dans un contexte de limites économiques et réglementaires croissantes sur l'utilisation des produits phytosanitaires.

Dans de nombreux cas, les autorisations réglementaires imposent une contrainte clé liée à la valeur des terres, de sorte qu'une autorisation sécurisée peut ajouter à la valeur des terres et que l'absence de celle-ci peut diminuer cette valeur.

Un exemple important et répandu est celui où l'entreprise agricole dépend de l'accès à l'eau et de sa capacité à conserver cet accès sur une base utile et durable à l'avenir. Si une autorisation officielle est nécessaire pour prélever de l'eau ou pour stocker de l'eau dans des réservoirs en vue de l'utiliser en cas de besoin, les limites des autorisations disponibles et leur sécurité une fois accordées sont pertinentes pour l'évaluation.

Bien que ces autorisations soient généralement spécifiques à un site, l'exemple de l'eau montre qu'elles peuvent parfois être elles-mêmes échangeables. En effet, l'agriculture européenne a une histoire plus large de contrôles de production plus ou moins transférables selon la juridiction et les marchés nationaux.

De même, les restrictions et les désignations environnementales peuvent affecter la valeur des terres qui y sont assujetties. Dans certains marchés, ils peuvent rendre la terre plus attrayante pour certains acheteurs (en particulier les plus soucieux de l'environnement), mais ils peuvent, plus généralement, être considérés comme restrictifs (en particulier pour les agriculteurs plus commerciaux).

Certains domaines ont une reconnaissance ou une réputation particulière en tant que production particulière, ce qui peut créer une valeur ou une protection de marque. Les terres de certaines *appellations viticoles françaises* peuvent avoir une valeur plus élevée que les terres apparemment similaires juste à l'extérieur. Plus généralement, certaines régions disposent de l'infrastructure et du traitement en aval nécessaires pour soutenir les contrats et la valeur de ce qui ne serait ailleurs que de la production de marchandises.

2. Application des normes européennes d'évaluation

Quel que soit le pays et quelle que soit la nature du marché de l'immobilier agricole, les évaluations doivent être effectuées conformément aux normes européennes d'évaluation, sauf dispositions contraires de la législation nationale ou locale.

La valeur vénale est la base par défaut de l'évaluation en l'absence d'autres instructions ou d'une exigence légale. Il doit être évalué conformément à sa définition et à ses commentaires dans l'EVS 1 et tenir compte de l'ensemble des facteurs pertinents à l'esprit des acteurs du marché. Cela pose des défis particuliers dans les pays ou les régions où le marché de l'immobilier agricole est illiquide ou manque de transparence.

De même, l'évaluation locative doit être fondée sur le loyer de marché par défaut en l'absence d'autres instructions ou d'une exigence légale. Le loyer de marché doit être évalué conformément à sa définition et à son commentaire dans EVS 1. Les propriétés agricoles étant généralement louées pour des raisons économiques, il est plus probable que les loyers reflètent l'économie de la production compte tenu de l'offre et de la demande de terres et de la qualité des locataires potentiels.

Toutefois, il peut exister une législation nationale prescrivant la base sur laquelle le loyer des terres agricoles ou forestières doit être révisé.

Les méthodes d'évaluation de ces valeurs varient nécessairement en fonction des circonstances et des éléments de preuve disponibles. Sous réserve des instructions réglementaires et des circonstances locales, les évaluations agricoles reposent souvent sur une analyse des preuves des prix de vente de propriétés comparables, en particulier sur des marchés plus transparents et plus liquides.

Pour comprendre les spécificités de l'évaluation des terres agricoles, il faut tenir compte de l'impact de multiples facteurs découlant des caractéristiques économiques, démographiques, politiques, technologiques et naturelles de l'environnement et de l'utilisation des terres.

L'évaluation d'un bien agricole et les facteurs qui l'affectent peuvent être considérés à différents niveaux :

- Facteurs influant sur l'aptitude des terres à l'utilisation des terres, c'est-à-dire la détermination de la qualité et de la catégorie des terres. Cela attire l'attention sur les facteurs influençant l'utilisation des terres, tels que le climat, l'hydrologie, la topographie, les sols, la couverture terrestre et les besoins en matière de végétation, ainsi que sur la nécessité de disposer de données sur l'utilisation et la gestion actuelles des terres.
- Facteurs déterminant le marché de l'immobilier agricole (demande, offre et prix) et influant directement sur la valeur vénale des terres agricoles. Il s'agit notamment de l'analyse de l'impact des prix des produits agricoles et des intrants, de l'emplacement des terres, des infrastructures de production, du degré de fragmentation des domaines, de l'inflation, des anticipations des variations futures des prix des terres, des coûts de transaction, etc.
- Facteurs affectant l'efficacité du marché de l'immobilier agricole. Ces conditions du marché immobilier agricole efficace sont réunies si les cadres juridiques, institutionnels et financiers nécessaires sont mis en place et si des politiques réglementaires et fiscales adéquates sont mises en œuvre.

Sauf indication contraire, l'évaluateur doit tenir compte de l'utilisation optimale du sol (HABU), afin de déterminer la faisabilité d'un autre type d'utilisation (par exemple : le lotissement du terrain à la suite d'une expansion urbaine/suburbaine, le passage de cultures annuelles à des cultures pluriannuelles, etc.). Ainsi, l'évaluateur doit tenir compte des changements d'usage potentiels si ces changements sont physiquement possibles, raisonnablement probables, légaux ou susceptibles de le devenir et aboutissant à la valeur la plus élevée du bien immobilier à la date de l'évaluation (EVS 1, paragraphes 4.3.4 et 4.3.5.). L'évaluateur doit indiquer le délai dans lequel l'HABU du terrain a pu être atteint. Si l'évaluation concerne des prêts garantis, elle peut être soumise à l'article 229 du règlement sur les exigences de fonds propres, qui exige une valeur immobilière fondée sur des critères d'évaluation prudemment prudents. Lorsque d'autres bases de valeur sont requises, telles que la valeur de

placement ou la juste valeur, elles doivent être évaluées conformément aux dispositions de l'EVS 2.

L'évaluation de l'immobilier agricole est un domaine spécialisé nécessitant une compréhension approfondie de marchés souvent complexes et localement variés dans des contextes spécifiques, qui doit être entreprise par des évaluateurs bien informés et compétents sur ces marchés, répondant aux exigences de l'EVS 3.

Le processus d'évaluation et de rapport doit suivre les exigences des EVS 4 et 5.

Un modèle de rapport d'évaluation agricole est proposé en annexe.

3. Méthodologie d'évaluation

Les mêmes approches méthodologiques que celles qui s'appliquent généralement à l'immobilier *(voir la deuxième partie de l'EVS sur la méthodologie d'évaluation)* s'appliquent à l'évaluation des biens agricoles :

- Approche du marché — Méthode comparative
- Approche par le revenu — capitalisation directe ou flux de trésorerie actualisé (DCF)
- Méthode du coût — Méthode du coût de remplacement

La méthode résiduelle traversant et incorporant toutes les différentes approches. Le choix sera guidé par la nature de la propriété, le marché national ou local et les acheteurs potentiels consentants.

Au fil du temps et dans différentes régions, il y aura des équilibres différents entre les acheteurs agricoles et non agricoles. Compte tenu de la nature géographique des terres, les agriculteurs peuvent être particulièrement enclins à acheter des terres voisines lorsqu'elles sont disponibles plutôt que des terres hors d'accès. Des unités plus grandes, équipées et autonomes peuvent attirer un plus large éventail d'acheteurs. Alors que les acheteurs peuvent généralement être des particuliers et des familles, les institutions et les organismes de bienfaisance traditionnels, de plus en plus environnementaux, peuvent être actifs.

Cependant, dans certaines régions, les grands fonds d'investissement et les entreprises agroalimentaires auront un rôle à jouer, en particulier lorsque de grandes unités, y compris celles qui peuvent être irriguées à grande échelle, répondant à leurs critères, peuvent être achetées ou louées, ce qui nécessite une compréhension de leurs approches de l'immobilier. Ils chercheront un niveau d'évaluation professionnelle qui intègre ces approches, qui peuvent se chevaucher avec celles de l'évaluation d'entreprise.

Néanmoins, il est peu probable que des approches plus techniques fondées uniquement sur des analyses de revenus générés par la production reflètent les prix du marché dans la plupart des régions, de sorte que lorsque l'analyse des revenus est utilisée, elle devrait être recoupée par une analyse comparative des marchés.

3.1. Approche du marché — Méthode comparative

Comme pour l'immobilier en général, l'approche du marché pour l'évaluation des propriétés agricoles devrait être basée sur la méthode comparative.

Presque toutes les propriétés agricoles sont généralement évaluées en fonction des évaluations de la propriété en question et de la connaissance du marché dans lequel elle se trouve et des sources d'information.

Lorsqu'un marché est actif et que les données immobilières nécessaires à l'évaluation sont disponibles, la méthode comparative est la méthode la plus directe, la plus probante et la plus documentée pour évaluer un bien. Les comparables doivent provenir de propriétés similaires à celle évaluée.

Dans l'évaluation d'un bien agricole, la méthode comparative cherche à évaluer la valeur vénale ou le loyer vénal d'un bien immobilier au moyen d'une comparaison entre le bien évalué et un ensemble de biens comparables similaires, récemment contractés, dont le prix ou le loyer est connu et qui relèvent du même segment de marché.

La preuve de l'existence des comparables identifiés doit être prise en compte et ajustée pour tenir compte de leurs différences par rapport à la propriété évaluée en fonction de facteurs connus pour être pertinents sur le marché. Parmi de nombreux points, il peut s'agir de :

- Superficie, les petites parcelles ayant souvent une valeur unitaire plus élevée
- Qualité et nature du terrain
- Maisons, bâtiments, installations telles que l'irrigation et autres équipements fixes

- Accès aux contrats, aux désignations et aux marchés
- Limites d'utilisation, de la désignation environnementale à la profondeur du sol et à la taille du champ
- Évènements depuis la conclusion de l'opération comparable

3.2. Approche axée sur le revenu

Cette méthode est particulièrement pertinente pour les marchés qui considèrent la propriété agricole principalement pour son potentiel de génération de revenus ou lorsque la propriété génère des revenus à partir d'un contrat de location.

Parfois, la terre est simplement à la base de l'entreprise sur laquelle elle est exploitée, plutôt que de faire partie intégrante de la production agricole. Lorsque la valeur de la propriété est davantage déterminée par l'entreprise, souvent dans une production de plus grande valeur avec des investissements importants dans des installations sur place ou avec un accès à des marchés particuliers, une approche par le revenu peut être plus appropriée. Cela nécessite une attention particulière dans le choix du ou des taux d'actualisation appropriés. La mesure dans laquelle l'opportunité commerciale, y compris les contrats pertinents, est transférable avec la propriété peut souvent être un facteur critique.

L'approche par le revenu peut également être utilisée, au moins à titre de recoupement, pour les terres consacrées à des cultures pérennes telles que les vergers et les vignobles, ou les serres. Il peut également s'appliquer directement à l'évaluation de cultures pérennes à des fins commerciales sans référence à la terre, alors qu'il pourrait être utilisé pour la valeur vénale et pour la valeur de placement d'un client individuel.

Sur certains marchés, une approche par le revenu pourrait également être naturellement adoptée lorsque de grandes superficies de propriété agricole sont disponibles et considérées uniquement en termes de production commerciale.

Certains marchés peuvent être trop limités ou opaques pour que l'approche comparative soit réalisable avec fiabilité, ce qui nécessite la prise en compte de l'approche la plus appropriée pour évaluer la valeur vénale. Dans de telles situations, il est courant d'utiliser une approche fondée sur le revenu tiré de l'entreprise. Le contexte exige de faire preuve de prudence dans la validation du résultat et des moyens utilisés pour y parvenir en tant que chiffre que l'on pourrait s'attendre à atteindre dans une transaction.

L'approche du revenu exige une analyse du potentiel d'un bien à générer des avantages monétaires et la conversion de ces avantages en une valeur en capital par l'application d'un taux d'actualisation approprié. Une distinction pertinente pour le taux utilisé est faite entre le travail à partir des loyers, en tant que revenu de la propriété, et le travail à partir des bénéfices, en tant que revenu d'entreprise.

La section 7 présente les différentes méthodes et modèles couramment appliqués dans le cadre de l'approche par le revenu. Ainsi, les méthodes de capitalisation (modèles perpétuels et réversifs) et les modèles d'actualisation (Explicit Discounted Cash Flow) ainsi que les modèles basés sur les comptes de l'occupant courant ou théorique sont décrits en détail.

Les revenus de la propriété agricole proviennent soit de la location par le propriétaire, soit basés sur le cycle de production de l'entreprise agricole envisagée. Dans ce dernier cas, le flux de trésorerie de la propriété agricole résulte à la fois du cycle de production et du cycle de marché des produits. L'évaluateur doit tenir compte de l'impact de ces cycles sur les revenus et les coûts.

Dans la plupart des pays, il est souvent peu probable qu'une utilisation trop technique de l'analyse du rendement donne une valeur vénale, nécessitant généralement un examen final pour la crédibilité de l'opinion. Quant à la valeur, elle est également souvent exposée aux risques inhérents des faibles rendements (ce qui est souvent une caractéristique des marchés agricoles), car seules de petites différences de rendement produisent de grandes différences de valeur du capital.

Dans les pays « transparents », cette méthodologie repose généralement sur la capitalisation des loyers du marché pratiqués, sur la base d'un taux de capitalisation obtenu directement du marché à partir de la relation entre les loyers du marché et les prix de transaction. Dans les zones où les systèmes agricoles sont plus homogènes, il est possible d'obtenir des valeurs marchandes potentiellement fiables en utilisant cette méthodologie, bien que la disponibilité immédiate de la transaction de vente puisse en soi avoir tendance à réduire la nécessité d'utiliser cette méthode.

Dans les pays « non transparents » ou « pas totalement transparents », il est plus difficile d'appliquer la méthode du revenu basée sur un loyer de marché, il est donc courant de recourir à des méthodes indirectes basées sur l'entreprise et les revenus qu'elle génère. L'évaluation du rendement potentiel, des revenus et des coûts nécessite

une bonne connaissance de l'économie de la production, en particulier pour l'agriculture, compte tenu de l'écart généralement plus large des performances physiques et financières entre les bons et les mauvais producteurs, ainsi que des variations normales entre les années, cette volatilité ayant tendance à augmenter avec le changement climatique. Les performances actuelles ou futures peuvent dépendre de l'accès à des contrats particuliers, qui peuvent porter aussi bien sur les intrants que sur les ventes. Il peut être nécessaire de considérer tous les comptes indiqués par l'entreprise du fournisseur avec un certain scepticisme.

Dans ce contexte et en fonction de la base de valeur (valeur vénale, valeur synergique ou juste valeur), l'EBITDA (bénéfice avant revenus, impôts, dépréciations et amortissements) peut souvent servir de structure à l'analyse.

Il peut être approprié de considérer les revenus provenant d'autres activités telles que le tourisme, la chasse ou la pêche dans les eaux intérieures, ou les revenus à long terme provenant de l'installation d'antennes de télécommunications ou de lignes électriques ou d'autres droits. Une analyse du marché, y compris l'attitude des acheteurs potentiels, doit être effectuée pour déterminer si ces facteurs affectent la valeur de la propriété. S'il n'est pas possible de recueillir des éléments du marché à l'appui, tels que des registres historiques et des inventaires démontrant que ces ressources sont viables dans le temps, ces revenus ne devraient pas être pris en compte dans la détermination de la valeur.

La méthode de la capitalisation directe consiste à convertir le revenu annuel en capital à l'aide d'un rendement approprié *(section 7.7 Méthodologie).*

Cependant, les cultures permanentes, comme les fruits, les olives ou les vignes, ne donnent pas un revenu constant et perpétuel mais ont généralement une courbe de production. Après une phase initiale d'établissement avec des coûts substantiels, la production commence à générer des flux de trésorerie positifs qui augmentent jusqu'à un plateau stable puis diminuent finalement vers la fin de la vie productive des plantes avec des coûts d'enlèvement. Ici, le revenu est variable et limité dans le temps, bien que le cycle puisse ensuite se répéter, avec ou sans culture intermédiaire.

La méthode des flux de trésorerie actualisés repose sur la détermination des flux de trésorerie de chaque année sur une période donnée, peut être la durée de vie prévue d'une culture, en prenant la valeur vénale de la terre nue obtenue par comparaison du marché ou par un cycle de production ultérieur de cette culture à perpétuiter, en déduisant l'investissement nécessaire pour le cycle suivant.

Comme la production agricole réagit aux tendances du marché, qui changent au fil des ans, il peut y avoir lieu d'être prudent lorsqu'il s'agit d'évaluer une propriété agricole sur la base des cycles perpétuels d'une culture particulière ou de tenir compte d'une culture intermédiaire. Si l'on craint que cette culture ne cesse d'être demandée à l'avenir, il pourrait être approprié de considérer un cycle de croissance et une valeur finale correspondant à la valeur vénale de la terre nue. Cela peut avoir peu d'importance pour les cultures dont la durée de vie est plus longue.

3.3. Taux d'actualisation

La détermination du taux d'actualisation est l'un des aspects les plus difficiles de l'évaluation des biens agricoles au moyen d'un flux de trésorerie actualisé *(méthodologie 7.34).*

La meilleure façon de déterminer le taux d'actualisation est d'analyser les transactions sur le marché (sections 7.38 et 7.39 de la méthodologie). Mais, comme nous l'avons déjà noté, dans de nombreux pays, cette méthodologie est difficile à appliquer, et d'autres méthodes devraient être utilisées *(méthodologie 7.40).*

Dans de telles circonstances, il est courant de faire référence aux obligations d'État à dix ans comme taux sans risque et d'y ajouter une prime de risque de marché. Pour les propriétés agricoles, cet ajustement est susceptible d'être très différent de celui des autres propriétés commerciales ou résidentielles. En principe, la question est le rendement qu'un investisseur pourrait exiger pour détenir des terres agricoles avec leur caractère et leur besoin de gestion par rapport à la détention d'obligations sans risque. La prime de risque pourrait, aujourd'hui en particulier, inclure quelque chose qui reflète l'impact ou les avantages du changement climatique.

Toutefois, ces méthodologies indirectes ne peuvent être appliquées indépendamment des réalités du marché immobilier, sous peine d'aboutir à une simple valeur d'investissement. Il n'en reste pas moins que les propriétaires de biens agricoles sont très souvent confrontés (parfois après l'investissement) au dilemme suivant : s'ils n'investissent pas dans une exploitation agricole, même non rentable, leurs terres risquent d'être abandonnées et donc dévaluées. Les valeurs de marché peuvent également refléter ce qui peut être payé s'il n'y a que très peu d'occasions d'acheter des terres pratiques, peut-être même pas avant plusieurs décennies, qui peuvent être financées sur l'ensemble d'une entreprise élargie.

Du côté du vendeur, il peut très souvent y avoir un sentiment associé à la terre, liée au fait qu'elle peut avoir appartenu à la même famille pendant de nombreuses années, obligeant le propriétaire à maintenir une activité, même si elle n'est pas rentable, pour des raisons allant au-delà de la rationalité économique. Dans ces situations, les parties peuvent souvent leur appliquer implicitement un rendement inférieur au coût d'opportunité des fonds.

Des taux très bas peuvent également être trouvés sur le marché dans les cas où les revenus attendus ne proviennent pas uniquement de la production végétale ou animale, mais d'autres commodités complémentaires, telles que la construction d'une maison ou d'un établissement de tourisme rural, avec l'agriculture, la gestion du paysage, le soutien de l'entreprise ou l'aide à justifier l'autorisation de développement.

Il est donc important de maintenir une attitude critique dans l'utilisation de méthodes indirectes de détermination des taux d'actualisation, afin que ceux-ci ne soient pas déconnectés des réalités du marché local spécifique. Pour les propriétés agricoles, la prime de marché peut souvent être inférieure à celle des propriétés urbaines et il existe des marchés agricoles où les taux finaux sont inférieurs aux taux d'intérêt à long terme.

Dans les zones où il existe un risque identifiable qu'il ne soit pas possible d'obtenir les revenus potentiels espérés, comme les zones à haut risque d'incendie ou les zones irriguées où la distribution d'eau est fortement restreinte en raison du changement climatique, l'application d'une prime de risque spécifique est justifiée, ce qui augmente le taux d'actualisation estimé du coût du capital.

3.4. Approche par les coûts

Lorsqu'il s'agit d'équipement ou de bâtiments spécialisés, il peut être approprié, à l'occasion, d'évaluer le coût de remplacement amorti (CRNA), en particulier lorsqu'une évaluation de remise en état est requise. Cela ne sera généralement pas pertinent pour d'autres propriétés agricoles. Il s'agit d'une évaluation de l'utilisation continue du bâtiment, ce qui le rend inapproprié lorsque le bâtiment pourrait être aménagé à d'autres fins, comme le logement.

Cette méthode détermine la valeur vénale actuelle à partir d'une valeur pour celui-ci comme neuf, généralement comme amorti pour l'âge et l'obsolescence. Le coût de reconstruction peut être estimé comme le coût de remplacement d'une nouvelle propriété ayant une utilité et des fonctions égales, compte tenu éventuellement de l'âge et de l'obsolescence.

La méthode du coût de remplacement amorti vise à déterminer la valeur vénale d'un bien en additionnant la valeur vénale d'une terre agricole et le coût de reconstruction de l'ouvrage, de la structure ou de la construction, qui peut être amorti. Dans l'évaluation des bâtiments agricoles, il convient de noter que certains investissements fonciers, tels que les plantations d'arbres et les brise-vent, sont des ressources biologiques qui nécessitent une replantation et une reconstitution à moyen et long terme et ne se déprécient pas.

Si le bien est situé dans une zone très demandée pour la construction de résidences secondaires, comme c'est le cas dans de nombreuses zones côtières ou dans des zones relevant de zones environnementalement protégées, l'objectif peut être d'accueillir une construction de maisons plutôt qu'une opération d'agroforesterie, de sorte que dans ce cas, la méthode du marché comparatif devrait être privilégiée lors de l'évaluation des structures existantes.

Si le bien est destiné avant tout à l'agroforesterie, la méthode du coût de remplacement amorti sera la méthode appropriée pour évaluer les structures existantes. Néanmoins, il ne faut pas oublier que si la méthode du revenu fondé sur la production est utilisée pour évaluer la propriété agricole, il ne devrait pas y avoir d'évaluation des structures qui sont essentielles au processus de production, puisque le revenu en question dépend de l'existence de ces structures et que leur valeur est donc reflétée dans l'analyse des revenus.

Les fermes, les réservoirs pour l'irrigation d'une propriété agricole en sont l'illustration. Si le bien agricole est évalué en fonction de son potentiel, et donc avec la possibilité d'irrigation, l'utilisation de la méthode du coût pour évaluer le réservoir entraînerait une surévaluation. Sa valeur est déjà implicite dans la valeur accrue des terres irriguées, de sorte qu'elle ne devrait pas être évaluée individuellement.

4. Détermination de la valeur vénale

L'évaluateur tiendra compte des éléments énoncés ci-dessus pour établir le type de propriété agricole et le bassin probable d'acheteurs potentiels.

Il est important pour l'évaluateur d'évaluer les caractéristiques physiques et autres de la propriété ainsi que son potentiel de production agricole ou à d'autres fins. L'évaluateur doit toujours inspecter la propriété et rechercher des informations pertinentes à son agriculture et à son histoire et à son potentiel. L'inspection est essentielle pour l'évaluation, car elle permet de se faire une idée directe de son état réel et des éléments pertinents, de vérifier l'état des choses et de le comparer avec ce qui est rapporté dans les documents. L'inspection doit être à la fois interne

et externe, de l'ensemble de la propriété et doit toujours être menée au niveau de détail nécessaire pour fournir une évaluation professionnellement adéquate à l'objectif spécifique. Les contrôles et les évaluations d'inspection devraient porter sur :

- Les caractéristiques de la zone environnante, le degré d'accessibilité et la fourniture d'infrastructures qui influencent la valeur
- Modalités d'accès et localisation
- Les caractéristiques et la surface, la taille ou le volume du bien
- L'état de la maintenance
- Le type de systèmes, d'équipements et de services
- Facteurs environnementaux (qu'ils soient naturels, tels que l'instabilité des sols, le risque d'inondation, etc., ou non, tels que la pollution)
- La source de la mesure de la propriété (géomètre, cartes, cadastre, autre)
- Vérification de l'échelle des plans utilisés pour les dimensions du bien
- La comparaison entre l'état réel et celui décrit par a) les documents cadastraux ou autres documents officiels, b) le bâtiment et la documentation d'urbanisme c) le titre (ou les titres) de propriété de la propriété
- Déterminer l'avancement des travaux en cours et leur conformité avec toute autorisation
- L'évaluation des caractéristiques quantitatives et qualitatives qui influencent les variations des prix du marché
- Les caractéristiques pertinentes pour identifier le segment de marché
- La vérification de tout droit sur la propriété ou au profit de celle-ci et d'autres circonstances susceptibles d'affecter la valeur et/ou la Valeur vénale
- Vérification de toute location affectant la propriété
- Tout autre élément approprié pour remplir le mandat reçu

L'évaluateur doit établir s'il y a des questions affectant le titre de propriété. En plus de la propriété elle-même, il peut s'agir de droits de passage, de servitudes, de licences, d'accords de préemption d'achat, de conditions de contrôle du développement ou d'accords juridiques, qu'ils soient avantageux ou contraignants pour la propriété. Il convient de déterminer si les droits miniers, sportifs ou autres droits pertinents sont détenus avec le terrain, compte tenu des problèmes qui peuvent se poser s'ils sont détenus et exercés séparément. Il convient de vérifier si tous les bâtiments et utilisations matériels bénéficient d'un contrôle officiel de l'aménagement et d'autres autorisations, afin que leur utilisation légitime par le nouveau propriétaire ne soit pas mise en doute.

Tous les arrangements professionnels, qu'ils soient par bail ou par licence, documentés ou oraux, y compris les arrangements commerciaux, devraient être établis, ainsi que le code de droit applicable à chacun et ses implications, y compris toute sécurité d'occupation imposée (avec l'âge du locataire et des successeurs potentiels, le cas échéant) et les règles de révision des loyers. L'évaluateur doit s'assurer que l'évaluation est assujettie à ces droits d'occupation et d'entreprise lorsqu'ils seraient opposables à un nouveau propriétaire. Cela devrait inclure toutes les locations et les occupations à usage d'habitation. Il faut déterminer si la pratique locale consiste à évaluer les logements faisant l'objet de locations à long terme en fonction du revenu ou d'une proportion de la valeur de la possession vacante.

L'évaluateur doit examiner très attentivement si un élément de valeur d'espoir supplémentaire doit être autorisé pour d'autres utilisations possibles (mais non approuvées). Cela nécessitera des vérifications minutieuses auprès des autorités compétentes ainsi que des preuves comparables pertinentes. Toute attente de ce type devrait être mise en évidence dans le rapport et justifiée de manière appropriée.

Les parties 5 à 8 font partie intégrante de la présente note d'orientation et de l'EVS 2025. Ils se trouvent sur le site Web de TEGOVA, et non dans la copie papier ou électronique du Livre bleu.

5. Terres agricoles, fermes et domaines

6. Cultures agricoles et autres actifs

7. Cultures pérennes

8. Sylviculture

9. Changement climatique

9.1. Aperçu

L'agriculture et l'aménagement du territoire contribuent au changement climatique et en sont particulièrement touchés car :

- L'agriculture, qui gère les processus biologiques, est elle-même un producteur important (et presque inévitable) de gaz à effet de serre et les politiques visant à atténuer le changement climatique nécessitent donc généralement des changements dans les pratiques agricoles et l'utilisation des terres rurales
- Les changements climatiques entraînent des changements dans les modèles locaux d'agriculture et leur potentiel, en partie à cause des changements dans l'approvisionnement en eau et de l'érosion des sols
- L'agriculture est généralement confrontée à une plus grande exposition à un plus large éventail de conditions plus extrêmes, et pas simplement à un nouvel équilibre plus chaud
- Les marchés mondiaux des intrants et des produits agricoles sont touchés et suscitent des réactions politiques

Lorsque la valeur des propriétés agricoles est largement fonction du potentiel de production, elle peut être affectée par des changements de ce potentiel ainsi que par la reconnaissance de risques de production plus importants. Dans ces domaines et dans d'autres, de nouveaux marchés basés sur l'environnement, la sylviculture, l'énergie ou d'autres utilisations des terres peuvent constituer de nouvelles sources de valeur.

9.2. Évaluer la durabilité des systèmes agricoles et envisager des alternatives

Dans ce contexte, les évaluateurs doivent prendre en compte la durabilité des systèmes agricoles pertinents pour le bien. Les principaux domaines à prendre en compte sont la culture et le stockage, l'eau, le sol, la sylviculture, les forêts et les arbres, ainsi que l'utilisation des terres pour les énergies renouvelables.

Culture et élevage — Les cultures et les variétés établies de longue date peuvent devenir moins adaptées (ou même moins pratiques) à mesure que le climat change.

Eau — Dans les régions confrontées à la sécheresse, un système d'irrigation public ou privé pourrait être soumis à de sévères restrictions d'utilisation de l'eau, ce qui aurait un impact significatif sur les cultures et, par conséquent, sur la valeur du terrain.

Une méthode d'approche indirecte nécessite un examen complet des revenus de la production, en tenant compte des restrictions existantes. Le processus d'évaluation devrait intégrer les risques associés aux pénuries d'eau dans les années à venir, dans le coût du capital considéré. Il est essentiel de relever ces défis liés au climat pour obtenir une évaluation plus précise et plus prospective de la valeur des terres.

La production maraîchère nécessite souvent d'eau supplémentaire fournie par l'irrigation, sans laquelle certaines terres sablonneuses n'auraient que peu d'utilité commerciale. Cette eau a généralement besoin de :

- Une source à partir de laquelle l'eau peut être prélevée, certains pays exigeant une licence
- Un moyen de la stocker, tel qu'un réservoir, les périodes chaudes et sèches plus longues nécessitant souvent plus d'une année de capacité
- Un moyen de la distribuer efficacement aux cultures

Il sera de plus en plus important de disposer de moyens et de la technologie nécessaires pour que la plus grande partie de l'eau disponible soit utilisée efficacement et ne soit pas perdue par évaporation ou d'une autre manière.

Dans les régions qui connaissent une baisse significative des précipitations et qui n'ont pas accès à des solutions de forage, il peut y avoir une transition dans les pratiques agricoles - des zones irriguées vers des zones non irriguées - ce qui entraîne une modification de la valeur de la propriété.

La plus grande vulnérabilité au risque d'inondation des terres basses, la convergence des affluents et l'élévation du niveau de la mer peuvent rendre certaines terres impropres à la culture et nécessiter des mesures de protection

pour les bâtiments et le bétail. La réduction du débit des rivières et des aquifères peut rendre l'eau utile saline.

Pour assurer la viabilité des systèmes agricoles, qu'ils dépendent de la pluviométrie moyenne ou des systèmes d'irrigation, il faut s'engager stratégiquement à augmenter les investissements dans les réservoirs d'eau ou les forages. Les évaluateurs doivent évaluer si ces investissements sont nécessaires et intégrer minutieusement leurs coûts dans leurs analyses.

Sol — La conservation de la couche arable contre l'érosion hydrique (en particulier en cas de fortes pluies et d'inondations) ou, pour les sols légers, contre le souffle du vent, est importante à la fois pour l'exploitation agricole, avec sa production, et pour l'effet sur la qualité de l'eau et la biodiversité, ailleurs, de l'écoulement des sédiments et des éléments nutritifs. Les terres en pente avec des sols nus présentent des risques particuliers, des rapports faisant état de pertes importantes de sol dans certaines régions.

La baisse des précipitations dans certaines régions peut augmenter la salinité de certains aquifères et l'accumulation de contaminants dans le sol.

Sylviculture, forêts et arbres — La sylviculture est une activité commerciale et d'utilisation des terres importante dans certaines parties de l'Europe, le bois étant appelé à devenir un matériau clé pour l'économie à faible émission de carbone. Ailleurs, les arbres peuvent être plantés pour des raisons environnementales et d'agrément, ainsi que par régénération naturelle sur des terres abandonnées. Ils peuvent également être plantés pour des raisons de gestion des terres, par exemple pour consolider des terrains en pente ou sur d'anciennes exploitations minières, pour atténuer les inondations ou pour protéger les terres agricoles du vent ou des embruns salés.

L'une des questions clés lors de l'examen d'un site particulier est de comprendre pourquoi les arbres sont cultivés ou envisagés comme une utilisation. Les arbres ne peuvent pas être déplacés comme le sont les autres cultures. Une fois établis, ils doivent vivre avec ce qui se passe autour d'eux. Les choix qui ont déjà été faits ou qui sont en train d'être faits en matière de plantation le sont depuis des décennies, en tenant compte du changement climatique, de la diversité génétique et des nouvelles maladies des arbres, tandis que la conception peut prendre en considération les risques de feu de forêt et de tempête.

Lorsque des arbres sont utilisés pour compenser des émissions de carbone qui se poursuivent ailleurs, il convient de bien comprendre l'accord et les responsabilités qui y sont associées.

Utilisation des terres pour la production d'énergie renouvelable – Cette option offre une nouvelle possibilité d'utilisation des terres agricoles et rurales. Cela peut concerner la production d'énergie pour la ferme ou sa vente à d'autres. Bien que certaines propriétés puissent convenir à la production d'hydroélectricité à petite échelle, les principales options sont les suivantes :

- Éoliennes
- Panneaux solaires
- Digesteurs anaérobies pour convertir les déchets agricoles, les produits agricoles ou les matières premières achetées en gaz ou en électricité
- Cultiver de la biomasse pour alimenter une chaudière de chauffage ou d'électricité
- Cultiver des cultures pour les biocarburants

De tels projets peuvent être développés par l'entreprise agricole ou par un tiers, généralement dans le cadre d'une exploitation distincte louée. Lorsqu'une exploitation agricole consomme beaucoup d'énergie, comme dans le cas de l'agriculture en milieu contrôlé ou des serres, il peut souvent être judicieux de prévoir une source d'énergie et de chaleur renouvelables au sein de l'exploitation. Si une exploitation agricole peut produire de manière rentable sa propre électricité pour remplacer l'énergie achetée, tout excédent doit être stocké dans une batterie ou pouvoir être vendu à d'autres. L'exportation d'électricité à partir de l'exploitation nécessite une connexion pratique à des systèmes de transmission d'électricité plus larges. Les difficultés souvent rencontrées dans ce domaine peuvent rendre l'emplacement important, voire constituer un facteur de valeur particulière.

10. Technologie, données et propriété agricole

Le secteur de l'agriculture est en pleine mutation, avec des avancées majeures dans les domaines des données, de la génétique, de la robotique, de l'automatisation et des technologies de croissance.

Ces avancées technologiques, qui concernent en grande partie les pratiques agricoles, peuvent influencer les décisions d'achat ou de location de biens agricoles, ainsi que leur utilisation, mais ont peut-être moins d'incidence directe sur l'actif lui-même. Cependant, certains aspects peuvent être identifiés comme plus pertinents, y compris ces domaines qui se chevauchent parfois :

- Les niveaux élevés d'investissement dans certaines formes d'agriculture protégée
- Quand l'automatisation fait partie de l'équipement fixe de l'exploitation
- La pertinence des données d'achat ou de location de terrain

Agriculture protégée — Certaines formes de production agricole sont depuis longtemps confinées à l'intérieur, comme c'est le cas pour de nombreux élevages de porcs et de volailles et pour d'autres élevages, pour les champignonnières, les polytunnels et les serres pour la culture des fruits, ainsi que pour certains aspects de l'élevage laitier. Cela a permis une gestion plus précise et plus efficace, une protection contre les intempéries et, dans certains cas, l'obtention d'un statut sanitaire élevé. Comme les bâtiments n'ont souvent pas d'autre usage, la valeur de l'opération réside généralement dans la combinaison de la qualité des installations et de l'accès à un contrat de vente avantageux.

L'avènement de l'« agriculture en milieu contrôlé » (parfois appelée « agriculture verticale » parce qu'elle peut utiliser plusieurs niveaux comme des étagères à l'intérieur d'un bâtiment) et les développements modernes avec de grandes serres vont plus loin avec des contrôles hautement automatisés, rendant le bâtiment semblable à une machine. Ces projets peuvent avoir un coût d'investissement élevé et nécessiter un approvisionnement en électricité et en eau, éventuellement en utilisant des terrains adjacents.

Si vous utilisez une superficie très limitée de terrain, la valeur de la propriété peut résider dans l'exploitation elle-même et dans la meilleure façon de commercialiser ses produits. Il est plus probable qu'il fasse partie d'une entreprise plus grande qui serait valorisée en tant qu'entreprise. Il peut toutefois y avoir des situations où un tel bâtiment fait partie d'une exploitation agricole plus grande et plus conventionnelle et présente des synergies avec celle-ci, ce qui a des conséquences sur la valeur de la propriété.

Infrastructure automatisée — Des salles de traite robotisées à la ventilation automatisée, certaines fermes voient des systèmes automatisés intégrés à leur équipement fixe et affectent sa conception et donc la façon dont il pourrait être perçu par un futur acheteur ou locataire. Là où l'irrigation est importante, des systèmes intégrés efficaces pour contrôler la distribution de l'eau pourraient avoir de la valeur. Le stockage des légumes et des fruits peut avoir plus de valeur si le système dispose d'un contrôle automatisé de l'atmosphère plutôt que d'être ambiant.

Les exploitations maraîchères et fruitières disposent souvent d'installations d'emballage et peut-être de quelques premières étapes de transformation, de plus en plus aidées par la technologie, comme les lignes de tri optiques, à la place de la main-d'œuvre. De tels systèmes sont à nouveau une source potentielle de valeur.

Données — Il est désormais difficile de cultiver sans laisser de traces écrites d'informations, qu'il s'agisse d'interactions avec les gouvernements de l'UE et des États membres, de leurs systèmes de soutien et de leurs contrôles réglementaires, ou encore de leurs fournisseurs et acheteurs. Les données qu'elles contiennent ont souvent de la valeur non seulement pour le propriétaire ou l'occupant actuel, mais aussi pour tout acheteur ou locataire ultérieur. Un nouveau locataire ou propriétaire peut avoir besoin d'informations sur les champs et les cultures passées, ainsi que sur des questions telles que l'application d'engrais et les analyses de sol.

Le développement de l'agriculture de précision reposant sur les systèmes GPS ajoute énormément aux données disponibles qui peuvent être d'un avantage continu avec la cartographie des rendements, les études de structure du sol et d'autres données de localisation exactes pour éclairer la prise de décision et des opérations efficaces, apportant ainsi de la valeur. Outre les exploitations agricoles, l'accès aux données de terrain et à d'autres informations peut être essentiel pour qu'un nouvel occupant puisse réclamer des paiements basés sur la superficie dans certains pays.

Certaines de ces données peuvent également aider l'évaluateur à comprendre la ferme et la façon dont elle pourrait être perçue par le marché.

ANNEX RAPPORT D'ÉVALUATION AGRICOLE EVS

Les éléments essentiels d'un rapport d'évaluation

Ce modèle offre une liste de contrôle de ce que l'on pourrait normalement attendre d'un rapport d'évaluation à un client sur une propriété agricole. Elle doit toujours être adaptée aux circonstances et à l'objectif de l'évaluation, dans le but de fournir une évaluation approfondie et expliquée qui peut appuyer la prise de décision maintenant et être consultée à une date ultérieure.

Le rapport d'évaluation doit donc être complet et compréhensible, de manière à fournir suffisamment d'informations pour que ceux qui le lisent puissent s'y fier, comprendre pleinement les données, les raisonnements, les analyses et les conclusions. Par conséquent, le rapport d'évaluation doit avoir pour but de : communiquer la valeur estimée au lecteur, confirmer les objectifs de l'évaluation ; Expliquer les procédures et méthodes d'évaluation, préciser les contrôles effectués par l'expert, indiquer les hypothèses sous-jacentes à l'évaluation et les conditions limitatives.

A. BASE DE L'INSTRUCTION

Le bien à estimer

11. La propriété — nom (le cas échéant)
12. Adresse du bien
13. Identification de la propriété par l'évaluateur avec les limites sur une carte
14. Référence cadastrale

Le client

15. Identification du donneur d'ordre (nom du client, coordonnées)

16. Comment le client a donné des instructions à l'évaluateur et toute modification depuis la date de l'instruction

17. Confiance des tiers — Lorsqu'il a été convenu que certains tiers identifiés pourront se fier au rapport, ces derniers doivent être identifiés

18. Clause de confidentialité, y compris les limitations éventuelles du rapport — L'évaluateur doit indiquer toute limitation de l'utilisation du rapport en ce qui concerne la publication

L'évaluateur

19. Identification de l'évaluateur. Lorsqu'une entreprise a reçu une instruction, l'évaluateur responsable du rapport doit être identifié

20. Les qualifications de l'évaluateur

21. Le statut de l'évaluateur indépendant (qu'il soit externe ou interne)

22. Confirmation que l'évaluateur possède l'expérience et la connaissance du marché nécessaires pour évaluer le bien immobilier en question

23. Confirmation qu'il n'y a pas de conflits d'intérêts potentiels. S'il existe des conflits potentiels, le rapport doit indiquer que ceux-ci ont été portés à l'attention du client et détailler les mesures prises pour s'assurer que l'objectivité de l'évaluateur n'a pas été affectée

24. Recours à des évaluateurs ou à des conseillers spécialisés — Lorsque l'évaluateur signataire a utilisé les services de spécialistes tiers, ceux-ci doivent être identifiés

L'étendue des travaux

25. L'objet de l'évaluation

26. La base de valeur indiquée, y compris la définition complète pertinente (par exemple, la Valeur vénale avec sa définition) et la référence à la norme d'évaluation, à la loi ou à la réglementation appropriée qui définit la base de l'évaluation.

27. L'intérêt juridique de la propriété qui est évaluée (pleine propriété, bail, etc.)

28. Limitations et hypothèses : Dans certains cas, il est possible de ne pas tenir compte de la pratique normale lorsque le client impose, dans le respect de la loi, certaines exceptions ; De même qu'il est possible que l'évaluateur, pour mener à bien la tâche, ait besoin de se référer à des situations qui, bien que non prouvées, doivent être acceptées pour comprendre l'évaluation. Toutes les hypothèses ou conditions limitatives doivent être clairement énoncées dans le rapport d'évaluation.

29. Hypothèses spéciales — Indiquez si des hypothèses spéciales doivent être formulées

30. Les enquêtes menées

31. La date de l'inspection, la date de conclusion du rapport d'évaluation et la date de l'évaluation

Les informations disponibles

32. Informations reçues et examinées à l'aide d'une liste de documents et d'autres informations provenant de tiers (par exemple, qualité des sols, utilisations, rendements de production, informations pertinentes sur l'état et l'histoire du bien immobilier pour les régimes d'aide, certificats de performance énergétique, permis de construire, informations du registre foncier, occupation actuelle, baux, etc.), y compris l'origine des données et les preuves à l'appui (jointes en annexe)

33. L'évaluateur doit indiquer toutes les hypothèses importantes formulées concernant des documents ou des informations qui n'étaient pas disponibles ou des informations qui n'ont pas pu être vérifiées.

34. Si une hypothèse particulière est faite, l'évaluateur doit indiquer qu'il en a tenu compte.

35. La confiance accordée aux renseignements obtenus du client et de tiers doit être enregistrée.

L'inspection

36. Date de l'inspection

37. Confirmation que l'inspection a été effectuée par l'évaluateur ou par une personne dûment qualifiée sous la responsabilité de l'évaluateur

38. Le nom et les qualifications de la personne qui a inspecté physiquement le bien, ses qualifications et l'étendue des inspections effectuées doivent être indiqués. Si l'inspection n'a pas été complète par rapport à ce qui est habituellement exigé pour ce type d'évaluation, il faut l'indiquer.

39. Responsabilité de l'inspection : l'évaluateur signe le rapport (identifié précédemment au point A.3.9)

40. Base de mesure utilisée (par exemple, superficie brute, superficie agricole nette, superficie éligible aux régimes d'aide, etc.)

41. Source des données de mesure

B. DESCRIPTION DU BIEN

L'emplacement

42. Description de la zone dans laquelle la propriété est située avec des facteurs pertinents pour les acheteurs ou les locataires potentiels

43. Identification et jugement du marché pertinent pour le bien immobilier

La propriété

44. Examen de la propriété (avec photographies) ; Description du terrain :
    - Superficie générale, configuration, topographie, géologie, sol (caractère, qualité, état, profondeur, pH, érosion, etc.), précipitations, drainage
    - Caractère (y compris la description des champs avec la superficie, la disposition et les limites, les pâturages permanents, les terres arables, les vergers, les vignobles, les boisés, etc., avec identification des champs, des superficies, des cultures actuelles, etc. ; clôtures, approvisionnement en eau, drainage, accès des véhicules)
    - Description des équipements fixes tels que les bâtiments et structures, les réservoirs, l'irrigation (nature, dimensions et construction, âge et utilité)
    - Description des logements (construction, échelle et implantation, certificat de performance énergétique, impôts fonciers éventuels, état, attractivité et caractère, etc. avec photographies en annexe)
    - Installations, machinerie, bétail, cadavres d'animaux ou contrats conclus avec la propriété
    - Services/utilities avec les parties de la propriété qui en bénéficient
    - Installations locales de transformation, de stockage ou de commercialisation pertinentes
    - Observations pertinentes sur l'économie de production du bien
    - Usages d'agrément et sportifs
    - Minéraux
    - Risque connu d'inondation, de pollution, de maladie, de santé des cultures ou d'autres problèmes, ou mises en garde et hypothèses formulées à cet égard
    - Dépenses auxquelles le bien est assujetti

45. Jugement des caractéristiques physiques quant à la qualité

46. Identification et jugement des conditions actuelles du marché

La situation juridique

47. **Mode d'occupation** — y compris des commentaires sur les engagements, les droits de tiers sur la propriété et les droits sur les biens de tiers, l'accès public, les restrictions ou les obligations qui pourraient avoir un effet sur la valeur avec l'identité du propriétaire et de tout occupant

48. **Locations** — Informations sur les principales conditions du bail, les montants des loyers actuels et les dispositions permettant de les modifier pendant la durée restante du bail

49. Autorisations bénéficiant au bien, telles que les licences de captage d'eau

50. Le bien est-il inclus ou soumis à des désignations pertinentes de conservation, de protection de l'environnement ou similaires, telles que Natura 2000, parcs nationaux, zones de beauté naturelle exceptionnelle, etc.

51. **Aménagement du territoire et contrôle de l'aménagement du territoire** — Informations sur les politiques en vigueur et le(s) plan(s) d'aménagement concerné(s), les usages autorisés et le potentiel de développement, les monuments anciens, l'exposition à l'achat forcé, etc.

52. Accords environnementaux ou autres conclus avec le bien

C. ÉVALUATION

La méthodologie

53. Méthodologie — Description des approches d'évaluation qui ont été envisagées ; Quelles approches et quelles méthodes ont été utilisées

54. Hypothèses clés — En ce qui concerne les valeurs en capital, les valeurs locatives et les rendements retenus. Il est recommandé d'expliquer le choix de ces entrées clés par référence aux comparables énumérés

55. Hypothèses supplémentaires, hypothèses spéciales et mises en garde — Si l'instruction exige des hypothèses supplémentaires particulières ou des hypothèses spéciales et que l'évaluateur estime qu'il est approprié de faire des mises en garde, les détails de celles-ci doivent être indiqués.

Les critères de recherche pour des données de marché pertinentes

56. Liste des comparables (liste complète et comparables choisis pour l'analyse) fournie dans la mesure où la confidentialité et la loi sur la protection des données le permettent

57. Des preuves complémentaires pertinentes ; La source des données de marché doit être fournie dans la mesure où la confidentialité et la loi sur la protection des données le permettent.

58. Justification des critères retenus pour la sélection des comparables (zone de marché, taille, type, etc.)

59. Incertitude de l'évaluation — Dans les cas où il existe un niveau élevé d'incertitude quant au niveau des valeurs, à l'absence de comparables, de loyers ou de rendements, l'évaluateur doit le commenter ici.

60. Justification et jugement de chaque sélection

L'analyse des données du marché

61. Description de chaque comparable (des photos peuvent être incluses en annexe, choisies selon le cas en termes de confidentialité et de respect de la vie privée)

62. Ajustement à la propriété. L'évaluateur doit fournir des commentaires appropriés reflétant la logique et le raisonnement des ajustements apportés aux comparables fournis.

63. Opinion suffisamment étayée sur la valeur vénale

D. CONCLUSION

64. La valeur déclarée doit être indiquée clairement et sans ambiguïté, accompagnée de la confirmation qu'une enquête suffisante a été menée pour justifier l'opinion sur la valeur déclarée.

65. Confirmation de la valeur

66. Indication des limites et des hypothèses

67. Date de l'évaluation

68. Une déclaration claire indiquant si les coûts de transaction tels que la TVA, les frais, etc. sont inclus ou non dans la valeur déclarée

69. Devise – La valeur déclarée doit indiquer la devise qui a été utilisée pour l'évaluation. Si la valeur est déclarée dans une devise autre que la devise du pays dans lequel le bien est situé, le rapport doit indiquer le taux de conversion utilisé.

70. Déclaration de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD)

71. Déclaration de conformité avec EVS

72. Indiquez « Clauses de non-responsabilité en annexe »

73. Le rapport d'évaluation doit être signé par l'expert (identifié précédemment sous A.3.9.).

E. ANNEXE

74. Avec des graphiques, des cartes de localisation, des tableaux de planification (planification avec restrictions environnementales, restrictions de construction, etc.), des cartes d'arpentage, des photos, etc.

EVGN 5. Juste valeur aux fins de l'information financière

Introduction
Champs d'application
Évaluation de la juste valeur selon les IFRS
Définition de l'utilisation la plus élevée et optimale par l'IFRS 13
Hiérarchie des justes valeurs
Le rôle de l'évaluateur dans la détermination de la hiérarchie des justes valeurs
Méthodes d'évaluation

1. Introduction

1.1. Depuis 1978, la législation de l'Union européenne prescrit un ensemble de règles comptables en cours d'élaboration pour favoriser la cohérence et la comparabilité de l'information financière. La plupart des normes comptables internationales (IAS) et des normes internationales d'information financière (IFRS) ont été adoptées en droit européen par les règlements de la Commission européenne, en particulier le règlement 1255/2012 qui a adopté l'IFRS 13 Fair Value Reporting. Depuis 2005, les comptes consolidés des sociétés cotées domiciliées dans les États membres de l'UE doivent être établis conformément aux normes IFRS d'information financière.

1.2. Il convient de noter que seules les entreprises cotées en bourse dans les États membres sont tenues d'adopter la comptabilité IFRS. Les entités non cotées peuvent choisir ou non d'adopter la comptabilité IFRS — lorsque ces entités ont choisi de ne pas adopter les IFRS, les évaluateurs chargés des actifs de ces entités doivent assurer la liaison avec les comptables du client et suivre les normes, législations ou réglementations nationales pertinentes.

1.3. La juste valeur est l'une des deux bases comptables autorisées pour les actifs immobiliers (l'autre est la comptabilité analytique). Elle a été définie à l'origine dans IAS 40, mais les questions relatives à son évaluation ont été traitées dans un certain nombre de normes IFRS. Une nouvelle norme, IFRS 13 « *Évaluation de la juste valeur* », a été introduite en mai 2011. L'IFRS 13 introduit un certain nombre de nouveaux critères pour l'évaluation et la présentation de la juste valeur qui sont importants pour les évaluateurs immobiliers et qui auront une incidence sur la façon dont ils préparent leurs évaluations et leurs rapports d'évaluation.

2. Champs d'application

La présente note d'orientation s'applique à l'évaluation de biens immobiliers aux fins de l'information financière selon les IFRS (par exemple, les évaluations annuelles pour les sociétés immobilières cotées). Il ne s'applique pas à la détermination de la juste valeur au sens du prix à fixer pour une transaction entre deux parties connues, ni à l'évaluation de la valeur vénale.

3. IFRS 13 Évaluation de la juste valeur

3.1. **Définition de la juste valeur** — Les IFRS définissent la juste valeur comme suit :

« Le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les acteurs du marché à la date d'évaluation. »

IFRS 13 ajoute les explications suivantes pour faciliter la compréhension de la définition :

- **L'unité de compte** — La mesure de la valeur peut concerner soit un actif individuel, soit un groupe d'actifs. La décision d'évaluer un actif individuellement ou dans le cadre d'un groupe d'actifs dépendra des règles d'identification de l'*« unité de compte »* dans l'IAS appropriée.
- **L'opération hypothétique** — La juste valeur consiste à représenter le prix de vente dans une transaction hypothétique. Cette vente doit être considérée comme ayant lieu soit sur le marché principal du type d'actif en question, soit, en l'absence de marché principal, dans le marché le plus avantageux pour l'actif.
- **Participants au marché** — La juste valeur doit être évaluée à l'aide des hypothèses que les participants au marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif, en supposant que les participants au marché agissent dans leur propre intérêt économique.
- **Le prix** — La juste valeur est le prix reçu pour vendre l'actif à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 précise qu'il s'agit d'un *« prix de sortie »*, c'est-à-dire du prix net à recevoir par le vendeur, et non du prix brut payé par l'acheteur. Les frais de transaction ne sont donc pas inclus dans la juste valeur. Le cas échéant, ils sont comptabilisés ailleurs selon les règles de l'IAS appropriée.

4. Définition de l'utilisation la plus élevée et optimale par l'IFRS 13

4.1. Le paragraphe 27 de la norme IFRS 13 stipule que *« l'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un acteur du marché à générer des avantages économiques en utilisant l'actif dans le cadre de son utilisation optimale ou en le vendant à un autre acteur du marché qui l'utiliserait au mieux »*.

4.2. En ce qui concerne l'interprétation de l'utilisation la plus optimale et optimale, IFRS 13 prévoit également ce qui suit :

4.2.1. Paragraphe 28 : *« L'utilisation optimale d'un bien non financier tient compte de l'utilisation de l'actif qui est matériellement possible, légalement admissible et financièrement réalisable, comme suit :*

a) Une utilisation qui est physiquement possible tient compte des caractéristiques physiques de l'actif que les acteurs du marché prendraient en compte lors de l'établissement du prix de l'actif (par exemple, l'emplacement ou la taille d'un bien) ;

b) Une utilisation légalement autorisée tient compte de toutes les restrictions légales à l'utilisation de l'actif que les acteurs du marché prendraient en compte lors de la tarification de l'actif (par exemple, le règlement de zonage applicable à un bien immobilier) ;

c) Pour être financièrement réalisable, il faut tenir compte de la question de savoir si une utilisation du bien qui est physiquement possible et légalement admissible génère des revenus ou des flux de trésorerie suffisants (compte tenu des coûts de conversion du bien à cette fin) pour produire le rendement de l'investissement que les participants au marché exigeraient d'un investissement dans cet actif utilisé à cette fin.

Paragraphe 29 : *« L'utilisation optimale est déterminée du point de vue des participants au marché, même si l'entité a l'intention d'en faire une utilisation différente. Toutefois, l'utilisation actuelle d'un actif non financier par une entité est présumée être son utilisation la plus élevée et la meilleure, à moins que le marché ou d'autres facteurs ne suggèrent qu'une utilisation différente par les acteurs du marché maximiserait la valeur de l'actif.*

4.2.2. L'IFRS 13 exige que l'entité présentant l'information financière (qui sera généralement le client de l'évaluateur) confirme que le bien a été évalué en fonction de son utilisation optimale. Pour que l'entité déclarante puisse faire cette déclaration, il sera nécessaire que les évaluateurs aient déclaré dans leurs rapports qu'ils ont évalué le bien en fonction de son utilisation la plus élevée et la meilleure. Dans la plupart des cas, il est peu probable que cela pose des difficultés à l'évaluateur, car de nombreux biens immobiliers sont déjà clairement utilisés au mieux, en particulier les immeubles de placement. Dans d'autres cas, il peut être possible d'envisager des utilisations qui pourraient donner une valeur plus élevée, mais si aucune de ces autres utilisations ne satisfait au triple test physique, juridique et financier mentionné ci-dessus, alors le bien peut également être considéré comme étant dans son utilisation la plus élevée et la meilleure. Si l'expert n'a pas évalué le bien immobilier sur la base de son utilisation la plus optimale et la plus optimale, il doit l'indiquer et donner les raisons pour lesquelles il ne l'a pas fait. L'entité déclarante pourra alors à son tour inclure ces informations dans son rapport.

5. Hiérarchie des justes valeurs

5.1. Les normes IFRS prévoient une « hiérarchie de la juste valeur », classant les données utilisées dans les

techniques d'évaluation en trois niveaux. L'objectif de cette notion est de permettre aux lecteurs des rapports financiers de comprendre dans quelle mesure la valeur déclarée est basée sur des preuves facilement observables ou, au contraire, dérivée de sources indirectes.

5.2. Il est important de noter que le concept de hiérarchie de la juste valeur dans les IFRS s'applique aux données utilisées ou adoptées dans les évaluations, et non aux méthodes d'évaluation. Les données sont classées dans l'un des niveaux 1, 2 ou 3, comme suit :

- **Les données du niveau 1** sont des prix cotés non ajustés sur les marchés actifs pour des éléments identiques à l'actif évalué
- **Les données du niveau 2** sont des données, autres que les prix cotés sur les marchés actifs inclus dans le niveau 1, qui sont directement ou indirectement observables
- **Les données du niveau 3** sont des données non observables. Une entité déclarante élabore des données non observables en utilisant les meilleures informations disponibles dans les circonstances, qui peuvent inclure les propres données de l'entité, en tenant compte de toutes les informations sur les hypothèses des acteurs du marché qui sont raisonnablement disponibles.
- Voir aussi 7.2.

5.3. **Ajustement des données** — La norme stipule qu'un ajustement d'une donnée significative de niveau 2 peut entraîner la catégorisation de cette donnée comme étant de niveau 3 si l'ajustement utilise des données significatives non observables. Cette notion est particulièrement pertinente pour l'évaluation des actifs immobiliers, comme on le verra ci-dessous. Les évaluateurs doivent donc accorder une attention particulière à la notion d'ajustement des données observables lorsqu'ils décident du niveau hiérarchique à attribuer à une donnée.

5.4. Une fois les données classées, l'évaluation de la juste valeur (c'est-à-dire la valorisation) sera finalement classée au niveau 1, 2 ou 3 en fonction de la classification des données adoptée, et non sur la base de la méthode utilisée. Il ne faut pas croire que l'utilisation d'une méthode, ou d'une autre, conduit automatiquement à classer l'évaluation au niveau 1, 2 ou 3 - la classification finale dépendra de la nature des données utilisées dans chaque cas. Si les données sont de niveaux différents, l'ensemble de l'évaluation de la juste valeur sera classé au niveau le plus bas des données significatives (3 étant le niveau le plus bas). Ainsi, une évaluation contenant une donnée significative de niveau 3 sera classée au niveau 3.

5.5. Il est important de comprendre que le classement d'une mesure de valeur au niveau 3 plutôt qu'au niveau 2, par exemple, n'a pas pour but de suggérer que l'évaluation sur laquelle elle est basée est de qualité inférieure ou moindre. La distinction entre le niveau 2 et le niveau 3 vise à informer les lecteurs des rapports financiers sur la nature des données utilisées, et non à mesurer la qualité de l'évaluation. De même, la classification d'une évaluation de la juste valeur au niveau 3 n'implique pas que le bien soit moins liquide que d'autres.

5.6. L'IFRS 13 renforce les exigences en matière d'informations à fournir sur les caractéristiques et les risques de la catégorie d'actifs, les techniques d'évaluation, le niveau de la hiérarchie de la juste valeur et les données utilisées. Des informations spécifiques sont requises pour les évaluations de la juste valeur utilisant des données non observables significatives de niveau 3 *(IFRS 13.91).* Le rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture ainsi qu'une description détaillée du processus d'évaluation en place sont de nouvelles exigences à respecter.

5.7. Il est clair que la norme IFRS 13 vise davantage l'évaluation d'instruments financiers complexes que l'évaluation de biens immobiliers. Cela crée des difficultés pour les évaluateurs immobiliers dans l'application de la norme à leur travail quotidien. En particulier, les concepts d'*intrants « observables »* et *« inobservables »* manquent de clarté – les novices du marché « observeront » moins que les évaluateurs expérimentés.

5.8. En vertu de l'IFRS 13, les données d'entrée de niveau 1 sont les prix cotés non ajustés sur les marchés actifs pour des éléments identiques à l'actif évalué. Les actifs immobiliers sont rarement identiques les uns aux autres, notamment parce qu'il n'y a jamais deux actifs qui occupent exactement le même espace physique, ce qui signifie que même deux maisons très similaires peuvent avoir des vues ou des orientations différentes. De même, un bureau situé au dernier étage d'un immeuble aura souvent plus de lumière naturelle et une meilleure vue qu'un appartement de taille similaire situé à l'étage inférieur. En ce qui concerne *les « prix cotés »*, sur la plupart des marchés immobiliers, les prix obtenus lors de la vente ou de la location de biens immobiliers ne sont souvent pas cotés et sont donc rarement accessibles au grand public. De plus, les loyers et les prix indiqués peuvent masquer les détails réels de la transaction tels que les conditions de location onéreuses, les paiements différés, les loyers échelonnés, etc.). Pour toutes ces raisons, il est donc considéré comme très peu probable que des mesures de niveau 1 se produisent dans l'évaluation immobilière. Le choix de l'évaluateur se situera donc très probablement

entre les niveaux 2 et 3.

5.9. Dans la quasi-totalité des cas, l'évaluateur devra donc décider si une donnée utilisée doit être classée au niveau 2 ou au niveau 3. Il convient de noter que l'entité déclarante ne doit indiquer que la hiérarchie des données considérées comme « significatives » pour l'évaluation de la valeur. Pour qu'une donnée soit de niveau 2, des preuves suffisantes et fiables de la donnée requise doivent être disponibles pour des biens identiques ou quasi-identiques. En particulier, ces preuves doivent être suffisamment récentes pour pouvoir être appliquées directement sans ajustement significatif pour tenir compte du temps écoulé entre les dates de ces transactions et la date d'évaluation du bien immobilier concerné. Même si les preuves proviennent de transactions très récentes, l'évaluateur devra toujours être convaincu que la situation de l'offre et de la demande est restée inchangée entre la date des preuves et la date d'évaluation du bien en question. Voici quelques exemples de cas où le niveau 2 pourrait néanmoins être possible :

- Prix de vente d'unités résidentielles identiques ou très similaires
- Loyers d'unités industrielles légères identiques ou très similaires sur le même domaine
- Loyers pour des suites louées à des étages similaires du même immeuble de bureaux

5.10. Les ajustements des données interviennent dans le choix des valeurs locatives estimées (VLE) et des rendements pour la grande majorité des évaluations des immeubles de placement, qui sont parmi les plus concernés par l'IFRS 13. L'IFRS 13 stipule que si un ajustement d'une donnée de niveau 2 est « significatif », la donnée doit être considérée comme relevant ensuite du niveau 3. Le terme « significatif » n'est pas défini dans la norme. Les évaluateurs devront donc juger par eux-mêmes de ce qui est significatif. Il n'est pas possible d'indiquer une fourchette de pourcentage d'ajustement qui pourrait être considérée comme significative.

5.11. L'appréciation de ce qui est significatif variera en fonction du type de bien et de la qualité et de la transparence des informations disponibles sur le marché. Les évaluateurs ont généralement une idée du degré de précision des informations dont ils disposent, et donc du degré de précision de toute valeur qu'ils produisent. Il est suggéré que les évaluateurs mesurent l'importance ou non d'un ajustement par rapport au niveau de précision qu'ils estiment impliqué dans leur valeur.

5.12. En raison de la nature intrinsèquement unique des actifs immobiliers et des limites des preuves évoquées ci-dessus, les évaluateurs sont très souvent tenus d'ajuster des données importantes. Par conséquent, dans de nombreux cas, le niveau 3 est la conclusion la plus probable pour les principales données utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement (en particulier les VRE et les rendements).

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

6.1. Les évaluateurs doivent discuter en détail des exigences en matière de rapports avec leurs clients dès que possible afin de s'assurer qu'ils fournissent le niveau de service requis. Cela aidera également l'évaluateur à rédiger des conditions d'engagement correctes et à tenir compte des exigences en matière de rapports lors de la détermination du niveau de rémunération approprié pour l'instruction.

6.2. L'évaluateur est le plus proche de la *« mesure »* (c'est-à-dire de l'évaluation) et est donc probablement le mieux à même de classer les différentes données. On peut donc s'attendre à ce que les évaluateurs qui procèdent à des évaluations à la juste valeur pour les comptes consolidés des sociétés cotées de l'UE soient invités à commenter la hiérarchie des principales données utilisées dans leurs évaluations. Deux possibilités s'offrent à eux :

- Lorsque des méthodes d'évaluation similaires ont été utilisées pour l'ensemble d'un portefeuille, des commentaires au niveau général du portefeuille, en soulignant les exceptions, le cas échéant, ou
- Commentaires sur la base d'un bien immobilier particulier

6.3. Il incombe à l'entité déclarante d'indiquer le niveau qui sera appliqué à la mesure de la valeur (c'est-à-dire à l'évaluation) dans son ensemble. La décision finale concernant le niveau 2/niveau 3 doit donc être prise par l'entité déclarante. Le rôle de l'évaluateur est de fournir suffisamment de détails sur les différentes données pour que le client puisse prendre la décision finale sur le niveau à attribuer à l'évaluation de la juste valeur de chaque actif. Pour ce faire, l'évaluateur doit indiquer quelles sont les données significatives.

7. Méthodes d'évaluation

7.1. La norme IFRS 13 parle de *« techniques d'évaluation »*, alors que les évaluateurs sont plus habitués aux *« méthodes d'évaluation »*. L'entité doit utiliser des méthodes qui sont *« appropriées dans les circonstances et pour lesquelles des données suffisantes sont disponibles pour évaluer la juste valeur, en maximisant l'utilisation des données observables et en réduisant au minimum l'utilisation des données non observables »*.

7.2. Les données observables sont *« des données qui sont élaborées à l'aide de données de marché, telles que des informations accessibles au public sur des transactions réelles ..., qui reflètent les hypothèses que les participants au marché utiliseraient [...] »*. Les données non observables sont des *« données pour lesquelles il n'existe pas de données de marché et qui sont élaborées à l'aide des meilleures informations disponibles sur les hypothèses que les participants au marché utiliseraient »*.

7.3. L'IFRS 13 prévoit trois techniques d'évaluation : l'approche du marché, l'approche par le coût et l'approche par le revenu *(IFRS 13.62)*.

7.4. Les évaluateurs utilisent donc une grande variété de données, en fonction de la méthode d'évaluation qu'ils adoptent. La plupart de ces données seront basées sur des preuves obtenues sur le marché, qu'il s'agisse de preuves de prix, de rendement, de coût, de périodes d'inoccupation, etc. La qualité et la fiabilité de ces données varient en fonction du type de bien, mais aussi d'un pays à l'autre, d'une ville à l'autre et même d'un sous-marché à l'autre à l'intérieur d'une même ville. En outre, sur la plupart des marchés, la quantité de ces preuves est relativement limitée, car le nombre de biens loués ou vendus chaque année ne représente souvent qu'un pourcentage modeste du parc total de ces biens. Il y aura néanmoins des exceptions, telles que les ventes de nouveaux biens sur un ensemble important de biens très similaires.

7.5. La quantité, la qualité et la fiabilité des preuves varieront également en fonction de la position de la date d'évaluation dans le cycle du marché. Par exemple, une phase descendante du cycle commence souvent par une période d'activité très réduite sur le marché, au cours de laquelle peu de transactions ont lieu et donc peu de preuves sont à la disposition de l'évaluateur. En outre, à certains stades du cycle du marché, les participants peuvent être plus ou moins enclins à partager des informations sur les prix ou les loyers obtenus, ce qui peut également affecter la quantité, la qualité et la fiabilité des éléments de preuve disponibles.

EVGN 6. Évaluation des coûts à des fins d'assurance

Introduction
Champs d'application
Définitions
L'appréciation
Rapports

1. Introduction

1.1. Il s'agit d'indications sur l'évaluation de la valeur d'assurance et du coût des dommages ou des pertes subis par des biens immobiliers.

1.2. L'expert doit évaluer le coût de la réparation des bâtiments ou biens endommagés ou détruits pour déterminer le montant de l'indemnisation de l'assuré en cas de dommage ou de destruction.

1.3. Un prêteur potentiel peut exiger une évaluation de la valeur d'assurance dans le cadre d'un rapport sur la convenance du bien à titre de garantie pour un prêt, afin que le prêteur puisse exiger que la garantie mise en gage soit adéquatement assurée.

1.4. Dans de nombreux cas, l'expert doit également évaluer la valeur locative de locaux comparables destinés à une utilisation temporaire par l'assuré. Nonobstant toute limitation de l'indemnisation, celle-ci sera, dans des circonstances données, également évaluée sur la base de la valeur vénale. Cela se produit occasionnellement lorsque la reconstruction n'est pas autorisée par la loi ou pour d'autres raisons indépendantes de la volonté de l'une ou l'autre des parties.

1.5. Dans certains cas, l'évaluateur doit être assisté par des personnes ayant une connaissance détaillée de la valeur d'articles spéciaux et de structures et d'installations complexes.

1.6. Lorsque la base de la couverture doit être la remise en état complète, l'évaluateur doit évaluer l'ampleur totale de toute perte éventuelle, normalement en se référant à la remise en état des biens endommagés — essentiellement une évaluation du coût plutôt que de la valeur des biens. Comme un tel sinistre concernera généralement des dommages aux bâtiments, l'expert doit avoir une connaissance des bâtiments et des techniques de construction, des contraintes et des coûts afin de procéder à une évaluation précise du coût de la remise en état.

2. Champs d'application

La présente note d'orientation porte sur l'évaluation :

- De la valeur d'assurance des bâtiments aux fins des obligations contractuelles d'un assureur en cas de dommages ou de destruction. Elle ne tient pas compte des autres assurances qui pourraient être nécessaires contre d'autres risques découlant de ces dommages, de cette destruction ou de l'interruption des activités qui en découle, ni des autres assurances couramment souscrites par les gestionnaires de biens immobiliers
- Des dommages aux bâtiments assurés

3. Définitions

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

3.2. **Dommages** désigne les dommages corporels et/ou la perte de biens, y compris la conversion, l'intrusion, la nuisance ou l'interférence injustifiée avec la jouissance des droits sur la propriété.

3.3. Lorsque **la remise en état** est la base de l'évaluation, le principe est de remplacer ou de restaurer ce qui est endommagé ou détruit dans l'état où il se trouvait avant l'événement. Il ne s'agit pas de couvrir les améliorations ou les extensions, sauf si de telles modifications sont exigées à ce moment-là par la loi.

3.3.1. La remise en état signifie la reconstruction ou la réparation du bien dans un état égal, mais pas meilleur ou plus étendu que son état tel que défini dans le contrat d'assurance.

3.4. **La reconstruction, la réparation et** la restauration dans le cadre de la remise en état signifient le remplacement par des méthodes ou des matériaux qui satisfont aux réglementations actuelles en matière de construction, d'incendie et autres. Elle comprend également les frais de démolition, de déblaiement du site et d'étaiement, ainsi que tous les honoraires professionnels et légaux qui seront encourus pour la reconstruction.

3.5. **Propriété** désigne les terrains et les bâtiments sur, au-dessous ou au-dessus de la surface, y compris les tuyaux, les câbles et autres installations reliés à la propriété.

3.6. **Le coût de remplacement** est le coût de remplacement du bien endommagé par des matériaux de même nature et de même qualité, sans aucune déduction pour dépréciation. Si l'évaluateur a pour instruction d'utiliser le coût de remplacement amorti ou s'il est approprié de le faire, l'évaluateur doit évaluer le nouveau coût de remplacement, puis déduire une déduction pour le vieillissement et l'usure de la structure. Cette couverture équivaut au remplacement du bâtiment tel qu'il est, et non à son remplacement par un bâtiment neuf.

3.7. Valeur de reconstruction intégrale — Valeur de remplacement intégrale — Valeur de remplacement garantie — Couverture complète

3.7.1. **La valeur de reconstruction totale** correspond à la valeur de reconstruction. La valeur d'assurance est basée et fixée par l'assureur ou l'évaluateur et doit être stipulée dans la police d'assurance. Tout agrandissement ou modification affectant la valeur de l'immeuble doit être notifié à l'assureur afin d'être couvert par l'assurance. Si l'assureur n'est pas prévenu, l'indemnisation ne sera versée que pour la partie notifiée. Il en est de même pour les bâtiments neufs qui n'ont pas été déclarés à l'assureur.

3.7.2. **Le coût de remplacement intégral** est le montant payable limité à la valeur assurée telle qu'indiquée dans la police d'assurance. En cas de destruction du bien assuré, la compagnie d'assurance est tenue de remplacer ou de reconstruire entièrement le bien sans déduction pour dépréciation.

3.7.3. **Le coût de remplacement garanti** est le montant payable limité à la valeur assurée telle qu'indiquée dans la police d'assurance, mais si les dommages dépassent les limites de la police, la compagnie d'assurance est tenue de le remplacer entièrement ou de le reconstruire sans aucune déduction pour dépréciation. En pratique, les assureurs limitent le montant qu'ils déboursent pour remplacer ou reconstruire le bien à un maximum de 20 % au-dessus du montant pour lequel le bien est assuré. Si la propriété s'apprécie au-delà du niveau de couverture, la police ne couvrira pas ce montant.

3.7.4. **La couverture complète** est toute forme d'assurance qui prévoit le paiement intégral (par exemple, sans franchise ou limitation de coassurance) de l'indemnisation pour toutes les pertes causées par les risques assurés.

Note *— Les termes ci-dessus semblent avoir des définitions différentes selon les pays. Dans le présent document, les définitions ci-dessus sont utilisées à titre d'exemples typiques. Si la police d'assurance ne comporte pas de décompte au-delà de la valeur assurée, il est impératif que la valeur assurée soit régulièrement réévaluée, afin d'éviter le risque de sous-assurance.*

3.8. **L'assurance premier sinistre** est un type d'assurance des biens qui couvre les dommages dans les limites de la somme d'assurance indiquée.

3.9. **Somme fixe** — La somme assurée est indiquée dans la police d'assurance. Une somme prédéterminée ne correspondant pas au coût total de la reconstruction est sous-assurée.

3.10. **La valeur de ré acquisition** est les frais de ré acquisition des biens assurés correspondants à la date du dommage. Lorsque la somme d'assurance est inférieure à la valeur de ré acquisition, une indemnité sera prévue pour la partie du dommage qui correspond au rapport entre la somme d'assurance et la valeur de ré acquisition (sous-assurance).

3.11. **La valeur de reconstruction** est le coût de la reconstruction d'un bâtiment correspondant ou essentiellement correspondant au lieu et à la date des dommages.

4. L'appréciation

4.1. L'objectif classique de la couverture d'assurance est de compenser le dommage causé par les dommages. L'évaluation de la valeur d'assurance ou du coût de remise en état doit être fondée sur le coût total de remplacement, plutôt que sur la valeur vénale ou sur toute autre base, à moins que l'évaluateur ou le contrat d'assurance n'en dispose autrement. Dans ce cas, le rapport sur les dommages doit indiquer clairement que la valeur indiquée n'est pas une évaluation du coût de la remise en état et la base réelle doit être indiquée.

4.2. Dans le contexte d'une assurance, le coût de la construction est souvent nettement plus élevé que le coût réel d'un bâtiment récemment achevé sur un site dégagé. Le coût d'une nouvelle construction refléterait le fait que le site était exempt de bâtiments et que l'entrepreneur pouvait utiliser des méthodes de construction efficaces. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, le site peut souvent être limité par d'autres bâtiments déjà présents sur le site et par d'autres bâtiments environnants qui ont été développés depuis. Tout bâtiment rattaché à une autre propriété peut avoir besoin d'être soutenu temporairement et protégé des intempéries. Dans leurs rapports de dommages, les experts doivent inclure ces coûts supplémentaires dans le coût de la remise en état.

4.3. La cause d'une demande de réintégration totale peut être un incendie ou une explosion catastrophique. Il faut donc prévoir le coût de la démolition de la structure existante ainsi que les éventuels travaux nécessaires à la protection des bâtiments adjacents et contigus. Selon la nature ou l'étendue des dommages, le processus de démolition peut être plus dangereux qu'il ne l'est autrement et, dans les cas extrêmes, les fondations peuvent également nécessiter un enlèvement.

4.4. Des dispositions doivent être prises pour couvrir le coût de l'enlèvement des gravats et autres déchets du site avant la reconstruction. Les coûts associés au dépôt dans les sites d'enfouissement ou les décharges ont considérablement augmenté au cours des dernières années, particulièrement en ce qui concerne les matières nocives ou contaminées. Dans leurs rapports de dommages, les experts doivent également en tenir compte.

4.5. Les coûts associés à l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment admissible doivent être pris en compte *(voir EVS 6).* Les évaluateurs doivent inclure ces calculs dans leurs rapports de dommages.

4.6. Les honoraires des architectes, des géomètres, des ingénieurs et d'autres prestataires de services pertinents doivent tous être pris en compte dans l'évaluation de la valeur d'assurance. Les frais et les coûts associés au permis de construire et à l'approbation de la rénovation du bâtiment doivent également être pris en compte. Cela implique que les évaluateurs doivent également tenir compte de ces facteurs lors du calcul de la valeur de la créance dans leurs rapports de dommages.

4.7. Les surfaces à bâtir sont de la plus haute importance dans le calcul des valeurs assurables et l'évaluation des pertes causées par les dommages. L'évaluateur doit s'assurer que la base de mesure utilisée est conforme à la pratique locale et à la base adoptée par les auteurs de tout guide de coûts reconnu.

4.8. Les contrats d'assurance comportent des clauses différentes en matière d'acceptation et de limitations. L'expert doit donc connaître le contrat d'assurance du bien. Le rapport doit tenir compte de ces facteurs afin de fournir une base solide pour le règlement de l'assurance.

5. Rapports

L'évaluateur doit fournir une description adéquate des éléments suivants :

- L'adresse du bénéficiaire du contrat d'assurance
- L'emplacement et l'utilisation de la propriété en question et de la propriété adjacente

- Le logement/l'espace, le nombre d'étages, les services et l'accès
- Installations intérieures et extérieures, y compris un enregistrement des détails de construction, des dimensions, des équipements et de l'utilisation, étayé par un enregistrement photographique complet. Une attention particulière doit être accordée aux matériaux ou aux caractéristiques que l'on ne trouve pas couramment dans des biens similaires ou dont les coûts de remplacement seraient plus élevés que ceux normalement engagés.
- Permis de construire, licences et approbations pertinents
- L'état et l'état de réparation de la propriété, y compris une évaluation de toute détérioration résultant de dommages, d'âge, de défauts ou de réparations en retard. Dans certains cas, de telles conditions entraîneront des déductions dans l'indemnisation d'assurance.
- Dans les cas où l'assuré n'est pas en mesure de récupérer les frais de TVA payée en amont, l'évaluateur doit déterminer s'il est possible, en vertu de la police d'assurance ou du droit national, d'augmenter les coûts évalués en conséquence.

L'évaluation des dommages n'est pas incluse dans cet EVGN.

IV. Exigences minimales en matière d'éducation

Introduction
Plan de cours
Programme détaillé

1. Introduction

1.1. TEGOVA cherche à garantir des normes élevées de compétence professionnelle en matière d'évaluation. Pour ce faire, la TEGOVA demande à chaque association membre de fixer des normes de formation pour ses membres qui soient au moins aussi exigeantes que les exigences minimales de formation (EMF). Les MER ont été introduites pour la première fois par la TEGOVA en 2003 en tant qu'exigence de base pour chaque évaluateur élu à exercer par une association membre.

1.2. Les services professionnels fournis par les évaluateurs en Europe varient considérablement. Nombre d'entre eux sont spécialisés dans des secteurs particuliers. Certaines zones géographiques sont affectées par des facteurs qui ne s'appliquent pas ailleurs. Les connaissances dont ils ont besoin varient donc. Cependant, les disciplines essentielles de l'évaluation sont fondamentales pour leur travail et sont donc au cœur du programme d'études du MER. Les associations membres développent leurs exigences en matière de formation conformément au programme MER, bien que les variations nationales tiennent compte des différentes législations, des régimes fiscaux et des exigences des clients.

1.3. TEGOVA prévoit des exigences supplémentaires et distinctes en ce qui concerne ses programmes d'évaluateurs européens reconnus (REV) et d'évaluateurs résidentiels TEGOVA (TRV).

1.4. Les domaines thématiques du MER sont regroupés en deux niveaux de connaissances attendus de l'évaluateur :

- Culture générale
- Connaissances approfondies

2. Plan de cours

2.1. Les évaluateurs doivent avoir des connaissances générales sur :

- Principes de la théorie économique
- Affaires et finance
- Bâtiments et construction
- Statistiques

2.2. Les évaluateurs doivent avoir une connaissance approfondie des domaines suivants :

- Droit de la propriété*
- Économie immobilière appliquée
- Pratique professionnelle
- Évaluation
- Durabilité dans l'immobilier
- Politiques gouvernementales et utilisation des terres*
- Évaluation en vertu de la loi*
- Normes européennes d'évaluation

** Indique une connaissance approfondie requise par rapport au pays et au secteur d'exercice*

3. Programme détaillé

A. Culture générale

3.1. Principes de la théorie économique

Concepts macro et microéconomiques pertinents et impact des facteurs économiques généraux sur le marché immobilier et les domaines connexes, y compris la gestion d'entreprise, le développement et l'investissement, l'agence immobilière et la pratique professionnelle

- Les principaux facteurs économiques déterminant l'offre et la demande immobilières
- La structure concurrentielle et le fonctionnement du marché immobilier et des marchés financiers pertinents, ainsi que la compréhension de l'impact des politiques économiques gouvernementales, y compris les instruments budgétaires et monétaires.

3.2. Affaires et finance

Structures d'entreprise et de gestion associées aux principes de comptabilité financière et à l'analyse des comptes

- Les différentes structures de propriété et de gestion utilisées par les entreprises du secteur immobilier, le rôle et le type d'agence immobilière
- Bilans simples et comptes de profits et pertes
- Ratios comptables et mesures de la performance

3.3. Bâtiments et construction

- Les éléments clés de la conception et de la construction aux fins de l'évaluation
- Évaluation de la valeur d'assurance
- Les exigences fonctionnelles et légales de la construction d'un bâtiment
- Le processus de construction de la préparation du site à l'achèvement du bâtiment
- Comment les défauts de construction visibles influencent la valeur de la propriété
- Inspection et préparation de rapports à des fins d'enquête et d'évaluation
- Les réglementations en matière de santé et de sécurité et les situations dans lesquelles elles s'appliquent

3.4. Statistiques

- Concepts et techniques statistiques
- Compétences informatiques et modèles informatiques pour l'analyse des données, y compris la connaissance des erreurs courantes

B. Connaissances approfondies

3.5. Droit immobilier

Sujets juridiques essentiels à l'évaluation avec une explication du système juridique du pays d'étude et couvrant les principes fondamentaux du droit des contrats, de la responsabilité pénale et civile, du droit, le cas échéant du Code civil, du titre, du régime foncier et des intérêts fonciers, y compris les droits d'autrui sur la terre

- Principes du système juridique du pays d'études/d'exercice
- Lecture de documents juridiques et compréhension de leur contenu
- Le caractère pertinent du contrat, du droit pénal et, le cas échéant, du Code civil ainsi que les obligations et les relations créées entre les parties
- Le régime foncier et la manière dont il délivre des titres accessoires peut affecter l'évaluation d'un bien immobilier
- Contrats de vente et de location de biens immobiliers, documents juridiques, certificats d'enregistrement foncier et autres titres et comment le titre peut influer sur l'évaluation des biens immobiliers
- Les différents mécanismes disponibles pour le règlement des différends

3.6. Économie immobilière appliquée

S'appuyant sur l'étude des Principes de la théorie économique, l'étude de ce sujet vise à démontrer en termes pratiques comment les forces économiques influencent le capital et les valeurs locatives.

- L'application de l'économie sur le marché de l'investissement immobilier avec les principes de la théorie du portefeuille, en utilisant la combinaison d'actifs pour minimiser le risque d'investissement
- Comment l'économie détermine la valeur locative et la valeur du capital immobilier
- La relation entre les marchés immobiliers et les autres marchés d'investissement et les principes qui influent sur l'établissement du prix des placements
- Les facteurs économiques qui influent sur l'utilisation de l'immobilier par ses occupants
- Évaluation pratique des données pertinentes à l'appui des évaluations

3.7. Pratique professionnelle

Étude des pratiques, de l'objectivité et de la pensée critique nécessaires pour fournir les services de l'évaluateur de manière éthique, efficace et professionnelle, de la discussion des instructions à la remise du compte final des honoraires, ainsi que l'appréciation de la responsabilité et des limites des conseils professionnels dans un cas particulier

- Les responsabilités déontologiques du statut professionnel, les codes de conduite, les conflits d'intérêts et le traitement des plaintes
- Les procédures requises pour la conduite de divers types de travaux professionnels et la gestion d'une pratique professionnelle avec une conscience de la responsabilité en cas de négligence et de l'assurance responsabilité civile professionnelle
- Préparation de rapports professionnels, répondant aux exigences de précision et d'attention aux détails
- Droit des sociétés et du partenariat, droit du travail et santé et sécurité au travail pour la gestion d'un exercice professionnel
- Différenciation entre illégalité, erreur et négligence.

3.8. Évaluation

Principes de base de l'évaluation, théorie essentielle, cadre et application des méthodes d'évaluation et développement de ces connaissances en relation avec le domaine de la pratique de l'évaluateur

- Compilation de toutes les informations nécessaires et établissement de calculs détaillés pour établir la valeur, analyse des transactions et réalisation d'évaluations des intérêts dans des biens en libre possession ou faisant l'objet de baux, avec ou sans révision des loyers et au titre de toute indemnité ou délabrement associé

- L'adéquation des principales méthodes d'évaluation du capital, de la location, de la fiscalité et d'autres fins légales ou prescrites, ainsi que l'établissement d'un cadre permettant de calculer les évaluations sur la base de la comparabilité, du coût de remplacement, de la rentabilité, du potentiel de développement et de l'investissement.

3.9. Évaluation en vertu de la loi

Connaissance des occasions légales d'entreprendre une évaluation dans le pays concerné. En particulier, cela nécessitera la connaissance des dispositions relatives à l'évaluation des biens immobiliers du droit fiscal national et local, avec son évaluation, sa perception, ses exonérations et ses allégements et ses effets sur l'occupation et la propriété des biens, le droit de l'achat forcé et de l'indemnisation.

Dans les circonstances du pays ou du domaine d'exercice de l'évaluateur :

- Description de l'évaluation et de l'assujettissement à l'impôt local et national
- Préparation de conseils concernant l'assujettissement d'un client à toute forme d'imposition découlant d'une transaction immobilière, de la propriété ou de l'occupation d'un bien immobilier, y compris l'indication des questions sur lesquelles le client devrait prendre des conseils spécialisés supplémentaires
- Reconnaissance et détail des cas où l'impôt n'est pas payable ou peut être réduit
- Démonstration de la façon dont les questions fiscales peuvent affecter les offres proposées et le prix obtenu pour une propriété
- Le cadre juridique et la procédure pour l'achat obligatoire de biens et de droits de propriété en vertu de pouvoirs statutaires et la réalisation des évaluations nécessaires en matière d'indemnisation
- Évaluations légales des intérêts fonciers

3.10. Normes européennes d'évaluation

Le rôle de l'EVS et son application pratique couvrant les concepts de base établis par ces normes en ce qui concerne les bases d'évaluation, le processus, les rapports et l'évaluation de l'efficacité énergétique pour la préparation, conformément à ces normes, des évaluations des biens immobiliers en général et de celles destinées aux prêts garantis et à des fins comptables en particulier.

3.11. Durabilité dans l'immobilier

Les législations européennes et nationales régissant les questions d'énergie, d'environnement et de protection des ressources dans la mesure où elles affectent l'immobilier dans le cadre de la législation sur la réduction des émissions de carbone et le développement durable

- Incidence des lois sur l'énergie, l'environnement et la protection des ressources sur les biens immobiliers et l'évaluation
- Problèmes liés aux terres ayant déjà été utilisées, y compris la contamination

3.12. Politique gouvernementale et utilisation des terres

Politiques pertinentes de tous les ordres de gouvernement concernant la gestion et l'aménagement du territoire, y compris le contrôle de l'aménagement, la fiscalité, l'efficacité énergétique et la politique en matière d'énergie renouvelable, les règlements de conservation et les systèmes de subventions ou d'aides liés à l'utilisation et à la mise en valeur des biens immobiliers

- Le cadre des systèmes de régulation de l'utilisation et de l'aménagement du territoire
- Les systèmes de subventions et d'aides susceptibles d'affecter l'utilisation, la réutilisation et la gestion des biens immobiliers
- Les contraintes particulières de planification et les procédures de recours applicables au pays et au domaine d'exercice
- Le code pertinent pour l'octroi de permis de construire dans la localité du bâtiment évalué

V. Code de conduite de l'évaluateur européen

TEGOVA attend des évaluateurs de ses associations membres qu'ils adhèrent, en tant que responsabilité personnelle, à ce Code qui est fondé sur :

- Les principes de conduite professionnelle ; et
- L'attente des clients qu'une évaluation sera préparée professionnellement par un évaluateur qualifié

L'évaluateur doit respecter et faire preuve de professionnalisme dans son travail et préserver ainsi la confiance que lui accordent les clients vis-à-vis desquels une obligation de sollicitude est due, les autorités réglementaires et, plus généralement, la société.

Ce Code intègre les valeurs suivantes :

- Impartialité
- Un respect professionnel approprié des autres et des normes
- Responsabilité et fiabilité

Ces normes professionnelles vont au-delà des exigences de la loi (qui s'appliquent à tous) et exigent un devoir de diligence envers le client et de respect d'autrui, en agissant au mieux de ses capacités sans discrimination à l'égard des individus en ce qui concerne leur nationalité, leur ascendance, leur race ou leur origine sociale, leur couleur, leur religion, leurs convictions ou opinions politiques, leur état matrimonial, le sexe, l'expression de genre ou l'orientation sexuelle, l'âge ou le handicap.

Une violation de ce code par un évaluateur peut donner lieu à des mesures disciplinaires de la part de l'association membre concernée et à la perte éventuelle du statut de l'évaluateur en tant qu'évaluateur européen reconnu (REV) ou TEGOVA Residential Valuer (TRV).

4. Le Code

4.1. L'évaluateur doit agir avec honnêteté, intégrité et diligence à tout moment, avec un devoir de diligence envers la partie donneuse d'ordre et toutes les autres personnes censées se fier aux conseils d'évaluation.

4.2. L'évaluateur doit exercer un jugement professionnel de manière objective et indépendante dans l'exécution des travaux et, le cas échéant, honorer les obligations d'un professionnel envers une cour, un tribunal ou une instance équivalente.

4.3. L'évaluateur doit maintenir un niveau de connaissances professionnelles et de compétences techniques au moins égal à celui exigé par l'organisme d'évaluation professionnelle dont il est membre ou, pour les évaluateurs qui sont REV ou TRV, par ces exigences, à se tenir au courant des questions professionnelles et des développements actuels pertinents afin d'être compétent dans l'exercice de sa profession.

4.4. L'évaluateur doit être transparent et rendre des comptes à la partie donneuse d'ordre lorsqu'il entreprend un travail professionnel pour lui.

4.5. L'expert doit éviter tout conflit d'intérêts réel ou potentiel concernant le bien en question, le processus d'évaluation et le résultat de l'évaluation, ne doit pas avoir d'intérêt direct ou indirect dans le bien et ne doit être lié ni à l'acheteur ni au vendeur du bien. L'expert doit informer par écrit le donneur d'ordre de la survenance d'un conflit d'intérêts et avant la délivrance du rapport d'évaluation.

4.6. Lorsque le client qui commande le rapport d'évaluation est un établissement de crédit, l'évaluateur ne doit pas être impliqué dans la demande, l'évaluation, la décision ou l'administration du prêt et ne doit pas être guidé ou influencé par la solvabilité de l'emprunteur.

4.7. L'évaluateur ne doit pas divulguer d'informations privilégiées ou confidentielles.

4.8. L'évaluateur doit disposer ou être soumis à une procédure de traitement des plaintes susceptibles d'être formulées en matière de déontologie et doit informer par écrit les donneurs d'ordre de son existence.

Lorsqu'une évaluation doit être signée au nom d'une société d'évaluation, le présent code s'applique à la société ainsi qu'à toute personne morale ou physique qui effectue les travaux d'évaluation.

VI. Évaluation et durabilité

Introduction
Durabilité — Définitions
Durabilité et utilisateurs de biens immobiliers
Législation
Valorisation et durabilité

1. Introduction

1.1. La durabilité et l'éventail des questions qu'elle englobe sont de plus en plus pertinentes pour le travail d'évaluation, en raison de la pression économique, de la promotion du changement climatique avec ses risques et ses opportunités, de la résilience, des problèmes de ressources et de chaîne d'approvisionnement et des préoccupations de réputation. On peut s'attendre à ce que la réglementation et le sentiment du marché rendent les questions de performance environnementale et de durabilité de plus en plus importantes pour de nombreux acteurs de l'immobilier et des bâtiments et, le cas échéant, pour l'évaluation. En effet, de nombreux prêteurs, investisseurs, grandes entreprises clientes et personnes ayant des préoccupations éthiques cherchent à répondre à des normes de plus en plus strictes en matière de durabilité et attendent des normes similaires de la part de ceux avec qui ils traitent. Ils sont susceptibles de soulever la question lorsqu'ils demandent des conseils en matière d'évaluation.

1.2. Il est très clair que ces questions évoluent, non seulement grâce à l'amélioration des connaissances scientifiques et de l'expérience des politiques, mais aussi à l'attention accrue portée à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci :

- Pour atténuer les effets, l'UE, le Royaume-Uni et d'autres États ont adopté l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre à « zéro émission nette » d'ici 2050 afin d'atteindre l'objectif de l'Accord de Paris de 2015 de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C au-dessus des niveaux préindustriels. L'UE l'a ensuite développé dans son pacte vert pour l'Europe en utilisant la réglementation, le commerce et la politique d'investissement pour réduire les émissions de carbone tout en s'attaquant à des préoccupations environnementales plus larges.
- L'adaptation consiste à créer de la résilience face aux changements climatiques, qu'il s'agisse d'inondations, de chaleur extrême, de pénurie d'eau ou de tempêtes.

  À cela s'ajoute l'accent mis sur la nature et la biodiversité, avec des conséquences sur les décisions concernant l'utilisation des terres. Ces pressions réelles et l'élan croissant des interventions politiques en réponse semblent susceptibles d'entraîner des changements majeurs dans l'utilisation des sols et des bâtiments, considérés à la fois comme des problèmes et des solutions pour atteindre les objectifs de zéro émission nette. En résumé, plus les politiques d'atténuation sont efficaces, moins nous aurons à nous adapter au changement climatique ; Moins ils sont efficaces, plus nous devrons nous adapter. Quoi qu'il en soit et avec l'inévitable changement climatique, l'immobilier est confronté à des défis majeurs alors que d'autres changements climatiques sont déjà inévitables.

1.3. Ces défis peuvent être considérés comme les risques physiques du changement et les exigences des interventions politiques visant à réaliser la transition vers la neutralité carbone :

- Les risques physiques pour les biens découlant des extrêmes croissants des conditions météorologiques variables, tels que :
  - L'incidence croissante des inondations destructrices mettant en danger la vie des gens, des entreprises et des investissements, que ce soit à cause de tempêtes soudaines, de précipitations généralisées ou de l'élévation du niveau de la mer, avec des effets conséquents 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 à l'échelle du paysage - 2022 a vu la pire sécheresse pour de nombreuses régions d'Europe depuis 1540
- Les pénuries de chaleur et d'eau freinent à la fois le développement et la production alimentaire, en plus d'imposer des pressions sur la foresterie
- Tempêtes destructrices
- Certains modèles d'utilisation des sols en Europe sont mis à l'épreuve par une grave érosion des sols, ce qui entraîne des problèmes
- Les difficultés et la pression migratoire qui en résultent

Les personnes, les biens et les entreprises ne sont pas seulement confrontés à l'augmentation des températures, mais doivent faire face à un plus large éventail d'extrêmes, en mettant à l'épreuve les matériaux, la construction, l'utilisation des sols et les modes de vie de nouvelles manières.

Les défis posés par les mesures politiques visant à répondre au changement climatique (« risque de transition ») sont les suivants :

- La transition combinée des combustibles fossiles vers les sources d'énergie renouvelables et le transfert d'une grande partie de la chaleur et des transports vers l'électricité, avec les infrastructures associées
- La recherche de l'efficacité énergétique dans les entreprises et les bâtiments
- Gestion de l'eau et des sols
- S'attendre à ce que le carbone soit séquestré par l'utilisation des terres et par d'autres moyens
- Avec des cadres législatifs et politiques soutenant ces changements et exigeant que les entreprises divulguent les questions liées au climat

Il s'agit de questions de gestion des risques pour les entreprises et elles affecteront ou finiront par affecter les valeurs.

1.4. Le changement climatique pose des problèmes à la fois pour l'eau et les sols. Les inondations résultant de pluies torrentielles sont l'un des plus grands risques pour les biens, mais dans certaines régions, elles provoqueront des coulées de boue et des avalanches. La rareté de l'eau, en particulier les pénuries à long terme, peut limiter le potentiel de développement ou les utilisations existantes. La qualité de l'eau est une préoccupation croissante en raison de ses effets sur la disponibilité et l'utilisation de l'eau, ainsi que sur l'environnement et l'écologie. La réduction des débits d'eau et l'épuisement des nappes phréatiques peuvent entraîner une salinisation et une modification de l'utilisation des terres. Une mauvaise gestion des sols et l'augmentation des précipitations peuvent accélérer l'érosion de la couche arable, ce qui entraîne une perte de productivité, mais aussi des effets négatifs sur les cours d'eau en termes de nutriments et de sédiments. Cela modifie l'écologie et obstrue le drainage, ce qui augmente le risque d'inondation. Dans les régions plus septentrionales, les changements climatiques peuvent ouvrir de nouvelles possibilités pour de nouvelles utilisations des terres, mais aussi faire fondre le pergélisol, libérant des gaz à effet de serre et créant un terrain instable.

1.5. Comme pour tout changement de circonstances, les effets du changement climatique peuvent inclure des changements de valeurs à mesure que les acheteurs et les vendeurs en viennent à évaluer de nouveaux avantages et risques. Dans des cas extrêmes, certaines propriétés et utilisations commerciales peuvent devenir intenables, mais ailleurs, de nouvelles opportunités peuvent être créées. Dans certains cas, des dépenses d'investissement importantes peuvent être attendues ; D'autres peuvent y voir un nouveau potentiel ou une menace d'obsolescence. L'augmentation des connaissances, la sophistication et les progrès scientifiques ouvrent également de nouveaux défis – peu de gens auraient été troublés par les émissions de CO2 il y a quarante ans – mais aussi de nouvelles façons de les atténuer et de s'y adapter. De nouvelles classes d'actifs soulèvent de nouvelles questions. Les importantes demandes énergétiques des centres de données, qui sont aujourd'hui aggravées par l'utilisation de l'intelligence artificielle, sont non seulement formidables en elles-mêmes, mais peuvent également préjuger d'autres développements dans les environs. Cependant, les fermes solaires trouvent souvent facile de créer de nouveaux habitats pour la biodiversité. Les marchés avec des usages immobiliers et les désirs des acheteurs, des vendeurs et des utilisateurs vont évoluer, changeant les valeurs.

1.6. Les pressions exercées sur les assureurs, qui tentent de suivre l'évolution rapide des probabilités de risque pour les économies ayant plus de valeur en jeu, sont un indicateur précoce des tensions financières potentielles. La Banque de France a suggéré que des politiques inchangées pourraient faire tripler les primes d'assurance d'ici 2050 ; les assureurs ont retiré leurs offres de couverture contre les incendies en Californie et les tempêtes en Floride. Les politiques évolueront et les marchés changeront.

1.7. C'est ainsi que les institutions financières nationales et internationales et le secteur bancaire ont agi ensemble pour accroître la sensibilisation, la prise en compte et la divulgation de ces risques pour les prêts et les investissements, ce qui pourrait influencer le comportement sur le marché et réduire les risques pour les valeurs. Plus en détails, ils ont cherché à :

- Intégrer la surveillance des risques financiers liés au climat dans le travail quotidien de surveillance, en fixant des attentes en matière d'investissement et de prêt pour tenir compte des risques financiers liés au changement climatique, 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, notamment en comprenant le profil de risque des portefeuilles de prêts garantis (« ratios d'actifs verts »)
- Encourager l'élaboration de mesures et de systèmes de classification afin d'identifier les activités économiques qui contribuent à la transition vers une économie verte et à faible émission de carbone, en aidant les acteurs financiers à prendre des décisions d'investissement et de prêt durables.

Le rapport sur la stabilité financière du FMI comprend désormais un chapitre sur la finance durable et l'Autorité bancaire européenne a publié un rapport sur la gestion et la surveillance des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance dans son cadre prudentiel à l'intention des prêteurs et des investisseurs.

1.8. Ces préoccupations ont donné lieu à deux initiatives internationales particulières :

- La Taskforce for Climate-related Financial Disclosure (TCFD), soutenue par des banques, des gestionnaires d'actifs, des fonds de pension, des assureurs, des agences de notation, des cabinets comptables et des services de conseil aux actionnaires, pour favoriser la divulgation climatique dans le cadre de la prise de décision financière à ce niveau, avec l'incidence que cela aurait sur l'immobilier :
    - Risques physiques liés à l'exposition des portefeuilles de prêts hypothécaires au risque d'inondation et à l'impact des événements météorologiques extrêmes sur le risque souverain
    - Risques de transition, y compris l'exposition aux secteurs à forte intensité de carbone et les prêts immobiliers avec de nouvelles exigences en matière d'efficacité énergétique

  Ces travaux visaient également à promouvoir l'allocation de ressources financières à un développement résilient et durable. Compte tenu de son rôle rempli en octobre 2023, le travail de suivi de l'évolution de la publication d'informations relatives au climat par les entreprises a été confié à l'IFRS Foundation avec les normes IFRS S1 *Exigences générales en matière de divulgation d'informations financières relatives au développement durable* et *IFRS S2 Informations relatives au climat*.
- Le plus récent Taskforce for Nature-related Financial Disclosure (TNFD), qui joue un rôle similaire pour garantir des informations solides sur les questions liées à la nature, permettant aux entreprises d'intégrer les risques et les opportunités liés à la nature dans leurs décisions de planification stratégique, de gestion des risques et d'allocation d'actifs

1.9. Comme le montre le travail du TNFD, des questions plus larges 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, l'utilisation optimale des ressources pour l'avenir. Les chocs énergétiques et les chocs connexes (y compris ceux qui ont touché l'agriculture) à la suite de la deuxième invasion de l'Ukraine par la Russie ont aggravé les craintes quant à la résilience.

1.10. L'accent mis sur les questions en jeu changera à mesure que la législation et le sentiment du marché évolueront. Bien qu'il s'agisse souvent d'externalités en termes économiques, n'influençant pas les valeurs, la réglementation (y compris la fiscalité) et l'apparition de nouveaux marchés tels que le carbone sont susceptibles d'accroître l'impact de ces questions. Ainsi, même si le marché n'a souvent pas tenu compte de manière significative de bon nombre de ces questions, il semble de plus en plus probable qu'il le fera. Lorsque des problèmes spécifiques se cristallisent en tant que facteurs matériels de valeur et sont comprises, ils sont susceptibles de faire partie de la pratique courante. Cependant, certains aspects inclus dans la discussion sur la durabilité peuvent ne pas devenir importants pour les valeurs.

1.11. Les concepts en développement de l'évaluation du capital naturel peuvent offrir des outils d'aide à la décision, en particulier aux choix de politique publique, mais ceux-ci ne doivent pas être confondus avec l'évaluation du marché. Ils pourraient cependant guider les valeurs dans certaines transactions privées visant à obtenir des résultats environnementaux, par exemple par le biais de la gestion de la propriété, et pourraient ainsi commencer à introduire des mécanismes de marché dans ce domaine et ainsi aider à résoudre les nombreuses externalités

actuelles. De telles approches, généralement développées à partir d'une formation en économie de l'environnement, mais utilisant des mots apparemment reconnaissables par les évaluateurs, peuvent aboutir à l'expression d'une valeur de capital naturel. Cependant, il s'agira d'hypothèses très différentes de celles exigées par les normes de la profession d'évaluation, qui ne seront pas toujours objectives et qui n'aboutiront pas à une valeur vénale ou à une juste valeur, mais peut-être à une réponse plus proche de la valeur de placement.

1.12. Les réglementations créent de nouveaux marchés afin d'aider les économies européennes sophistiquées à gérer la transition vers la neutralité carbone, l'amélioration de la nature et d'autres objectifs. Le système d'échange de quotas d'émission de l'UE (EQE-UE) et les systèmes de pays tiers, tels que l'ETS du Royaume-Uni, fixent un prix sur le carbone et sont repris par la gamme croissante de systèmes de compensation et de crédits carbone plus informels. D'autres nouveaux marchés affectant l'immobilier sont illustrés par les exigences de l'Angleterre en matière de gain net de biodiversité à partir de 2024 et l'échange de neutralité en nutriments, qui ont tous deux un coût sur l'impact du développement, le premier sur les habitats et le second sur la qualité de l'eau. Tous ces marchés réglementaires peuvent avoir des conséquences imprévues par leur conception et sont vulnérables aux changements de leur cadre réglementaire. Celles qui visent à réaliser une transition, comme la neutralité carbone d'ici 2050, peuvent avoir une pertinence immédiate qui s'estompe si et quand cette transition est réalisée.

1.13. Au fur et à mesure que ces concepts se précisent dans la pratique et que des orientations se développent, ils peuvent créer des actifs incorporels qui devront eux-mêmes être évalués lorsqu'ils peuvent être séparés de l'actif sous-jacent, avec des conséquences possibles sur la valeur de cet actif.

1.14. Les questions énergétiques, motivées par les coûts, les ressources et le changement climatique, sont à l'avant-garde alors que les lois sur l'efficacité énergétique des bâtiments du pacte vert pour l'Europe organisent la rénovation rapide du parc immobilier le moins performant *(voir EVS 6, Évaluation et efficacité énergétique).* En conséquence, les réglementations nationales sur les codes de l'énergie deviendront plus strictes et des subventions et des allégements fiscaux pourraient être disponibles pour la construction de maisons économes en énergie, en raison de l'internalisation des effets externes négatifs. Au fur et à mesure que ces règles et les différences entre les propriétés plus et moins conformes deviennent importantes pour les propriétaires, les acheteurs, les locataires, les prêteurs et autres, le marché en tiendra compte dans les valeurs en capital et les valeurs locatives, entre autres facteurs. Il se pourrait bien que les préoccupations concernant la rareté et la qualité de l'eau ou d'autres questions suivent un chemin similaire.

1.15. De nombreuses questions couvertes par la durabilité impliquent une perspective à long terme, telles que les attentes concernant les prix de l'énergie ou la gestion des risques émergents, qu'il s'agisse de risques environnementaux ou réglementaires et de transition, alors que les informations spécifiques nécessaires peuvent souvent être incertaines et que les outils d'analyse sont encore en cours de développement.

1.16. Les évaluateurs ne peuvent évaluer que sur la base du marché tel qu'il est, et non émettre des hypothèses sur l'avenir ou être les défenseurs d'une cause, et doivent agir dans les limites de leurs compétences professionnelles et des attentes actuelles du marché. Cela signifie généralement qu'ils devront faire appel à l'expertise, à la certification et aux rapports pertinents sur la durabilité d'un bien immobilier plutôt que de les préparer personnellement. Cela suit la pratique existante concernant les questions environnementales telles que l'évaluation de la contamination, de l'amiante, du risque d'inondation ou de l'érosion des sols, pour lesquelles les évaluateurs doivent être en mesure de comprendre ce que les rapports spécialisés peuvent signifier et de juger du poids qu'il faut leur accorder.

1.17. L'évaluation repose sur l'observation et l'appréciation. Dans les circonstances actuelles, la prise en compte des questions de durabilité en relation avec un bien immobilier nécessite une analyse minutieuse. Il se peut que les questions de durabilité en tant que généralités soient pertinentes, mais le plus souvent, des questions spécifiques et en particulier des normes spécifiques seront préoccupantes. Les normes, les certifications et les régimes de notation peuvent résumer et encapsuler des informations sur l'énergie, par exemple, d'une manière que le marché peut plus facilement prendre en compte. Il devient donc plus important de savoir comment :

- Identifier, décrire et évaluer les caractéristiques pertinentes des propriétés
- Interpréter et juger les évaluations de ceux-ci, en particulier dans le contexte de la classe d'actifs, de l'échelle et de l'emplacement.
- Examiner si ces caractéristiques sont déjà prises en compte dans la mesure où elles sont pertinentes pour la valeur
- Sélectionnez la méthode appropriée pour prendre en compte les points restants sans double comptage

1.18. Une fois que les facteurs pertinents ont été identifiés et évalués de cette manière, ils peuvent, en principe, être

pris en compte pour les évaluations de la même manière que tout autre facteur spécifique. Elles n'exigent pas de nouvelles méthodes d'évaluation, mais plutôt une évaluation objective et pratique selon les termes de la base d'évaluation indiquée. Ils devront être couverts dans le rapport d'évaluation dans la mesure et de la manière appropriées. Lorsque les questions de durabilité ne sont pas considérées comme importantes par rapport à la valeur, il peut parfois être utile d'expliquer pourquoi.

1.19. La mesure dans laquelle le rapport fait référence à la durabilité sera une question de jugement dans les circonstances. Cela reflétera en partie la mesure dans laquelle les questions de durabilité sont pertinentes pour la valeur et en partie pour les intérêts du client. Ces deux points se rejoignent lorsqu'un client intéressé par les questions de durabilité donne des instructions pour une évaluation sur la base de la valeur de placement.

2. Durabilité — Définitions

2.1. La durabilité s'est avérée être un concept porte-manteau durable, large mais vague, avec des connotations pratiques différentes pour différentes personnes, dans différents contextes et au fil du temps. Sa formulation n'arbitre pas entre les objectifs économiques, environnementaux et sociaux lorsqu'ils sont en conflit.

2.2. D'une manière générale, la durabilité est la capacité d'endurer. Bien que cette section de l'EVS se concentre sur les aspects environnementaux de la durabilité, elle comporte également des dimensions économiques et sociales, et de nombreuses questions de durabilité économique peuvent déjà être importantes pour les évaluations. En effet, des concepts économiques tels que les revenus locatifs durables ou les flux de trésorerie durables sont bien antérieurs aux usages actuels du terme. Le règlement (UE) 2024/1623 (dernière modification du règlement sur les exigences de fonds propres) introduit des critères d'évaluation prudents exigeant, entre autres, que la valeur soit ajustée pour tenir compte de la possibilité que la valeur vénale actuelle soit nettement supérieure à la valeur qui serait soutenable pendant la durée du prêt *(voir EVGN 2 Évaluation pour les prêts hypothécaires).* La résilience est la capacité de résister, d'absorber et de se remettre des chocs.

2.3. À mesure que les pressions exercées sur les ressources et les systèmes naturels se sont accrues, l'attention s'est concentrée sur la mesure dans laquelle cette capacité peut être protégée par l'intervention et la gestion. L'accent mis sur les contraintes environnementales a conduit à une définition de la durabilité comme l'amélioration de la qualité de la vie humaine tout en vivant dans les limites de la capacité de charge des écosystèmes de soutien. L'un des aspects de la discussion sur le capital naturel et l'attention portée aux services écosystémiques est la possibilité de reconstituer les stocks de ressources naturelles qui ont été épuisés, ajoutant ainsi de la résilience à l'économie future.

2.4. Avec l'élan croissant de ces discussions politiques, le développement durable peut être mieux compris comme un processus plutôt que comme une fin définie, ce processus étant actuellement de plus en plus influencé par les préoccupations relatives aux changements climatiques et aux ressources. Dans ce processus, une variété d'outils et de concepts ont évolué pour tenir compte de l'environnement et d'autres questions de durabilité pour l'immobilier.

2.5. **Développement durable** — Le concept de « développement durable » (avec les tensions qu'il pose pour toute action ou changement) a été promu par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (la Commission Brundtland) qui a présenté son rapport en 1987. Depuis, il a été un élément clé de nombreuses discussions politiques sur les questions économiques, sociales et environnementales. Dans son rapport, *Notre avenir à tous*, la Commission Brundtland l'a défini comme suit :

> « Un développement qui réponde aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».
>
> Les propositions de la Commission mondiale ont été approuvées par la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement à Rio de Janeiro en 1992, ce qui a attiré l'attention nationale et internationale, y compris de la Commission du développement durable des Nations Unies.

2.6. **Principes environnementaux** - Les principes environnementaux généralement établis, tels qu'ils ont été définis lors du Sommet de Rio de 1992 et la hiérarchie des mesures d'atténuation, fournissent un cadre de concepts importants pour les décisions, y compris celles concernant les biens immobiliers. Les principaux principes environnementaux, tous pertinents pour les biens immobiliers, sont les suivants :

- Le principe d'intégration — la protection de l'environnement doit être intégré dans les politiques
- Le principe de prévention : il faut prévenir les dommages à l'environnement

- Le principe de la rectification à la source — les dommages environnementaux devraient, en priorité, être réparés à leur origine
- Le principe du pollueur-payeur : les coûts de la pollution doivent être supportés par ceux qui la causent
- Le principe de précaution — lorsqu'il existe des menaces de dommages environnementaux graves ou irréversibles, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures rentables visant à prévenir la dégradation de l'environnement

Pour l'UE, le principe de précaution a été étendu pour exclure les actions pour lesquelles « il n'existe aucun doute scientifique raisonnable quant à l'absence d'effets négatifs » (voir *Coöperatie Mobilisation for the Environment UA, Vereniging Leefmilieu/College van gedeputeerde staten van Limburg, College van gedeputeerde staten van Gelderland* (C-293/17), *Stichting Werkgroep Behoud de Peel / College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant* (C-294/17) — les décisions de la CJUE « N néerlandais » portant de manière importante sur des développements susceptibles d'affecter des sites écologiquement importants).

2.7. **La hiérarchie des mesures d'atténuation** — La prise de décisions, y compris en ce qui concerne l'aménagement, l'utilisation des terres et la valeur, est ensuite facilitée par la hiérarchie des mesures d'atténuation en vertu de laquelle les mesures relatives aux dommages environnementaux doivent être prises dans l'ordre suivant :

- Éviter de causer des dommages
- Minimiser les dommages causés
- Restaurer les dommages là où ils ont été causés
- Compenser les dommages par d'autres actions

Cette dernière étape de la compensation des dommages est l'approche de certains des nouveaux marchés (notamment pour le carbone), mais c'est le dernier recours dans la hiérarchie. Pour être crédible, il nécessite un suivi, une vérification et des rapports importants, même lorsqu'il existe des définitions et des réglementations convenues.

2.8. **« Valeur verte » ?** — De la même manière que le potentiel de développement d'une propriété, il n'existe pas de valeur distincte en tant que « valeur verte » qui puisse être considérée comme distincte de la valeur vénale d'une propriété, même si elle peut être utile lorsqu'une propriété plus durable a une valeur plus élevée. La valeur vénale prend en compte tous les aspects que le marché juge pertinents, y compris l'appréciation de ses aspects de durabilité, qu'ils soient perçus comme ajoutant ou soustrayant de la valeur. Cela peut être considéré comme un coût et une restriction. De même, la croissance verte et l'innovation technique qui l'accompagne offrent des opportunités économiques, tandis que le respect des normes peut protéger ou accroître la valeur. Une fois qu'une norme réglementaire ou de marché est considérée comme la norme, le non-respect de celle-ci peut entraîner une pénalisation de la valeur des propriétés non conformes (une « décote brune ») alors que la conformité réglementaire devient la « licence de commerce », offrant une assurance plus large.

2.9. **« Bâtiments écologiques »** — Un bâtiment « vert » ou « durable » est un bâtiment qui utilise des ressources telles que l'énergie, l'eau, les matériaux et le terrain plus efficacement que les bâtiments construits selon les normes minimales existantes. Il peut produire moins de déchets et moins d'émissions et offre potentiellement un meilleur environnement de travail interne, ce qui profite à la santé, au confort et à l'utilité avec moins de contaminants tout en étant plus étanche à l'air. Comme la durabilité exige que les besoins du présent ne compromettent pas la capacité des générations futures à répondre aux leurs, les bâtiments écologiques doivent également tenir compte des questions sociales, écologiques et environnementales. Cette définition plus large inclut les effets externes et l'impact sur plusieurs générations, et donc le cycle de vie de la propriété.

2.10. **Analyses du cycle de vie** — Il est de plus en plus question de juger de la durabilité d'une propriété tout au long de son cycle de vie ainsi que des externalités qui y sont associées. Les préoccupations concernant les émissions de gaz à effet de serre indiquent souvent qu'il faut tirer le meilleur parti des bâtiments existants plutôt que de les démolir et de les remplacer. L'analyse du coût du cycle de vie (ACV) calcule la valeur actuelle de tous les coûts pour toute la durée de vie restante d'un bâtiment, y compris la construction, l'exploitation, l'entretien et les coûts de fin de vie. De telles approches ne tiennent peut-être pas encore compte de toutes les externalités qui peuvent être impliquées. Certains pays européens disposent de normes et de lignes directrices nationales pour la réalisation des ACV, tandis que la norme internationale est ISO 15686-5 Bâtiments et actifs construits — Planification de la durée de vie utile — Partie 5 : Maintenance et calcul du coût du cycle de vie : Établir le cadre, mais elle ne prescrit pas de format commun pour cette analyse, ce qui permet des approches différentes dans la pratique.

2.11. L'adoption de l'analyse du cycle de vie peut faire pencher la balance entre la rénovation immobilière et la reconstruction, compte tenu des coûts intégrés de la construction, même avec du béton et de l'acier à très faible teneur en carbone. Lorsqu'il s'agit d'atteindre l'objectif de carboneutralité d'ici 2050, les réductions de gaz à effet de serre après cette date n'y contribueraient pas et ne seraient donc pas pertinentes pour l'atteinte de l'objectif politique. Ainsi, une proposition de démolition d'un bâtiment construit dans les années 1930 et de le remplacer par un bâtiment beaucoup plus économe en énergie se heurte à ces points :

- Comme les gaz à effet de serre ont une durée de vie d'un siècle, les émissions causées par sa construction sont toujours présentes.
- Sa démolition et les nouveaux travaux de construction créeront davantage d'émissions.
- Bien que le nouveau bâtiment permette de réduire considérablement les émissions, il ne permettra pas d'équilibrer ces émissions d'ici à 2050 (même s'il est possible qu'il y parvienne à plus long terme).

Sur la base de ces arguments, ce projet de bâtiment économe en énergie entraverait l'atteinte de la neutralité carbone.

2.12. **« Baux verts »** — Il s'agit d'un label développé pour mettre l'accent sur les aspects durables d'une location qui peuvent avoir un impact sur l'évaluation de certains biens. Cela s'est produit en partie en réponse au déséquilibre d'intérêts commun entre propriétaire et locataire sur les questions environnementales. Des investissements en capital, parfois avec de longues périodes de remboursement, sont souvent nécessaires pour améliorer les performances d'une propriété. Les propriétaires et les investisseurs peuvent souvent être réticents à engager ce coût sans un rendement approprié, tandis que les locataires peuvent être prudents avant d'investir dans une propriété qu'ils ne possèdent pas, en fait ne peut détenir que pour le reste d'un bail de courte durée. Le bail vert, qui ne peut en pratique être conclu qu'entre les parties intéressées par les questions pour des raisons commerciales ou personnelles propres, s'efforce de répondre aux problèmes de durabilité identifiés entre elles et de répondre à des normes juridiques de plus en plus élevées. Un locataire éventuel pourrait vouloir obtenir la confirmation que l'immeuble peut raisonnablement atteindre les objectifs environnementaux proposés s'il respecte les engagements du bail. Qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf ou rénové, le propriétaire peut à son tour avoir besoin de garanties équivalentes de la part du promoteur ou de l'architecte.

2.13. Bien qu'il n'existe pas de définition précise d'un « bail vert » largement acceptée sur le marché, un bail vert fait généralement référence à la location d'un bien immobilier durable/économe en énergie à des conditions qui favorisent la durabilité en ce qui concerne les normes vertes ou économes en énergie ou les procédures de contrôle opérationnel et d'audit liées aux mesures de performance énergétique. De telles dispositions pourraient:

- Régir l'utilisation de l'immeuble par le locataire
- Exiger que l'aménagement initial du locataire et les travaux ultérieurs répondent à une norme d'efficacité énergétique, d'isolation ou de ventilation spécifiée
- Ajuster les frais de service pour pénaliser les locataires qui n'atteignent pas les objectifs d'efficacité énergétique spécifiés
- Exiger du propriétaire qu'il maintienne en bon état de fonctionnement tout l'équipement qui affecte la consommation d'énergie de l'immeuble.
- Imposer au cessionnaire ou au sous-locataire, lors du transfert du bail ou de la sous-location, de s'engager auprès du propriétaire à respecter sa politique environnementale

Couvre également la gestion des bâtiments, l'élimination des déchets, le transport, la restauration et les services de conciergerie. D'autres aspects d'un tel bail peuvent devoir être ajustés lorsqu'ils sont lourds pour le locataire.

2.14. Dans la pratique, ces termes varient considérablement sur un spectre allant de :

- Des « baux verts clair » avec seulement quelques obligations vertes de base, telles que la coopération sur les initiatives d'économie d'énergie, la fourniture d'informations sur l'énergie, l'eau et les déchets, l'utilisation de matériaux durables et l'interdiction de nuire à la performance énergétique du bâtiment
- Des « baux vert foncé » avec des dispositions plus exigeantes fixant des objectifs pour l'utilisation de l'énergie, des déchets et de l'eau, des rapports, des hypothèses de révision des loyers, des modifications et la remise en état. Ils peuvent couvrir des sujets tels que l'élimination des déchets ou l'évitement des produits chimiques organiques volatils dans les matériaux de nettoyage.

Les baux peuvent inclure des clauses d'incitation et de pénalité basées sur des niveaux de service et de performance énergétique convenus qui peuvent affecter le loyer ou être considérées comme des améliorations ou des délabrements à la résiliation de la location.

2.15. Lorsque vous envisagez un bail écologique, il est prudent de consigner l'état au moyen d'un audit énergétique et environnemental afin d'établir une base de référence à partir de laquelle juger des enjeux et des engagements du bail.

2.16. **Capital naturel et services écosystémiques** — De plus en plus de travaux, d'abord consacrés à la détermination et à l'application de politiques économiques et environnementales, mais qui portent maintenant sur l'évaluation et la gestion immobilières, élaborent des approches visant à attribuer des valeurs (ou du moins des valeurs relatives) à des questions telles que :

- Pollution, énergie et matériaux
- Protection de l'environnement et gestion des ressources
- Actifs en ressources naturelles

Et peut inclure d'autres aspects tels que la santé et les loisirs. Prenant note des lignes directrices existantes pour l'intégration des services écosystémiques dans la prise de décision, le pacte vert pour l'Europe prévoit que « toutes les politiques de l'UE devraient contribuer à préserver et à restaurer le capital naturel de l'Europe ».

2.17. Le modèle sous-jacent est de voir le stock de nature, qu'il soit reconnu par les marchés ou non, comme un capital naturel donnant naissance à des services allant de l'alimentation à la qualité de l'air et de l'eau, des paysages culturels à la qualité des sols et à la pollinisation. La production d'un plus grand nombre de services écosystémiques peut accroître le stock de la nature ; L'érosion du capital naturel le diminue.

3. Durabilité et utilisateurs de biens immobiliers

3.1. En particulier après l'Accord de Paris de 2015 sur le changement climatique, le travail sur la durabilité a été de plus en plus motivé par les préoccupations climatiques et s'est donc concentré sur les questions d'énergie et de carbone, affectant tous les aspects d'une entreprise, y compris l'immobilier et les bâtiments. À cela s'ajoutent les préoccupations relatives à la nature, la biodiversité et l'abondance des espèces étant des thèmes clés, ainsi que des préoccupations plus larges concernant la qualité de l'air et de l'eau.

3.2. Les propriétaires et les occupants d'un bien immobilier peuvent avoir diverses raisons de considérer la durabilité en général ou des aspects spécifiques de celle-ci, tels que l'efficacité énergétique en particulier. Il peut s'agir d'un engagement personnel ou d'une réduction des coûts, du respect de la réglementation à la perception d'un avantage pour les clients.

3.3. Pour les propriétaires et les entreprises qui portent des jugements purement commerciaux, l'investissement nécessaire doit présenter un rendement acceptable. Il se peut que l'investissement dans l'amélioration de l'équipement du bâtiment (comme le chauffage, la ventilation, la climatisation ou le refroidissement) ne semble pas justifié par les avantages financiers de l'amélioration de l'efficacité énergétique ou la prime de marché de ce bien, bien qu'il puisse rendre un bien plus attrayant pour la rétention du personnel. Les baux verts *(voir point 2.12 ci-dessus)* sont un moyen de tenter de réconcilier le déséquilibre d'intérêts commun entre propriétaires et locataires en la matière.

3.4. Comme les entreprises opèrent de plus en plus de manière plus sensible à ces questions, leurs propriétaires et clients peuvent avoir tendance à exiger des références plus pertinentes pour le prouver. Pour les grandes entreprises, ces références peuvent inclure :

- On s'attend de plus en plus à ce qu'ils rendent compte de leur rendement dans ce domaine.
- Démonstrations de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)
- Démontrer une performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)
- Un Engagement de Réduction Carbone (CRC)
- Accréditation selon la norme ISO 14001 — la norme internationale pour les systèmes de management environnemental ou EMAS, le système de management environnemental et d'audit à l'échelle de l'UE

3.5. Pour les biens immobiliers, ceux-ci peuvent nécessiter l'examen ou la publication de données sur des questions telles que :

- Frais d'occupation des biens

- Coûts énergétiques
- Émissions de gaz à effet de serre
- Bien-être du personnel

3.6. Un problème analytique désormais plus important depuis la pandémie de Covid est l'essor du travail à domicile et hybride. Une entreprise peut améliorer les performances de sa propriété, même en utilisant moins d'espace mais des spécifications plus élevées, ne serait-ce que pour attirer du personnel à utiliser le bureau. Cependant, il se peut, en réalité, qu'elle déplace son empreinte environnementale sur les coûts du travail à domicile dans des propriétés plus ou moins efficaces. Quelle est la base de la mesure de la durabilité – l'immobilier ou l'entreprise ?

3.7. Les systèmes de certification immobilière internationalement reconnus peuvent offrir des normes communes aux investisseurs. Il s'agit notamment de la méthodologie d'évaluation environnementale du Building Research Establishment (BREEAM), du Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), du Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE), de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), de la Haute Qualité Environnementale (HQETM), du Sustainable Building Tool (SBTool) et de Green Star. Ces approches dépendent de la disponibilité des données requises.

3.8. Bien que les interventions législatives en faveur de la durabilité soient examinées à la section 4 ci-dessous, d'autres approches générales sont également préconisées – les deux influenceront la façon dont l'immobilier et les autres marchés évolueront à mesure que les politiques et les attentes en matière de durabilité continueront de se développer.

3.9. **La responsabilité sociale des entreprises (RSE)** décrit le choix volontaire des entreprises d'intégrer la prise en compte des questions sociales et environnementales dans leurs activités quotidiennes afin de faire preuve d'un comportement éthique et d'améliorer les conditions sociales. Il peut s'agir d'envisager :

- Les intrants, tels que les matières premières, l'énergie, l'eau
- Processus, tels que la production respectueuse de l'environnement et les déchets associés
- Publicité, comme les relations communautaires

Les polices les plus élaborées couvriront l'occupation et l'investissement de la propriété et peuvent donc avoir un effet sur le capital et la valeur locative.

3.10. Bien que volontaire, un nombre croissant d'entreprises acceptent la RSE comme un élément dans leurs plans d'affaires et leurs déclarations annuelles. Dans certains cas, elle peut être considérée comme un indicateur de qualité et d'une bonne gestion sensible. Les plus grandes entreprises peuvent de toute façon être légalement tenues de rendre compte de ces questions et, dans certains pays, la loi réglemente déjà la présentation d'indicateurs de performance non financière.

3.11. Une politique RSE peut être motivée par le plan stratégique d'une entreprise, sa stratégie de risque d'entreprise, les besoins de subventions et de financements ou la pression des investisseurs, des clients et autres. Une déclaration claire de la raison d'être de l'entreprise sera nécessaire pour toute évaluation de son impact, mais il est difficile qu'elles soient autres que génériques, n'offrant pas de base de mesure.

3.12. Les entreprises désireuses de montrer de telles références peuvent demander la certification B Corp comme marqueur de normes de performance sociale et environnementale, de transparence et de responsabilité. Plus généralement, les politiques et les déclarations en matière de RSE peuvent être associées au souci de réduire le risque d'atteinte à la réputation et d'inclure le contrôle de sa chaîne d'approvisionnement. De plus en plus, les actions en justice des ONG environnementales et celles des actionnaires sont utilisées pour faire pression.

3.13. **« Triple Bottom Line »** — Certaines entreprises englobent les aspects écologiques, sociaux et économiques de la durabilité dans le concept de « Triple Bottom Line », en analysant et en rendant compte de la performance sous chaque rubrique. Il s'agit nécessairement d'une approche en constante évolution et la durabilité pourrait en effet être étendue à la qualité technique et fonctionnelle. Cette approche du triple résultat recoupe le concept largement mentionné d'ESG.

3.14. **ESG — Introduction** — Le terme « ESG » est utilisé pour désigner les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance en tant que facteurs de comportement des entreprises et de la finance, présentés comme allant des actions d'exploitation à l'amélioration de l'environnement, au respect et au bien-être des personnes

employées ou affectées par une entreprise et à une gouvernance d'entreprise respectueuse et éthique. Il est devenu largement utilisé en tant qu'étiquette et concept parallèlement au développement d'approches d'investissement durable, mais les perspectives et les priorités varient d'un pays à l'autre et au fil du temps. Avec l'évolution des connaissances, des pressions, des préoccupations et des marchés, l'ESG est en constante évolution.

3.15. Cette diversité est illustrée par cette liste non exhaustive de facteurs qui peuvent apparaître dans le reporting ESG, étayée par une variété de données encore plus large :

- Environnement — émissions de gaz à effet de serre (que ce soit dans l'entreprise ou dans l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement), changement climatique, efficacité énergétique, biodiversité, couvert forestier, pollution, gestion de l'eau, efficacité des ressources
- Social — égalité, diversité et inclusion dans l'emploi et la chaîne d'approvisionnement, ratios salariaux, santé et sécurité, conditions de travail, engagement du personnel, satisfaction des clients, travail plus large dans la communauté, engagement caritatif et politique
- Gouvernance — propriété et contrôle, composition et fonctionnement de la direction et du conseil d'administration, rémunération des dirigeants, éthique, lutte contre la corruption, protection des données

3.16. **Le développement de l'ESG** — Bien qu'il y ait une longue histoire de préoccupations et d'examen minutieux de la conduite des affaires, l'ESG a été défini pour la première fois comme cadre par le rapport de 2004, *Who Cares Wins*, publié par les Nations Unies et sous-titré « Recommandations du secteur financier pour mieux intégrer les questions environnementales, sociales et de gouvernance dans l'analyse, la gestion d'actifs et le courtage en valeurs mobilières ». Destinée aux entreprises mondiales, aux investisseurs, aux prêteurs et aux gouvernements, cette initiative a coïncidé avec une attention internationale plus large portée à ces questions et à d'autres qui pourraient y être étroitement liées, notamment la diversité et le respect dans l'emploi. L'étiquette ESG est restée au centre d'une grande partie de cette discussion. La législation et la pratique ont pris en compte de nombreuses préoccupations, notamment la gouvernance d'entreprise et le carbone. La nature et les services de l'écosystème, la discrimination et le bien-être.

3.17. L'approche ESG peut être considérée soit comme un cadre pour l'application de pratiques commerciales éthiques, reconnaissant les problèmes à plus long terme importants pour la réussite de l'entreprise, soit comme un thème pour des campagnes détournant l'attention de l'objectif commercial et du profit – un spectre allant de l'altruisme à l'intérêt personnel, vulnérable à des défis tels que l'écoblanchiment. Une grande partie du débat sur l'ESG pour l'immobilier et les entreprises porte désormais sur l'analyse et le reporting pour l'investissement et la finance. Lorsque les préoccupations ESG sont perçues comme influençant la disponibilité de l'argent, elles peuvent alors influencer le comportement sur les marchés.

3.18. Cependant, si l'ESG est un langage de plus en plus adopté pour cette discussion, il ne s'agit pas d'un cadre unifié unique, même au sein des pays. En l'absence de normes uniformes en matière de reporting, il se peut qu'il n'y ait pas de compréhension commune des compromis possibles entre ses aspects. Les investisseurs, les prêteurs, les entreprises et les propriétaires immobiliers se concentrent naturellement sur ce qui est le plus pertinent pour eux et mesurent donc ces points de différentes manières et rapportent ou recherchent certaines informations mais pas d'autres données.

3.19. L'ESG peut être considéré comme une approche dont la conception et l'utilité varient en fonction du temps, des circonstances et des besoins, ainsi que des préoccupations des différents marchés. Cela peut être illustré par l'évolution de l'opinion des entreprises liées à la défense à la suite de la deuxième invasion de l'Ukraine par la Russie, qui, après avoir été exclues auparavant, sont maintenant devenues plus populaires.

3.20. Certains aspects qui peuvent être pris en compte dans ce cadre sont également de grands sujets autonomes, tels que l'énergie et la neutralité carbone, qui peuvent simplement être considérés comme importants en soi et qui évoluent en même temps que l'ESG lui-même. Pour l'évaluation d'un bien immobilier, il se peut que le plus souvent l'impact du changement climatique, son atténuation et l'adaptation à celui-ci soient l'aspect le plus saillant de ces sujets. Comme l'ont souligné les principales banques centrales, le changement climatique pose des défis majeurs aux systèmes financiers mondiaux, nécessitant une réponse proportionnée avec une compréhension des risques, puis une déclaration et des mesures correspondantes pour répondre aux exigences de prudence financière et d'obligations fiduciaires.

3.21. Bien qu'il existe une approche ESG, il n'y a pas nécessairement de base cohérente ou objective pour les décisions financières et l'allocation des investissements. Plusieurs initiatives internationales ont été lancées pour combler cette lacune, notamment

- Taskforce for Climate-related Financial Disclosure (TCFD) — voir 1.8. au-dessus
- La Taskforce for Nature-related Financial Disclosure (TNFD) — voir 1.8. au-dessus

Développé par de grandes institutions financières. Celles-ci ont été accompagnées d'approches législatives dans l'UE, au Royaume-Uni et dans d'autres pays.

3.22. L'investissement immobilier responsable (IPD) est un cadre permettant aux investisseurs de maximiser les effets positifs et de minimiser les effets négatifs de la propriété, de la gestion et du développement immobiliers sur la société et l'environnement naturel. En plus des Principes pour une banque responsable et pour une assurance durable, l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) a défini des Principes pour l'investissement responsable afin d'intégrer les questions ESG dans les politiques et les pratiques des entreprises, offrant une série de boîtes à outils à cet effet. Sa déclaration impose aux entreprises de se tourner vers leurs « prestataires de services d'investissement (...) d'intégrer les facteurs ESG dans l'évolution de la recherche et de l'analyse ». Son groupe de travail sur l'immobilier vise à promouvoir les meilleures pratiques en matière d'innovation et de réglementation à ces fins, avec des travaux tels que le cadre d'investissement immobilier durable. Reconnaissant la contrainte de la possession légale d'un locataire, il considère le rôle de l'investisseur immobilier comme particulièrement critique pour la construction, la rénovation, la gestion des espaces communs et les opportunités offertes par la résiliation du bail. À chaque étape, cet investissement direct offre plus de contrôle sur les questions de durabilité qu'un investisseur en actions (y compris les FPI) ne peut en avoir avec une participation financière. Les Principes attendent de l'investisseur immobilier responsable qu'il s'engage auprès de ses locataires pour gérer l'impact environnemental et social d'une propriété, bien que peu de baux historiques comportent de nombreuses clauses pertinentes pour les questions de durabilité. En réalité, l'objectif de cet effort est peut-être plus pertinent pour les propriétés primaires que pour les propriétés tertiaires.

3.23. **ISO 14001** — Cette norme établit des normes pour les entreprises qui doivent être auditées pour :

- Politique de l'environnement
- Planification de l'action
- Mise en œuvre et exploitation du projet
- Vérification et actions correctives
- Revue de direction

3.24. **Le système de management environnemental et d'audit (EMAS)** a été développé par la Commission européenne pour permettre aux entreprises et autres organisations d'évaluer, de rendre compte et d'améliorer leurs performances environnementales. Il propose une norme européenne volontaire, mais qui, une fois adoptée, est soumise à un audit obligatoire (contrairement à la norme ISO 14001). Comme certaines de ses exigences sont soutenues par la législation (Règlement (CE) 1221/2009 tel que modifié), elle peut être plus exigeante que la norme ISO 14001 à laquelle elle est essentiellement similaire. Une entreprise doit identifier ses impacts environnementaux directs et indirects et évaluer leur importance. Les audits internes doivent porter sur la gestion du problème, le rendement et la conformité, et il y a un audit externe tous les trois ans.

3.25. **« Niveau(s) » — L'initiative de l'UE pour la construction durable de bâtiments** — Ce document a été élaboré par l'UE et certaines grandes entreprises en tant que cadre commun de déclaration volontaire de l'UE pour évaluer la performance environnementale dans la conception et la construction de bâtiments durables du fait qu'ils consomment moins d'énergie, utilisent moins de matériaux et profitent au confort et à la santé des occupants. Il utilise les normes existantes et une approche d'économie circulaire ou de cycle de vie pour le secteur du bâtiment avec ses exigences en énergie, en minéraux et en eau et sa production de déchets. Cela élargit l'attention de l'utilisation d'un bâtiment (qui représente globalement 28 % des émissions mondiales) pour inclure les émissions et les ressources qu'il contient (11 % supplémentaires des émissions), répondant ainsi au plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire et au souhait d'améliorer considérablement l'efficacité de l'utilisation des ressources.

3.26. En se concentrant sur le cycle de vie d'un bâtiment, Level(s) va au-delà de nombreux systèmes de certification verte actuels, mais a été soutenu par BREEAM, DGNB, HPI, HQE et Verde qui ont l'intention d'explorer l'alignement avec celui-ci.

3.27. Level(s) est destiné à soutenir la normalisation des données, en donnant une base mutuellement intelligible aux architectes, aux évaluateurs, aux entrepreneurs, aux fournisseurs, aux investisseurs et à d'autres personnes pour prendre en compte ces questions pour une propriété. Chaque indicateur peut être utilisé de manière

graduée 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 qu'un projet de construction progresse de la conception (à l'aide des plans) à l'achèvement (tel que construit), après l'achèvement une fois mis en service et testé, puis à l'occupation réelle en utilisation réelle.

3.28. Level(s) utilise une série d'indicateurs liés aux priorités de l'UE en matière de durabilité :

- *Émissions de gaz à effet de serre* tout au long du cycle de vie du bâtiment, passant de la performance énergétique au potentiel de réchauffement climatique du cycle de vie jusqu'à une analyse de cycle de vie complète « du berceau au berceau »
- *Efficacité des ressources et cycle de vie circulaire* des matériaux, passant d'une analyse du cycle de vie des matériaux utilisés à l'examen de scénarios de durée de vie, d'adaptabilité et de démolition d'un bâtiment aux déchets et aux matériaux de construction et de démolition, puis à une analyse complète du cycle de vie « du berceau au berceau »
- *Utilisation efficace des ressources en eau*, compte tenu de la consommation d'eau utilisée
- *Des espaces sains et confortables*, en passant de la qualité de l'air intérieur à l'évaluation de la mesure dans laquelle il peut se trouver en dehors de la plage de confort thermique, puis en examinant les questions de lumière 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 évaluation des coûts du cycle de vie en €/m^2/an puis prise en compte des facteurs de création de valeur et de risque

4. Législation

4.1. Un cadre législatif de plus en plus large est mis en place par l'UE et par les pays à l'intérieur et à l'extérieur de l'UE, certains mettant en œuvre des engagements mondiaux. L'évaluateur devra être au courant de la législation applicable à la propriété en question.

4.2. Le pacte vert pour l'Europe

4.2.1. Principalement motivé par l'objectif de l'UE d'atteindre des émissions nettes de gaz à effet de serre nulles, le pacte vert pour l'Europe, adopté par l'UE en 2020, est un ensemble d'initiatives politiques visant à examiner la législation existante à la recherche d'instruments de politique liés au climat et à introduire de nouvelles législations sur l'économie circulaire, la rénovation des bâtiments, la biodiversité, l'agriculture et l'innovation.

4.2.2. La loi européenne sur le climat de 2021 fixe un objectif intermédiaire de réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport aux niveaux de 1990 pour 2030, le paquet « Fit for 55 » définissant la manière d'y parvenir et un objectif de zéro émission nette pour 2050.

4.2.3. L'étape la plus importante pour atteindre la neutralité carbone est peut-être la décarbonation des systèmes énergétiques, les éléments clés étant :

- Privilégier l'efficacité énergétique
- Développer un secteur de l'électricité basé en grande partie sur les ressources renouvelables
- Garantir un approvisionnement énergétique abordable de l'UE
- Parvenir à un marché européen de l'énergie pleinement intégré

4.2.4. Pour atteindre les objectifs plus larges, il faut :

- Un plan d'action en faveur de l'économie circulaire qui attend des États membres qu'ils créent des économies durables, sobres, efficaces dans l'utilisation des ressources et compétitives
- Une stratégie « De la ferme à la table » visant à faire évoluer la PAC vers des méthodes de production durables, en récompensant les agriculteurs pour la gestion et le stockage du carbone dans le sol, l'amélioration de la gestion des nutriments, la réduction des émissions et la valorisation de la nature tout en réduisant l'utilisation d'engrais, d'autres nutriments et de pulvérisations. Il y a eu une certaine érosion des mesures politiques initiales en réponse au mécontentement agricole de 2023.
- Une stratégie forestière pour promouvoir le boisement et la préservation et la restauration des forêts

- Soutenir la recherche et l'innovation dans le domaine des technologies propres, y compris celles des bâtiments
- Un mécanisme d'ajustement carbone aux frontières (MACF) avec des droits de douane sur les importations de biens spécifiques dont la production n'a pas réduit les émissions de gaz à effet de serre au même rythme que l'UE. D'autres pays développent également une telle approche.

4.2.5. Alors que l'on estime qu'il faudrait un siècle pour que le rythme actuel de rénovation des bâtiments atteigne un parc immobilier économe en énergie et décarboné, l'un des objectifs est d'augmenter considérablement ce taux grâce aux nouvelles technologies, à la protection des bâtiments contre le changement climatique et à l'amélioration de la performance énergétique. La directive sur la performance énergétique des bâtiments de 2024 exige des États membres qu'ils adoptent leurs propres trajectoires pour réduire la consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments résidentiels de 16 % d'ici 2030 et de 20 à 22 % d'ici 2035. Pour les bâtiments non résidentiels, ils devront rénover les 16 % de bâtiments les moins performants d'ici 2030 et les 26 % de bâtiments les moins performants d'ici 2033. D'autres lois comprennent la directive sur l'efficacité énergétique, qui exige la rénovation de 3 % du parc immobilier du secteur public pour atteindre une norme d'émissions proches de zéro chaque année, et la directive sur les énergies renouvelables.

4.2.6. Le Plan d'Action Zéro Pollution vise à atteindre l'objectif de ne plus polluer « toutes sources confondues » d'ici 2050.

4.2.7. Avec 81 % des habitats de l'UE et 63 % des espèces protégées jugés par la Commission européenne comme étant en mauvais état, la stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité pour 2030 vise à protéger la nature, à prévenir la disparition d'espèces et la dégradation des écosystèmes et à promouvoir leur restauration. Ces politiques, qui utilisent des solutions fondées sur la nature, sont considérées comme faisant partie intégrante de l'atténuation du changement climatique ainsi que comme un soutien essentiel aux économies qui dépendent considérablement des ressources naturelles qui ont été épuisées.

4.2.8. Bien qu'il existe un engagement international en vertu des accords de Kunming-Montréal selon lequel 30 % des terres et 30 % des mers doivent être gérés pour la nature d'ici 2030, l'UE a approuvé la loi sur la restauration de la nature avec un objectif juridiquement contraignant de 20 % pour les terres et les mers d'ici 2030 et de restaurer tous les écosystèmes qui en ont besoin d'ici 2050. D'ici à 2030, les États membres de l'UE doivent restaurer au moins 30 % des habitats spécifiés (forêts, prairies, tourbières, zones humides, rivières et lacs) et 90 % d'ici à 2050. Ils doivent élaborer des plans de restauration de la nature et veiller à ce qu'une fois restaurées, ces zones ne se détériorent pas. Cependant, la loi prévoit un « frein d'urgence » pour que les objectifs affectant l'agriculture soient suspendus « dans des circonstances exceptionnelles » qui menacent la sécurité alimentaire. La loi protège également les espaces verts urbains. De telles mesures ont des conséquences potentiellement importantes pour des pays comme le Danemark et les Pays-Bas. Il illustre la controverse politique sur les effets pratiques du pacte vert, qui s'est intensifiée avec les tensions économiques de la pandémie, l'invasion de l'Ukraine et les inquiétudes concernant la sécurité et la compétitivité dans l'agriculture et d'autres secteurs, tandis que des critiques environnementales sont formulées selon lesquelles le pacte vert ne va pas assez loin.

4.3. Législation sur le reporting en matière de durabilité

4.3.1. Le plan d'action de la Commission européenne en matière de finance durable a été élaboré en collaboration avec

- Le règlement sur la taxonomie (2020/852)
- Le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) — 2019/2088
- La directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) — 2022/2464

4.3.2. Le **règlement sur la taxinomie** fournit un système de classification (« taxonomie ») définissant des critères pour les activités économiques qui sont alignées sur une trajectoire de neutralité carbone d'ici 2050 et sur les objectifs environnementaux plus larges autres que le climat dans le cadre du pacte vert pour l'Europe. L'objectif est d'assurer un langage commun pour ces questions, avec des définitions claires de ce qui est durable, qui puisse guider les investissements avec six objectifs environnementaux à l'esprit :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique

- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines
- Transition vers une économie circulaire
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

4.3.3. L'élaboration de cette taxonomie dans la législation ultérieure (règlement délégué 2023/2486) a nécessairement été politique et difficile avec un résultat contesté, les questions, y compris les sources d'énergie, touchant à d'importantes préoccupations économiques et sociales des États membres de l'UE et à leurs différentes perceptions. Pour l'immobilier, les activités économiques pertinentes comprennent :

- L'acquisition et la propriété d'immeubles
- La construction de nouveaux bâtiments
- La rénovation de bâtiments existants

Pour être classées comme durables sur le plan environnemental en vertu du règlement sur la taxinomie, ces activités économiques doivent :

- Contribuer de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux du Règlement
- Ne pas causer de dommages importants aux cinq autres objectifs environnementaux
- Respecter des « garanties minimales » définies (telles que les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme) afin de ne pas avoir d'impact social négatif
- Se conformer aux critères techniques de sélection

4.3.4. Bien que l'utilisation du règlement sur la taxonomie soit encore largement volontaire à ce stade, d'autres règlements et directives de l'UE exigent la divulgation de l'éligibilité et l'alignement des activités économiques sur celui-ci. Les entités soumises à la directive sur la publication d'informations non financières ont dû publier la proportion du chiffre d'affaires provenant d'activités alignées sur la taxonomie de l'UE, ainsi que les dépenses d'investissement et d'exploitation associées à celles-ci. Au moins à ces premiers stades, il semble que la collecte de données soit difficile, mais qu'elle soit nécessaire. Il peut suggérer dans quelle mesure l'activité économique d'une entreprise est durable et ce qui pourrait être fait pour l'améliorer. Pour certains marchés, des preuves solides de l'ampleur des activités économiques durables sur le plan environnemental peuvent offrir un avantage concurrentiel. Certains investisseurs ou prêteurs peuvent vouloir être assurés que des mesures sont prises pour réduire l'impact environnemental des propriétés et dans les termes des accords d'achat, de construction et de location de propriétés.

4.3.5. Le **règlement sur la publication d'informations financières durables (SFDR)** fournit un cadre de publication d'informations pour les entreprises de services financiers de plus de 500 employés sur la manière dont les activités et les investissements sont alignés sur la taxonomie de l'UE. En tant que règlement, il s'applique directement dans les États membres de l'UE pour exiger des prestataires de services financiers et des propriétaires de produits financiers (et de nombreux investisseurs dans l'immobilier et les gestionnaires d'actifs) qu'ils évaluent et divulguent publiquement les considérations environnementales, sociales et de gouvernance, désormais sur une base annuelle. Destiné à permettre la comparaison et à prendre des décisions d'investissement éclairées, il a été développé pour améliorer la transparence, réduire l'écoblanchiment et ainsi aider les capitaux volontaires à s'orienter vers des investissements et des entreprises considérés comme plus durables.

4.3.6. S'appliquant à un large éventail d'établissements financiers et de conseillers, les obligations de publication SFDR sont les suivantes :

- Les effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité – déclarer les conséquences potentiellement négatives qu'une décision d'investissement peut avoir sur des facteurs de durabilité tels que la performance énergétique, l'utilisation de l'eau, la biodiversité, les questions relatives aux employés et les droits de la personne, et la façon dont elles sont atténuées.
- Tenir compte de la manière dont le risque de durabilité est intégré dans les processus d'investissement, de ce qui pourrait avoir une incidence négative sur les investissements et de l'alignement des politiques de rémunération sur la gestion des risques de durabilité
- Fourniture d'informations sur la durabilité des produits financiers, avec des informations supplémentaires requises pour certains produits

4.3.7. S'appuyant sur la directive sur la publication d'informations non financières, la **directive sur la publication d'informations en matière de durabilité des entreprises (CSRD)** exige des entreprises, y compris celles du secteur immobilier, telles que les investisseurs et les promoteurs, qu'elles rendent compte d'une série de questions, telles que l'efficacité énergétique, les émissions de carbone, la responsabilité sociale, la diversité et l'inclusion, en publiant des politiques, des objectifs et des performances, et en fournissant une assurance quant à leurs rapports sur la durabilité. Destiné à créer de la transparence et à faciliter l'évaluation des risques et des opportunités, il pose également des défis en matière de conformité et de reporting. Les premiers rapports dans le cadre de ce régime sont attendus en 2025 sur l'exercice 2024.

4.3.8. En dehors de l'UE, les exigences du Royaume-Uni **en matière de publication d'informations sur la durabilité** prévoient des labels de produits liés à la durabilité, des informations au niveau des produits et des entités, une règle anti-greenwashing et des règles supplémentaires concernant l'investissement durable pour le Royaume-Uni. Cela s'appuie sur la mise en œuvre de la TCFD par le Royaume-Uni en 2022 et exige une norme fondée sur des données probantes qui est une mesure absolue de la durabilité environnementale et/ou sociale.

5. Valorisation et durabilité

5.1. Un évaluateur ne peut fournir une opinion sur la valeur que sur la base d'éléments probants, reflétant l'expérience du marché. Cette opinion ne peut pas affirmer que quelque chose devrait avoir une valeur ou qu'une valeur actuelle pourrait ne pas être maintenue à l'avenir, mais simplement qu'elle a une valeur évaluée à partir d'un jugement sur les données disponibles. Cet avis doit être étayé et préparé de manière à ce que, dans les limites des éléments de preuve disponibles, le client puisse s'en prévaloir aux fins pour lesquelles l'évaluation a été commandée.

5.2. Bien que la base d'évaluation par défaut soit la valeur vénale, il y aura des instructions où l'évaluateur devra être clair quant à savoir si l'évaluation doit être sur une autre base, ou sur des hypothèses spécifiques ou pour les besoins d'un client particulier, comme par exemple en utilisant la valeur de placement (« valeur pour qui ») Certains critères de durabilité peuvent avoir des effets positifs ou négatifs sur la valeur pour ceux qui ont des intérêts différents dans le même actif. L'échange de crédits compensatoires de carbone à partir d'actifs fonciers peut offrir de la valeur au détenteur/vendeur des unités de carbone, mais peut réduire la valeur du terrain pour un futur acheteur potentiel.

5.3. Il ne peut y avoir de règle générale quant à un modèle typique de primes ou de remises tenant compte des questions environnementales. Même lorsque ces questions sont importantes sur le marché, beaucoup dépendra de facteurs tels que l'état du marché, la transparence de l'information, l'emplacement, le secteur, l'exposition aux risques environnementaux dans la région et la sensibilisation des consommateurs. En fin de compte, dans tout cadre réglementaire, il s'agit de questions d'offre et de demande qui peuvent donc être influencées par l'évolution de la structure de la demande par les entreprises, les investisseurs et, au-delà, les consommateurs, ainsi que par l'évolution de la réglementation elle-même.

5.4. Les marchés différencient de plus en plus la valeur des biens immobiliers pour des raisons environnementales, bien que cela puisse varier entre les régions, les secteurs de marché et entre les propriétés primaires et tertiaires. Ainsi, il se peut que des bâtiments à haute efficacité énergétique et à faible consommation d'énergie ou des propriétés bénéficiant d'une certification verte reconnue commencent à générer une valeur ajoutée sur certains marchés. Bien que cela puisse s'appliquer pendant un certain temps, il se peut qu'au fur et à mesure que le marché commence à s'attendre à de telles normes ou que la réglementation les exige, cette prime soit remplacée par une remise pour d'autres propriétés. De tels changements seront des phénomènes du marché et il ne peut y avoir de règle générale pour l'impact de ces questions sur la valeur des propriétés, les loyers et les rendements. Les évaluateurs doivent être conscients de ces variations du marché au fur et à mesure qu'elles évoluent et des risques environnementaux liés à la propriété évaluée. Il peut y avoir des circonstances où, selon l'instruction et le cas, il est approprié de commenter les risques liés à la valeur.

5.5. Les questions sur lesquelles se concentre le concept de durabilité peuvent être pertinentes ou non pour cet avis, en fonction de la nature de l'actif, des circonstances pertinentes et du comportement des acheteurs potentiels. Ainsi, leur pertinence peut dépendre de plusieurs facteurs, dont la mesure dans laquelle les questions en litige :

- Ne sont pas des externalités mais pertinentes pour le prix que quelqu'un paiera
- Sont d'intérêt en tant qu'incitatifs ou facteurs dissuasifs pour les acheteurs

Essentiellement, il s'agit de savoir dans quelle mesure la preuve démontre qu'un soumissionnaire volontaire, bien

informé et prudent en tiendra compte lorsqu'il examinera le prix ou le loyer d'une propriété. Les acheteurs d'entreprises de biens commerciaux peuvent voir ces questions d'une manière différente de quelqu'un qui achète une maison pour y vivre.

5.6. Cela peut également être influencé par les circonstances du marché. Lorsqu'il existe un marché solide avec une offre limitée de bâtiments, le marché peut ne pas faire de distinction particulière entre les propriétés pour des raisons de durabilité. Cependant, à mesure que ces questions deviennent importantes pour les acheteurs et les occupants et que de plus en plus de propriétés répondant à des critères de durabilité reconnus sont disponibles, le marché peut se différencier sur ce point, peut-être surtout lorsque le sentiment du marché est faible.

5.7. Il peut y avoir des catégories particulières de soumissionnaires pour lesquelles les questions de durabilité peuvent être plus importantes ; cela risque d'être particulièrement vrai pour les occupants du secteur public (voir par exemple EVS 6 pour les exigences qui leur sont imposées par la réglementation énergétique). Il s'agit évidemment de ceux pour qui les aspects éthiques comptent le plus, que ce soit par conviction personnelle ou en vertu des règles d'un fonds d'investissement spécifique. Certains peuvent être intéressés par tempérament par l'innovation – les « adopteurs précoces » ou y voir un avantage commercial, peut-être avec un poids particulier dans un marché mince.

5.8. D'autres peuvent les considérer comme des critères pertinents pour les mouvements futurs potentiels des valeurs. Ils peuvent penser que les propriétés qui répondent à des normes particulières sont plus susceptibles de prendre de la valeur ou que les propriétés qui ne les respectent pas sont plus à risque d'être à escompte par rapport à un marché futur. Seul l'avenir prouvera s'ils avaient raison ou tort, qu'il s'agisse des réactions futures des marchés ou des critères spécifiques qu'ils ont choisis. Lorsque ces acheteurs ont choisi les bons critères et que les marchés évoluent comme ils l'attendent, ils peuvent surperformer le marché général, que ce soit en achetant des propriétés avantageuses ou en vendant des propriétés plus exposées aux facteurs environnementaux. Les marchés peuvent, bien sûr, évoluer dans des directions imprévues ou considérer d'autres facteurs comme pertinents. L'histoire de la durabilité a vu l'accent se déplacer entre des problèmes particuliers au fil du temps, les préoccupations liées au changement climatique étant désormais plus susceptibles d'être dominantes. Ces aspects des marchés peuvent être particulièrement sensibles aux nouvelles compréhensions des enjeux, aux changements réglementaires et aux perceptions du risque.

5.9. Une façon d'analyser ce comportement est d'observer que ces parties abordent leurs décisions sur la base de la valeur de placement *(voir EVS 2)* lorsqu'elles évaluent la valeur d'un bien immobilier pour elles pour leurs propres objectifs. Lorsque la valeur de placement de la propriété pour un investisseur selon ses critères est nettement supérieure à sa Valeur vénale, cet investisseur peut voir une opportunité. Si un nombre important de personnes le font, cela peut faire bouger la valeur vénale.

5.10. Lorsqu'il s'agit de propriétés à louer, les questions de durabilité seront plus pertinentes si elles encouragent les locataires à payer des loyers plus élevés ou le marché à les considérer comme des sources de revenus plus sûres. Le premier dépendra de l'utilité de ces propriétés pour les locataires, au-delà des autres propriétés - les locataires auront rarement un intérêt dans la valeur en capital future de la propriété. Ces bâtiments peuvent présenter des différences significatives en termes de coûts énergétiques ou autres, des environnements de travail plus attrayants pour le personnel ou aider le locataire à projeter son image préférée auprès de ses propres clients. Une partie de cela se chevauchera inévitablement avec la probabilité que les bâtiments les plus conformes à la durabilité soient ceux construits le plus récemment, répondant ainsi également à d'autres normes contemporaines et étant moins susceptibles d'avoir besoin d'être rénovés dans un avenir proche. Les propriétés moins conformes devront peut-être supporter des coûts d'adaptation plus élevés pour répondre aux normes de plus en plus élevées au fur et à mesure que cela sera nécessaire, que ce soit en fonction des attentes du marché ou de l'évolution de la législation (pour l'exemple de l'énergie, voir EVS 6) ou risquer d'être décotées par rapport à la valeur des propriétés plus conformes. Certains peuvent néanmoins conserver un attrait sur le marché pour d'autres qualités.

5.11. Si une telle approche devait être adoptée plus largement par les parties sur le marché à l'égard de critères particuliers, que ce soit, disons, pour l'énergie ou pour un plus large éventail de questions, elle influencerait au fil du temps les valeurs du marché. Dans la pratique, l'analyse de cette situation n'est souvent pas une question de durabilité générale, mais d'évaluation du rôle de problèmes spécifiques (tels que l'énergie) qui peuvent interagir avec les coûts opérationnels ou être des problèmes actuels saillants sur le marché – et peuvent être plus directement mesurables.

5.12. Ces questions peuvent devenir plus difficiles lorsqu'un bâtiment est occupé par plusieurs occupations différentes où le propriétaire et les occupants peuvent tous avoir des obligations, des intérêts et des objectifs différents.

5.13. L'intervention juridique, y compris les limitations potentielles sur la location ou l'utilisation de propriétés qui ne répondent pas à des spécifications particulières, peut également colorer les vues. Une approche autrefois généralement limitée à l'habitabilité d'un bien immobilier ou à la fourniture de services de base tels que l'assainissement, est aujourd'hui étendue à l'efficacité énergétique et pourrait être développée plus largement.

5.14. Bien que certains commentaires puissent suggérer que beaucoup pourraient payer une prime pour une propriété répondant à une norme énoncée, cela peut être moins évident d'après le comportement réel, où des facteurs traditionnels peuvent souvent sembler expliquer le résultat. Comme toujours, le contexte de la transaction peut aider à la compréhension.

5.15. À l'inverse, à mesure que la législation, le sentiment du marché et peut-être la fiscalité imposent de plus en plus de questions de durabilité, les coûts de mise en conformité et d'amélioration de nombreuses propriétés existantes ou de propositions de développement plus complexes (comme certains programmes de régénération urbaine) pourraient affecter négativement leur valeur.

5.16. **Approches** — Bien que l'on accorde de plus en plus d'attention aux questions de durabilité, on fait souvent remarquer qu'elles ne sont souvent pas prises en compte dans les valeurs marchandes. Il s'agit peut-être simplement d'une observation selon laquelle, à ce moment-là, ils ne sont pas considérés comme importants pour les valeurs. Les émissions à plus long terme peuvent avoir moins d'importance pour les participants aux marchés où les transactions sont à court terme ou financées par des prêts à court terme.

5.17. Cependant, à mesure qu'une question devient d'une préoccupation générale pour les acheteurs, elle devient simplement une partie de la matrice générale des facteurs sous-jacents à la Valeur vénale. De plus, comme le montrent certaines études à partir de l'analyse de grands échantillons de données pour les transactions, les effets peuvent être subtils mais omniprésents, pas distincts en soi et peut-être seulement causés par une fraction des acheteurs ou des locataires, mais suffisants pour affecter les valeurs. D'autres marchés peuvent être influencés par des achats environnementaux à grande échelle ou bien médiatisés. L'effet peut, bien sûr, ne pas être celui d'une prime par rapport à d'autres propriétés, mais que les propriétés moins conformes peuvent être à rabais.

5.18. Toute certification ou note reconnue attribuée à la propriété doit généralement être signalée.

5.19. La durabilité, l'efficacité énergétique et les caractéristiques écologiques ne peuvent être prises en compte dans l'évaluation que si elles sont étayées par des preuves de marché observables. Il n'y a aucune raison de supposer que le respect ou le non-respect d'un aspect de la durabilité entraînera automatiquement et en soi une prime ou une réduction de la valeur de la propriété. L'impact d'une fonctionnalité peut varier dans le temps, entre différents secteurs, usages ou régions.

5.20. Toutes les méthodes d'évaluation existantes (comparaison directe de la valeur, revenu et coût de remplacement) peuvent convenir à l'évaluation des bâtiments durables. Les transactions comparables sont la meilleure preuve de la volonté du marché de payer pour certaines caractéristiques du bâtiment, mais à mesure que les propriétaires et les utilisateurs de la propriété réagissent aux problèmes en développement, il peut y avoir moins de comparables directs et plus d'ajustements peuvent être nécessaires.

5.21. Sur certains marchés, les évaluateurs peuvent essayer d'appliquer des méthodes statistiques avancées pour identifier la valeur verte dans le cadre de l'analyse. Cela peut dépendre de la qualité, de l'étendue et de la pertinence des données disponibles et de la compétence dans leur analyse objective. L'utilisation de l'analyse de régression multiple peut persuader des clients plus sophistiqués. L'évaluation contingente, l'établissement des prix hédoniques ou même l'analyse coûts-avantages peuvent offrir des approches pour y parvenir, mais celles-ci peuvent risquer de produire des résultats incertains, indûment sensibles aux hypothèses changeantes, avec des fourchettes larges et qui ne sont manifestement pas soutenus par le marché ou même ne produisent pas de Valeur vénale. L'évaluateur peut également s'appuyer sur l'analyse de très grands échantillons de données qui est désormais possible. Bien que cela puisse illustrer des effets même relativement subtils, les associations statistiques apparemment démontrées nécessitent des tests objectifs et pourraient de toute façon ne pas être pertinentes pour de nombreuses propriétés telles que celles qui sont plus individuelles ou dans des secteurs plus petits.

5.22. Le Discounted Cash Flow (DCF) peut être un moyen de prendre en compte et de comparer différents profils de coûts d'exploitation et de rénovation, mais aussi de s'interroger sur l'obsolescence potentielle des actifs, l'approche de l'amortissement et les risques encourus.

5.23. Un problème pratique est que les questions de durabilité n'existent pas isolément, mais, comme nous l'avons mentionné ci-dessus, elles se chevauchent avec d'autres facteurs. Par exemple, l'efficacité énergétique peut être une vertu, une économie de coûts, permettre une meilleure qualité de l'environnement de travail et être un aspect d'un bâtiment moderne qui, en tant que tel, a des coûts d'entretien inférieurs, moins besoin de rénovation et peut être situé dans un endroit plus attrayant. Considérée seule, l'efficacité énergétique n'est peut-être pas le facteur décisif de la valeur.

5.24. L'aptitude ou le potentiel d'un bien, tel que des terres agricoles ou forestières, à offrir des possibilités d'utilisation ou de gestion pour répondre aux objectifs ou engagements de durabilité, qu'il s'agisse de transactions visant à compenser la biodiversité pour permettre des développements ailleurs ou pour son utilisation à des fins de séquestration du carbone, d'atténuation des inondations, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables ou à d'autres fins, peut offrir une valeur supplémentaire à la propriété. Lorsque ces opérations créent de nouvelles classes d'actifs, leur définition et leur robustesse peuvent être pertinentes. Si un aspect négociable de la durabilité, tel qu'un crédit carbone, a été vendu, cela pourrait réduire les opportunités futures potentielles pour la propriété ou créer une responsabilité pour la propriété ou son propriétaire, avec des effets négatifs potentiels sur la valeur. Le fait d'être soumis aux limitations d'une désignation légale environnementale ou autre, comme le fait d'être situé dans une zone spéciale de conservation en vertu de la directive « Habitats » de l'UE, dans une zone de protection spéciale en vertu de la directive « Oiseaux » ou dans un bassin hydrographique considéré comme affectant des sites importants sur le plan écologique, peut également avoir une incidence sur la valeur en fonction des préférences du marché.

5.25. La combinaison des préoccupations politiques relatives au changement climatique, à l'efficacité des ressources et à l'environnement naturel, qui exige des changements progressifs au cours des prochaines années, est de plus en plus pertinente dans les décisions concernant l'utilisation et la valeur de l'immobilier. Certaines propriétés menacées par les effets du changement climatique ou incapables de répondre aux nouvelles normes peuvent perdre de la valeur ; D'autres peuvent trouver de la valeur dans de nouvelles opportunités. Les attentes des marchés immobiliers prendront en compte ces facteurs lorsque les acheteurs et les locataires les jugent pertinents, que ce soit en réponse à des faits physiques, à un sentiment, à une législation ou à une fiscalité. La gestion immobilière et ses structures de coûts en viendront à prendre pleinement en compte ces questions, peut-être d'autant plus que le calcul du coût du cycle de vie peut souvent indiquer qu'il s'agit d'utiliser au mieux les propriétés existantes, en les rénovant pour répondre à ces exigences, plutôt que de les remplacer par de nouveaux bâtiments. Fondamentalement, le marché tiendra toujours compte de l'utilité d'une propriété pour ses utilisateurs potentiels, et ces questions seront donc prises en compte en même temps que son adaptabilité pratique et sa flexibilité avec l'espace et les installations qu'elle offre. La tâche de l'évaluateur est de comprendre et d'interpréter ces questions, le cas échéant, et la réaction du marché à celles-ci, en appliquant un jugement professionnel aux preuves disponibles pour déterminer la valeur d'une propriété à un moment donné afin de permettre au client de prendre des décisions éclairées.

VII. Documents d'information sur l'évaluation en Europe

EVIP 1. Valoriser sur des marchés non transparents

1. La détermination précise de la valeur d'un bien immobilier est cruciale pour les différentes parties prenantes du marché immobilier : acheteurs et vendeurs, propriétaires et investisseurs, promoteurs et courtiers, ainsi que les banques, les autorités nationales et locales, et les autorités fiscales.

2. La pratique de l'évaluation immobilière n'est pas universelle, mais l'évaluateur, quel que soit le pays dans lequel il opère, cherche à obtenir les meilleures données du marché pour servir de base à l'évaluation immobilière. Dans chaque pays, on peut trouver la législation, la jurisprudence, les normes et/ou les recommandations d'organismes professionnels indiquant quelles preuves de marché comparables sont considérées comme les meilleures.

3. Idéalement, l'analyse du marché pour l'évaluation immobilière est basée sur les prix de transaction et les caractéristiques des propriétés vendues à partir de contrats de vente ou d'autres documents. C'est possible pour certains pays européens où les prix de l'immobilier sont officiellement enregistrés.

4. Le prix de transaction d'un bien immobilier est le prix (réel) fiable et réel du bien vendu, dérivé de la source la plus fiable, l'acte notarié. Les prix des transactions immobilières sont également appelés prix de transfert.

5. Le prix de transaction résulte de l'équation de l'offre et de la demande immobilières. L'offre est généralement estimée sur la base du nombre d'offres de vente disponibles. Les données sur l'offre de biens immobiliers ne sont pas collectées par les institutions publiques, qui n'enregistrent généralement que le stock immobilier existant. L'offre de biens immobiliers est signalée par des agences commerciales qui surveillent constamment le marché (les rapports concernent généralement des propriétés « prime » dans des endroits clés). Les données sur l'offre peuvent être obtenues auprès de nombreuses agences immobilières, ainsi que sur des plateformes identifiées proposant des offres de vente immobilière. Tous les pays ne pratiquent pas de contrats de courtage exclusif, de sorte que le même bien est proposé à la vente à plusieurs reprises à la suite d'une publication par plusieurs agents en même temps, parfois à des prix différents, et que les descriptions de l'emplacement et des caractéristiques de la propriété varient. L'offre est déterminée par : le stock de propriétés existant, l'ampleur des rénovations et des améliorations effectuées, les pertes de propriété (démolitions) et les changements de fonction, les nouvelles constructions, les plans de zonage, le calendrier des permis de construire, le niveau d'activité économique, le niveau des prix dans le secteur de la construction, etc. La demande immobilière se mesure par le nombre de transactions de marché effectivement conclues. Les principaux facteurs qui façonnent la demande immobilière sont les prix (loyers, taux d'intérêt), les besoins spécifiques et le niveau de satisfaction, les facteurs économiques, l'état du marché du travail, les facteurs démographiques, les processus migratoires, les préférences, etc.

6. Malheureusement, les marchés immobiliers ne sont pas transparents dans tous les pays. Sur des marchés transparents, les évaluateurs ont accès à des preuves transactionnelles directes, montrant souvent une tendance à rejeter les informations sur les prix des offres comme trop différentes des prix transactionnels. Les prix des offres devraient donc être traités avec prudence. Cependant, sur les marchés où l'accès aux transactions réelles est difficile, les informations sur les offres deviennent utiles. Dans certains pays, il y a des problèmes de disponibilité des données transactionnelles — les contrats ne sont pas enregistrés ou l'accès à ceux-ci est coûteux, ce qui est inaccessible pour un évaluateur unique. Parfois, la fiabilité des informations sur les prix de l'immobilier contenues dans les contrats de vente est insuffisante. Les prix de transaction indiqués dans les actes peuvent être des prix réels (égaux au montant pour lequel la propriété a été achetée), ou ils peuvent être « faux ». Les prix réels comprennent principalement les prix du marché, mais aussi les « prix amateurs », c'est-à-dire les montants réels qui ont été payés pour les biens, mais influencés par la subjectivité du vendeur et/ou de l'acheteur. Les prix « fallacieux », en revanche, apparaissent lorsque les parties à une transaction souhaitent sous-estimer ou surestimer le prix de la transaction. La sous-évaluation peut viser à réduire l'assiette fiscale associée à l'achat de la propriété, et un prix excessif peut entraîner une surévaluation de la garantie hypothécaire ou une réduction du dépôt minimum requis pour obtenir un prêt.

7. En outre, les informations contenues dans les actes notariés se limitent aux données d'adresse de base et aux caractéristiques succinctes, ce qui rend impossible l'identification des caractéristiques différenciatrices des propriétés et l'étude de la contribution de l'influence des caractéristiques individuelles à la formation des prix. Les prix de transaction sont disponibles pour les évaluateurs avec un décalage dans le temps, ce qui est inégal, ce qui rend difficile l'analyse des variations de prix au fil du temps. Il y a des cas où le marché est statique et où le niveau des prix de transaction reste inchangé, mais le marché peut également baisser ou augmenter.

8. Les inconvénients de n'utiliser que les prix de transaction pour l'analyse de marché et l'évaluation immobilière encouragent l'utilisation des prix d'offre. Le manque de transparence du marché causé par l'absence de divulgation de la véritable cohérence des prix de vente oblige les évaluateurs à utiliser les prix d'offre comme un élément comparatif ou un tel élément dans une approche de marché. Le prix d'offre d'un bien immobilier est le prix qui est déterminé par le vendeur avec l'aide d'un expert, d'un agent immobilier ou de manière indépendante. Le prix de l'offre est généralement dérivé des prix sur le marché, de la quantité de demande, de l'état technique et utilisable de la propriété, de son emplacement et d'autres caractéristiques de la propriété. Souvent, l'enchérisseur gonfle le prix demandé afin de pouvoir le baisser lors des négociations avec l'acheteur potentiel. Le prix de l'offre peut fluctuer dans le temps, par exemple diminuer s'il y a peu d'intérêt pour la propriété ; ou augmenter s'il y a un fort intérêt pour l'offre.

9. L'observation du comportement des enchérisseurs montre que dans certains secteurs du marché, il existe un certain prix minimum qui détermine la décision de vendre ou, pour les vendeurs qui ne sont pas dans la nécessité de vendre, de reporter la vente plutôt que de vendre à un prix insatisfaisant.

10. En raison de la diversité des biens et des attentes des vendeurs, l'éventail des prix d'offre est large, souvent supérieur à celui des prix de transaction.

11. Un problème évident découlant de l'utilisation des prix d'offre pour l'analyse du marché et l'évaluation de la propriété est (généralement) l'absence de correspondance avec les prix de vente réels. Dans certains pays, en fonction de l'état du marché, les prix demandés sont inférieurs aux prix de vente. Dans d'autres, c'est l'inverse. Cela n'est pas seulement dû à la phase du cycle économique dans laquelle se trouve le marché à ce moment-là, mais aussi à des considérations culturelles. Dans certains pays, les acheteurs négocient le prix ; dans d'autres, ils font une offre non négociable au vendeur. En tenant compte du cycle du marché et de son degré de liquidité, un évaluateur expérimenté sur un marché donné peut juger de la relation entre les prix d'offre et les prix de vente probables d'une propriété et, par conséquent, en l'absence d'autres données de prix fiables, l'utilisation d'informations sur les prix d'offre est importante et souhaitable.

12. La littérature internationale sur l'évaluation immobilière reconnaît l'importance d'analyser la relation entre les prix demandés et les prix de vente ou le timing pour interpréter le marché.

13. L'ampleur des transactions sur le marché par rapport à la taille de l'offre détermine si le marché est en équilibre ou si le marché est un marché de vendeurs ou d'acheteurs. Certains analystes considèrent qu'un marché immobilier est en équilibre relatif lorsque le nombre actuel d'inscriptions est égal au nombre de transactions réalisées au cours des quatre derniers trimestres. D'autres estiment que le marché immobilier est le plus souvent en déséquilibre permanent, causé, entre autres, par la rigidité des prix d'offre. Le maintien à long terme d'un niveau élevé des prix demandés dans une situation d'offre excédentaire est à l'origine de déséquilibres à long terme.

14. Il existe deux types de déséquilibre du marché : la surdemande (marché des vendeurs) et l'offre excédentaire (marché des acheteurs).

15. Un marché de vendeurs se produit lorsque la demande de propriétés est supérieure à l'offre. Cela signifie un nombre de propriétés actuellement proposées à la vente, inférieur au nombre de transactions immobilières conclues. Une différence faible ou décroissante entre les prix demandés et les prix de transaction implique une position favorable ou en amélioration pour le vendeur. Ce type de marché signifie la facilité de disposer de la propriété, ce qui se manifeste par le peu de temps nécessaire pour conclure la transaction.

16. Un marché d'acheteurs se produit lorsque l'offre de biens immobiliers est supérieure à la demande – c'est notamment le cas lorsque la capacité financière des acheteurs potentiels est réduite (par exemple, le resserrement des politiques de crédit des banques, le ralentissement économique ou la crise). Ici, le nombre de biens actuellement proposés à la vente est supérieur au nombre de transactions conclues. Une différence importante ou croissante entre les prix de transaction et les prix d'offre signifie une position favorable pour l'acheteur. Dans une telle situation, les clients s'attendront à des remises sur les prix (en particulier les clients qui financent l'achat avec leurs propres fonds). Les vendeurs doivent alors décider de réduire le prix ou de différer la vente. La grande prévalence des prix d'offre par rapport aux prix de transaction, combinée à la réticence des vendeurs à réduire le prix ou à la procrastination à le faire, prolonge la période d'exposition de la propriété sur le marché.

17. Il convient de noter que les prix demandés ne sont pas le résultat tangible des forces de l'offre et de la demande et ne constituent donc pas une source d'information entièrement fiable sur la situation du marché. Tout d'abord, ils reflètent les attentes de l'offre du marché. Cependant, en les comparant avec les prix de transaction, ils sont utiles pour identifier la phase du cycle du marché.

18. Dans le cas d'un marché de vendeurs, il s'agit le plus souvent d'une phase d'expansion (diminution de la prévalence des prix demandés par rapport aux prix de transaction) ou d'une phase en haut de cycle (légère prévalence des prix demandés par rapport aux prix de transaction). De plus, en période de boom ou d'apparition de « bulles de prix » sur le marché immobilier, certains biens (rares) peuvent être vendus à des prix supérieurs au prix demandé, ce qui résulte, par exemple, de « guerres d'enchères » multi-offres.

19. Un marché d'acheteurs correspondra à une phase de récession (prévalence croissante des prix demandés par rapport aux prix de transaction) ou à une phase déprimée (prévalence confirmée et durable des prix demandés par rapport aux prix de transaction).

20. Le prix de l'immobilier est soumis aux règles du marché, sous réserve de modifications dues à l'influence de facteurs découlant directement du marché ainsi que de facteurs macroéconomiques externes. Les prix de transaction informent les acteurs du marché sur la question de savoir si l'allocation des ressources qu'ils effectuent permettra d'obtenir les meilleurs résultats possibles. Ils sont donc un signal indiquant l'orientation des flux de ressources et une incitation à entreprendre ou à abandonner des activités. Les informations sur les transactions conclues et les prix convenus à l'issue des négociations entre les parties sont généralement disponibles avec un retard. Le processus d'achat peut prendre de quelques semaines à quelques mois, souvent en fonction de la source de financement (délai plus court dans le cas des fonds propres, plus long avec le crédit bancaire). En outre, en raison de la dispersion du marché immobilier et des formalités juridiques accompagnant les transactions immobilières, le temps qui s'écoule entre la conclusion du compromis de vente et le moment où l'expert peut obtenir des informations sur le prix de la transaction inclus dans le contrat final peut aller jusqu'à six mois.

21. Dans un environnement de marchés en pleine mutation, il est donc particulièrement important de suivre les offres de vente immobilière malgré le fait qu'elles ne sont qu'un indicateur des prix de transaction.

EVIP 2. Évaluation du portefeuille

L'évaluation d'un portefeuille
Réalisation d'une évaluation de portefeuille
Le résultat
Valeurs des biens composant le portefeuille
Déclaration de la juste valeur d'un portefeuille pour les comptes

1. L'évaluation de portefeuille

1.1. Pour l'évaluation immobilière, un portefeuille est un ensemble de propriétés appartenant à une seule personne ou entité et qui doivent être évaluées dans leur ensemble. Qu'il s'agisse de biens immobiliers nombreux ou peu nombreux, interdépendants ou distincts, l'évaluation du portefeuille repose sur l'instruction selon laquelle ils doivent être évalués dans leur ensemble. Cette compréhension élimine la question de savoir si un portefeuille doit comprendre un nombre minimum de propriétés.

1.2. Bien que l'évaluateur puisse également être tenu de fournir des valeurs pour les propriétés distinctes du portefeuille, ce qui peut souvent faire partie du travail de préparation d'une évaluation de portefeuille, la valeur du portefeuille peut être supérieure ou inférieure à la valeur totale des valeurs des composantes du portefeuille. Toute différence entre ces deux chiffres peut alors servir de guide à la politique commerciale, à la stratégie marketing du client ou à d'autres fins.

1.3. La différence entre les deux approches pourrait être considérée comme suit :

- L'évaluation d'un portefeuille « *top down* » avec l'actif étant le portefeuille combiné
- Une évaluation composante « *bottom-up* » travaillant à partir de la valeur de chaque bien identifié au sein du portefeuille

1.4. Il est plus direct pour l'instruction de définir un portefeuille de propriétés comme l'entité unique à évaluer sans avoir besoin de faire une hypothèse ou une hypothèse spéciale comme :

- L'évaluateur doit savoir à partir de l'instruction si les propriétés doivent être évaluées dans leur ensemble ou séparément. Dans les cas où l'instruction n'est pas claire ou que la situation ne peut être établie de manière absolue (comme c'est peut-être le cas pour les possessions contestées), l'approche consistant à faire l'hypothèse d'une évaluation de portefeuille peut être appropriée lorsque cela est compatible avec l'instruction.
- Pour qu'il s'agisse d'une hypothèse spéciale, il faudrait que l'affirmation soit fausse à ce moment-là. Il s'agirait donc d'une circonstance hypothétique, par exemple lorsqu'un bien immobilier pourrait être ajouté à d'autres biens, augmentant ou créant un portefeuille ou potentiellement l'améliorant ou le diminuant.

1.5. Voici quelques exemples de portefeuilles immobiliers :

- Un ensemble d'immeubles de placement où ceux-ci pourraient être vendus pour quelque raison que ce soit dans leur totalité
- Un domaine rural où la maison principale, les éléments et environnements naturels ainsi que d'autres terrains avec d'autres habitations peuvent dans certaines circonstances offrir une valeur collective supérieure à la valeur des éléments constitutifs
- Terrain en cours de montage pour un projet de développement potentiel
- Biens faisant l'objet d'hypothèques titrisées
- Un ensemble de propriétés détenues par des autorités publiques, telles que des écoles

1.6. Dans le contexte d'un portefeuille de propriétés, la valeur peut résider diversement dans :

- Lorsqu'un portefeuille rend les propriétés disponibles et attrayantes pour un autre type d'enchérisseur, comme lorsque la possibilité d'acheter un millier de logements pourrait intéresser les investisseurs privés ou institutionnels, mais pas les individus qui pourraient vouloir des propriétés individuelles pour l'occupation
- La diversification du risque donnée par un portefeuille varié
- Synergies en termes de coûts et de gestion
- Circonstances où les aliénations distinctes seraient trop onéreuses, lentes ou incertaines, avec un risque que les aliénations ne soient pas entièrement réalisées
- Autres raisons

1.7. Il s'agit entièrement des circonstances et des marchés du moment de déterminer si :

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

Lorsqu'un portefeuille offre une prime de sorte qu'il vaut plus dans son ensemble que la simple somme des valeurs de ses parties, il est plus susceptible d'être conservé, commercialisé dans son ensemble ou peut-être élargi par acquisition. Lorsque la valeur du portefeuille est inférieure à la somme de ses parties, cela peut, sous réserve de problèmes opérationnels, avoir tendance à encourager sa cession en parties. La possibilité de débloquer ces valeurs distinctes peut être l'une des raisons possibles de l'achat.

2. Réalisation d'une évaluation de portefeuille

2.1. L'évaluation d'un certain nombre de biens immobiliers en tant que portefeuille est entreprise de la même manière que l'évaluation d'un bien immobilier individuel avec instruction et engagement, inspection, recherche, analyse, formation d'une opinion sur la valeur et rapport. Bien que l'ampleur du travail pour des portefeuilles plus vastes ou plus diversifiés puisse influer sur la façon dont ces processus sont entrepris, la tâche demeure celle de la production professionnelle d'une opinion sur la valeur du portefeuille.

2.2. L'échelle complète du portefeuille devra être définie et enregistrée. Il ne devrait y avoir aucun doute quant à la propriété qui a été examinée et donc à ce qui se rapporte à l'évaluation. Cela peut nécessiter des hypothèses quant à des limites ou des faits incertains.

2.3. Un portefeuille d'un grand nombre de biens immobiliers peut, par nécessité pratique, être entrepris par une inspection plus approfondie d'une fraction ou d'un échantillon de biens immobiliers, de sorte que l'évaluateur les utilise pour évaluer les questions pertinentes et, dans la mesure où elles sont représentatives de l'ensemble du portefeuille, en déterminer la valeur. Cela exige un soin à la fois dans la sélection de l'échantillon concerné de manière à ce qu'il soit informatif sur l'ensemble du portefeuille et dans l'utilisation professionnelle de toutes les techniques statistiques utilisées 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 des hypothèses particulières. Il peut s'agir d'outils sur mesure, de progiciels statistiques généraux ou d'un modèle d'évaluation automatisé (AVM).

2.5. Cette question peut, en fonction de l'ampleur du portefeuille, inciter à envisager l'utilisation d'un AVM. En tant qu'approche en avis de valeur, celle-ci est plus appropriée pour les évaluations à grande échelle que pour les propriétés individuelles.

2.6. Où les évaluateurs ont confiance :

- La nature représentative des données utilisées, y compris leur pertinence par rapport aux biens du portefeuille (comme la zone géographique et le secteur de marché), leur type (résultats réels des transactions ou simplement des prix demandés ou d'autres évaluations) et leur volume ; et
- La pertinence des règles utilisées par le modèle pour estimer le prix, y compris la façon dont elles sont examinées en fonction de l'évolution des marchés.

Un AVM peut les aider à se forger une opinion finale sur la valeur.

2.7. Il est important de se rappeler que les techniques statistiques, les outils statistiques et les sont des aides mathématiques au calcul et n'offrent pas le jugement professionnel nécessaire pour rendre compte de la valeur : c'est la tâche et la responsabilité de l'évaluateur.

2.8. **Recours à d'autres évaluateurs et professionnels** — Un évaluateur chargé d'évaluer un portefeuille important peut avoir besoin de l'aide d'autres personnes pour gérer l'instruction. Lorsqu'un portefeuille comprend différents types de biens, l'évaluateur peut avoir besoin de retenir les services d'un autre évaluateur compétent dans des propriétés ne relevant pas de son expertise ou d'autres professionnels capables d'offrir une expertise contributive.

2.9. Une telle nécessité peut notamment s'appliquer dans les cas suivants :

- Un portefeuille comprend un bien plus inhabituel (comme par exemple une carrière) ou un bien immobilier à usage spécialisé
- Le portefeuille est géographiquement diversifié, dans plus d'un pays ou dans toute l'Union européenne, ce qui rend plus difficile pour l'évaluateur d'inspecter ou de comprendre toutes les propriétés, avec d'éventuels problèmes de loi, de langue et de culture différentes à prendre en compte. Lorsqu'un portefeuille comprend des propriétés dans différentes juridictions, il sera souvent judicieux pour l'évaluateur de retenir les services d'un autre évaluateur compétent dans ces domaines.
- Le portefeuille comprend d'autres éléments à évaluer que les biens immobiliers, tels que les intérêts commerciaux, les installations et les machines, les installations d'énergie renouvelable exploitées par le client ou les œuvres d'art

2.10. Dans de tels cas, l'évaluateur mandaté peut agir en tant que coordinateur central du projet, assumant la responsabilité globale du travail entrepris par d'autres.

2.11. Comme pour un seul bien immobilier, il s'agit de produire professionnellement un avis professionnel sur la valeur du portefeuille dans son ensemble sur lequel le client peut s'appuyer et qui peut être défendu. Les procédures prises doivent être couvertes par les conditions de la mission et consignées dans le rapport d'évaluation.

3. Le résultat

3.1. Le résultat est l'opinion de l'évaluateur sur la valeur du portefeuille dans son ensemble. Il ne s'agit pas d'une évaluation des parties du portefeuille considérées séparément, bien qu'elle puisse également être demandée.

3.2. Si l'instruction porte sur une évaluation de portefeuille, toute observation supplémentaire n'est qu'un commentaire. En plus de toute discussion sur le risque de marché, cela pourrait inclure toute opinion sur la question de savoir si la valeur du portefeuille offre une prime ou une décote par rapport au total des valeurs des propriétés composantes.

3.3. La seule question qui se pose pour un commentaire sur l'évaluation est de savoir si un seul actif, facteur ou autre caractéristique du portefeuille pourrait avoir un effet disproportionné sur la valeur du portefeuille. Bien qu'il puisse s'agir d'une influence positive ou négative, cela peut être plus important lorsque cette propriété individuelle a 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'agirait d'obtenir un avis différent sur la valeur, les biens étant amenés à être vendus séparément.

4.2. À l'occasion, cela peut nécessiter un jugement quant au niveau auquel le portefeuille est décomposé. Cela pourrait reposer sur l'opinion sur les lots dans lesquels le portefeuille pourrait être le mieux commercialisé (s'il n'est pas commercialisé dans son ensemble). Il se pourrait que plusieurs propriétés potentiellement distinctes soient vendues ensemble en raison de la valeur qu'elles offriraient. Cela pourrait être le cas pour les champs agricoles ou où les parcelles à développer seraient mieux vendues dans des unités plus grandes ou lorsqu'un groupe de propriétés offre une synergie.

4.3. En pratique, l'évaluation d'un portefeuille est susceptible d'exiger une évaluation suffisante des composantes du

portefeuille pour permettre à l'évaluateur de se faire une idée de leurs valeurs individuelles et donc de l'ensemble de ces valeurs. Cependant, et sauf indication contraire, il se peut qu'il n'ait pas été préparé selon les normes requises pour qu'un tel point de vue constitue une opinion professionnelle quant à la valeur de chaque composant.

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

(voir EVGN 5 pour une discussion plus large sur l'évaluation de la juste valeur selon les IFRS)

5.1. IFRS 13, Évaluation de la juste valeur, fait référence à l'actif à évaluer comme « *unité de compte* », qui peut être un portefeuille de biens. Il dispose que :

« L'objectif d'une évaluation de la juste valeur est d'estimer le prix auquel une transaction ordonnée de vente de l'actif ou de transfert du passif aurait lieu entre les participants au marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. Pour être évaluée à la juste valeur, l'entité doit déterminer tous les éléments suivants (IFRS 13 : B2) :

- *L'actif ou le passif spécifique faisant l'objet de l'évaluation (en concordance avec son unité de comptabilisation)*
- *Dans le cas d'un actif non financier, l'hypothèse d'évaluation qui convient à l'évaluation (conformément à son utilisation la plus élevée et la meilleure)*
- *Le marché principal (ou le plus avantageux) de l'actif ou du passif*
- *La ou les techniques d'évaluation appropriées pour l'évaluation, compte tenu de la disponibilité des données permettant d'élaborer des données qui représentent les hypothèses que les acteurs du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif ainsi que du niveau où sont classées ses 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. Il doit être défini 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 »* permise par IFRS 13.48 semble s'appliquer directement uniquement aux instruments financiers relevant d'IAS 39 où des actifs et des passifs financiers définis sont gérés conjointement avec des risques de marché compensatoires ou des risques de crédit de 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, les indications selon lesquelles il est envisagé de tenir compte du marché le plus avantageux pour l'actif et la référence à *« son utilisation optimale »* (telle que définie par les IFRS à cette fin) indiquent la possibilité d'évaluer un portefeuille de biens immobiliers à cette fin sur la base d'un portefeuille, du moins lorsque cela produit une valeur supérieure à l'évaluation d'un composant. Dans la pratique, il est probable que les facteurs pertinents comprennent :

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

5.5. Compte tenu des questions en jeu, la base de l'information doit être discutée avec le client et, si possible, le comptable du client afin qu'une instruction éclairée soit donnée à l'évaluateur.

5.6. Lorsque le portefeuille est l'unité d'évaluation (plutôt que ses composantes), les évaluations successives doivent être cohérentes avec celle-ci, sauf instruction contraire du client. Si cette base est modifiée, cela doit être signalé.

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

EVIP 3. Répartition de la valeur entre le terrain et les bâtiments

Introduction
Champs d'application
Définitions
Commentaire
La répartition dans la pratique
Répartition entre les composantes des bâtiments selon les normes comptables IFRS

1. Introduction

1.1. Les évaluateurs sont souvent confrontés à des situations où la valeur ou le prix d'achat d'un bien immobilier doit être réparti entre ses différentes composantes. En particulier, l'EVGN 5 intitulée « Juste valeur aux fins de l'information financière », fait référence à ce type de répartition.

1.2. La répartition de la valeur entre les composants d'un bien immobilier n'est pas une évaluation. Le résultat de la répartition ne doit pas être considéré comme correspondant à la valeur marchande des composants.

1.3. La présente note d'orientation examine l'évaluation de la répartition entre les terrains et les bâtiments qui s'y trouvent, et qui ne peuvent généralement pas être commercialisés séparément. Il s'agit donc d'un sujet distinct de l'évaluation d'une indivision d'un bien immobilier (c'est-à-dire l'évaluation de la part d'une personne ou d'un organisme dans un bien immobilier dont la propriété est partagée entre plusieurs personnes ou organismes). La répartition peut également concerner, parfois, des équipements et des machines ou des biens incorporels. De plus, il peut être nécessaire de répartir davantage la valeur attribuée aux bâtiments entre les différentes composantes des bâtiments.

1.4. Des répartitions seront généralement requises afin de permettre à l'entité propriétaire de déprécier la valeur des bâtiments sur leur durée d'utilité restante. On considère généralement, à des fins comptables et fiscales, que le terrain est permanent et ne perd pas de valeur. Toute dépréciation est donc limitée aux bâtiments et aux éventuelles améliorations apportées au terrain, d'où la nécessité d'une répartition d'un prix ou d'une valeur entre le terrain, d'une part, et les bâtiments et améliorations, d'autre part.

1.5. Les conséquences financières d'une répartition peuvent être considérables. Certaines entités peuvent avoir un intérêt particulier à améliorer le bénéfice qu'elles en retirent et les évaluateurs doivent en être conscients. Il est donc impératif que les chiffres qu'ils communiquent soient préparés conformément aux meilleures pratiques et qu'ils puissent être étayés en cas de contestation ultérieure.

2. Champs d'application

2.1. L'objectif de cette note d'orientation est d'analyser l'approche de l'évaluateur à l'égard de cette répartition de la valeur ou du prix d'achat d'un bien immobilier. Cela peut être nécessaire à des fins d'information financière, de classification d'un contrat de location selon les IFRS ou de fiscalité. Il peut également être nécessaire de répartir les valeurs pour la révision des loyers dans certaines juridictions ou pour l'application d'accords entre les parties. Le droit de l'UE et les normes comptables internationales et nationales exigent d'effectuer une répartition à des fins d'amortissement.

2.2. De plus, les entités qui adoptent l'approche analytique de la comptabilisation en fonction des IFRS pour les immeubles opérationnels (IAS 16) seront tenues de répartir la juste valeur des immeubles entre les différentes composantes des immeubles. Le « fractionnement par composants » sera également exigé dans le cadre de certains systèmes comptables ou fiscaux nationaux.

2.3. La présente note d'orientation aborde en premier lieu les approches générales de la répartition, avant de traiter plus en détail les répartitions requises par les normes comptables IFRS. Pour toute répartition exigée par la réglementation ou la législation nationale ou locale en matière de comptabilité, de fiscalité ou autre, l'évaluateur doit se référer aux textes nationaux ou locaux appropriés et à la jurisprudence associée, et tenir compte de toute exigence spécifique exprimée dans ces textes.

2.4. Enfin, il convient de noter que si les répartitions sont contestées, la contestation peut avoir lieu de nombreuses années après la publication initiale des chiffres et les conséquences financières d'une contestation réussie peuvent être graves pour l'entité déclarante. C'est pourquoi il est important que les évaluateurs accordent toute l'attention nécessaire aux répartitions qu'ils effectuent et qu'ils les documentent soigneusement, afin d'être en mesure de les défendre à une date ultérieure.

3. Définitions

3.1. Les termes couramment utilisés dans la répartition de la valeur établie pour un bien entre les terrains et les bâtiments qui le composent sont les suivants :

- Dépréciation
- Montant amortissable
- Valeur résiduelle
- La durée de vie utile
- Coût de remplacement net d'amortissement (CRNA)
- Excédents ou surplus de terrain

Ils sont définis ci-dessous. Le cas échéant, les définitions des IFRS sont données. Toutefois, les évaluateurs qui fournissent des répartitions à des fins autres que les IFRS doivent vérifier quel système réglementaire ou juridique s'applique au travail qu'ils effectuent et lire les textes pertinents pour voir comment les différents termes y sont définis.

3.2. **Amortissement** — Il est défini dans IAS 16 comme *« la répartition systématique du montant amortissable d'un actif sur sa durée d'utilité »*. C'est l'entité déclarante, et non l'évaluateur, qui décidera de la manière d'amortir le montant amortissable et qui préparera les calculs d'amortissement.

3.3. **Montant amortissable** — Il est défini dans IAS 16 comme *« le coût d'un actif, ou tout autre montant substitué au coût, diminué de sa valeur résiduelle »*.

3.4. **Valeur résiduelle** — Selon IAS 16, il s'agit *du « montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement de la cession de l'actif, après déduction des coûts de cession estimés, si l'actif avait déjà l'âge et l'état prévus à la fin de sa durée d'utilité »*.

3.5. **Durée d'utilité** – IAS 16 définit la durée d'utilité, telle qu'elle s'applique aux biens immobiliers, comme *« la période au cours de laquelle un actif devrait être prêt à être mis en service par une entité »*. Par conséquent, si un bâtiment donné est sur le point de devenir excédentaire par rapport aux besoins opérationnels de l'entité et qu'il est démoli, sa durée d'utilité pour l'entité déclarante donnée peut être inférieure à la durée d'utilité que d'autres propriétaires auraient attribuée au bâtiment s'il n'avait pas été excédentaire par rapport à leurs besoins. S'il lui est demandé d'établir ou d'aider à établir la durée d'utilité des bâtiments, l'évaluateur doit donc se mettre en rapport avec l'entité déclarante, afin de connaître les intentions de l'entité pour les différents bâtiments.

3.6. **Le coût de remplacement amorti** d'un bâtiment est le coût de son remplacement pour qu'il remplisse les fonctions pour lesquelles il est utilisé, après prise en compte du vieillissement, de l'usure et de l'obsolescence. Il

est généralement déterminé en partant du coût de remplacement à neuf en utilisant les coûts de reconstruction en vigueur à la date d'évaluation. Ceux-ci sont généralement basés sur les normes techniques en vigueur pour les bâtiments, avec des matériaux et des méthodes modernes. Le coût de remplacement amorti comprend les frais liés à la construction. Il sera généralement utilisé comme base de répartition dans les cas où l'expert a décidé de l'aborder en déterminant d'abord la « valeur » des bâtiments.

3.7. **Un excédent de terrain (ou un surplus de terrain)** est un terrain situé à l'intérieur de la propriété qui n'est pas essentiel aux fins opérationnelles des bâtiments. Ainsi, les terrains qui sont utilisés par l'entité pour le stationnement ou pour le stockage externe ne devraient pas être considérés comme des terrains excédentaires, tandis que les terrains inutilisés ou les terrains loués à des tiers seraient considérés comme excédentaires par rapport aux besoins de l'entité.

4. Commentaire

4.1. Le jugement de l'évaluateur et la méthodologie choisie détermineront les ajustements nécessaires pour fournir une opinion réaliste et justifiable sur la répartition.

4.2. La somme à répartir est généralement soit :

- La valeur de marché ou la juste valeur du bien établie par l'utilisation appropriée des trois approches d'évaluation internationalement reconnues ; ou
- Le prix de la transaction par laquelle le bien a été acquis par l'entité (coût d'acquisition)

4.3. Dans certaines juridictions, il peut exister des politiques de répartition de certaines catégories de biens établies par la loi, les agences gouvernementales ou la pratique locale. Elles peuvent être obligatoires ou non. L'évaluateur peut être amené à expliquer ou à justifier la méthode utilisée.

4.4. Dans certains pays, les bâtiments permanents ne peuvent pas être vendus séparément du terrain sur lequel ils se trouvent. De même, l'élément foncier d'un bien bâti ne peut généralement pas être vendu séparément des bâtiments qui s'y trouvent (à l'exception d'un éventuel surplus de terrain). Bien qu'il soit souvent possible d'obtenir des preuves de ventes de terrains nus, ces ventes ont généralement eu lieu sur la base de la valeur que le marché voit dans le bien (y compris ses utilisations potentielles), alors que dans le monde théorique des répartitions, l'utilisation du terrain est réputée être limitée à l'utilisation actuelle. Compte tenu de tout cela, il est peu probable que les évaluateurs soient en mesure d'évaluer directement l'une ou l'autre des deux composantes en appliquant directement les éléments de preuve obtenus lors de ventes comparables de terrains sans ses bâtiments ou de bâtiments sans le terrain sur lequel ils se trouvent.

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 traité de l'une des trois manières suivantes :

- Déterminer la valeur du terrain non aménagé pour son utilisation actuelle à la date pertinente, puis déduire cette valeur de la valeur ou du prix de la propriété afin d'obtenir la valeur attribuable aux bâtiments ; ou
- Déterminer le coût de remplacement amorti des bâtiments et des améliorations apportées au terrain à la date pertinente et le déduire de la valeur ou du prix du bien afin d'obtenir la valeur du terrain ; ou
- Déterminer la valeur du terrain non aménagé, puis le coût de remplacement amorti des bâtiments, additionner les deux montants, puis les ajuster proportionnellement au rapport qu'a la somme des valeurs des deux composantes et la valeur ou le prix à répartir

4.6. **Le terrain** — La composante du bien immobilier qu'est le terrain est considérée comme le terrain nu en l'état mais avec un permis de construire et pour l'utilisation actuelle des bâtiments. Dans les pays où des permis supplémentaires sont requis pour des utilisations particulières (par exemple, pour les grands complexes commerciaux), ces permis sont également supposés exister et faire partie du terrain. Les services existants sont supposés être disponibles pour le raccordement, mais toutes les améliorations construites à l'intérieur des limites de la propriété, telles que les routes, les clôtures, les zones pavées et autres travaux de site, sont exclues, car elles doivent être amorties. L'évaluation reflétera donc les avantages et les inconvénients du site et de son emplacement pour l'utilisation actuelle. Elle ne doit pas inclure un potentiel de développement supplémentaire par rapport à celui requis pour les bâtiments qui font l'objet de l'analyse.

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

4.8. Si une entité est évaluée dans le cadre d'une **approche CRNA** (Depreciated Replacement Cost) en raison d'un manque de transactions sur le marché pour ce qui pourrait être une utilisation spécialisée, il est probable qu'il n'y aura pas de disponibilité de transactions foncières pour cette utilisation. Si l'exigence porte sur des licences ou permis spéciaux qui ne sont possible qu'en quelques endroits, il peut y avoir un élément de prix supérieur pour les terrains destinés à cet usage. De même, lorsque l'entité a une faible valeur par rapport à d'autres utilisations, le terrain peut valoir un petit montant.

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

Cela crée un problème d'évaluation car il se peut qu'il n'y ait pas d'autorisation de planification pour l'utilisation alternative et qu'elle ne soit pas obtenue. Une approche courante consiste à actualiser la valeur de l'utilisation alternative en fonction d'un pourcentage, mais cette approche ne repose sur aucune base probante.

Si la valeur du terrain est supérieure à la valeur de l'utilisation existante, 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 dans la répartition. L'excédent de terrains doit être identifié, puis évalué séparément en fonction de la valeur vénale, en fonction de tout potentiel d'aménagement qu'il peut avoir. Si le prix d'achat de l'ensemble de la propriété doit être réparti, la valeur de tout excédent de terrain doit être déduite du prix d'achat avant de répartir le reste entre le terrain et les bâtiments. La valeur de tout excédent de terrain doit être déclarée séparément de la valeur du terrain d'exploitation.

5. La répartition dans la pratique

5.1. L'utilisation de l'une ou l'autre des trois procédures décrites au point 4.5 ci-dessus dépend de la pertinence et de la qualité des informations disponibles. Il est peu probable que les deux premières méthodes, même lorsqu'elles sont étayées par des preuves solides, donnent le même résultat, car elles impliquent des concepts différents et la « valeur » de l'ensemble du bien peut donc différer de la somme de ses parties séparées. Si une seule des deux premières méthodes est utilisée, les évaluateurs utiliseront alors leur jugement professionnel 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 atteindre leurs chiffres finaux.

5.2. **Déterminer la « valeur » du terrain, puis la déduire de la valeur ou du prix** - Dans de nombreux cas, les évaluateurs seront plus à l'aise avec cette approche, car elle commence par une évaluation du terrain dans un but particulier, qui peut parfois être basée sur une comparaison avec d'autres ventes de terrains sur le marché. Si aucun élément de comparaison n'est disponible, les évaluateurs peuvent utiliser une évaluation résiduelle ou une évaluation de développement DCF, des procédures qui leur sont généralement familières.

5.3. Là encore, il est essentiel de déterminer la valeur du terrain uniquement sur la base de l'utilisation existante du bien, c'est-à-dire du type de bien (commerces, bureaux, entrepôts, etc.) et de la surface bâtie existante. Lorsque la propriété actuelle n'est pas dans son utilisation la plus optimale, cela donnera souvent une valeur foncière inférieure au prix qui pourrait être obtenu si le terrain réel était vendu avec une possession vacante sur le marché. Toutefois, cette valeur plus élevée ne devrait pas être utilisée aux fins de la répartition si l'entité déclarante propose de poursuivre l'utilisation actuelle, qui est généralement la base théorique sur laquelle les répartitions sont préparées. L'exception à cette règle est celle de la section 4.9, où les valeurs d'utilisation existantes ne sont pas faciles à déterminer.

5.4. Le terrain doit être évalué sur la base du site non aménagé, en ignorant la valeur des fondations, des zones pavées, de la tuyauterie ou des réservoirs sur place, etc., car tous ces éléments sont généralement amortissables.

5.5. Lorsque des bâtiments existants approchent de la fin de leur durée d'utilité, ou lorsque des dépenses

importantes seraient nécessaires pour les remettre aux normes modernes, la valeur du terrain représentera souvent une proportion très élevée de la valeur totale ou du prix à répartir. Dans des cas extrêmes, par exemple lorsqu'un promoteur a acheté un bien immobilier pour le démolir et réaménager le site, l'élément terrain peut représenter près de 100% de la valeur du bien. Des pourcentages élevés pour le terrain sont souvent observés, par exemple, avec des immeubles de bureaux qui ont été construits il y a plusieurs décennies et qui n'ont pas été améliorés de manière significative depuis. Il s'agit d'une conclusion logique du processus d'amortissement : les bâtiments ont considérablement vieilli et la majorité de la valeur se trouve donc dans le terrain.

5.6. Pour cette raison, les évaluateurs doivent être prudents avant d'adopter des méthodes rapides de répartition « raccourcies », telles que des tables qui prétendent donner des pourcentages à appliquer à un prix d'achat par mètre carré afin d'obtenir la valeur du terrain. De telles méthodes ne fonctionnent souvent correctement que pour les propriétés neuves ou très récentes.

5.7. **Déterminer la « valeur » des bâtiments, puis la déduire de la valeur ou du prix** - Cette procédure est utilisée le plus souvent dans les cas suivants :

- Lorsqu'il y a peu ou pas d'éléments de preuves concernant les valeurs du terrain concerné
- Dans les juridictions qui appliquent une taxe de construction à la valeur comptable du bâtiment
- Lorsqu'il s'agit d'une propriété où il y a d'autres propriétaires dans le bâtiment et où des droits d'intérêt commun peuvent exister
- Lorsque l'application de la procédure décrite au point 4.5, 1er alinéa, aboutit à une valeur du bâtiment qui comprend également des actifs incorporels ou des biens personnels, ce qui peut limiter la valeur du chiffre ainsi déduit.

5.8. Lorsque le coût de remplacement amorti d'un bâtiment est utilisé, la valeur à appliquer peut varier en fonction de la prise en compte de son éventuelle obsolescence économique. D'une manière générale, l'objectif est de refléter l'âge et l'adéquation des bâtiments à leur utilisation actuelle – s'il y a un degré élevé d'obsolescence, par rapport à un bien immobilier plus moderne, la valeur attribuée aux bâtiments représentera un pourcentage plus faible de la valeur totale. Le choix du pourcentage de déduction pour l'âge, l'obsolescence, etc. est à la discrétion de l'évaluateur en fonction des circonstances de la propriété concernée.

5.9. La présence d'autres propriétaires 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 autres documents avant la réalisation de l'évaluation. Dans certains cas, il peut être difficile de définir ou d'établir les droits des autres propriétaires, mais il est essentiel de prendre en compte l'existence d'un intérêt commun. L'évaluateur chargé de la 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 autres propriétaires de l'immeuble. Lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier dans lequel il y a d'autres propriétaires et où 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 de remplacement net actuel de l'immeuble.

5.10. **Calculer les deux valeurs, puis déterminer les montants répartis au prorata** — Là encore, le total de la valeur théorique du terrain et de la valeur théorique du bâtiment est souvent différent du montant à répartir. Dans ce cas, les évaluateurs peuvent décider qu'il est préférable de répartir la valeur ou le prix sur la base d'un calcul au prorata des valeurs obtenues pour chacun des deux éléments. Il s'agit là d'une question d'appréciation de la part des évaluateurs, en fonction de leur confiance dans chaque chiffre et de leur connaissance du bien et de son marché.

5.11. **Vérification et rapprochement des valeurs avant la déclaration** — Encore une fois, la répartition du prix ou de la valeur entre le terrain et les bâtiments est un exercice théorique et non une véritable évaluation. Il est rare que les deux premières approches (au point 4.5, 1er tiret, et au point 4.5, 2e tiret, ci-dessus) donnent les mêmes résultats. Les évaluateurs devront donc généralement revoir les valeurs obtenues et décider si elles peuvent être déclarées en tant que telles ou si des ajustements supplémentaires sont nécessaires.

5.12. Si la valeur restante de l'élément de construction selon la procédure du 4.5, 1er tiret, est supérieure au coût de remplacement du bâtiment après correction de la détérioration physique, l'évaluateur doit analyser minutieusement la valeur constatée. Cette valeur peut inclure l'avantage d'actifs incorporels ou de biens personnels. Les immobilisations incorporelles peuvent être soumises à des tests d'amortissement ou de dépréciation annuels, et la durée d'utilité des composants incorporels diffère souvent de la durée d'utilité des bâtiments. L'évaluateur doit se mettre en rapport avec le client sur le traitement comptable à appliquer à tout bien incorporel ou bien meuble, qui peut devoir être exclu de la répartition ou exprimé 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 immobilier comme une composante distincte de la valeur de l'actif si sa valeur et sa durée de vie sont intrinsèquement inséparables de celles du bien immobilier. Le potentiel commercial est un attribut de la propriété qui existera dans le terrain et les bâtiments, qu'ils soient opérationnels ou non.

5.14. Parfois, les évaluateurs sont tenus de répartir la valeur d'un **portefeuille de propriétés** entre le terrain et les bâtiments qui se trouvent sur le terrain. Une approche consiste à établir la répartition appropriée pour un échantillon représentatif de propriétés, puis à extrapoler cette répartition à l'ensemble du portefeuille dans la mesure où les propriétés qu'il contient sont comparables. Cette approche basée sur un échantillon ne doit pas être appliquée sans réfléchir, car certaines propriétés du portefeuille peuvent ne pas avoir de bâtiments du tout ou différer considérablement de l'échantillon en termes de densité, d'âge, de qualité et d'état des bâtiments.

6. Répartition entre les composantes des bâtiments selon les normes comptables IFRS

6.1. Les entités qui ont adopté l'approche du coût pour la comptabilisation en vertu de l'IAS 16 (par opposition à la juste valeur) devront répartir les prix ou les valeurs entre le terrain et les bâtiments, puis répartir la valeur de l'élément bâtiments entre les différentes composantes des bâtiments. Ce sera particulièrement le cas pour les biens immobiliers opérationnels (ceux qui sont occupés par une entité pour ses propres besoins commerciaux), pour lesquels l'approche du coût est recommandée pour la comptabilité IFRS. Les évaluateurs à qui l'on demande de répartir un prix ou une valeur entre des composants doivent se familiariser avec les parties pertinentes de l'IAS 16.

6.2. Selon l'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 les terrains et les bâtiments n'est pas nécessaire dans ce cas. Le même traitement doit être appliqué aux immeubles excédentaires. Les immeubles sur-loués peuvent bénéficier d'un avantage contractuel pendant un certain temps, mais ils doivent être évalués à leur juste valeur (IAS 40) et il n'est pas nécessaire de les répartir.

6.3. **Identification des composantes** — La première étape de cet exercice consiste à identifier les composantes entre lesquelles la valeur doit être répartie. Le paragraphe 43 d'IAS 16 stipule que « *chaque partie d'une immobilisation corporelle dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'élément doit être amortie séparément* ». Selon le paragraphe 45, « *une partie importante d'une immobilisation corporelle peut avoir une* durée d'utilité *et une méthode d'amortissement identiques à la* durée d'utilité *et à la méthode d'amortissement d'une autre partie importante du même élément. Ces parties peuvent être regroupées pour déterminer la dotation aux amortissements.*

6.4. Le processus d'identification des composants peut donc être résumé comme suit :

- Identifier les composants qui ont un coût « *significatif* » par rapport à la valeur de l'ensemble ; puis
- Identifier leur durée de vie et leur mode d'amortissement ; puis
- Regroupez les parties qui ont des durées d'utilisation et des méthodes d'amortissement similaires

Il convient de noter qu'IAS 16 ne donne aucune définition des éléments décrits comme « significatif » et qu'elle ne les quantifie pas.

6.5. Il incombe à l'entité déclarante de déterminer les composants appropriés à des fins d'amortissement. Les conséquences financières d'un mauvais choix des composants peuvent être graves pour l'entité et ne se révèlent souvent que de nombreuses années après la répartition initiale. C'est pourquoi l'évaluateur chargé d'identifier les composants doit impliquer pleinement l'entité dans le processus de décision final et demander une confirmation écrite de l'accord de l'entité sur les composants qui ont été identifiés.

6.6. En l'absence de jurisprudence pertinente, il est souvent difficile de savoir s'il convient d'entrer dans les détails ou, au contraire, d'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 et donc souvent quelque peu approximatif, de nombreuses entités préfèrent que les évaluateurs abordent la répartition de la valeur du bâtiment entre les composants du bâtiment de manière pragmatique, en identifiant uniquement les éléments significatifs qui diffèrent grandement en termes de caractère. Une subdivision excessive risque d'aboutir à des valeurs peu plausibles, peu utiles au client ou à d'autres conseillers, et de produire des résultats qui peuvent nécessairement différer sensiblement d'une évaluation à l'autre en fonction des hypothèses et des interprétations appliquées.

6.7. Néanmoins, dans des cas tels que les bâtiments anciens qui ont été partiellement rénovés, en particulier les grands complexes tels que les centres commerciaux, où les différentes installations techniques peuvent avoir des durées d'utilisation et des modes d'amortissement différents, il convient d'en tenir compte. Dans ce cas, l'expert doit obtenir le plus d'informations possible sur place et auprès de son client sur l'âge des principales installations techniques et les dates auxquelles ont été réalisées de grandes rénovations oudes grands travaux de remise en état.

6.8. **Répartition entre les composantes identifiées** – Les composantes d'un bâtiment ne peuvent généralement pas être vendues séparément du reste de l'immeuble, de sorte qu'aucune preuve de vente ne sera disponible. D'une manière générale, les répartitions seront donc effectuées en fonction du coût relatif des divers composants à l'état neuf, avec des ajustements appropriés dans les cas où certains composants sont beaucoup plus proches de la fin de leur durée de vie que d'autres.

6.9. Enfin, il est particulièrement important de préparer et de conserver des notes précises sur la façon dont la répartition a été effectuée et les raisons qui justifient les décisions clés de l'évaluateur. Une répartition préparée à des fins comptables est susceptible d'être auditée et le rapport de l'évaluateur aidera au processus d'audit. Ces registres faciliteront également l'interprétation des chiffres pour toute répartition ultérieure.

EVIP 4. Évaluation et autres questions dans le cadre des impôts fonciers récurrents

Résumé
Définition des biens immobiliers
Évaluation
Tenue du registre d'évaluation
Réévaluation
Remises en question, litiges et recours
Application de la taxe
Exonération et dégrèvements
Frais plus élevés ou supplémentaires

Résumé

S1. Une base doit être arrêtée pour déterminer la valeur de chaque bien imposable. Il peut s'agir de valeurs en capital ou de valeurs locatives, qu'il s'agisse de la propriété telle qu'elle est ou du terrain situé en dessous, et qu'elles soient évaluées en fonction de la propriété ou de l'occupation. Ces choix peuvent refléter les circonstances locales et peuvent être différents entre les catégories de biens, tels que les biens résidentiels et non résidentiels. Les évaluations nécessiteront des hypothèses convenues qui devraient être appliquées à tous les biens comparables afin qu'ils soient évalués sur la même base. Toutes les évaluations doivent être à la même date afin que toutes les propriétés soient traitées de la même manière. Le processus devrait être transparent pour le contribuable.

S2. Bien qu'il soit probable que la plupart des propriétés puissent être évaluées sur la base de transactions sur le marché, de ventes ou de locations, pertinentes à la date d'évaluation, il y aura toujours des propriétés pour lesquelles il peut y avoir peu ou pas de preuves et pour lesquelles d'autres approches devront être trouvées. Celles-ci devront être testées soigneusement au fur et à mesure de leur développement.

S3. Un système d'imposition foncière nécessite un registre immobilier précis et complet des propriétés, tenu à jour. Les recommandations du Semestre européen ont mis l'accent sur la nécessité pour les États membres de disposer de registres à jour et précis ; La plupart ont pris des mesures pour s'y conformer.

S4. Les évaluations doivent être révisées et mises à jour régulièrement afin que l'assiette fiscale suive avec précision l'évolution des valeurs immobilières relatives. Ce document d'information suggère que la réévaluation de tous les biens sur un cycle régulier de 3 à 5 ans est susceptible de trouver le bon équilibre entre l'équité des évaluations et l'incertitude. Si l'on s'attardait trop longtemps à cette tâche, les valeurs utilisées pour la taxe deviendraient de plus en plus obsolètes et aggraverait la difficulté politique de la réévaluation ; A l'inverse, l'examen annuel peut être trop exigeant et il peut empêcher que les appels soient étudiés avant l'entrée en vigueur du prochain examen.

S5. Un système d'appel efficace et indépendant est important à la fois pour obtenir des évaluations précises et justes ainsi que pour le respect politique nécessaire à tout système d'impôt foncier.

S6. Les systèmes d'impôt foncier prévoient généralement des exonérations définies, des allégements complets ou partiels et parfois des taux plus élevés pour certaines catégories de biens ou certains types de contribuables potentiels.

S7. Fondamentalement, un bon régime fiscal doit être efficace, servir ses objectifs, ne pas avoir de résultats pervers et inspirer le respect des contribuables.

1. Définition des biens immobiliers

1.1. L'imposition foncière récurrente s'appuie sur une liste complète et à jour des biens imposables afin que chacun puisse être identifié. L'évaluateur aura besoin de suffisamment de détails sur la propriété pour l'évaluer et pour qu'elle soit utile à titre de comparaison lors de l'examen d'autres propriétés. Ces détails devront inclure la nature de la propriété, la surface, l'agencement et l'aménagement.

1.2. Au fur et à mesure que les propriétés sont améliorées, que leur utilisation change ou que de nouvelles propriétés sont créées, un système sera nécessaire pour s'assurer que ces modifications soient prises en compte dans le registre et que les évaluations correspondantes sont menées le cas échéant.

2. Évaluation

2.1. En principe, l'établissement ou l'actualisation périodique de l'assiette fiscale dans un pays développé doté de capacités administratives est un exercice d'évaluation classique, bien qu'à très grande échelle.

2.2. Il peut être géré par des agences gouvernementales nationales ou locales, qu'il s'agisse de services d'évaluation internes ou de services d'évaluation externes. Les compétences des évaluateurs sont appliquées aux biens inscrits au registre des propriétés foncières. Le registre doit être tenu de manière à fournir une base complète et précise pour l'impôt.

2.3. Le processus nécessite une base établie et claire pour l'évaluation – qu'il s'agisse de capital ou de location, sur quelles hypothèses, sur la Valeur vénale ou sur une autre base. Cela est nécessaire non seulement pour faciliter la tâche des évaluateurs professionnels concernés, mais aussi pour assurer la confiance des contribuables dans le système, avec l'exigence importante qu'il soit clair que tous sont évalués équitablement. Cette transparence devrait s'appliquer à la procédure ainsi qu'à l'assiette de la valorisation.

2.4. Afin de fournir une base commune généralement acceptée pour de telles évaluations, EVS 1 définit la « *valeur vénale* » comme suit :

« Le montant estimatif pour lequel le bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur agissant indépendamment l'un de l'autre après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être contraintes. »

Comme celle-ci est rédigée en termes de valeurs de capital, EVS 1 donne également une définition équivalente de *la « valeur locative »* :

« Le montant estimatif pour lequel le bien devrait être loué à la date de l'évaluation entre un bailleur et un locataire consentant aux termes du contrat de location réel ou présumé agissant indépendamment l'un de l'autre après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être sous contrainte. »

2.5. Le choix entre la valeur en capital et la valeur locative comme base d'évaluation et donc d'établissement de l'impôt peut refléter un certain nombre de facteurs, notamment :

- **Disponibilité des preuves** — Un marché où il y a un nombre important d'opérations de vente soutiendra plus facilement les évaluations du capital, tandis qu'un autre marché où il y a beaucoup de preuves de location soutiendra plus facilement une base de location. Cela variera entre les marchés nationaux et entre les secteurs — les marchés des entreprises et les marchés résidentiels peuvent avoir des caractéristiques différentes sur ce point. Par exemple, lorsque le système annuel d'impôt foncier de l'Angleterre, du Pays de Galles et de l'Écosse a été fortement révisé en 1991, une base de valeur en capital a été adoptée pour l'imposition résidentielle, mais une assiette locative a été conservée pour l'imposition non résidentielle. L'Irlande du Nord est passée d'une évaluation locative à une évaluation en 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.**
- **Qu'il s'agisse d'un impôt sur l'occupation ou sur les services que le bien fournit à un occupant, ou d'un impôt sur la propriété**

Ces problématiques posent des questions particulières pour l'immobilier locatif (ou pour les immeubles de placement). Qui sera redevable de l'impôt : l'occupant ou le propriétaire ? Une fois ce point éclairci, cela aura une incidence sur les conditions de nouveaux accords entre eux.

2.6. Dans la pratique, ces questions peuvent souvent conduire à des approches distinctes pour l'immobilier résidentiel et non résidentiel.

2.7. Cette analyse révèle une fois de plus l'influence conjuguée essentielle de l'objectif politique, de l'acceptabilité politique et de l'aspect pratique. La visibilité disproportionnée de ces impôts fonciers devrait favoriser des structures faciles à évaluer, acceptées comme pertinentes et intelligibles par les contribuables.

2.8. Lorsqu'une évaluation complète de tous les biens concernés doit être effectuée, elle doit être entreprise sur une base commune pour tous les biens soumis à la charge et à une date commune, ce qui nécessite l'imposition d'une série d'hypothèses standard, quelles que soient les conditions réelles d'occupation d'un bien individuel. Ces hypothèses potentielles pourraient inclure :

- Que la propriété est telle qu'elle est, mais qu'elle est supposée être en bon état, de sorte que la propriété mal entretenue n'en bénéficie pas. Néanmoins, il y aurait moins d'impôts à payer pour une propriété avec des installations médiocres que pour une propriété autrement équivalente avec de meilleures installations.
- Que le bien est vacant, ignorant par la même les accords d'occupation en vigueur.
- Que, le cas échéant, les biens mobiliers sont ignorés, mais que le potentiel de la propriété pour celles-ci est reconnu. De même, une maison pourrait être considérée comme non meublée.

2.9. La question est de savoir si les améliorations apportées par l'occupant actuel doivent être ignorées ou non.

2.10. Lorsqu'une propriété est très individuelle, disons un collège médiéval, et que la réponse est jugée inappropriée, alors il se pourrait que la valeur d'une hypothétique propriété équivalente moderne remplissant la même fonction puisse être considérée à la place.

2.11. Si une base locative doit être utilisée pour l'évaluation, il faut également supposer des conditions standard pour un bail, par exemple pour déterminer si le propriétaire ou le locataire doit être responsable de la réparation et de l'assurance des responsabilités pour le bien immobilier. Cela peut être indiqué dans la législation pertinente.

2.12. Une fois ces questions répondues, l'évaluation de nombreuses propriétés sera relativement simple lorsque les preuves de transactions provenant de marchés actifs peuvent être facilement appliquées. De nombreux pays tiennent des registres fonciers avec des éléments sur les prix de transaction à la disposition de ceux qui évaluent les valeurs à des fins fiscales. L'utilité de cette méthode peut dépendre, en particulier pour les biens immobiliers plus individuels, d'une connaissance précise de la nature et de l'emplacement du bien immobilier et de toute considération juridique pertinente.

2.13. Cependant, dans un tel exercice exhaustif, il y aura toujours un nombre important de propriétés pour lesquelles cela sera plus difficile :

- **Il se peut qu'il y ait peu de preuves pertinentes** – Quelle est la valeur d'un réservoir ? Les chemins de fer, les plates-formes pétrolières et les réseaux de fibre optique peuvent nécessiter une évaluation.
- On peut penser que l'application des valeurs actuelles n'est pas appropriée pour des raisons de politique intérieure
- Il peut y avoir des interactions avec des exemptions ou des allègements, par exemple lorsqu'une partie d'un bien est taxable (par exemple, résidentielle) et une autre non (parce qu'il s'agit d'une utilisation exonérée ou soumise à un impôt différent, comme celui sur les entreprises)

2.14. Lorsqu'il n'y a pas suffisamment d'éléments probants du marché, il peut être possible d'obtenir une valeur par d'autres techniques d'évaluation :

- La valeur de nombreux biens commerciaux peut être abordée en travaillant à partir des revenus qu'ils rapporteront, en appliquant un taux de capitalisation si une valeur en capital est nécessaire ou en identifiant un moyen standard pertinent pour le secteur en question pour déterminer un loyer. Les rendements peuvent varier selon les zones, les secteurs et les qualités du bien immobilier.
- Il peut être possible d'envisager l'utilisation de locaux commerciaux spécialisés sur la base d'une fraction pertinente convenue des bénéfices habituels.

- Si, comme cela peut être le cas pour certaines propriétés industrielles spécialisées, ni la méthode de la comparaison ni celle du revenu ne semblent valables, il peut être nécessaire de partir d'un coût de construction et d'identifier ensuite un équivalent annuel comme valeur locative

2.15. D'autres problèmes peuvent survenir lorsque l'application du droit existant à l'innovation produit des résultats apparemment contradictoires. À titre d'exemple, en Écosse, l'application de la même législation pour laquelle les installations et les machines devraient être prises en compte produit maintenant des résultats d'évaluation très différents pour différents types de production d'énergie renouvelable, ce qui désavantage les installations hydroélectriques par rapport aux éoliennes.

2.16. **Approches réelles** — Il existe une grande variété d'approches adoptées dans le cadre des nombreuses taxes foncières différentes 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 qu'il soit basé sur les valeurs de marché, qu'il s'agisse de capital ou de loyer, bien que leurs registres de valeurs soient aujourd'hui souvent très dépassés. En revanche, les pays qui ont dû mettre en place un système rapidement avant le développement des marchés immobiliers ont tendance à appliquer des valeurs standard ou une évaluation de masse avec des niveaux variables d'ajustement à la superficie mesurée.

2.17. Dans les pays basés sur la Valeur vénale, les logements seront généralement évalués à l'aide de preuves de transactions, mais les méthodes de revenu peuvent être davantage utilisées pour l'immobilier commercial. De nombreux systèmes ont recours à des méthodes de coût de remplacement pour évaluer la valeur des propriétés spécialisées, souvent industrielles. Les systèmes qui taxent les terrains et les bâtiments séparément peuvent utiliser la Valeur vénale pour les terrains, mais parfois une approche basée sur les coûts pour les bâtiments.

2.18. **Taxe sur la valeur foncière (évaluation de la valeur du site)** - Si l'assiette fiscale n'est que la valeur du terrain sans les bâtiments qui s'y trouvent (ce qui inclut les terrains non aménagés ou vacants dans l'impôt aux côtés des terrains aménagés), l'évaluation requiert une évaluation du terrain présumé vacant de sorte que l'impôt puisse être perçu 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.

2.19. Il y a un siècle, au Royaume-Uni, le Valuation Office, créé en 1910 à cette fin, s'attaquait à cette question. Le registre des valeurs foncières a été achevé en 1920, lorsque la taxe proposée a été abandonnée. Des taxes sur la valeur des terres ont été mises en place au Danemark, dans certains États d'Australie et des États-Unis et dans certaines parties de l'Extrême-Orient. L'Estonie, en particulier, n'impose que la valeur des terrains.

2.20. Cette évaluation peut être problématique dans les pays où il n'y a pas de zonage détaillé de l'utilisation des sols et plus particulièrement dans les zones (en particulier dans les centres-villes) où il existe peu de comparables pour de telles ventes ou locations de terrains nus, mais où des valeurs élevées ou très élevées peuvent être en jeu, d'une ampleur qui peut affecter la répartition globale des charges fiscales dans la zone ou l'économie. Son application peut alors soulever des questions perturbatrices : par exemple, qu'en est-il d'un logement de trois étages faisant l'objet d'un bail de cinq ans alors que la valeur vacante du site pourrait être celle d'un immeuble de 30 étages ? La redevance qui en résulte est-elle à la charge de l'occupant ou du bailleur ?

3. Tenue du registre d'évaluation

3.1. Quelle que soit la manière dont l'évaluation est effectuée, le résultat doit être un registre d'évaluation à une date d'évaluation commune afin que toutes les propriétés soient traitées de la même manière. Avec l'évolution des marchés, cette date d'évaluation deviendra bientôt dépassée tandis que les propriétés soumises à la taxe changeront physiquement ou développeront de nouvelles utilisations et que de nouvelles propriétés seront créées.

3.2. Lorsqu'un nouveau bien imposable est créé, il faudra l'ajouter au registre et lui donner une valeur. Pour les capitaux propres, cela devrait être à la date d'évaluation commune de ce registre.

3.3. Généralement, les modifications apportées à une propriété, qu'il s'agisse d'un agrandissement ou d'une démolition partielle, d'une amélioration ou d'une modification de son utilisation, peuvent à nouveau être l'occasion d'une réévaluation, toujours à la même date d'évaluation commune, donc en regardant en arrière plutôt qu'en regardant sa valeur actuelle.

3.4. Habituellement, il s'agit d'un exercice pratique, bien que de plus en plus rétrospectif à mesure que la date d'évaluation devient obsolète. Le registre lui-même et les preuves sur lesquelles il est basé fournissent à l'évaluateur officiel une énorme base de données de référence. Cependant, cela peut être plus difficile pour les propriétés situées dans des secteurs où la technologie a considérablement changé, car il n'y avait peut-être pas de propriétés comparables à la date d'évaluation – où se trouvaient les data centers il y a 15 ans ?

4. Réévaluation

4.1. Le rythme des changements et la volatilité du marché immobilier et de l'économie feront rapidement en sorte que les évaluations seront dépassées, de sorte que la part relative du passif de chaque contribuable pourrait ne plus refléter les circonstances actuelles. Au fur et à mesure que les valeurs évoluent les unes par rapport aux autres au fil du temps, certains domaines ou secteurs devenant plus ou moins précieux par rapport à d'autres, de sorte que la répartition de l'assujettissement à l'impôt deviendra moins appropriée. Le fait de maintenir cette responsabilité en ligne avec les valeurs actuelles contribue à la crédibilité politique du système en tant que base fiscale.

4.2. D'où la nécessité de procéder régulièrement à des réévaluations globales, d'autant plus pour les économies plus dynamiques. Cependant, cela peut être politiquement controversé et il est à noter (et remarqué par la Commission européenne) que de nombreux registres n'ont pas été réévalués depuis quelques décennies, même dans des systèmes qui supposent des réévaluations beaucoup plus régulières.

4.3. Le coût et les efforts nécessaires rendront rarement une réévaluation annuelle appropriée. Il est également probable qu'un nombre important d'appels contre l'évaluation précédente soient encore en cours, ce qui compliquerait le processus.

4.4. Un processus continu et permanent de réévaluation, dans lequel une fraction des propriétés est réévaluée chaque année, pourrait réduire la charge de travail mais en l'absence de date d'évaluation commune, il pourrait ne pas être (ou être perçu comme telle) équitable entre les contribuables.

4.5. Cependant, plus le temps passe, plus il devient politiquement difficile de procéder à une réévaluation. Il y aura inévitablement des contribuables dont la responsabilité sera modifiée en conséquence (sinon, cela n'aurait aucun sens) et, compte tenu de la visibilité des taxes foncières, ceux qui perdent s'y opposeront. L'impact politique des pertes économiques étant plus important, ceux qui gagnent ont tendance à ne pas faire contrepoids aux opposants. Cette pression à l'inertie est, en soi, une raison majeure pour réévaluer à intervalles réguliers et assez rapprochés afin que les écarts à combler ne deviennent pas trop importants. En cas de retard, les forces d'inertie s'accumulent.

4.6. Dans l'ensemble, le fait d'entreprendre des réévaluations sur un cycle d'environ trois à cinq ans est souvent celui qui permet de mieux compenser ces pressions. Cela peut également réduire la pression qui peut s'accumuler pour introduire d'autres allègements tout en donnant à la fois une certaine certitude et le temps nécessaire pour que les recours soient traités avant la révision suivante.

4.7. En soi, ce processus peut être l'un des facteurs politiques fixant une limite au montant de l'impôt pouvant être perçu par le biais d'un impôt foncier récurrent annuel. Sans réévaluation, certains contribuables résisteront de plus en plus à une incidence fiscale qui ne reflète pas la réalité.

5. Remises en question, litiges et recours

5.1. Il est inévitable que dans les marchés immobiliers vastes et complexes, il y ait des désaccords sur la valeur des propriétés, surtout lorsqu'il y a des conséquences fiscales importantes. Le système d'évaluation doit accepter et gérer cela, car il y aura toujours des erreurs d'évaluation.

5.2. Certains systèmes gèrent une partie de cela en plaçant les propriétés dans des tranches d'évaluation, chaque tranche portant la même charge fiscale. Dans un tel système, il n'est utile pour un contribuable de faire appel que s'il existe une perspective réaliste que la propriété passe à une fourchette d'évaluation inférieure et donc à une charge fiscale moins élevée.

5.3. **Conseils professionnels de l'évaluateur** — Il est possible que le processus de remise en question fonctionne

mieux si le contribuable, en s'appuyant sur les conseils professionnels d'un évaluateur compétent, peut soulever une préoccupation au sujet de l'évaluation auprès de ceux qui gèrent le registre officiel. Il peut s'agir de leur demander de l'examiner, en fournissant des preuves soit :

- Quant à la manière dont la propriété avait été mal décrite
- Même s'il a été correctement décrit, montrant qu'il faut lui donner une valeur différente

Il peut être très évident, d'après cet examen, qu'une erreur a été commise ou que la position semble correcte, mais qu'elle peut être mieux expliquée au contribuable. Cependant, si un désaccord s'ensuit, il doit y avoir un tribunal indépendant qui peut recevoir des preuves du contribuable et de l'évaluateur officiel et régler le litige. Un tribunal d'évaluation spécialisé est plus susceptible d'avoir les compétences pour ce travail, mais, parfois, il peut y avoir des points de droit qui exigent de recourir aux tribunaux.

5.4. Un tel système, fonctionnant dans chaque cadre judiciaire national, est essentiel au bon fonctionnement de l'impôt foncier. La perspective d'une contestation et d'une détermination indépendante devrait garantir de bonnes pratiques et soutenir les normes professionnelles dans l'ensemble du processus, et ainsi aider les contribuables à accepter le système.

6. Application de la taxe

6.1. Une fois qu'une valeur est établie, le régime fiscal peut lui être appliqué. Dans certains systèmes, il existe un **seuil de minimis** en dessous duquel les biens de très faible valeur ne sont pas imposés.

6.2. L'approche courante est que le taux d'imposition est fixé en pourcentage de la valeur. Il peut s'agir d'un pourcentage courant, mais parfois des taux plus élevés ou plus bas peuvent être appliqués à certains types de biens (les résidences secondaires bénéficient parfois d'une décote ou d'un taux plus élevé en fonction de l'opinion qu'on en fait). Les exemptions et les allègements sont examinés ci-dessous.

6.3. En cas de réévaluation importante, il peut être politiquement ou économiquement nécessaire de permettre l'introduction progressive de ces nouveaux impôts.

7. Exonérations et dégrèvements

7.1. Bien qu'il puisse y avoir des exemptions ou des dégrèvements nécessaires pour des raisons pratiques, ceux-ci refléteront plus souvent l'accumulation de préoccupations politiques au cours de la vie du régime. Le processus politique tend à élaborer davantage d'exemptions et d'allègements pour résoudre les problèmes au fur et à mesure qu'ils se présentent, mais chaque extension de ces exonérations réduit l'assiette fiscale au détriment des autres contribuables.

7.2. Une exonération peut généralement signifier que la propriété n'a pas à être évaluée. Un allègement peut donner lieu à un allègement partiel ou total de l'imposition et peut devoir être réclamé par le contribuable ou être appliqué automatiquement.

7.3. Les différentes taxes dans les différents pays offriront des exonérations reflétant les préoccupations nationales et l'histoire. Les biens religieux et patrimoniaux peuvent souvent faire l'objet d'une exonération. Les terres et/ou les bâtiments agricoles et/ou forestiers ont souvent leur propre traitement ayant, par exemple, un régime distinct (l'actuel « *impôt foncier A* » en Allemagne) et une exonération au Royaume-Uni, en partie parce qu'ils sont considérés comme faisant partie du processus de production alimentaire plutôt que comme des locaux dans lesquels l'activité commerciale se déroule. Les ambassades et autres bâtiments diplomatiques sont généralement exemptés. Dans certains pays, certains bâtiments publics ou certains d'entre eux sont taxés, mais pas dans d'autres.

7.4. L'allègement ou l'exonération des taux est souvent considéré comme un moyen d'aider les entreprises. Il peut être proposé aux petites entreprises, aux zones franches et à d'autres zones de développement (promotion de l'investissement et allègement des coûts des utilisateurs professionnels) ou à des catégories privilégiées.

7.5. Les propriétés vacantes bénéficient d'un allègement dans certains systèmes. Le Royaume-Uni offre un allègement discrétionnaire général pour atténuer l'impact de l'impôt foncier sur les organismes de bienfaisance, tandis que certains pays (comme l'Espagne) se concentrent sur la Croix-Rouge, mais il peut aussi y avoir des pays

où de nombreuses activités caritatives sont entreprises par des organismes religieux exemptés. Plusieurs pays offrent une exonération ou un allègement initial aux nouveaux logements ou autres propriétés.

7.6. La taille du ménage peut affecter l'assujettissement à l'impôt résidentiel, certains pays comme l'Espagne accordant des allégements pour les ménages plus nombreux, l'Angleterre autorise une réduction pour les occupants uniques et la Lituanie a une fourchette progressive en fonction de la valeur avec ajustement en fonction des circonstances familiales.

7.7. Les contribuables résidentiels les plus pauvres peuvent généralement bénéficier d'une aide par le biais des systèmes nationaux de sécurité sociale. Un allègement peut être offert aux contribuables résidentiels et commerciaux touchés par des urgences naturelles telles que des inondations soutenues.

8. Frais plus élevés ou supplémentaires

8.1. Dans certains pays, il est prévu des redevances plus élevées pour décourager certaines utilisations, telles que les résidences secondaires ou les supermarchés.

8.2. **Résidences secondaires** - Le système fiscal du conseil anglais a commencé avec des réductions pour les résidences secondaires, mais a maintenant développé des options pour que les conseils locaux appliquent des taux d'imposition plus élevés que la norme.

8.3. Une approche alternative a été adoptée par la commune d'Esch-sur-Alzette au Luxembourg pour l'application de la taxe sur les logements vides, initialement basée sur 100 € par mètre de façade et par étage, afin d'inciter les propriétaires à vendre ou à louer de tels biens, à la suite des mesures prises par les communes de Beckerich et de Diekirch.

EVIP 5. Intérêts multiples dans l'immobilier résidentiel

Introduction
Évaluation
Propriétés multiples
Baux et autres droits
Parcs de mobiles homes résidentiels
Propriété inaliénable et juridiquement incessible

1. Introduction

1.1. Il existe de nombreuses situations dans lesquelles plus d'une personne a un intérêt juridique dans un bien immobilier résidentiel. Celles-ci peuvent produire des questions complexes pour l'évaluation.

1.2. Des intérêts multiples peuvent découler de structures de propriété impliquant plus d'une personne, tels que

- Copropriété du logement par plusieurs propriétaires, souvent des membres de la 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, être des copropriétés et d'autres formes

1.3. Dans un bien immobilier des intérêts moins importants que la propriété doivent parfois être pris en compte. Il peut s'agir de :

- Baux qui peuvent être :
    - Très long, long, court, très court ou courant sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle
    - Pour l'occupation ou pour le bâtiment
    - Transférable ou non
    - Autoriser la sous-location ou être interdit de sous-location
    - Simplement à louer ou avec une prime
    - Généralement avec d'autres droits et obligations entre le propriétaire et le locataire
- Structures de ces baux et sous-baux qui peuvent être détenus diversement par des particuliers, des conjoints ou des sociétés
- Soumis à un droit d'usage tel que l'usufruit

Il peut généralement y avoir un cadre de droit national ainsi que la convention de bail ou de droit qui établira le caractère juridique de la location ou du droit avec ses avantages et obligations.

1.4. Il peut être nécessaire de s'interroger sur le degré d'altération du logement par des travaux (en matière d'efficacité énergétique) qui l'ont altéré et ainsi de se poser des questions telles que :

- Comment est traité l'investissement d'un propriétaire dans un bien immobilier ?
- Comment les dépenses d'un locataire pour le bien immobilier doivent-elles être traitées ?
- Certains éléments sont-ils devenus une partie intégrante du bien immobilier ou sont-ils restés des biens personnels légalement une valeur mobilière personnelle de l'occupant ?
- S'agit-il d'améliorations ou de dégradations ?

Une grande partie de cette question peut être régie par des lois nationales spécifiques.

2. Évaluation

2.1. Sous réserve des instructions 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, à la fois avantageuses et contraignantes, à la date actuelle ou passée pour laquelle l'évaluation est préparée.

2.2. Cela tiendra compte des limites qui peuvent être imposées par l'existence d'autres intérêts dans le bien, mais aussi des attentes raisonnables que les acheteurs potentiels sur le marché pourraient avoir de tout changement dans ces circonstances, par exemple d'une location prenant fin pour donner la libre possession du logement. Cela serait aussi pertinent que tout changement plus large que le marché pourrait prendre en compte et qui pourrait avoir une incidence sur la valeur, par exemple, les possibilités de réaménagement de la propriété compte tenu des intérêts juridiques actuellement détenus par d'autres personnes dans la propriété.

3. Propriétés multiples

3.1. **Copropriété** — Une telle situation peut se présenter lorsqu'il y a plus d'un propriétaire, comme lorsque :

- Le mari et la femme sont copropriétaires d'un logement ; ou
- Une maison est héritée par les enfants à parts égales

De même, lorsqu'une seule location d'un bien est détenue par plus d'une personne. Bien que, dans un contexte résidentiel, ces copropriétaires puissent souvent être membres de la même famille, ils peuvent être totalement sans lien de parenté – comme lorsque des amis partagent une location ou conviennent d'acheter une maison ensemble dans un marché immobilier coûteux.

3.2. Cette propriété sera généralement la copropriété de l'ensemble, en parts indivises. À l'occasion, les copropriétaires peuvent avoir des intérêts spécifiques dans des parties d'une même propriété.

3.3. De telles copropriétés ou baux peuvent donner lieu à des questions d'évaluation lorsqu'il est nécessaire d'évaluer l'intérêt d'un seul des copropriétaires. L'issue peut être influencée par l'application du droit national sur la situation et les éventuelles limitations qu'il peut imposer à la disposition de l'ensemble du bien immobilier et à la manière dont les parts de propriété peuvent être transférées (le plus souvent en cas de décès d'un copropriétaire). Même lorsque la part de la propriété est transférable, il est probable que la Valeur vénale d'une fraction de participation sera inférieure à la valeur sous-jacente, les plus petites parts de propriété bénéficiant d'une décote plus importante. Cela peut ne pas s'appliquer lors de la détermination de la valeur particulière de cette part dans l'évaluation entre les copropriétaires.

3.4. **Exemple** — L'expert est tenu de déterminer la valeur vénale de la participation de l'une des deux sœurs qui possèdent conjointement une maison d'une valeur de 250 000 €. Comme l'acheteur hypothétique qui l'intéresse achèterait une maison déjà et également occupée par l'autre sœur, l'acheteur est susceptible d'enchérir moins de la moitié de la valeur de la maison. Par exemple, la Valeur vénale d'une demi-part pourrait être de 110 000 €, bien que le chiffre réel varie en fonction des faits de l'affaire. Cet effet dépréciatif pourrait être plus important si la valeur des intérêts était celle de l'un des trois ou quatre frères et sœurs copropriétaires, et donc d'un tiers ou d'un quart de la maison.

3.5. Dans certaines juridictions, un cotitulaire d'une location peut mettre fin à l'ensemble de la location au moyen d'un préavis de congé ; Dans d'autres, un tel préavis n'aurait pas cet effet, de sorte que certains baux conjoints pourraient se poursuivre indéfiniment par des transferts successifs ou des relations familiales créant 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 le loyer pour le reste. Les arrangements peuvent alors varier, allant de l'achat progressif du reste de la propriété par l'acheteur à la simple possibilité de vendre la part partielle à un futur acheteur, la nature de l'acheteur étant parfois limitée par référence à la localité ou au niveau de revenu de l'acheteur. L'autre propriétaire peut faire partie du secteur du logement social ou d'un intérêt créé par un promoteur qui aurait pu être tenu de fournir de tels logements dans le cadre de l'obtention d'une autorisation pour un développement plus important.

3.7. La question de l'évaluation dépendra des dispositions contractuelles spécifiques au bien immobilier en question. Comme cela est normalement proposé pour 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 d'être favorable au projet et l'occupation n'est pas partagée avec un tiers. Cependant, la valeur de l'ensemble de la propriété peut être réduite si l'arrangement est en violation des clauses standards pour les prêts hypothécaires, limitant ainsi le financement pour les acheteurs, en particulier lorsque la propriété ne peut être achetée que par une personne répondant à certains critères approuvés.

3.8. **Propriété collective de plusieurs logements** — Cela se produira le plus souvent pour un bloc d'appartements avec des aires communes et de services auxiliaires où chaque logement peut avoir un « propriétaire » avec des droits transférables, mais 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** — Les biens résidentiels, qu'il s'agisse d'un logement individuel ou d'un portefeuille, peuvent appartenir à une société. Bien que cette société puisse acheter ou vendre des propriétés résidentielles de la même manière que tout autre propriétaire, les biens détenus par la société peuvent (avec toutes les autres activités qu'elle peut avoir) être vendus en vendant des actions de la société. Il peut y avoir des situations où cette structure est un moyen utile de gérer la propriété au sein des familles, de gérer les questions de succession, de se rendre à la fiscalité ou de répondre à d'autres objectifs.

3.10. Lorsqu'on lui demande d'évaluer les actions d'une telle société, l'évaluateur tient compte de la valeur de l'entreprise (plutôt que simplement des actifs qu'elle détient), puis de la capacité de la participation en question à garantir cette valeur. Sous réserve de la législation nationale sur les sociétés, les principales options sont les suivantes :

- Une personne possède toutes les actions. L'intérêt de cette personne est effectivement la valeur de l'entreprise.
- Lorsqu'un actionnaire possède suffisamment d'actions avec 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 envers les actionnaires minoritaires.
- Lorsque la participation est suffisante pour donner le contrôle à la direction, mais pas pour liquider la société, elle a un contrôle certain sur le revenu, mais pas la capacité ultime d'en assurer la pleine valeur.
- Les participations inférieures à ce chiffre peuvent avoir un certain contrôle par le biais de combinaisons avec d'autres participations, mais plus elles sont petites, plus leur valeur dépendra du revenu qu'elles peuvent recevoir.
- Lorsqu'une participation est trop petite pour bloquer la liquidation de l'entreprise, sa valeur ne sera guère supérieure à celle des revenus qu'elle peut gagner.

3.11. **Protection légale des droits d'autrui dans la maison** — La loi peut intervenir pour protéger les intérêts d'autres occupants du logement d'une manière qui peut affecter sa valeur.

3.12. Un exemple courant est une maison habitée par un couple marié mais qui n'appartient qu'à l'un d'entre eux. Le droit national peut accorder à l'autre partie des droits d'occupation qui peuvent l'emporter sur d'autres prétentions. Cela pourrait être pertinent lorsque seul le propriétaire est parti à une hypothèque garantie sur la maison et que le prêteur cherche à en prendre possession. Différentes juridictions nationales peuvent présenter des revendications potentielles à d'autres membres de la famille et aux cohabitants.

3.13. Le droit national de la location à usage d'habitation peut créer des réclamations similaires dans le contexte de la location.

3.14. Certains pays à l'histoire mouvementée peuvent encore autoriser les revendications de propriété par les anciens propriétaires et leurs héritiers.

4. Baux et autres droits

4.1. **Locations** — Il peut y avoir plusieurs niveaux de propriété lorsqu'une propriété est soumise à une ou plusieurs locations. En fonction du contrat de bail et du régime juridique qui le régit, celui-ci peut :

- Affecter la valeur de la propriété, parfois en la dépréciant et parfois en la rendant attrayante en tant qu'investissement

- Créer une valeur pour la location, en particulier lorsqu'elle est à long terme ou sûre, transférable et à un loyer inférieur au marché
- Exiger des évaluations où le propriétaire pourrait racheter les parts du locataire
- Exiger des évaluations où le locataire pourrait racheter les parts du propriétaire ou demander une location prolongée.

Dans certains pays et dans certaines circonstances, la législation nationale peut avoir une incidence sur les opérations de location.

4.2. Bien qu'une location puisse généralement être destinée à l'occupation d'un logement, il existe une gamme de structures possibles, notamment :

- Un bail de très longue durée d'un terrain permettant la construction d'un ou de plusieurs logements
- Une ou plusieurs locations intervenantes entre le propriétaire final et la location donnant l'occupation, que ce soit pour répondre à des intérêts familiaux ou financiers divergents ou comme moyen de gérer un bloc collectif de biens

4.3. Lorsqu'un bail est détenu par plus d'une personne, les législations nationales peuvent prévoir des dispositions différentes dans le cas où un colocataire souhaite quitter le bail. La loi peut soit mettre fin à l'ensemble de la location, soit laisser aux autres locataires conjoints la location, ses avantages et ses obligations.

4.4. Aux fins de l'évaluation, l'**'intérêt du propriétaire** dans la location sera généralement considéré comme un intérêt d'investissement, à moins que la location ne soit très proche de sa fin et à un loyer de marché. Il y aura souvent des preuves de ventes sur le marché d'immeubles de placement similaires qui peuvent être analysées pour aider à cette évaluation, directement en termes de valeur, mais aussi en termes de rendement. L'évaluateur doit généralement tenir compte des attentes quant aux possibilités de possession vacante.

4.5. Lorsque la location est à long terme, que ce soit en vertu d'un contrat ou d'une loi, et que le loyer est inférieur au loyer actuel du marché, l'intérêt du propriétaire dans la propriété peut avoir une valeur inférieure en tant qu'investissement :

- Le loyer actuel peut être inférieur au loyer de marché (mais pourrait être plus sûr).
- Le retour à la possession vacante est plus éloigné (et potentiellement incertain).

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 pour une transaction entre le locataire et le propriétaire, donc en tenant compte de la valeur spéciale et surtout de la valeur combinée (également connue sous le nom de « marriage value »)

4.7. La valeur de l'intérêt du locataire sera plus évidente lorsque le locataire a la capacité de transférer la location contre une valeur avec la possibilité d'obtenir des comparables analysables. En principe, cela dépend des éléments suivants :

- La mesure dans laquelle la propriété est louée à un loyer inférieur à celui du marché, comme cela pourrait être le cas lorsque le loyer est ancien sans les moyens de le réviser, est déprimée par le contrôle officiel des loyers ou lorsque le locataire a amélioré la propriété sans que son travail ne soit 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 capitalisée à un taux approprié pour donner la prime qu'un enchérisseur paierait pour avoir cette location plutôt qu'une autre d'une propriété équivalente à un loyer du marché. Ce chiffre pourrait ensuite être ajusté pour tenir compte d'autres facteurs tels que les éventuelles demandes de fin de bail entre les parties, ainsi que les dégradations. Le résultat de cette évaluation est ce que le marché pourrait s'attendre à payer pour ce bail en tant qu'actif.

4.8. Cependant, la relation particulière entre le propriétaire et le locataire peut créer une situation où il peut être dans leur intérêt mutuel de dégager de la valeur entre eux. Cela est plus susceptible de se produire lorsque la valeur d'investissement est inférieure à la valeur de possession vacante du logement. La différence entre les deux, appelée prime de possession vacante, peut être débloquée par l'une ou l'autre des parties achetant l'intérêt de l'autre et unissant ainsi à la fois la propriété et l'occupation. La question pratique de la répartition de cette prime entre eux reflétera l'équilibre des motivations et des circonstances dans le cas d'espèce. Le propriétaire a-t-il

désespérément besoin de collecter des fonds ou a-t-il des raisons non financières pour en prendre possession ? La propriété convient-elle si bien au locataire qu'il préférerait l'acquérir plutôt que d'acheter ailleurs ? Le locataire est-il susceptible de partir ou de décéder ? Il n'y a aucune raison nécessaire pour que la valeur de la prime soit divisée en parts égales entre eux, et il s'agit donc d'une valeur qu'il faut déterminer en fonction des circonstances.

4.9. Une telle évaluation peut permettre de dégager plus de valeur lorsque le départ d'un locataire de longue date pourrait permettre un réaménagement précieux de la propriété, qu'il s'agisse de diviser une maison plus grande en appartements ou en un projet plus complet. L'approche serait la même, mais la valeur et les motivations impliquées pourraient être plus grandes.

4.10. **Baux à développement** — Le propriétaire d'une propriété délabrée qui n'a pas les moyens de la rénover mais ne souhaite pas la vendre peut avoir la possibilité de louer la propriété à des conditions nécessitant une rénovation de la part du locataire, généralement compensées par un loyer peu élevé 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 revend ensuite les maisons ou les appartements avec des sous-locations à long terme qui sont revendables sur le marché. Le promoteur peut alors conserver ou vendre le bail principal, que ce soit à un investisseur ou à un organisme qui gérera le bien pour le compte de sous-locataires (la législation nationale peut prescrire des structures à cet effet).

4.12. **Évaluation des baux résidentiels à long terme** — 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'ils soient assujettis à un loyer (qu'il soit nominal ou substantiel) et à d'autres restrictions.

4.13. Cela crée des problèmes d'évaluation tels que :

- Valoriser l'intérêt du propriétaire ultime, avec un droit à long terme à un loyer très sûr, souvent faible (mais parfois croissant) et la restitution finale
- Valoriser la propriété principale avec ses revenus provenant des loyers généralement encore bas, mais peut-être aussi des dettes envers le bien, que ce soit uniquement envers les parties communes du domaine ou plus généralement. Les niveaux de ces sous-locations refléteront les circonstances du marché, en ce sens qu'un promoteur voudra généralement que les rentrées de capital fassent 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 à long terme à des valeurs basses. Des loyers plus élevés réduiraient la capacité des acheteurs des sous-locations d'acheter au moyen d'un financement hypothécaire, et cette responsabilité réduirait directement leur revenu disponible pour rembourser l'hypothèque.
- Évaluer les baux résidentiels au fil du temps, de la vente ou de la réhypothèque au divorce ou à la prolongation du bail. Les problèmes deviennent plus critiques à mesure que la durée restante du bail diminue avec le temps. Cet effet est renforcé dans les marchés où les valeurs résidentielles dépendent du financement hypothécaire. Alors que les propriétés sont plus susceptibles d'être achetées par des personnes qui peuvent acheter directement, les valeurs peuvent refléter plus directement leurs préférences.

4.14. Cela peut amener un tel 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. L'évaluation des divers intérêts en jeu sera importante pour ces négociations.

4.15. Il peut exister des structures nationales particulières pour les baux d'habitation de longue durée, comme l'amphythéose en France, et elles peuvent plus généralement être encadrées par des législations nationales spécifiques.

4.16. **Valeur locative** — Bien que les situations discutées ici supposent généralement un arrangement à un loyer convenu entre des parties agissant indépendamment l'une de l'autre, il peut y avoir des cas où le droit fiscal exigera l'évaluation d'un loyer du marché entre des parties considérées comme liées. Ainsi, lorsqu'un enfant loue une maison d'un parent à un loyer modique, le droit fiscal peut supposer un loyer du marché lors de l'évaluation du revenu du parent à imposer. Cette valeur locative devrait alors être fournie.

4.17. Le processus serait exactement le même que pour toute autre détermination d'un loyer de marché résidentiel, en s'appuyant sur une évaluation de la propriété, une connaissance des loyers sur le marché pertinent et un examen des termes du contrat de location ou d'autres obligations, y compris celles relatives aux réparations.

4.18. Le droit national peut exiger que le loyer soit évalué sur une base différente, comme dans les zones soumises à l'une des formes de contrôle légal des loyers, que ce soit :

- Exiger que le loyer soit fixé sur une base particulière (comme par exemple un loyer « juste »)
- 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 en matière de litiges pour y contribuer.

4.19. L'évaluateur peut également avoir besoin de tenir compte des attentes quant aux possibilités de revenir à un loyer de marché ou à une valeur de possession vacante.

4.20. **Autres interventions législatives** — Le droit national peut intervenir dans d'autres domaines que le loyer et la sécurité d'occupation. Il peut y avoir des problèmes pertinents concernant la qualité et le caractère physique du logement qui peuvent nécessiter des travaux ou empêcher sa location. Par exemple, dans certains pays, la volonté d'améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers est appliquée pour limiter la location des biens les moins efficaces sans que certains travaux ne soient entrepris. L'évaluateur devra être conscient des questions pertinentes pour le logement en question.

4.21. **Usufruit et intérêts similaires** — L'usufruit (d'autres noms peuvent être utilisés dans certains pays) fait référence à une forme de droit de propriété limité que l'on trouve dans le droit civil et les juridictions mixtes et qui unit les deux notions suivantes :

- Le droit d'utiliser ou de jouir du bien directement et sans l'altérer ; et
- **Le droit d'en tirer profit comme en louant un logement** — Les « *fruits* » désignent les recettes renouvelables que rapporte le bien immobilier. C'est cet aspect qui distingue l'usufruit d'un simple droit d'occupation d'un bien immobilier.

Le bien lui-même doit être laissé intact tel quel, avec l'obligation de l'entretenir et de respecter son caractère. Les droits de vendre, de donner, d'échanger, de modifier ou de détruire le bien constituent une pleine propriété plutôt qu'un usufruit. Dans certaines juridictions, un usufruit peut être détenu par plusieurs parties – s'il est accordé à vie, il courra jusqu'au dernier décès. L'usufruit peut être accordé pour une durée, telle qu'une durée viagère ou moins ; Le droit national peut limiter la durée pendant laquelle une société peut exercer l'usufruit. Tout bail consenti par l'usufruitier doit être d'une durée inférieure à celle du droit.

4.22. L'usufruitier peut être amené à rendre compte de l'état du bien à la fin de l'usufruit, ce qui rend utile un premier constat d'état ou d'inventaire.

4.23. Dans certains pays, elle peut apparaître dans le cadre du droit des successions en tant que protection du conjoint survivant et des enfants aux dépens d'autres héritiers. Une réorganisation mutuellement convenue de cette méthode nécessiterait généralement une évaluation.

4.24. L'usufruitier devrait généralement faire face aux frais et taxes d'occupation, mais l'assurance immobilière peut incomber au propriétaire.

4.25. Certains aspects de la relation entre l'usufruitier et le propriétaire peuvent être réglementés par le droit national et les tribunaux.

4.26. Lorsqu'un usufruit doit être évalué, celui-ci sera généralement basé sur la valeur du logement et la durée de vie restante estimée de l'usufruitier ou sur la période restant à courir de la durée de la concession. La valeur doit être basée sur la propriété telle qu'elle est, et non sur celle qu'elle pourrait être développée par un propriétaire à part entière.

4.27. **Intérêts similaires dans la propriété** — 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 au capital.

4.28. **Propriété soumise à l'usufruit** — Le propriétaire de la propriété à partir de laquelle un droit d'usufruit a été accordé est communément appelé un « *nu-propriétaire* » (parfois le « *propriétaire principal* »), son intérêt étant la nue-propriété. Dans une juridiction de droit commun, cette personne est plus généralement désignée par le terme « titulaire d'un domaine résiduel »..

4.29. Le nu-propriétaire ne peut pas interférer avec l'usage ou la jouissance du terrain par l'usufruitier dans les limites des droits concédés, mais peut chercher à protéger le bien contre les abus de l'usufruitier.

4.30. L'usufruitier peut être amené à renoncer à son droit si le nu-propriétaire hypothèque le bien. Toute vente, cession ou succession de la nue-propriété serait soumise à l'usufruit.

4.31. Sous réserve des conditions de l'octroi du droit ou d'autres circonstances pertinentes, la valeur de la nue-propriété est au mieux la valeur actuelle de l'attente de la réversion à la fin de l'usufruit.

4.32. **Améliorations** — Il peut être nécessaire de déterminer si le propriétaire ou le locataire a amélioré ou modifié la propriété résidentielle ou y a ajouté des éléments.

4.33. Lorsqu'un propriétaire améliore un logement en propriété au cours d'une location, cela peut être pour des raisons légales, économiques ou personnelles. Il aura généralement fallu l'accord du locataire pour que le propriétaire ait accès à la propriété pour effectuer les travaux. Elle peut, en vertu du droit national ou d'un accord conclu avec le locataire, entraîner une augmentation de loyer ou rendre possible une augmentation ultérieure de la valeur locative, comme dans le cas d'une location ultérieure.

4.34. Un contrat de location peut généralement exiger que le locataire obtienne l'approbation du propriétaire avant d'effectuer des travaux importants sur la propriété. Cet accord peut porter sur la manière dont tout investissement substantiel doit être géré, que ce soit en prévoyant une base d'indemnisation si le locataire quitte le logement alors que les travaux ont encore de la valeur, en prolongeant la location ou par d'autres moyens. Il se pourrait bien que l'amélioration ne soit pas prise en compte lors de toute révision de loyer pour le locataire actuel, bien qu'elle puisse ajouter à la valeur locative pour une location ultérieure à un nouveau locataire.

4.35. Lorsqu'un locataire installe des objets, par exemple pour le chauffage ou dans les cuisines, il peut être de fait et de droit national que ces éléments soient devenus tellement fixés à la propriété qu'ils lui appartiennent et ne doivent donc pas être enlevés par le locataire ultérieurement ou à la fin de la location.

4.36. **Détérioration** — Lorsque l'utilisation de la propriété par le locataire l'a entraînée à se détériorer, que ce soit par les actions ou la négligence du locataire, il peut également être nécessaire d'évaluer les détériorations à la fin de la location. Ils peuvent être déduits de la caution du locataire pour la location ou faire l'objet d'une créance 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 de la propriété.

5. Parcs de mobile homes résidentiels

Un logement résidentiel peut être mis à disposition par un propriétaire de camping qui loue des emplacements sur le parc pour une occupation permanente par des mobile homes. Le propriétaire du site fournit généralement tous les services et souvent d'autres installations. Les transactions relatives aux mobile homes, qu'il s'agisse de l'achat ou de la vente, doivent généralement être effectuées avec le propriétaire du parc dans le cadre de la gestion du site et dans le cadre d'une activité commerciale. Ainsi, les mobile homes eux-mêmes auront généralement une valeur limitée (leur capacité abordable et leur emplacement étant pertinents pour les locataires), mais le parc dans son ensemble peut être évalué comme une propriété gérée par une entreprise.

6. Propriété inaliénable et juridiquement incessible

6.1. Il peut y avoir des droits de valeur sur des biens que le détenteur ne peut pas vendre ou transférer, mais qui peuvent encore, à l'occasion, avoir besoin d'être évalués.

6.2. Cela se produit généralement lorsque :

- Un bien a été donné à un organisme public ou à une organisation caritative à des conditions excluant sa disposition, de sorte qu'il est préservé pour le bien public, comme c'est le cas pour certaines propriétés d'importance historique, culturelle ou architecturale. L'actif peut encore avoir 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 le transfert légal, peut-être parce que le propriétaire souhaite contrôler qui occupe la propriété. Ce bail peut encore avoir de la valeur en soi, surtout s'il est inférieur au loyer de marché ou s'il offre d'autres avantages par rapport au marché pour des propriétés équivalentes. S'il s'agissait d'un passif important, le locataire pourrait chercher à le répudier.

Des problèmes similaires peuvent se poser lorsque le locataire dispose de l'usufruit sur un bien.

6.3. Rendre un bien inaliénable n'enlève pas sa valeur. Cela signifie que la valeur ne peut pas être réalisée en tant que somme en capital alors que la valeur en capital de la propriété n'est pas disponible pour garantir un prêt. Néanmoins, il pourrait toujours y avoir des raisons pour lesquelles quelqu'un pourrait vouloir payer pour prendre une telle propriété et elle 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 lui-même. Cela peut être plus clair lorsque l'entreprise utilise un bien loué qu'elle ne peut pas légalement transférer, mais dont le loyer est sous-évalué.

6.5. Parmi les questions importantes pour un évaluateur mandaté dans un tel cas, citons :

- **Quel est l'objectif de l'évaluation ?** Il est utile de savoir si le logement est à valoriser pour un bilan, un divorce, une dissolution de partenariat, une fiscalité, un rachat forcé ou une valorisation locative. L'évaluation entre des parties telles que le propriétaire et le locataire ou les membres de la famille peut signifier trouver une valeur juste ou spéciale, souvent basée sur une valeur synergique ou de mariage, plutôt que sur une Valeur vénale. Dans certaines situations, la tâche peut consister à déterminer la valeur de placement du logement pour un particulier.
- **Dans quelle mesure la restriction de la cession est-elle absolue ?** Bien que la situation puisse varier d'une administration à l'autre, il se peut que la loi offre un moyen de contester une telle interdiction devant les tribunaux.

6.6. Dans d'autres circonstances, il peut y avoir une possibilité commerciale de payer pour que l'interdiction soit levée en accord avec la personne qui l'impose. Dans de tels cas, la situation se rapproche de celles où il existe des restrictions légales ou contractuelles sur qui peut posséder ou occuper une propriété, ce qui peut entraîner des niveaux variables de réduction appliqués à une valeur non grevée à vendre. Il se peut que, même si le bien n'est pas techniquement inaliénable, une structure de propriété complexe puisse le faire en pratique, avec des obstacles substantiels avant que la disposition ne soit possible.

6.7. Lorsqu'une société est propriétaire du logement, alors que la société doit rester propriétaire, la propriété effective peut être transférée avec la vente de la société, mais l'évaluation critique est susceptible d'être celle des actions de la société.

- **La restriction permet-elle ou interdit-elle la location du logement dans le cadre d'un bail ou d'une sous-location pour lequel un loyer ou une prime pourrait être prélevé ?** Permettre la location de la propriété offrirait un moyen d'obtenir de la valeur tout en préservant la propriété et le contrôle ultimes.
- **Est-ce l'emplacement de l'habitation qui est inaliénable ou l'habitation elle-même doit-elle également être préservée ?** Cette distinction peut indiquer s'il existe ou non des possibilités de développement.

6.8. Selon les circonstances et les directives, l'approche habituelle pour déterminer la valeur en capital d'un tel bien (pour des raisons fiscales par exemple) consiste à tenir compte de ce qu'une personne paierait pour acquérir l'intérêt dans le logement assujetti à la restriction relative à la disposition. Exemples de procédés :

- Considérer le bien concerné en l'état
- Supposons que la restriction est levée pour permettre une seule cession
- Reconnaître que l'acheteur, la personne ou l'entité à laquelle le bien doit être légalement transféré serait alors lié par la restriction

et de déterminer quelle serait la Valeur vénale de cette transaction.

6.9. Cela peut être illustré par une location à long terme non juridiquement transférable d'un logement pour lequel le loyer est le seul problème et où il n'y a donc pas d'autres facteurs en jeu :

- Si la location est déjà à un loyer de marché et n'a pas d'autre attrait par rapport à d'autres propriétés équivalentes, elle peut n'avoir aucune valeur.

- Cependant, si la location est à un loyer bien inférieur au loyer de marché en vigueur pour une telle propriété, cette différence a une valeur basée sur la période pendant laquelle on peut s'attendre à ce qu'elle dure. Cela donnera une valeur à la location en tant qu'actif.

6.10. Lorsqu'on considère la propriété d'un logement, quelqu'un peut considérer 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 approchée de cette façon, 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 pourrait être particulièrement évident dans une affaire de divorce où une valeur peut être attribuée au logement conformément aux instructions données à l'évaluateur, mais il serait utile pour les parties et le tribunal, lorsqu'ils envisagent une division des biens, de comprendre qu'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 6. Biens classés (biens protégés par la loi)

Terminologie
Direction
Évaluation

1. Terminologie

1.1. **Bâtiments classés** — Bâtiments officiellement protégés dans le cadre d'un environnement désigné ou en raison de leur valeur architecturale ou historique particulière.

1.2. **Structures classées** — Bien que la plupart des structures répertoriées soient des bâtiments, d'autres structures telles que les murs d'enceinte peuvent également être répertoriées. La protection peut s'étendre à la propriété associée au bâtiment ou à la structure.

1.3. **Environnement désigné** — Zone désignée par la loi comme présentant un intérêt architectural ou historique particulier dans le but de préserver ou d'améliorer ce caractère. Qu'il s'agisse de zones urbaines, de centres-villes, de villages ou de campagnes, les habitations et autres bâtiments situés dans un environnement désigné sont protégés, avec un développement plus étroitement contrôlé.

2. Direction

2.1. Une fois qu'une propriété est répertoriée, elle est soumise à des contrôles spéciaux d'urbanisme en vertu desquels l'approbation des autorités compétentes est requise pour les travaux qui affectent son intérêt particulier. Ces travaux peuvent être internes ou externes et aller du plus petit projet à la démolition complète. Une autorisation doit être obtenue pour toute modification et démolition. Il peut y avoir des coûts supplémentaires liés à la propriété ou à l'occupation, tels que le chauffage, l'assurance (nécessitant parfois des conseils spécialisés sur les coûts de reconstruction) et l'entretien, tandis que certaines parties de la propriété peuvent, en tant que caractéristiques historiques, ne pas être utilisables.

2.2. L'expert doit être en mesure de déterminer si le bien à évaluer est répertorié. 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 peut souvent être en mesure de donner des conseils à ce sujet, par exemple lorsque le statut est mentionné dans les documents de la propriété, les titres de propriété, les plans architecturaux ou d'autres décisions de l'État. Si l'affaire ne peut être vérifiée, cela devrait être indiqué dans le rapport.

2.3. Lorsque la propriété est identifiée comme étant répertoriée, l'évaluateur doit déterminer s'il s'agit de la totalité ou d'une partie de la propriété. Il n'est pas toujours vrai que l'ensemble du bâtiment est classé ; L'inscription peut porter uniquement sur la façade du bâtiment, un seul mur de la propriété ou même la peinture intérieure d'un seul mur. Il peut y avoir une plus grande tolérance officielle pour les travaux à l'égard du bâtiment qui n'affectent pas la partie qui est classée et qui peuvent aider à maintenir le bâtiment en bon état.

2.4. Un bâtiment classé peut également être totalement ou partiellement exempté des exigences de la directive 2024/1275/UE sur la performance énergétique des bâtiments *(voir EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique).*

2.5. Il peut y avoir des zones spécifiques de la propriété qui doivent être accessibles au public, peut-être comme condition d'un traitement fiscal avantageux, de l'octroi de subventions publiques pour soutenir le bâtiment ou d'autres raisons. Cela peut limiter la façon dont la propriété peut être utilisée et imposer des coûts supplémentaires.

2.6. L'évaluateur doit vérifier s'il existe des restrictions à l'utilisation de la propriété.

2.7. L'importance de l'entretien des bâtiments présentant un plus grand intérêt historique ou architectural peut justifier l'autorisation de l'autorité chargée de l'aménagement d'autres bâtiments afin de créer les fonds nécessaires pour financer cet aménagement.

3. Évaluation

3.1. Avant de décider de l'approche appropriée pour l'évaluation d'un bien immobilier coté, l'évaluateur doit tenir compte de la nature du marché dans lequel il se trouve. Dans certaines circonstances, le fait de l'inscription peut augmenter la valeur, et dans d'autres le contraire.

3.2. Il est important que l'évaluateur comprenne les procédures et les normes requises pour les travaux sur un bien classé, y compris sa rénovation, et en quoi elles diffèrent des règles pour d'autres biens. L'obtention de tous les permis et approbations nécessaires peut prendre beaucoup plus de temps, et leurs exigences peuvent être plus onéreuses. Les travaux sur un bâtiment classé sont susceptibles d'être plus coûteux que pour d'autres bâtiments en raison des coûts plus élevés des chefs de projet et des travailleurs qualifiés disposant de l'expertise pertinente et des matériaux utilisés pour la rénovation et la préservation des biens classés. Compte tenu de l'attention portée aux détails qui sera probablement nécessaire, les travaux sur les bâtiments classés peuvent prendre plus de temps. La tâche de l'évaluateur sera facilitée s'il est en mesure d'examiner les plans proposés et le contrat de construction.

3.3. Les méthodes d'évaluation qui pourraient être appliquées aux biens classés sont la méthode de la comparaison, celle des revenus et celle des biens résiduels. La méthode du coût de remplacement amorti (coût de remplacement amorti) pourrait également être adoptée dans des circonstances très spécifiques, mais elle sera généralement inappropriée, compte tenu à la fois de la complexité de l'estimation du coût de construction amortie d'un bien équivalent à un immeuble classé et de la pertinence discutable d'une telle tâche au regard de l'état de l'immeuble.

3.4. **La méthode comparative** devrait, comme pour la plupart des biens, être le premier choix de méthode d'évaluation d'un bien immobilier résidentiel coté. Il est plus approprié lorsqu'il existe un marché actif pour des biens similaires dans des circonstances comparables.

3.5. L'évaluation peut être plus difficile lorsqu'un bien classé nécessite des rénovations importantes. Idéalement, l'évaluateur devrait utiliser des comparables qui sont dans un état similaire et qui ont les mêmes utilisations autorisées. Lorsqu'ils ne sont pas disponibles, les ajustements sont compliqués, sans précaution et peuvent conduire à des résultats trompeurs.

3.6. Pour l'approche par le **revenu**, la **capitalisation directe** des revenus ne peut être appliquée qu'aux biens locatifs.

3.7. La **méthode résiduelle** peut être adoptée pour estimer la valeur actuelle d'un bien classé à rénover. Selon cette méthode, l'évaluateur évalue la valeur de la propriété rénovée, puis déduit les coûts de rénovation, les frais professionnels, les frais de marketing et les frais juridiques, les coûts de financement, les autres coûts pertinents, les taxes applicables et, le cas échéant, un montant pour le bénéfice du promoteur afin d'obtenir une valeur résiduelle. L'acquisition et les frais financiers qui résultent de la possession du bien pendant la période de rénovation (coûts d'achat du bien, prêt ou frais d'opportunité) doivent être déduits de la valeur résiduelle pour déterminer la valeur vénale du bien dans son état actuel. La méthode résiduelle nécessite une attention considérable car la valeur est sensible à toute variation des coûts estimés. Par conséquent, un examen final est nécessaire pour déterminer si le résultat est vraiment le prix que l'on pourrait s'attendre à ce qu'une personne paie. *(Voir Les méthodes résiduelles, EVS Partie II – Méthodologie d'évaluation)*

EVIP 7. Location à usage d'habitation et contrôle des loyers

1. L'intervention des autorités sur les marchés du logement sous pression peut prendre plusieurs formes, dont la réglementation des loyers, souvent associée à d'autres mesures, est l'une des plus courantes. Alors que ces régimes ont traditionnellement été appliqués à l'échelle nationale, il y a maintenant une tendance à leur application locale dans des villes ou même des zones de villes.

2. Bien que cette réglementation puisse s'appliquer à toutes les locations, la gestion des logements sociaux a tendance à être considérée séparément et elle est donc plus souvent considérée pour les locations de logements privés, parfois uniquement ceux loués en vertu de codes statutaires particuliers. Les régimes de sécurité sociale qui prévoient une aide pour les coûts du logement peuvent servir à soutenir les niveaux de loyer dans le secteur de la location privée, bien que ces locations puissent ne pas être acceptées comme garantie par certains prêteurs.

3. Il existe toute une série de formes typiques pour ce type de réglementation, notamment :
   - Un plafonnement simple des augmentations de loyers convenues, parfois liées à l'inflation générale
   - Un moyen pour un locataire de soumettre une modification proposée à un loyer à une certaine forme d'examen, parfois en utilisant un concept de « *juste valeur* » qui dépendra de sa définition légale et de son interprétation judiciaire
   - Des régimes plus approfondis dans lesquels le contrôle des loyers est renforcé par d'autres réglementations de la location, notamment celles qui étendent la sécurité d'occupation du locataire et éventuellement avec des droits d'occupation protégés supplémentaires pour les membres de la famille ou du ménage du locataire. Cette sécurité d'occupation imposée rendrait le contrôle des loyers plus efficace pour les locataires qui ont l'intention de rester dans la propriété

4. D'autres approches peuvent être trouvées sur les marchés du logement sous pression, notamment la réglementation de qui peut occuper certains biens locatifs, par exemple en fonction de l'origine locale du locataire, du type de travail ou du niveau de revenu. Cela tend à limiter les niveaux de loyers qui peuvent être atteints, mais cette fois-ci en affectant l'équilibre entre l'offre et la demande.

5. **Toute intervention de ce type est susceptible d'avoir un effet sur la valeur des biens immobiliers concernés** — En effet, dans la mesure où elle déplace soit l'offre de logements, soit la demande des occupants potentiels, elle peut également avoir des effets sur les marchés du logement au sens large, en particulier sur les segments non réglementés.

6. Les principaux facteurs critiques pour la valeur d'un logement loué en vertu d'une telle réglementation seront généralement :
   - La capacité du propriétaire à reprendre possession du bien, soit pour la vendre avec possession vacante, soit pour la relouer
   - La mesure dans laquelle le loyer qui peut être atteint pour la propriété est inférieur au loyer de marché

7. De nombreux marchés dotés d'une telle réglementation disposeront de preuves suffisantes de ventes de biens loués pour utiliser la méthode d'évaluation comparative basée sur les chiffres obtenus pour d'autres biens sous le même régime. De même, ces facteurs en eux-mêmes influent à la fois sur les principaux motifs de détention d'un immeuble de placement et sur l'analyse des termes et des réversions pour l'évaluation des actifs. Il est donc pertinent pour la valeur si:
    - L'attente d'un retour à la possession vacante, avec la possibilité que cet événement donnerait de quitter le secteur loué ou de relouer, est lointaine et incertaine
    - Si le revenu qui en provient est en baisse

8. D'autres facteurs pour l'évaluateur peuvent résider dans la mesure dans laquelle d'autres réglementations peuvent augmenter les coûts d'être propriétaire ou de changer de locataire. Cela peut se faire par le biais de:
    - Exigences en matière d'améliorations, qu'il s'agisse de santé et de sécurité, d'efficacité énergétique ou de modification des normes nationales en matière d'hébergement
    - Restrictions quant à la prise en charge par le locataire des frais de location (frais de préparation de l'état des lieux ou du bail, recherche de références de crédit, paiement des honoraires de l'agent immobilier, etc.)

9. L'expert qui évalue un logement loué ou apte à la location peut prendre en compte :
    - Le régime régissant le loyer et les autres conditions clés de la location pour, le cas échéant, la location actuelle et toute relocation éventuelle
    - Le loyer actuel, la façon dont il peut être révisé et le loyer éventuel d'une nouvelle location
    - La capacité ou non de relouer rapidement et à quelles conditions
    - La perspective et le moment où la possession vacante est disponible et les incertitudes qui l'entourent, ainsi que les possibilités de possession anticipée. Dans le cas d'un régime légal d'inamovibilité de la loi, 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
    - La preuve de la valeur locative et du capital vacant d'un tel bien
    - La disponibilité et les conditions de financement hypothécaire pour le bien loué en question et l'existence d'acheteurs n'ayant pas besoin d'emprunter
    - L'état actuel de la propriété et les attentes du marché ou les exigences légales pour qu'elle soit améliorée

EVIP 8. Les inondations et l'évaluation des biens immobiliers

Introduction
Une vue d'ensemble
Effets à plus long terme sur la valorisation ?

1. Introduction

   Les conditions météorologiques plus volatiles et extrêmes observées avec le changement climatique entraînent des inondations graves plus fréquentes et plus larges. Par conséquent, l'interaction entre les inondations et la valeur des propriétés est un sujet de discussion récurrent.

2. Une vue d'ensemble

   Dans la plupart des cas, les inondations résultent de pluies intenses et torrentielles. L'augmentation des surfaces dures créées par le développement, combinée aux pratiques de gestion des terres, accélère l'écoulement de l'eau. Tous les systèmes de drainage normaux ne parviennent alors pas à gérer un tel volume et les niveaux d'eau augmentent dans l'ensemble du paysage, souvent au-delà des records d'inondation précédents. Les conséquences peuvent être pires dans les vallées escarpées (comme dans le cas de l'Ahr en Allemagne ou de Boscastle en Angleterre) ou lors de la confluence de rivières, ce qui intensifie les effets, ou là où l'élévation du niveau de la mer ou les ondes de crue se produisent.

3. Effets à plus long terme sur la valorisation ?

   3.1. Les considérations à cet égard comprennent :

   - La distinction entre risque d'inondation et inondation
   - Les mesures prises en réponse aux risques d'inondation et aux inondations pour atténuer les risques d'inondation et fournir des défenses contre les inondations
   - Changements institutionnels et réglementaires
   - Réactions du marché par les acheteurs et les vendeurs, les propriétaires et les locataires
   - Toute modification des politiques des assureurs et des prêteurs garantis

   3.2. **Risques d'inondation et inondations** — De manière générale, le marché de l'immobilier sera éclairé par la vue d'ensemble du risque d'inondation. C'est ce qu'illustre, par exemple, cette étude allemande de la zone à risque d'inondation de Regensberg : *How Flood Risk Impacts Residential Rents and Property Prices — Empirical Analysis of a German Property Market par* Jens Hirsch et Jonas Hahn (2017) qui a révélé que les valeurs immobilières y étaient plus faibles dans les zones identifiées à risque d'inondation.

   3.3. Une inondation réelle peut confirmer l'évaluation du risque, élargir les zones de risque ou montrer comment le risque a changé. Cependant, en général, il est probable qu'elle se soit produite dans des zones où les inondations sont déjà un risque connu. L'expérience montre que, malgré les problèmes liés aux inondations, la mémoire semble courte et le sentiment de risque est faible, alors que les marchés du logement sont généralement tendus dans les pays développés.

   3.4. Lorsqu'une inondation est particulièrement intense ou qu'elle touche des zones auparavant non inondées, il

semble plus probable qu'elle soit considérée comme un événement inhabituel, n'affectant pas les valeurs à long terme.

3.5. Un autre facteur est que, dans certaines régions, les raisons d'acheter une propriété attrayante au bord de la rivière ou sur la côte sont compatibles avec l'acceptation d'un certain risque d'inondation.

3.6. **Mesures de lutte contre les inondations** — L'exposition aux inondations n'est pas nécessairement un risque totalement ingérable. Les gouvernements, les communautés, les propriétaires, les occupants et d'autres peuvent tous prendre des mesures pour réduire (bien que rarement éliminer) le risque d'inondation. La gestion des terres et des cours d'eau pour réduire le volume et la vitesse de ruissellement de l'eau peut atténuer les inondations. Les défenses contre les inondations peuvent augmenter la protection contre les inondations. Des mesures peuvent être prises pour rendre les propriétés plus résilientes aux risques d'inondation, notamment en modifiant l'utilisation de certaines propriétés plus exposées. Un exemple clair est la mesure dans laquelle les défenses contre les inondations aux Pays-Bas et dans l'East Anglia en Angleterre ont été améliorées en réponse aux inondations de 1953.

3.7. **Changements institutionnels et réglementaires** — Ceux-ci peuvent être apportés, en particulier par les gouvernements, pour mieux gérer les risques d'inondation ou assurer la confiance dans les marchés par le biais du contrôle du développement, de la réglementation de la construction et des organisations de défense contre les inondations. Avec le potentiel d'inondations annuelles dans certaines régions, il se pourrait que certains endroits deviennent finalement intenables pour les propriétés, comme on l'a déjà vu avec l'érosion côtière, ou trop coûteux à protéger. Cela devient alors un facteur supplémentaire dans la politique de contrôle du développement.

3.8. **Réactions du marché** — L'une des caractéristiques de nombreux pays développés est que leurs marchés immobiliers, en particulier leurs marchés du logement, sont déjà limités, ce qui laisse peu d'options pour un changement radical des modèles de peuplement qui peuvent déjà être limités par la géographie physique. Les options limitées signifient que l'équilibre local entre l'offre et la demande sera trouvé pour les propriétés qui existent avec leur risque d'inondation.

3.9. **Assureurs et prêteurs** – Les rôles interdépendants des assureurs et des prêteurs qui garantissent des prêts immobiliers sont un facteur clé de ces questions. Si le financement hypothécaire n'était plus disponible pour les acheteurs dans certaines régions, on pourrait s'attendre à ce que les conditions financières changent, ce qui aurait des conséquences sur la valeur des propriétés. Toute disponibilité réduite de la couverture d'assurance pour les propriétés dans les zones à risque d'inondation (comme c'est actuellement le cas pour le risque d'incendie de forêt en Californie) pourrait inciter les prêteurs à modifier leurs politiques de prêt au détriment de la valeur des propriétés. Ce serait également une préoccupation directe pour les propriétaires, bien qu'ils les encouragent peut-être aussi à prendre des mesures pour améliorer la résilience aux inondations. Les décisions d'achat seraient alors laissées à un nombre plus limité d'acheteurs au comptant utilisant leur propre argent et jugeant leur risque.

3.10. **Plus généralement** — Il pourrait être raisonnable de supposer que, si les inondations deviennent plus fréquentes, plus généralisées et ne sont pas efficacement contrées par des défenses et d'autres mesures, il pourrait arriver un moment où les marchés reconnaîtront qu'il s'agit d'un problème pour les propriétés les plus exposées, peut-être aussi d'une intensification de la demande pour d'autres propriétés moins à risque.

3.11. Cependant, même un changement aussi radical n'est généralement pas un changement en soi. Il se peut que beaucoup d'autres choses se passent sur les marchés, de l'évolution des conditions financières au changement démographique – seuls les manuels scolaires peuvent vraiment supposer que « toutes choses étant égales par ailleurs ». L'effet sur les valeurs peut être tellement masqué par d'autres facteurs qu'il serait difficile de les démêler, peut-être surtout dans les zones à forte valeur immobilière, mais peut-être plus facile à discerner dans les zones de faible valeur et plus peuplées. Un problème plus important pourrait être l'effet plus insidieux et rampant de la vulnérabilité côtière, mais l'expérience des zones côtières de grande valeur est que le marché semble tenir compte du risque.

3.12. Il n'appartient pas aux évaluateurs de prophétiser la nature ou le calendrier de ces changements futurs sur les marchés et les politiques d'autrui, mais plutôt aux prêteurs garantis d'examiner ces questions en tenant compte de leurs points de vue sur les ratios prêt-valeur, les taux, les modalités et conditions ou leur volonté de prêter. Des commentaires sur les risques peuvent être utiles, ainsi que des observations sur les travaux de défense prévus contre les inondations et d'autres questions pertinentes pour la propriété évaluée.

3.13. Dans l'intervalle, les évaluateurs peuvent s'assurer d'un bon accès aux dossiers sur l'historique des inondations et les expositions pour référence dans les rapports, y compris si les propriétés situées dans des zones à risque n'ont pas encore été inondées. Il peut s'agir de photographies prises par des drones qui indiquent où l'eau a pénétré.

VIII. Code européen de mesure

Introduction
Champs d'application
Définitions
Mesures du bâtiment en pratique

1. Introduction

Tous les pays européens utilisent des bases similaires pour mesurer les surfaces de plancher dans les bâtiments, mais la façon dont ces composants sont regroupés et codés diffère considérablement d'un pays à l'autre. Cela signifie que les comparaisons entre de nombreux types de zones sont souvent très trompeuses. Plusieurs pays ont des principes régissant les pratiques de mesures énoncés dans des normes et des législations spécifiques à chaque pays. Ils doivent être strictement respectés. Dans de tels cas, si des allégations de négligence professionnelle sont formulées à l'encontre d'un arpenteur-géomètre, une référence générale à l'utilisation d'autres codes de pratique de mesure ou de recommandations sera très probablement rejetée par le tribunal. Cela s'applique également aux mesures et aux calculs effectués conformément aux recommandations du présent Code TEGOVA s'ils diffèrent des pratiques et réglementations locales.

2. Champs d'application

Ce code ne définit pas en détail la manière dont les différents types de biens doivent être mesurés, car cela dépend des conditions, des normes et des réglementations locales. Les rapports d'évaluation doivent clairement indiquer et expliquer les bases de mesures utilisées et identifier les bases inhabituelles ou les écarts par rapport au présent code.

3. Définitions

3.1. Définitions générales

3.1.1. Les mesures sont généralement effectuées et enregistrées à l'aide du système métrique. Toutefois, certains pays et secteurs peuvent utiliser conventionnellement des mesures impériales ou locales couramment adoptées dans la pratique nationale ou conformément à la pratique du marché.

3.1.2. Sous réserve des dispositions légales ou des instructions du client, le choix des unités et le nombre de décimales utilisées seront une question pratique que l'évaluateur devra déterminer dans les circonstances de la propriété et les besoins qu'un client peut être censé avoir.

Unités

- Les distances sont des mesures de longueur dans une dimension et doivent être exprimées en mètres (m)
- Les surfaces sont des mesures en deux dimensions et doivent être exprimées en mètres carrés (m^2)
- Les grandes surfaces, les propriétés rurales et les bâtiments plus anciens ont généralement des formes irrégulières. Il faut veiller à mesurer ces zones avec précision, peut-être par un arpentage ou à l'aide de cartes numériques. Les superficies peuvent être exprimées en hectares

- Les volumes sont des mesures en trois dimensions et doivent être exprimés en mètres cubes (m^3)

3.1.3. Distance

- **La longueur brute** est mesurée comme la distance horizontale entre les faces extérieures des murs extérieurs ou entre les centres des murs intérieurs. Le choix de la base doit être indiqué.
- **La longueur nette** est mesurée comme la distance horizontale entre les faces intérieures des murs extérieurs, sans tenir compte des composants structurels internes tels que les piliers ou les contreforts qui ne sont pas des murs complets
- **La hauteur brute** est mesurée comme la distance verticale entre le haut d'un sol fini et :
    - Le haut du plancher fini d'une pièce située au-dessus ; ou
    - Le haut de la structure du toit au-dessus
- **La hauteur nette** est mesurée comme la distance verticale entre le haut d'un sol fini et le bas d'un plafond, d'un sol ou d'un toit situé au-dessus, sans tenir compte des composants structurels internes qui ne sont pas des plafonds complets
- **La hauteur libre** est mesurée comme la distance verticale entre le haut d'un sol fini et la face inférieure d'un plafond suspendu au-dessus de celui-ci

3.1.4. Surfaces et volumes

- **Les surfaces brutes** sont déterminées à l'aide de longueurs brutes
- **Les surfaces nettes** sont déterminées à l'aide des longueurs nettes
- **Les volumes bruts** sont déterminés à l'aide de longueurs brutes
- **Les volumes nets** sont déterminés à l'aide des longueurs nettes

3.1.5. Limites de propriété et superficie des parcelles

- **La superficie du terrain** est la superficie de la propriété à l'intérieur de ses limites. Cela peut être référencé par des organismes gouvernementaux (tels qu'un registre foncier, une autorité cadastrale ou locale) mesuré à partir d'un plan horizontal. La surface de la parcelle peut alors, le cas échéant, être divisée en zone bâtie et zone non bâtie.
- **La zone bâtie** est la partie de la surface de la parcelle qui est couverte par les bâtiments dans leur état fini, à la fois au-dessus et au-dessous du sol
- **La zone non bâtie** est la partie restante de la surface de la parcelle qui n'est pas classée comme zone bâtie

3.1.6. **Identifier les limites externes** – Les évaluateurs doivent veiller à établir qu'ils ont une compréhension précise des limites de la propriété. Il est important d'établir si et quelles entités de délimitation appartiennent à la propriété et ainsi d'être certain de la ligne de la limite avec les propriétés adjacentes. Cela s'applique également aux murs mitoyens entre les bâtiments.

3.1.7. Problèmes typiques

- La superficie de la propriété telle qu'elle est documentée pour l'évaluateur peut ne pas être la bonne. La documentation plus ancienne peut être obsolète.
- Des terres peuvent, par exemple, avoir fait l'objet d'une expropriation ou d'un lotissement. Les superficies de propriété peuvent également changer lorsque les limites changent à la suite d'ententes entre des parties voisines qui n'enregistrent pas toujours officiellement leur entente.
- Les limites telles que les lisières de bois, les limites d'arbres, les haies et les rivières peuvent ne pas être des descriptions précises et peuvent changer au fil des ans. Les clôtures et autres marqueurs peuvent être mal placés ou avoir été déplacés et, par conséquent, les mesures GPS utilisées pour préparer les cartes numériques peuvent ne pas représenter la position réelle.
- Lorsque les limites ne sont pas enregistrées avec précision ou sont contestées, il peut y avoir des pratiques et des interprétations locales qui peuvent offrir des présomptions pour identifier la limite
- **Mesure des limites** — Les méthodes d'enregistrement des limites et de mesure des zones à l'intérieur de celles-ci ont considérablement évolué, passant de la mesure des distances et des angles au positionnement mondial et à la cartographie électronique. Dans chaque cas, la qualité de la mesure dépend des limites de la méthode utilisée - même les systèmes de positionnement mondial disponibles pour un usage commercial fonctionnent selon certaines tolérances et peuvent être affectés par des considérations militaires ou autres

- Internet offre aujourd'hui de nombreuses possibilités de voir des biens, que ce soit depuis les airs ou dans la rue. Cela peut être un outil utile, peut-être surtout pour une vue préliminaire ou générale. Cependant, les photos peuvent être datées et la propriété peut avoir changé depuis qu'elles ont été prises. Il y a des problèmes particuliers lorsqu'il s'agit d'effectuer des mesures à partir de ces services et il ne faut pas s'y fier.
- Lorsqu'il s'agit d'une utilisation à partir de n'importe quelle forme de registres, comme pour l'évaluation sur dossier, les données relatives aux mesures ne seront que celles à la date à laquelle elles ont été enregistrées et seront sujettes non seulement aux modifications qui ont pu survenir depuis, mais aussi à toute omission ou erreur dans leur collecte

3.1.8. Les évaluateurs doivent citer la source (et sa date) de la superficie de la propriété indiquée dans leurs évaluations.

3.1.9. Dans certains cas, la valeur de la terre peut être influencée par la topographie de la terre, ce qui peut lui donner une surface utilisable plus ou moins grande - les terres agricoles en pente et vallonnées peuvent offrir une plus grande surface cultivable que les terres plates.

3.2. Définitions spécifiques des surfaces de construction

3.2.1. **La surface du site** est la ou les partie(s) de la surface de la parcelle utilisée pour un ou plusieurs bâtiments ou destinée à leur construction.

3.2.2. **L'enveloppe du bâtiment (ABE)** est le plan de la partie de la zone du site qui est physiquement occupée par le bâtiment à la fois au-dessus et au-dessous du sol, en utilisant ses dimensions maximales.

3.2.3. **La zone d'emprise au sol du bâtiment (BFA)** est le plan de la partie de la zone du site qui est physiquement occupée par le bâtiment au-dessus du niveau du sol, en utilisant ses dimensions maximales.

3.2.4. **La surface extérieure brute (GEA, également appelée surface de plancher brute (GFA))** est la surface à l'intérieur de l'extérieur des murs extérieurs de l'enveloppe du bâtiment et comprend donc l'épaisseur du mur périphérique du bâtiment (« *extra muros* »).

3.2.5. **La zone de construction extérieure (ECA)** est la zone des murs périphériques eux-mêmes.

3.2.6. **La surface intérieure brute (GIA, également appelée surface de plancher intérieure (IFA))** est la surface extérieure brute après déduction de la surface de construction extérieure (« *intra-muros* »). Ainsi, GIA = GFA — ECA.

3.2.7. **La zone de construction intérieure (ICA)** est la zone des composants structurels internes du bâtiment à l'intérieur des murs périphériques, enregistrant ainsi la surface occupée par les colonnes porteuses et les murs de soutènement.

3.2.8. **La surface de plancher nette (NFA) (également appelée surface de plancher effective)** est la surface de plancher intérieure (CFA) après déduction de la surface de construction intérieure (ICA). Ainsi, NFA = IFA — ICA.

3.2.9. **La surface locative brute (SLB)** est définie comme la surface de plancher totale conçue pour l'occupation et l'usage exclusif des locataires, y compris les sous-sols et les mezzanines. La SLB pour les locaux commerciaux est généralement calculée en mesurant à partir de la ligne de bâtiment dans le cas des façades sur rue, et à partir des surfaces intérieures des autres murs extérieurs du bâtiment et des surfaces intérieures du couloir et d'autres cloisons permanentes et au centre des cloisons qui séparent les locaux des zones locatives adjacentes. Aucune déduction n'est faite pour les vestibules à l'intérieur de la ligne de bâtiment ou pour les colonnes ou saillies nécessaires au bâtiment. Aucun ajout n'est fait pour les baies vitrées qui s'étendent à l'extérieur de la ligne de bâtiment.

3.2.10. **Zones pour les services techniques (TA), la circulation (CA), les commodités (AA), etc.** sont les zones communes à tous les utilisateurs, mesurées en surface de plancher nette.

3.2.11. **La zone primaire (PA)** est la partie de la surface de plancher nette (NFA) utilisée pour soutenir les besoins

opérationnels et les processus de travail de base, par exemple TA — zone technique, CA — zone de circulation, AA — zone d'agrément.

Figure 1 — Illustration des différents types de zones et de leurs relations

4. Mesures du bâtiment en pratique

4.1. Ces mesures correspondront à l'ensemble de l'espace disponible dans un bâtiment de chaque étage concerné répondant à la définition en question.

4.2. Surface de plancher brute (SPB)

- Chaque étage doit être mesuré pour inclure les faces extérieures et les saillies du mur d'enceinte. Toute l'épaisseur du mur périphérique du bâtiment est incluse dans cette mesure. Les zones non fonctionnelles telles que les grandes surfaces ouvertes (sans sol) ne doivent pas être incluses - si ces zones doivent être incluses, leur zone doit être spécifiée.
- La mesure doit inclure les zones occupées par :
    - Murs intérieurs, cloisons, colonnes, cages d'escalier, ascenseurs, escaliers mécaniques, conduits d'air (ou autres) verticaux
    - Locaux des moteurs d'ascenseurs, locaux techniques de chauffage ou de climatisation centraux (ventilation), locaux des réservoirs de carburant, transformateurs d'électricité et/ou locaux à basse tension, couloirs et autres zones de circulation, tous les espaces sanitaires
    - Zones couvertes ouvertes, rampes, parkings fermés, salles de stockage, salles d'archives (sous-sol)

4.3. Surface de plancher intérieure (CGA)

- L'IFA de chaque étage doit être calculé entre les surfaces intérieures des murs extérieurs du bâtiment. La CDI est la surface de plancher brute (SDB) après déduction de la surface de construction extérieure (ZCE).
- Les mesures doivent être prises à une hauteur spécifiée au-dessus du sol. Lorsque les plafonds sont en pente, les évaluateurs doivent expliquer comment ils ont mesuré la surface.

4.4. Surface de plancher nette (NFA)

Il s'agit de la surface utile offerte par tous les étages d'un bâtiment sur les bases suivantes :

- Chaque étage doit être mesuré à tous les niveaux entre les surfaces intérieures des murs extérieurs du bâtiment. La NFA est la surface de plancher intérieure (CFA) après déduction de la surface de construction intérieure (ICA).
- Les mesures doivent être prises à une hauteur spécifiée au-dessus du sol. Lorsque les plafonds sont inclinés, les règles de mesure doivent être spécifiées.
- Les superficies suivantes de chaque étage doivent être exclues du calcul :
    - Murs structurels intérieurs
    - Ventilation verticale, câblage ou canalisations et colonnes structurelles (à l'exclusion généralement des articles de plus d'un mètre carré, mais il peut y avoir des pratiques différentes entre les pays)
    - Escaliers et puits d'ascenseur
    - Salles des moteurs d'ascenseur, salles des réservoirs (autres que celles utilisées pour les processus), salles des transformateurs, zones à haute et basse tension
    - Espace occupé par des appareils permanents de climatisation, de chauffage ou de refroidissement et des conduits montés en surface qui rendent l'espace inutilisable, compte tenu de l'usage auquel il est dit. Cela ne s'applique pas aux appareils installés par le locataire ou en son nom ou utilisés dans l'immeuble à des fins spéciales, telles que l'utilisation, le traitement ou la fabrication d'ordinateurs.

Dans le calcul de cette superficie pour les immeubles de bureaux, les superficies suivantes de chaque étage doivent être exclues :

- Les zones réservées à la fourniture d'installations ou de services à l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif des occupants de l'immeuble
- Zones réservées à l'espace public pour les voies de circulation et non utilisées exclusivement par les occupants du bâtiment

Remarque *— Les aires communes supplémentaires qui peuvent être créées par la subdivision d'un seul étage pour accommoder plus d'un locataire doivent être incluses dans les calculs.*

- Les parties des bâtiments telles que les halls d'entrée, les paliers et les balcons qui sont utilisées en commun avec d'autres occupants. Dans certains cas, ces parties peuvent être réparties entre les occupants du bâtiment.

Figure 2 — Illustration des bases de mesure des surfaces des bâtiments

Figure 3 — Illustration des bases de mesure de la hauteur des bâtiments

4.5. Zonage

4.5.1. Pour certaines propriétés, en particulier dans le secteur du commerce de détail, la zone située à partir des profondeurs indiquées de la façade du bâtiment peut être un facteur important pour une évaluation. En règle générale, la zone la plus proche de la façade peut être décrite comme la zone A et avoir la valeur la plus élevée par unité de surface - pour le commerce de détail, cela peut offrir la plus grande densité de ventes. Les zones à des profondeurs croissantes au-delà de cette profondeur (zones B, C, etc.) auront chacune une valeur, généralement donnée en proportion du chiffre de la zone A et diminuant généralement avec l'éloignement croissant de la façade (profondeur). Cela offre à la fois un moyen d'apprécier l'utilité commerciale du bâtiment en question et d'analyser des comparables.

4.5.2. La discussion sur le zonage peut faire référence à la profondeur construite, mesurant la profondeur du bâtiment à partir de sa façade commerciale jusqu'à une voie de circulation à l'intérieur de laquelle les zones pertinentes sont établies.

4.5.3. Il est important d'utiliser les mêmes profondeurs de zone dans l'analyse de propriétés comparables et dans l'évaluation de la propriété en question. Les profondeurs utilisées peuvent varier d'un pays à l'autre et d'un type de propriété.

4.6. Dispositions particulières

4.6.1. Le cas échéant, la hauteur de la pièce doit être indiquée. Les procédures de mesure utilisées pour les pièces avec des plafonds mansardés doivent être indiquées.

4.6.2. Les zones de mezzanine, temporaires ou permanentes, doivent être signalées ainsi que la hauteur libre au-dessus et en dessous de celles-ci.

4.6.3. Les zones à des fins spéciales, telles que les zones et les hauteurs conçues pour des palettes de taille spéciale, etc., doivent également être signalées.

4.6.4. La hauteur jusqu'aux avant-toits d'un bâtiment ou des portes d'entrée est une mesure clé pour les bâtiments utilisés pour les véhicules ou les machines dans des secteurs tels que le transport, l'entreposage ou l'agriculture.

4.7. Applications de bases de mesure spécifiques

4.7.1. Surface de plancher brute (GFA)

- Frais de construction (également à des fins d'évaluation d'assurance)
- Couverture du site
- Planification
- Zonage

4.7.2. Surface de plancher intérieure (CGA)

- Estimation des coûts de construction

- Agence de bâtiment industriel, magasin et entrepôt
- Pratique de l'évaluation

4.7.3. Surface de plancher nette (NFA)

- Agence et pratique de l'évaluation
- Service charge apportionment

4.7.4. Empreinte du bâtiment

- Utilisation des terres

4.7.5. Enveloppe du bâtiment

- Utilisation des terres

IX. Reconnaissance des qualifications par TEGOVA

Évaluateur européen reconnu (REV) et TEGOVA Residential Valuer (TRV)

Les statuts REV et TRV sont les marques d'excellence en matière d'évaluation immobilière, démontrant aux clients internationaux et locaux que l'évaluateur est qualifié selon un standard européen élevé et cohérent. Ils sont décernés par les principales associations d'évaluation à travers l'Europe.

Les lettres « REV » et « TRV » permettent aux investisseurs immobiliers transfrontaliers d'identifier des évaluateurs locaux qualifiés à un niveau européen reconnu. Cela donne aux grandes et petites sociétés d'évaluation locales la possibilité d'exploiter le marché en constante augmentation pour les clients investisseurs paneuropéens.

Pourtant, l'impact le plus important de REV et TRV est sur les clients locaux. En période d'incertitude économique, les clients locaux recherchent des professionnels ayant des connaissances et une expérience particulière qui peuvent les aider à prendre des décisions difficiles en matière d'investissement et de tarification. Ici, l'avantage concurrentiel des évaluateurs REV et TRV réside dans leur niveau minimum d'éducation et d'expérience garanti et dans leur capacité à interpréter les impacts d'évaluation mondiaux et locaux qui découle d'une familiarité démontrée avec les normes d'évaluation européennes.

Les évaluateurs REV et TRV affichent les initiales « REV » et « TRV » après leur nom sur leurs cartes de visite, reçoivent un tampon REV ou TRV impress numéroté sur leurs rapports d'évaluation et apparaissent sur le registre en ligne TEGOVA REV/TRV consulté par les clients et les praticiens de toute l'Europe.

Procédures de candidature et d'attribution

1. Les reconnaissances Recognized European Valuer avec la désignation REV et TEGOVA Residential Valuer avec la désignation TRV peuvent être décernées à des évaluateurs individuels en exercice et sont des indicateurs paneuropéens de capacité et d'expérience qui garantissent aux clients leur compétence en matière d'évaluation.

2. Les candidatures pour les reconnaissances REV et TRV sont ouvertes aux évaluateurs qualifiés en exercice qui répondent aux exigences pertinentes de TEGOVA et appartiennent à une association membre à part entière ou associée de TEGOVA qui a obtenu le consentement de TEGOVA pour attribuer les reconnaissances (Awarding Member Association ou AMA pour REV, Residential Awarding Member Association ou R-AMA pour TRV). Les demandes doivent être faites par l'évaluateur directement auprès d'un AMA ou d'un R-AMA du pays d'origine.

3. Le processus d'attribution de la reconnaissance REV ou TRV est divisé en deux étapes. Tout d'abord, il y a l'octroi par TEGOVA du statut d'attribution AMA (pour REV) ou R-AMA (pour TRV) à l'association membre. La deuxième étape est l'attribution de la reconnaissance à l'évaluateur individuel en exercice par l'AMA ou le R-AMA.

4. Pour obtenir le statut d'attribution, l'association membre doit démontrer qu'elle dispose de moyens, de politiques et de systèmes de qualité efficaces pour s'assurer que les candidats répondent aux exigences de TEGOVA en matière d'éducation, d'éthique, d'expérience et d'apprentissage tout au long de la vie.

5. La deuxième étape est l'évaluation du demandeur par l'AMA ou la R-AMA afin de déterminer si le demandeur satisfait aux exigences pertinentes de TEGOVA et, en cas de succès, l'octroi de la reconnaissance et du droit d'utiliser les lettres de désignation REV ou TRV.

6. La reconnaissance de compétence est accordée au nom de TEGOVA par l'AMA ou la R-AMA sous la forme d'un certificat de reconnaissance signé conjointement par le président de TEGOVA et le président/président de l'association membre qui décerne l'autorisation.

7. Le demandeur qui a obtenu la reconnaissance Recognized European Valuer ou TEGOVA Residential Valuer est autorisé à utiliser ce titre et les lettres de désignation REV ou TRV après son nom pendant une période de cinq ans, après quoi l'évaluateur doit demander le renouvellement de la reconnaissance.

8. Pour plus de détails, veuillez-vous adresser au secrétariat de TEGOVA ou envoyer un e-mail info@tegova.org ou sur le site Web de TEGOVA www.tegova.org.

X. Législation de l'Union européenne et évaluation immobilière

1. Introduction générale 197

2. Évaluations immobilières requises par la législation de l'UE 200

2.1. Aperçu général 200

2.2. Évaluation d'un bien immobilier pour les besoins légaux en vertu du droit des sociétés de l'UE 200

2.3. Évaluation d'un bien immobilier pour les comptes de l'entreprise 202

2.4. Évaluation d'un bien immobilier pour les établissements de crédit 204

2.5. Évaluation de biens immobiliers pour des établissements d'assurance et de réassurance 206

2.6. Évaluation d'un bien immobilier pour des fonds d'investissement 208

2.7. Évaluation d'un bien immobilier au regard des règles en matière d'aides d'État 209

3. La législation de l'UE dans le cadre de la matrice d'évaluation 211

3.1. Aperçu général 211

3.2. Climat et environnement 211

3.2.1. Généralités 211

3.2.2. Évaluations environnementales 213

3.2.3. Eau 215

3.2.4. Biodiversité, conservation de la nature et restauration de la nature 217

3.3. Amiante 218

3.4. Énergie 219

4. Évaluation immobilière et fiscalité 221

4.1. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 221

4.1.1. Aperçu qq

4.1.2. La fourniture de terrains et de bâtiments 222

4.1.3. Location de biens immobiliers 222

4.1.4. Travaux à la propriété 224

4.2. Fiscalité verte 224

ANNEXE DE LA LÉGISLATION DE L'UE 225

Évaluation d'un bien immobilier pour les besoins légaux en vertu du droit des sociétés de l'UE 225

Évaluation d'un bien immobilier pour les comptes de l'entreprise 225

Évaluation d'un bien immobilier pour les établissements de crédit 226

Évaluation de biens immobiliers pour des établissements d'assurance et de réassurance 226

Évaluation d'un bien immobilier pour des fonds d'investissement 226

Évaluation d'un bien immobilier au regard des règles en matière d'aides d'État 227

Évaluations environnementales 227

Eau 227

Biodiversité, conservation de la nature et restauration de la nature 228

Amiante 228

Énergie 228

Évaluation foncière et fiscalité 228

Clause de non-responsabilité — Le présent texte est préparé comme un bref aperçu de la législation de l'UE telle qu'elle peut s'appliquer ou être pertinente pour l'immobilier et/ou l'évaluation immobilière. Il offre des repères, et non des conseils, sur des sujets techniques souvent complexes. La plupart des lois à l'étude ont été élaborées par des directives. Cela signifie que les États membres auront généralement utilisé leur propre législation pour la mettre en œuvre. De même, de nombreuses dispositions des règlements peuvent être incorporées et/ou complétées dans la législation nationale. Il est donc probable qu'il y aura des caractéristiques locales d'importance ainsi que des interactions avec d'autres lois nationales.

Le texte vise à offrir une assistance aux évaluateurs dans leur capacité professionnelle – et non dans un autre rôle, y compris la propriété immobilière – et repose sur une compréhension de la loi au 1er juillet 2024. Lorsqu'une question est pertinente pour une évaluation, il est conseillé à l'évaluateur de demander des informations ou des conseils spécifiques supplémentaires sur les points appropriés.

Remarque : dans la version électronique, toutes les références au droit et à la jurisprudence de l'UE contiennent un lien vers le document dans les 24 langues de l'UE.

1. Introduction générale

1.1. **Législation de l'Union européenne (UE) et évaluation immobilière** — La législation de l'UE a un impact de plus en plus important sur l'utilisation, la gestion, les coûts associés, les possibilités de développement et la valeur des biens immobiliers. En effet, alors que l'article 345 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) dispose que « *[l]es traités ne préjugent en rien les règles régissant le régime de la propriété dans les États membres* », la législation de l'UE a bien un impact sur la propriété.

1.2. La législation de l'UE peut s'appliquer directement à des biens ou à des activités étroitement liées à leur propriété, à leur occupation ou à leur utilisation. C'est le cas, par exemple, lorsque la législation de l'UE définit l'objet d'une évaluation immobilière et/ou définit les critères d'une telle évaluation. Mais l'impact de la législation de l'UE sur l'immobilier et l'évaluation immobilière peut également être indirect, lorsque la législation de l'UE

s'applique à une activité spécifique à une zone ou à un site, créant des opportunités ou imposant des limitations en fonction du lieu. De même, la législation de l'UE sur la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) peut être un facteur important dans les transactions immobilières et, par conséquent, avoir un impact sur l'évaluation immobilière. En outre, la législation de l'UE touche directement aux activités des évaluateurs.

1.3. Par conséquent, pour qu'un évaluateur puisse agir conformément à l'EVS, il est nécessaire d'avoir au moins une compréhension de base de la législation européenne applicable et d'être en mesure d'évaluer l'impact des obligations légales sur l'immobilier et/ou l'évaluation immobilière. Par exemple, alors que la politique du logement n'est pas couverte par le TFUE, l'UE est active dans la législation dans un nombre croissant de domaines politiques qui affectent les marchés immobiliers et les professions. Il s'agit notamment de la promotion de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables, de la protection de l'environnement, de la discrimination de la part des propriétaires, des clauses contractuelles abusives, de l'accès des personnes handicapées aux bâtiments, de la réglementation des services de vente au détail, y compris le développement de centres commerciaux, de la sécurité sur les chantiers, des produits de construction, des cartels dans le secteur de la construction et des constructions, des aides d'État aux sociétés de logement social, du crédit hypothécaire, des exigences de capital pour les prêts hypothécaires et les assurances, la réforme des marchés financiers, la réduction des taux de TVA sur la rénovation et la réparation des logements, et le blanchiment d'argent.

1.4. **Évaluations immobilières imposées par la législation de l'UE** — Dans certains cas, la législation de l'UE prévoit des dispositions spécifiques pour l'évaluation immobilière. Ainsi, dès un stade relativement précoce, la législation de l'UE en matière de comptabilité des sociétés s'est penchée sur l'évaluation des biens immobiliers pour les comptes financiers des sociétés concernées. Celle-ci a été développée pour les établissements de crédit, les établissements d'assurance et les fonds d'investissement. En outre, des évaluations par des experts indépendants peuvent être imposées à des fins d'aides d'État.

1.5. **Législation de l'UE dans le cadre de la matrice d'évaluation immobilière** — Une évaluation professionnelle repose sur l'évaluation de la propriété par l'évaluateur dans son contexte, la recherche et la vérification de toutes les questions ayant une incidence sur la valeur de la propriété. L'évaluation d'un bien immobilier ne peut refléter que le marché réel tel qu'il existe à la date d'évaluation, avec son équilibre entre l'offre et la demande, ses espoirs et ses préoccupations et les informations que le marché juge pertinentes.

1.6. Les lois et les politiques relatives à la propriété font évidemment partie de cette matrice.

1.7. Cela se reflète également dans EVS 1 où il est indiqué que la propriété doit être analysée avec ses attributs juridiques, physiques, économiques et autres. Pour déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier et des droits de propriété connexes, l'évaluateur doit tenir compte de l'utilisation du bien qui est matériellement possible, raisonnablement probable, légale ou susceptible de le devenir, et qui se traduit par la valeur la plus élevée du bien à la date de l'évaluation. Par conséquent, il convient d'envisager d'établir des contraintes juridiques et réglementaires pertinentes concernant le bien, dont une partie peut être directement liée à un secteur ou à un lieu spécifique.

1.8. L'importance de la législation pour une évaluation immobilière fiable est également attestée tout au long du processus d'évaluation et de reporting, comme défini dans EVS 4 et EVS 5. En particulier, les rapports d'évaluation EVS pour les biens résidentiels et de bureaux fournissent une description obligatoire de la situation juridique du bien, avec un jugement de l'impact de la situation juridique sur la valeur.

1.9. Au cours des dernières décennies et aussi au cours des dernières années, deux domaines particuliers de la politique de l'UE se sont énormément développés d'une manière qui affecte l'immobilier et l'évaluation immobilière, à savoir le programme du marché intérieur et la politique environnementale et énergétique.

1.10. Depuis sa création, l'UE s'est efforcée de promouvoir le marché intérieur des biens, des services, de la main-d'œuvre et des capitaux. La création du marché intérieur a eu un impact sur les marchés immobiliers. En effet, alors que les biens immobiliers, en tant qu'« immeubles », ne sont pas soumis au droit de l'UE garantissant la libre circulation des biens entre les États membres, le TFUE et la législation de l'UE garantissent la libre circulation des capitaux et donc la possibilité d'acheter ou de vendre des biens immobiliers partout dans l'UE. En particulier, la suppression des frontières entre les États membres pour la libre circulation des capitaux a remodelé la structure de la demande pour tous les biens immobiliers, tant commerciaux que résidentiels. Cela a eu une incidence sur les questions relatives aux évaluations.

1.11. Ces dernières années, l'UE a également adopté un large éventail d'instruments en matière d'énergie et d'environnement. En effet, l'ambition de l'UE en matière de politique environnementale et d'action climatique a

conduit à l'adoption de divers instruments sur diverses questions, telles que la protection des ressources, l'eau, la pollution, l'amiante et la biodiversité. Une grande partie de cela affecte l'immobilier et l'évaluation immobilière. Par exemple, la politique de protection de la faune et de la flore peut influer à la fois sur le potentiel et les coûts de l'aménagement du territoire. La lutte contre le changement climatique se reflète également dans la politique énergétique. Dans ce contexte, l'immobilier est perçu non seulement comme posant des problèmes clés de consommation d'énergie et d'inefficacité à résoudre, mais aussi comme offrant des solutions en termes d'atténuation du changement climatique et d'énergie renouvelable, ainsi que des opportunités pour le secteur de la construction.

1.12. **Évaluations immobilières et TVA** – Les évaluations immobilières peuvent également être affectées par le cadre de l'UE en matière de TVA. En effet, alors que la valeur vénale représente la valeur estimée d'un bien immobilier et exclut donc toute imposition sur la transaction, le régime de la TVA peut affecter une partie ou la totalité des parties intéressées potentielles. En tant que telle, la TVA fait partie intégrante du marché et peut donc, avec tous les autres facteurs, influencer la valeur des biens immobiliers.

1.13. **Services d'évaluation en vertu de la législation de l'UE** — La législation de l'UE n'affecte pas seulement les biens immobiliers et les évaluations immobilières, elle a également une incidence sur la fourniture de services d'évaluation en tant que telle.

1.14. Par exemple, la liberté d'établissement (article 49 du TFUE) et la libre prestation de services (article 56 du TFUE) s'opposent à toute mesure nationale qui, bien qu'applicable sans discrimination fondée sur la nationalité, affecte négativement l'accès au marché des prestataires de services ou des entreprises d'autres États membres et entrave ainsi les échanges au sein de l'UE. Par conséquent, les États membres ne peuvent pas restreindre la fourniture de services d'évaluation sur leur territoire. Cela signifie également qu'un évaluateur établi et/ou qualifié dans un État membre a en principe le droit de fournir également des services d'évaluation dans un autre État membre *(à condition qu'il possède les connaissances et l'expérience locales requises ; voir EVS 3 The Qualified Valuer et Part V. Code de conduite des évaluateurs européens).*

1.15. Bien entendu, les évaluateurs doivent également respecter les règles de concurrence de l'UE. En particulier, l'article 101 du TFUE interdit les accords entre entreprises qui sont susceptibles d'affecter le commerce entre États membres et qui ont pour objet ou pour effet d'empêcher, de restreindre ou de fausser le jeu de la concurrence à l'intérieur du marché intérieur. Des exemples typiques de tels accords concernent la fixation des prix ou le cloisonnement des marchés.

1.16. Un autre domaine important du droit qui a un impact direct sur les évaluateurs est celui de la vie privée et de la protection des données. Dans ce contexte, les rapports d'évaluation EVS pour les biens résidentiels et de bureaux contiennent une déclaration de conformité au règlement général sur la protection des données (RGPD).

1.17. **Nature et impact de la législation de l'UE** — La législation de l'UE se présente sous de nombreuses formes. Les principaux instruments juridiques sont toutefois les règlements et les directives.

1.18. Un règlement est un acte législatif contraignant. Il doit être appliqué dans son intégralité dans l'ensemble de l'UE. Des exemples de règlements pertinents pour l'évaluation immobilière sont le règlement 575/2013 sur les exigences de fonds propres, tel que modifié par le règlement (UE) 2024/1623, et le règlement 2021/1119 sur le droit européen du climat.

1.19. La plupart de la législation de l'UE examinée dans les sections suivantes a été élaborée par des directives. Une directive est un acte législatif qui fixe un objectif que tous les États membres de l'UE doivent atteindre, mais laisse à chaque État membre le soin d'élaborer ses propres lois sur la manière d'atteindre ces objectifs. L'effet d'une directive dépendra donc de la manière dont elle est rédigée. Par exemple, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a statué que lorsqu'une directive prescrit un résultat, ce résultat doit être atteint. Dans un tel cas, il ne suffit pas de prendre toutes les mesures pratiques. À l'inverse, lorsqu'une directive-cadre plus générale ne spécifie pas les résultats de manière aussi précise, le respect de cette directive et son évaluation peuvent dépendre davantage de l'approche adoptée par les États membres. Dans *l'arrêt Marleasing* (C-106/89), la CJUE a toutefois souligné qu'une législation nationale doit, dans la mesure du possible, être interprétée « *à la lumière du libellé et de la finalité de la directive afin d'atteindre le résultat recherché par celle-ci* ».

1.20. Compte tenu de ces éléments, une grande partie de ce cadre commun de l'UE n'est pas directement évidente pour de nombreuses personnes actives sur leurs marchés locaux. Cependant, bien qu'une grande partie de la législation de l'UE soit appliquée par le biais de mesures nationales, cela n'enlève rien au rôle clé de l'UE en tant que source de beaucoup de choses qui affectent l'immobilier et l'évaluation de l'immobilier.

1.21. Ce rôle clé est également susceptible de s'accroître compte tenu du grand nombre de propositions législatives qui sont actuellement débattues et qui pourraient devenir des lois définitives dans les années à venir. Par exemple, dans le cadre du Green Deal européen, la Commission européenne a annoncé une restructuration du cadre fiscal vers une « fiscalité verte » des produits énergétiques et de l'électricité. De plus, alors que ces propositions ne deviendront opérationnelles qu'une fois officiellement adoptées et entrées en vigueur, elles devraient déjà être incluses dans le contexte de l'évaluation immobilière, car les modifications futures de la législation qui peuvent affecter à la fois le potentiel et les coûts de l'aménagement du territoire peuvent en fait avoir un impact sur la valeur vénale actuelle.

1.22. **La législation de l'UE et le EVS** — On trouvera ci-après une brève description des principaux domaines d'action et instruments qui, directement ou indirectement, ont une incidence sur l'immobilier et/ou l'évaluation immobilière. Compte tenu du large éventail de la législation de l'UE qui s'est développée et qui semble susceptible de se développer considérablement, ce texte ne peut pas fournir une vue d'ensemble exhaustive, mais décrit les domaines les plus importants.

2. Évaluations immobilières requises par la législation de l'UE

2.1. Aperçu général

2.1.1. La législation de l'UE peut contenir des dispositions spécifiques concernant l'évaluation des biens immobiliers.

2.1.2. L'évaluation immobilière est une composante des règles de l'UE relatives aux besoins statutaires ou aux comptes des sociétés. Des règles spécifiques ont également été élaborées pour les établissements de crédit, les établissements d'assurance et les fonds d'investissement. De même, des évaluations par des experts indépendants peuvent être imposées à des fins d'aides d'État.

2.2. Évaluation d'un bien immobilier pour les besoins légaux en vertu du droit des sociétés de l'UE

2.2.1. **Sociétés à responsabilité limitée** — Les exigences légales applicables aux sociétés à responsabilité limitée sont fixées par la directive 2017/1132, qui codifie et remplace une série de directives antérieures sur certains aspects du droit européen des sociétés, tels que la publication d'informations sur les sociétés dans les registres du commerce, le maintien du capital, les scissions de sociétés, les fusions au sein d'un même pays et les fusions transfrontalières. Cette directive a été modifiée par la directive 2019/1151 (relative à l'utilisation d'outils et de processus numériques dans le droit des sociétés) et par la directive 2019/2121 (établissant de nouvelles règles en matière de transformations et de scissions transfrontalières et modifiant les règles relatives aux fusions transfrontalières).

2.2.2. Le titre I de la directive 2017/1132 prévoit un certain nombre de dispositions générales relatives à l'établissement et au fonctionnement des sociétés de capitaux. Cela comprend également un ensemble de règles détaillées sur l'entretien et la modification du capital.

2.2.3. En particulier, en ce qui concerne les exigences de fonds propres, la directive prévoit que le capital souscrit ne peut être constitué que d'actifs susceptibles d'évaluation économique (article 46).

2.2.4. En ce qui concerne les fonds propres statutaires, la directive exige la délivrance d'un rapport par un ou plusieurs experts sur toute contrepartie autre qu'en numéraire avant la constitution de la société ou l'autorisation de commencer son activité (article 49).

2.2.5. De tels rapports nécessitent l'intervention d'« *experts* » définis comme suit (article 49, paragraphe 1) :

- Indépendant de l'entreprise
- Nommé ou agréé par une autorité administrative ou judiciaire
- Personnes physiques ou personnes morales et sociétés relevant du droit de chaque État membre

2.2.6. Le rapport d'expertise (article 49, paragraphes 2 et 3) :

- Contenir au moins une description de chacun des biens constitutifs de la contrepartie ainsi que des méthodes d'évaluation utilisées
- Indiquer si les valeurs obtenues par l'application de ces méthodes correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, en l'absence de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime sur les actions à émettre pour ces méthodes
- Être publié selon les modalités prévues par la législation de chaque État membre

2.2.7. **Société européenne (SE)** — Le Conseil a adopté les deux instruments législatifs relatifs à la création de la société européenne, à savoir le règlement (CE) n° 2157/2001 relatif au statut de la société européenne et la directive 2001/86/CE complétant le statut en ce qui concerne l'implication des travailleurs dans la société européenne. Celle-ci permet à une société d'être constituée sur le territoire de l'UE sous la forme d'une société anonyme, connue sous le nom latin de « Societas Europaea » (SE).

2.2.8. Le règlement (CE) n° 2157/2001 exige l'avis d'un ou de plusieurs experts indépendants dans les procédures suivantes de constitution et de liquidation d'une SE :

- Certifier que la société dispose d'un patrimoine net au moins équivalent à son capital, majoré des réserves qui ne doivent pas être distribuées en vertu de la loi ou des statuts en cas de transformation d'une société anonyme existante en SE (expert désigné par une autorité judiciaire ou administrative de l'État membre auquel est soumise la société transformée en SE) (article 37, paragraphe 6)
- Certifier que la société dispose d'un patrimoine au moins équivalent à son capital en cas de transformation d'une SE en société anonyme (expert désigné par une autorité judiciaire ou administrative de l'État membre dont relève la SE transformée en société anonyme) (article 66, paragraphe 5)

2.2.9. **Société coopérative européenne (SCE)** — Le règlement (CE) n° 1435/2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SEC) met en place un statut juridique de la SEC. Il permet la création d'une coopérative par des personnes résidant dans différents États membres ou par des personnes morales établies en vertu des droits de différents États membres.

2.2.10. Le droit applicable aux sociétés anonymes dans l'État membre du siège statutaire de la SEC, en ce qui concerne la désignation d'experts et l'évaluation de toute contrepartie autre qu'en numéraire, s'applique par analogie à la SEC (article 4, paragraphe 6).

Législation

Règlement (CE) n° 2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 relatif au statut de la société européenne (SE)

Directive 2001/86/CE du Conseil du 8 octobre 2001 complétant le statut de la société européenne en ce qui concerne l'implication des travailleurs

Règlement (CE) n° 1435/2003 du Conseil du 22 juillet 2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SCE)

Directive (UE) 2017/1132 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés

Directive (UE) 2019/1151 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne l'utilisation d'outils et de processus numériques en droit des sociétés

Directive (UE) 2019/2121 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne les transformations, fusions et scissions transfrontalières

2.3. Évaluation d'un bien immobilier pour les comptes de l'entreprise

2.3.1. **Commissariat aux comptes et aux commissaires aux comptes** — Les entreprises sont tenues d'établir des états financiers et de donner une image fidèle de leur situation financière. L'UE a introduit des règles visant à garantir la cohérence et la comparabilité de l'information financière.

2.3.2. La directive 2014/56/UE modifiant la directive 2006/43/CE concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés définit le cadre des contrôleurs légaux des comptes et de la profession d'auditeur. Un audit légal est un examen légalement requis des registres financiers. Le contrôle légal des comptes ne peut être effectué que par des contrôleurs légaux des comptes ou des cabinets d'audit agréés par les autorités compétentes des États membres. Les États membres doivent tenir un registre public de ces derniers secteurs. Les commissaires aux comptes et les cabinets d'audit devraient faire preuve d'indépendance 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 devrait contribuer à prévenir toute menace à leur indépendance.

2.3.3. **Sociétés cotées** — Le règlement (CE) n° 1606/2002 prévoit que, en vue d'harmoniser l'information financière et d'assurer un degré élevé de transparence et de comparabilité des états financiers, les comptes consolidés des sociétés cotées doivent être établis conformément aux normes comptables internationales (IAS). Les IAS, y compris les normes internationales d'information financière (IFRS), ont été adoptées par le biais du règlement 2023/1803. IAS 16 décrit le traitement comptable pour la plupart des types d'immobilisations corporelles (sauf lorsque d'autres normes exigent des traitements comptables différents). Les principaux enjeux de la norme IAS 16 sont la comptabilisation des actifs, la détermination de leur valeur comptable et la comptabilisation des charges d'amortissement et des pertes de valeur. De plus, IAS 40 s'applique à la comptabilisation, à l'évaluation et aux informations à fournir sur les immeubles de placement. L'immeuble de placement fait référence à un terrain et/ou à un bâtiment détenu pour gagner des loyers ou pour une plus-value en capital, ou les deux. IFRS 13 fournit des normes sur l'évaluation de la juste valeur, qui est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction ordonnée entre les participants au marché à la date d'évaluation.

2.3.4. Le règlement (CE) n° 537/2014 énonce des exigences spécifiques pour les contrôles légaux des comptes des sociétés cotées en bourse afin de garantir que les audits de ces entités sont de qualité adéquate et sont effectués par des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit soumis à des exigences strictes (renforcement de l'intégrité, de l'indépendance, de l'objectivité, de la responsabilité, de la transparence et de la fiabilité des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit effectuant des contrôles légaux des comptes d'entités d'intérêt public).

2.3.5. La Commission européenne a également publié une recommandation relative à l'assurance qualité externe à l'intention des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit qui auditent des entités d'intérêt public en vue de fournir des orientations aux systèmes d'assurance qualité pour les contrôleurs légaux des comptes et les cabinets d'audit effectuant des audits dans ces entités.

2.3.6. **Sociétés à responsabilité limitée** — La directive comptable 2013/34/UE établit les exigences relatives aux états financiers annuels des sociétés à responsabilité limitée. Cette directive garantit la clarté et la comparabilité des états financiers et prévoit des exemptions ou des simplifications en matière d'obligations d'information financière pour les microentreprises et les PME.

2.3.7. Les principales exigences sont les suivantes :

- Pour garantir la publication d'informations comparables et équivalentes, les principes de comptabilisation et d'évaluation devraient inclure la continuité d'exploitation, la prudence et la comptabilité d'exercice (considérant 16)
- Le principe de l'importance relative devrait régir la comptabilisation, l'évaluation, la présentation, la publication d'informations et la consolidation dans les états financiers (considérant 17)
- Les éléments comptabilisés dans les états financiers annuels doivent être évalués sur la base du principe du prix d'achat ou du coût de production (considérant 18)
- Étant donné que les systèmes de comptabilité à la juste valeur fournissent des informations qui peuvent être plus pertinentes pour les utilisateurs des états financiers que les informations fondées sur le prix d'achat ou les coûts de production, les États membres devraient être autorisés à autoriser ou à exiger la comptabilisation à la juste valeur des actifs autres que les instruments financiers (considérant 19)

- Les estimations devraient être fondées sur un jugement prudent de la direction de l'entreprise et calculées sur une base objective, complétées par l'expérience de transactions similaires et, dans certains cas, par des rapports d'experts indépendants (considérant 22)

2.3.8. Conformément à l'article 6, paragraphe 1, point i), de la directive comptable, les éléments comptabilisés dans les états financiers doivent, en règle générale, être évalués conformément au principe du prix d'achat ou du coût de production. Toutefois, les États membres peuvent autoriser ou exiger l'évaluation de catégories déterminées d'actifs (autres que les instruments financiers) à des montants déterminés par référence à la juste valeur [article 8, paragraphe 1, point b)]. Conformément à l'article 8, paragraphe 9, de la directive, les États membres peuvent autoriser ou exiger que, lorsque des actifs autres que des instruments financiers sont évalués à la juste valeur, une variation de la valeur soit incluse dans le compte de profits et pertes.

2.3.9. **Établissements financiers et entreprises d'assurance** — La directive 2003/51/CE a modifié les directives 86/635/CEE et 91/674/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés de certaines formes de sociétés, les banques et autres établissements financiers et les entreprises d'assurance. En ce qui concerne le rapport annuel et le rapport annuel consolidé, la présente directive souligne l'importance d'un examen équitable (considérant 9), y compris le fait que les États membres devraient pouvoir autoriser ou exiger l'application de la juste valeur (considérant 8).

2.3.10. Dans le cas des entreprises d'assurance, la directive 91/674/CEE telle que modifiée par la directive 2003/51/CE et la directive 2006/46/CE précise que, dans le cas des terrains et des bâtiments, la valeur actuelle s'entend de la « *valeur vénale à la date de l'évaluation* » (article 49, paragraphe 1). L'article 49(2) définit la valeur vénale « *comme le prix auquel les terrains et les bâtiments pourraient être vendus en vertu d'un contrat privé entre un vendeur consentant et un acheteur sans lien de dépendance à la date de l'évaluation, étant entendu que le bien est publiquement exposé au marché, que les conditions du marché permettent une disposition ordonnée et qu'une période normale, compte tenu de la nature du bien, est disponible pour la négociation de la vente* ». Conformément à l'article 49, paragraphe 3, « *la valeur vénale est déterminée par l'évaluation séparée de chaque élément de terrain et de bâtiment, effectuée au moins tous les cinq ans selon des méthodes généralement reconnues ou reconnues par les autorités de contrôle des assurances* ».

2.3.11. Le règlement (CE) n° 537/2014 établit des exigences spécifiques pour les contrôles légaux des comptes des banques et des entreprises d'assurance afin de garantir que les audits de ces entités sont de qualité adéquate et sont effectués par des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit soumis à des exigences strictes (renforcement de l'intégrité, de l'indépendance, de l'objectivité, de la responsabilité, de la transparence et de la fiabilité des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit qui effectuent des contrôles légaux des comptes d'entités d'intérêt public).

Législation

Directive 86/635/CEE du Conseil, du 8 décembre 1986, concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des banques et autres établissements financiers

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 relatif à l'application des normes comptables internationales

Directive 2003/51/CE du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2003 modifiant les directives 78/660/CEE, 83/349/CEE, 86/635/CEE et 91/674/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés de certaines formes de sociétés, de banques et d'autres établissements financiers et d'entreprises d'assurance

Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Directive 2006/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 modifiant les directives 78/660/CEE du Conseil concernant les comptes annuels de certaines formes de sociétés, 83/349/CEE concernant les comptes consolidés, 86/635/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des banques et autres établissements financiers et 91/674/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance

Recommandation de la Commission du 6 mai 2008 relative à l'assurance qualité externe des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit contrôlant des entités d'intérêt public

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

Règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 concernant les exigences spécifiques en matière de contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public et abrogeant la décision 2005/909/CE de la Commission

Directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2006/43/CE concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés

Règlement (UE) 2023/1803 de la Commission du 13 août 2023 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil

2.4. Évaluation d'un bien immobilier pour les établissements de crédit

2.4.1. **Exigences et réglementation des fonds propres bancaires** — Le Cadre de Bâle contient l'ensemble des normes mondiales qui visent à imposer un cadre prudent et à établir une base de calcul du montant des fonds propres qu'un établissement de crédit devrait détenir pour couvrir ses passifs. Ces accords ont été élaborés en réponse à la crise financière de 2008. Afin de calculer les fonds propres qu'un établissement de crédit est tenu de détenir, les régulateurs appliquent un rapport à la valeur des actifs disponibles en fonction de la classe d'actifs. À cette fin, il existe également des règles pour évaluer la valeur des biens sur lesquels un prêt a été garanti, car il s'agit de l'une des principales classes d'actifs concernées.

L'UE s'est penchée sur cette question dans ses législations successives sur les exigences de fonds propres. Le règlement (CE) n° 575/2013 sur les exigences de fonds propres, tel que modifié par le règlement (UE) 2024/1623, établit les règles suivantes concernant l'évaluation des actifs lors de l'évaluation du respect des exigences de fonds propres de Bâle :

- Il définit la « *valeur hypothécaire* » comme suit : « *la valeur d'un bien immobilier déterminée par une évaluation prudente de la valeur vénale future du bien, compte tenu des aspects durables à long terme du bien, des conditions normales et locales du marché, de l'utilisation actuelle et des autres utilisations appropriées du bien* » (article 4, paragraphe 74)
- Il définit la « *valeur immobilière* » comme « *la valeur d'un bien immobilier résidentiel ou commercial déterminée conformément à l'article 229, paragraphe 1* » (article 4, paragraphe 74 bis))
- Il définit la « *valeur vénale* » aux fins des biens immobiliers, comme étant « *le montant estimé pour lequel le bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance après une commercialisation en bonne et due forme, dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, prudemment et sans être contraintes* » (article 4, paragraphe 76)
- Elle impose les exigences suivantes en matière de contrôle de la valeur des biens immobiliers et d'évaluation immobilière : « *l'évaluation immobilière est révisée lorsque les informations dont disposent les établissements indiquent que la valeur du bien immobilier peut avoir diminué sensiblement par rapport aux prix généraux du marché et que cet examen est effectué par un expert qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires pour exécuter une évaluation et qui est indépendant du processus de décision de crédit ; Les considérations liées aux facteurs ESG, y compris celles liées aux limitations imposées par les objectifs réglementaires et les actes juridiques pertinents de l'Union et des États membres, ainsi que, le cas échéant pour les établissements actifs au niveau international, les objectifs juridiques et réglementaires de pays tiers, sont considérées comme une indication que la valeur du bien immobilier pourrait avoir diminué de manière significative par rapport aux prix généraux du marché ; pour les prêts d'un montant supérieur à 3 millions d'EUR ou à 5 % des fonds propres d'un établissement, l'évaluation immobilière est réexaminée par cet expert au moins tous les trois ans* » [article 208, paragraphe 3, point b)]

- Il est précisé que « *les établissements peuvent surveiller la valeur du bien immobilier et identifier le bien immobilier nécessitant une réévaluation, conformément au paragraphe 3, au moyen de méthodes statistiques avancées ou d'autres méthodes mathématiques (« modèles »), à condition que ces méthodes soient développées indépendamment du processus de décision de crédit et que toutes les conditions suivantes soient remplies :*
    - *Les institutions établissent, dans leurs politiques et procédures, les critères d'utilisation de modèles pour surveiller la valeur des sûretés et déterminer les propriétés qui devraient être réévaluées ; Ces politiques et procédures doivent tenir compte de l'expérience éprouvée de ces modèles, des variables spécifiques à la propriété prise en compte, de l'utilisation d'informations minimales disponibles et exactes et de l'incertitude des modèles ;*
    - *Les institutions veillent à ce que les modèles utilisés soient :*
    - *Spécifique à la propriété et à l'emplacement à un niveau de granularité suffisant ;*
    - *Valide et précis, et soumis à des contrôles a posteriori rigoureux et réguliers par rapport aux prix de transaction réels observés ;*
    - *Sur la base d'un échantillon suffisamment large et représentatif, sur la base des prix de transaction observés ;*
    - *Basé sur des données actualisées de haute qualité ;*
    - *Les institutions sont responsables en dernier ressort de la pertinence et de la performance des modèles ;*
    - *Les institutions veillent à ce que la documentation des modèles soit à jour ;*
    - *Les établissements ont mis en place des processus, des systèmes et des capacités informatiques adéquats et disposent de données suffisantes et précises pour tout suivi basé sur un modèle de la valeur des sûretés immobilières et l'identification des biens nécessitant une réévaluation ;*
    - *Les estimations des modèles sont validées de manière indépendante et le processus de validation est généralement conforme aux principes énoncés à l'article 185, le cas échéant »* (article 208, paragraphe 3 bis).

2.4.2. Pour la « valeur immobilière » et les exigences relatives à l'évaluation des biens immobiliers, y compris l'utilisation de critères d'évaluation prudemment prudents, voir EVGN 2 Évaluation des prêts hypothécaires – Critères d'évaluation prudents.

2.4.3. Le règlement sur les exigences de fonds propres prévoit également un traitement spécifique pour les prêts hypothécaires immobiliers productifs de revenus (IPRE), ce qui donne lieu à une « *exposition IPRE* » qui est définie comme « *une exposition garantie par un ou plusieurs immeubles résidentiels ou commerciaux dont l'exécution des obligations de crédit liées à l'exposition dépend sensiblement des flux de trésorerie générés par ces biens immobiliers garantissant cette exposition, plutôt que sur la capacité de l'obligé à s'acquitter des obligations de crédit à partir d'autres sources ; la principale source de ces flux de trésorerie étant les loyers ou le produit de la vente d'un bien immobilier résidentiel ou commercial* », ce qui entraîne une dépendance à l'égard des flux de trésorerie qui constitue un facteur de risque important [article 4, point 75 ter)].

2.4.4. En outre, afin de réduire l'impact des effets conjoncturels sur l'évaluation des biens faisant l'objet d'un prêt et de maintenir les exigences de fonds propres pour les prêts hypothécaires plus stables, le règlement permet un ajustement à la hausse au-delà de la valeur au moment de l'octroi du prêt, mais uniquement jusqu'à la valeur moyenne des six dernières années pour les biens immobiliers résidentiels ou de huit ans pour les biens immobiliers commerciaux [article 229, paragraphe 1, point e)].

2.4.5. Les dispositions relatives à la réglementation bancaire, y compris celles relatives aux exigences de Bâle, sont développées et normalisées par l'Autorité bancaire européenne (ABE) dans le corpus réglementaire unique. Ce document fournit un ensemble de règles prudentielles harmonisées que les établissements de l'ensemble de l'UE doivent respecter. L'ABE est également chargée d'élaborer un certain nombre de normes techniques contraignantes (BTS) pour la mise en œuvre du paquet CRD IV qui, une fois adoptées par la Commission européenne, sont juridiquement contraignantes et directement applicables en tant que droit national dans les États membres (sauf accord contraire). En outre, l'ABE coordonne un processus de questions-réponses au cours duquel elle répond à des questions sur l'application pratique ou la mise en œuvre du paquet CRD IV et sur d'autres actes législatifs relevant de la compétence de l'ABE.

2.4.6. De plus amples indications sur l'évaluation des biens immobiliers sont fournies à la section 7 des orientations de l'ABE du 29 mai 2020 relatives à l'octroi et au suivi des prêts. Les présentes lignes directrices s'appliquent à toute évaluation, suivi et réévaluation de sûretés immobilières effectuées après le 30 juin 2021.

2.4.7. **Examen** de la qualité des actifs — Dans le cadre de l'une des réactions à la crise financière de 2008, les banques ont dû examiner la qualité de leurs actifs. Dans ce contexte, la BCE a publié en mai 2023 son manuel pour la phase 2 de l'examen de la qualité des actifs. En ce qui concerne l'évaluation des biens immobiliers, ce manuel confirme le rôle de premier plan de l'EVS : « ***L'immobilier doit être évalué conformément aux normes européennes EVS-2020 (Livre bleu) et à d'autres normes internationales telles que les directives du Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), les EVS2020 primant en cas de conflit (pour éviter toute ambiguïté, cela devrait être considéré comme s'appliquant à l'ensemble du document)."***

2.4.8. **Prêts hypothécaires résidentiels** — L'UE a également mis en place des règles pour l'évaluation des biens immobiliers aux fins de prêts aux consommateurs, essentiellement des prêts hypothécaires résidentiels. Ces règles sont définies dans la directive 2014/17/UE sur le crédit hypothécaire.

2.4.9. Entre autres choses, cette directive exige des États membres qu'ils veillent à ce que des normes d'évaluation fiables soient utilisées lors de l'évaluation d'un bien immobilier résidentiel à des fins hypothécaires. Dans ce contexte, le considérant 26 de la directive sur le crédit hypothécaire stipule que, pour être fiables, les normes doivent tenir compte des normes d'évaluation internationalement reconnues, mentionnant spécifiquement l'EVS, selon lesquelles les créanciers doivent « *adopter des normes et des méthodes d'évaluation qui conduisent à des évaluations immobilières réalistes et étayées afin de garantir que tous les rapports d'évaluation sont préparés avec les compétences et la diligence professionnelle appropriée et que les évaluateurs doivent satisfaire à certaines exigences en matière de qualifications et tenir à jour une documentation d'évaluation adéquate et complète des valeurs mobilières* ».

2.4.10. L'article 19 de la directive sur le crédit hypothécaire exige que les évaluateurs immobiliers soient « *professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription de crédit pour pouvoir fournir une évaluation impartiale et objective qui doit être documentée sur un support durable et dont le créancier doit tenir un registre* ».

Législation

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 concernant les contrats de crédit aux consommateurs relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010

Orientations de l'ABE du 29 mai 2020 relatives à l'octroi et au suivi des prêts

Manuel de la phase 2 de la BCE pour l'examen de la qualité des actifs de mai 2023

Règlement (UE) 2024/1623 du Parlement européen et du Conseil du 31 mai 2024 modifiant le règlement (UE) nº 575/2013 en ce qui concerne les exigences relatives au risque de crédit, au risque d'ajustement de la valeur de crédit, au risque opérationnel, au risque de marché et au plancher de fonds propres

Règlement unique de l'ABE

2.5. Évaluation de biens immobiliers pour des établissements d'assurance et de réassurance

2.5.1. **Solvabilité II et Omnibus II** — Le secteur de l'assurance et de la réassurance est désormais régi par le régime Solvabilité II établi par la directive Solvabilité II 2009/138/CE. Cette directive-cadre exige que le capital de solvabilité requis de chaque établissement d'assurance et de réassurance soit calculé au moins une fois par an. Il prévoit également des règles spécifiques pour l'évaluation des actifs et des passifs, y compris des provisions techniques pour l'activité de (ré)assurance.

2.5.2. Conformément à l'article 75, paragraphe 1, de la directive Solvabilité II, les États membres doivent veiller à

ce que, sauf indication contraire, les établissements d'assurance et de réassurance évaluent leurs actifs « au montant pour lequel ils pourraient être échangés entre des parties bien informées et consentantes dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de pleine concurrence ».

2.5.3. Le considérant 46 de la directive énonce que « les normes d'évaluation à des fins de surveillance devraient être compatibles avec l'évolution de la comptabilité internationale, dans la mesure du possible, afin de limiter la charge administrative [...] ».

2.5.4. La directive Omnibus II 2014/51/UE et le règlement délégué Solvabilité II 2015/35 ont modifié le régime Solvabilité II de plusieurs façons. Par exemple, l'article 9, paragraphe 3, du règlement délégué 2015/35 prévoit que, le cas échéant, l'article 75 de la directive Solvabilité II prévaut sur les normes comptables internationales adoptées par la Commission européenne. En outre, l'article 2 du règlement prévoit que les évaluations « doivent être fondées sur l'expertise de personnes ayant les connaissances, l'expérience et la compréhension pertinentes des risques inhérents à l'activité d'assurance ou de réassurance » et que les évaluateurs doivent fournir certaines preuves de qualification.

2.5.5. Les principales hypothèses qui sous-tendent l'évaluation des actifs et des passifs des entreprises d'assurance et de réassurance, ainsi que les approches à appliquer pour différentes catégories d'actifs et de passifs, sont expliquées au chapitre II du règlement délégué 2015/35, dans lequel les entreprises d'assurance et de réassurance :

- Évalue l'actif et le passif en partant de l'hypothèse que l'entreprise poursuivra son activité en tant qu'entreprise en activité
- Évalue l'actif et le passif conformément aux normes comptables internationales.
- Évalue séparément les actifs et les passifs individuels.
- Tient compte des caractéristiques de l'actif ou du passif lorsque les acteurs du marché tiendraient compte de ces caractéristiques lors de l'établissement du prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation, y compris l'état et l'emplacement de l'actif ou du passif et les restrictions, le cas échéant, à la vente ou à l'utilisation de l'actif
- En tant que méthode d'évaluation par défaut, l'évaluation des actifs et des passifs est effectuée en utilisant les prix du marché cotés sur les marchés actifs pour les mêmes actifs ou passifs.
- Lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser les prix du marché cotés sur les marchés actifs pour les mêmes actifs ou passifs, évaluer les actifs et les passifs en utilisant les prix du marché cotés sur les marchés actifs pour des actifs et des passifs similaires, avec des ajustements pour tenir compte des différences.
- L'utilisation des prix du marché cotés doit être fondée sur les critères des marchés actifs, tels qu'ils sont définis dans les normes comptables internationales.
- Lorsque vous utilisez d'autres méthodes d'évaluation, il faut s'appuyer le moins possible sur des données spécifiques à l'entreprise et utiliser au maximum les données pertinentes du marché
- Ne doit pas évaluer les biens et les immeubles de placement à l'aide de modèles de coûts où la valeur de l'actif est déterminée comme étant le coût moins la dépréciation et la dépréciation

2.5.6. **Orientations de l'AEAPP** — L'article 75, paragraphe 2, de la directive Solvabilité II 2009/138/CE, telle que modifiée par l'article 2, paragraphe 22, de la directive Omnibus II 2014/51/UE, prévoit que l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (AEAPP) peut élaborer des normes techniques sur des questions telles que l'évaluation, qui peuvent ensuite être adoptées par la Commission européenne. Le 14 septembre 2015, l'AEAPP a publié des lignes directrices sur la comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs autres que les dispositions techniques visant à faciliter la convergence des pratiques professionnelles entre les États membres et à aider les entreprises à comptabiliser et à valoriser les actifs et les passifs. L'orientation 3 relative aux immeubles de placement et autres biens immobiliers prévoit que, « *pour l'application de l'article 10 du règlement délégué (UE) 2015/35, lors de l'évaluation d'immeubles de placement et d'autres biens, les entreprises devraient choisir la méthode conformément à l'article 10, paragraphe 7, de ce règlement qui fournit l'estimation la plus représentative du montant pour lequel les actifs pourraient être échangés entre des parties consentantes et bien informées dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de pleine concurrence. Conformément à l'article 10, paragraphe 6, de ce règlement, ces méthodes devraient être fondées sur les éléments suivants : a) les prix courants sur un marché actif pour des biens immobiliers de nature, de condition ou d'emplacement différents, ou soumis à des conditions de bail ou à d'autres conditions contractuelles différentes, ajustés pour tenir compte de ces différences ; b) les prix récents de propriétés similaires sur des marchés moins actifs, avec ajustements pour tenir compte de tout changement des conditions économiques depuis la date des transactions qui ont eu lieu à ces prix ; c) des projections actualisées des flux de trésorerie fondées sur des estimations fiables des flux de trésorerie futurs, étayées par les conditions de tout bail existant et d'autres*

contrats et, lorsque cela est possible, par des preuves externes telles que les loyers actuels du marché pour des propriétés similaires au même endroit et dans le même état et en utilisant des taux d'actualisation qui reflètent les évaluations actuelles du marché de l'incertitude quant au montant et au 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'AEAPP du 14 septembre 2015 relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs et passifs autres que des provisions techniques (EIOPA-BoS-15/113)

2.6. Évaluation d'un bien immobilier pour des fonds d'investissement

2.6.1. **Généralités** — Les fonds d'investissement sont des produits financiers qui collectent l'argent des investisseurs et investissent le capital commun par le biais d'un portefeuille d'instruments financiers. Les fonds d'investissement les plus courants en Europe sont des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) qui sont vendus à des investisseurs de détail. Ils sont régis par la directive OPCVM 2009/65/CE telle que modifiée par la directive 2014/91/UE et la directive AIFM II 2024/927. Les fonds qui ne sont pas réglementés au niveau de l'UE par la directive OPCVM, y compris les fonds immobiliers, les fonds spéculatifs et les fonds de capital-investissement, sont des fonds d'investissement alternatifs. Ils sont conçus pour les investisseurs professionnels et sont réglementés par la directive AIFM 2011/61/UE telle que modifiée par la directive AIFM II 2024/927.

2.6.2. **Évaluation des OPCVM** — Les règles d'évaluation des actifs et de calcul du prix de vente ou d'émission et du prix de rachat ou de rachat des parts d'un OPCVM sont fixées dans le droit national, dans le règlement du fonds ou dans les documents constitutifs de la société d'investissement (article 85 de la directive OPCVM). En cas de fusion d'OPCVM, un dépositaire ou un réviseur d'entreprises indépendant agréé conformément à la directive 2006/43/CE doit établir un rapport au nom de tous les OPCVM concernés (article 42 de la directive OPCVM). Ce rapport doit valider les critères retenus pour l'évaluation de l'actif et, le cas échéant, du passif, le mode de calcul du coefficient d'échange prévu dans le projet commun de fusion ainsi que le coefficient d'échange effectif et, le cas échéant, le paiement en numéraire par unité.

2.6.3. **Évaluation des fonds d'investissement alternatifs** — La directive AIFM établit des règles pour l'évaluation des actifs et le calcul de la valeur nette d'inventaire par part ou action des fonds d'investissement alternatifs :

- Le processus d'évaluation des actifs et de calcul de la valeur nette d'inventaire devrait être fonctionnellement indépendant de la gestion de portefeuille et de la politique de rémunération du gestionnaire, et d'autres mesures devraient garantir la prévention des conflits d'intérêts et de l'influence indue sur les travailleurs (considérant 29)
- Les procédures d'évaluation garantissent que les actifs sont évalués et que la valeur nette d'inventaire par unité ou action est calculée au moins une fois par an (article 19, paragraphe 3)
- Sous réserve de certaines conditions et réserves, les gestionnaires devraient être en mesure de désigner un évaluateur externe pour exercer la fonction d'évaluation (article 19, paragraphes 4 et 5)

2.6.4. La directive AIFM a été complétée par le règlement délégué 231/2013 de la Commission, qui complète les règles générales communes et établit des critères de référence pour les gestionnaires lors de l'élaboration et de la mise en œuvre de politiques et de procédures appropriées et cohérentes pour une évaluation

correcte et indépendante des actifs. Il estime que le gestionnaire doit déterminer et décrire les méthodes d'évaluation qu'il utilise.

Législation

Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM)

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 relative aux 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 exemptions, les conditions générales de fonctionnement, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance

Directive 2014/91/UE du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 modifiant la directive 2009/65/CE portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) en ce qui concerne les fonctions de dépositaire, les politiques de rémunération et les sanctions

Directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 modifiant les directives 2011/61/UE et 2009/65/CE en ce qui concerne les accords de délégation, la gestion du risque de liquidité, l'information prudentielle, la fourniture de services de dépositaire et de conservation et l'octroi de prêts par des fonds d'investissement alternatifs

2.7. Évaluation d'un bien immobilier au regard des règles en matière d'aides d'État

2.7.1. **Généralités** — Avec la promotion du marché intérieur, l'UE a cherché à réglementer la mesure dans laquelle les autorités publiques peuvent utiliser les subventions comme un outil protectionniste, faussant ainsi le libre fonctionnement de ce marché. Les règles en matière d'aides d'État ont joué un rôle majeur dans cette politique, fournissant un cadre juridique dans lequel des actions dans les États membres peuvent être réglementées, approuvées ou interdites. Ces règles ont également été utilisées pour réglementer l'évaluation des biens, les méthodes de disposition des biens et la gestion des biens appartenant à l'État.

2.7.2. Dans ce contexte, l'article 107, paragraphe 1, du TFUE dispose :

« Sauf dispositions contraires des 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 ».

2.7.3. Ainsi, l'article 107, paragraphe 1, TFUE énonce quatre conditions cumulatives pour qu'une mesure puisse être qualifiée d'aide d'État. En particulier, la mesure doit (i) conférer un avantage économique, (ii) être financée par l'État ou au moyen de ressources d'État, (iii) favoriser de manière sélective certaines entreprises ou certaines productions de certains biens et (iv) fausser la concurrence et affecter les échanges entre États membres.

2.7.4. En 2016, la Commission européenne a publié la communication sur 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 dépenses publiques entrent dans le champ d'application du contrôle des

aides d'État de l'UE et ne le relèvent pas.

2.7.5. **Évaluation et existence d'une aide d'État** — Dans le cadre de l'évaluation immobilière, l'élément principal sera de déterminer l'existence ou l'importance d'un avantage.

2.7.6. La notion d'« *avantage* » n'est pas définie dans le TFUE, mais la CJUE a jugé qu'elle devait être interprétée de manière large. Il s'agit non seulement d'avantages positifs, mais aussi d'interventions qui allègent les charges qui grèvent normalement le budget d'une entreprise et qui, sans être des subventions au sens strict du terme, sont de même nature et ont le même effet. En définitive, un avantage au sens de l'article 107, paragraphe 1, TFUE peut être défini comme tout avantage économique qu'une entreprise n'aurait pas obtenu dans des conditions normales de marché.

2.7.7. **L'opérateur en économie de marché** — Les opérations économiques effectuées par des organismes publics (y compris les entreprises publiques) ne confèrent pas d'avantage et ne constituent donc pas des aides d'État si elles sont réalisées dans des conditions normales de marché. Pour évaluer si une série d'opérations économiques effectuées par des organismes publics se déroulent dans des conditions normales de marché, la Commission européenne et la CJUE ont développé le test de l'opérateur en économie de marché (OEM). L'objectif de ce test est d'évaluer si les organismes publics ont agi comme l'aurait fait un opérateur de marché dans une situation similaire. Si tel n'est pas le cas, l'entreprise bénéficiaire a bénéficié d'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 celle de ses concurrents.

2.7.8. Ce principe a été développé à l'égard de différentes transactions économiques. Par exemple, le « principe de l'*investisseur en économie de marché* » est utilisé pour identifier la présence d'une aide d'État dans les cas d'investissement public. Le « *test du créancier privé* » a été développé pour examiner si les renégociations de dettes par les créanciers publics impliquent des aides d'État, en comparant le comportement d'un créancier public à celui d'hypothétiques créanciers privés qui se trouvent dans une situation similaire. Enfin, le « *test du vendeur privé* » et le « *test de l'acheteur privé* » sont utilisés pour évaluer si une vente ou un achat par un organisme public implique une aide d'État, en considérant si un vendeur ou un acheteur privé, dans des conditions normales de marché, aurait exécuté une transaction au même prix.

2.7.9. L'application du test MEO dépend des informations disponibles. Dans ce contexte, une distinction peut être faite entre les situations dans lesquelles la conformité de l'opération avec les conditions du marché peut être directement établie au moyen de données de marché spécifiques à l'opération (par exemple, lorsque l'opération est réalisée « *pari passu* » par des entités publiques et des opérateurs privés ou lorsque l'opération est réalisée dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres concurrentielle, transparente, non discriminatoire et inconditionnelle) et les situations dans lesquelles, en l'absence de telles données, la conformité de l'opération avec les conditions du marché doit être évaluée sur la base d'une méthodologie d'évaluation standard généralement acceptée. Selon la Commission européenne, « *cette méthodologie doit être fondée sur les données objectives, vérifiables et fiables disponibles, qui doivent être suffisamment détaillées et refléter la situation économique au moment où l'opération a été décidée, compte tenu du niveau de risque et des attentes futures* ».

2.7.10. **L'évaluation de la propriété publique** — La vente ou l'achat de terres publiques doit être considéré conformément au critère du vendeur ou de l'acheteur privé décrit ci-dessus.

2.7.11. Dans ce contexte, il est souligné au point 103 de la communication de la Commission européenne que « *dans le cas de ventes de terrains, une évaluation par un expert indépendant avant les négociations de vente afin d'établir la valeur vénale sur la base d'indicateurs de marché et de normes d'évaluation généralement acceptés est en principe satisfaisante* ».

2.7.12. En outre, il peut être fait référence à un arrêt du 22 mai 2019 relatif à un accord transactionnel conclu entre la mairie de Madrid et le club de football Real Madrid CF en vue de compenser les dettes résultant de l'échec d'un transfert de terrains (arrêt dans l'affaire T-791/16, *Real Madrid Club de* football */Commission*). Dans cet arrêt, la CJUE a confirmé que la valeur d'un terrain doit être appréciée en tenant compte de la situation à la date de la transaction. En l'espèce, la CJUE a relevé qu'à cette date, la parcelle en cause faisait partie du domaine public et ne pouvait pas être cédée, seul un droit d'usage pouvant être accordé. Dès lors, la valeur de la parcelle « *devait correspondre à la valeur qu'elle avait pour ce conseil municipal, et donc au droit d'usage de cette parcelle et non à la valeur hypothétique qu'elle aurait eue si elle avait été cessible* ».

2.7.13. **Évaluation et compatibilité des aides d'État** — Dans certains cas, l'évaluation des actifs peut également

être importante pour déclarer une aide d'État compatible avec le marché intérieur.

2.7.14. Par exemple, dans le cadre de l'évaluation de la compatibilité, la Commission européenne vérifiera si l'aide ne subventionne que des projets qui ne sont pas viables sans subventions publiques et si elle est donc conçue pour minimiser l'ampleur de la subvention publique jusqu'au minimum nécessaire. Ce test de proportionnalité peut inclure la nécessité d'évaluer un bien. À titre d'illustration, on peut se référer à la décision SA.102927 du 6 février 2023 relative à un régime d'aides visant à promouvoir l'offre accélérée de logements et à permettre l'accession à la propriété en Irlande. Cette aide a été autorisée dans la mesure où elle sert à combler l'écart de viabilité dû au fait que, dans certaines parties de l'Irlande, le coût de livraison des appartements à vendre aux propriétaires occupants peut être supérieur au prix de vente réalisable sur le marché. Pour démontrer l'existence d'un écart de viabilité entre le coût de livraison d'un appartement et le prix du marché qui pourrait être atteint, un rapport d'évaluation confirmant le prix de marché anticipé doit être établi par un expert qualifié. Selon les autorités irlandaises, ces rapports d'évaluation doivent être conformes aux normes internationales telles que le EVS.

2.7.15. En outre, on peut se référer à la communication de la Commission européenne sur le traitement des actifs dépréciés dans le secteur bancaire communautaire, qui définit des critères de compatibilité des mesures de sauvetage des actifs. Dans ce contexte, la Commission européenne souligne qu'il est important d'adopter une approche correcte et cohérente de l'évaluation des actifs éligibles afin d'éviter des distorsions de concurrence indues et d'éviter la course aux subventions entre les États membres. En outre, il est souligné que l'évaluation doit être fondée sur des normes et des critères internationalement reconnus et que, lors de l'évaluation des méthodes d'évaluation proposées par les États membres, la Commission européenne consultera des groupes d'experts en évaluation.

Législation

Article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Communication de la Commission du 26 mars 2009 sur le traitement des actifs dépréciés dans le secteur bancaire communautaire

Communication de la Commission du 19 juillet 2016 relative à la notion d'aide d'État visée à l'article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

3. La législation de l'UE dans le cadre de la matrice d'évaluation

3.1. Aperçu général

3.1.1. Pour déterminer la valeur d'un bien, l'évaluateur doit tenir compte de l'utilisation du bien qui est matériellement possible, raisonnablement probable, légale ou susceptible de le devenir. Par conséquent, la législation fait partie de la matrice d'évaluation immobilière.

3.1.2. Ces dernières années, l'UE a adopté un large éventail d'instruments en matière de climat, d'environnement et d'énergie. Ces mesures ne se limitent pas à certains secteurs mais ont un impact sur l'ensemble de la société. Une grande partie de cela affecte l'immobilier et l'évaluation immobilière. L'immobilier peut dans ce contexte non seulement rencontrer des problèmes liés à la consommation d'énergie et aux normes environnementales, mais aussi offrir des solutions en termes d'atténuation du changement climatique.

3.2. Climat et environnement

3.2.1. Généralités

3.2.1.1. **Évaluation et réglementation environnementale** – La réglementation environnementale de l'UE peut imposer des coûts importants aux propriétaires et aux utilisateurs, d'où l'importance de comprendre son impact potentiel dans une situation particulière et ses conséquences sur la valeur des propriétés. L'évaluation d'un bien immobilier est étroitement liée au respect des règles et normes environnementales de l'UE. Ces préoccupations seront partagées par les prêteurs et devront

également être prises en compte dans les locations.

3.2.1.2. **Évolution de la législation environnementale de l'UE** — Au cours des dernières décennies, l'UE a mis en place un large éventail de législations environnementales. Au début, cela a été motivé par le souci d'assurer un environnement sûr, stimulé par des incidents tels que l'exposition en 1976 de la population de Seveso et des localités voisines près de Milan à la suite d'un incident survenu dans une usine de fabrication de produits chimiques. Aujourd'hui, la politique environnementale de l'UE s'étend principalement sur la base du fait que de nombreuses questions voient leurs causes et leurs effets s'étendre au-delà de la portée des différents pays.

3.2.1.3. **L'environnement dans le traité FUE** — Le rôle de l'UE dans la politique de l'environnement est confirmé à l'article 191, paragraphe 2, du TFUE, qui dispose que « *la politique de l'Union en matière d'environnement vise un niveau élevé de protection compte tenu de la diversité des situations dans les différentes régions de l'Union. Elle est fondée sur le principe de précaution et sur les principes selon lesquels des mesures préventives doivent être prises, que les dommages causés à l'environnement doivent être réparés en priorité à la source et que le pollueur doit* payer.

3.2.1.4. En outre, l'article 11 du TFUE dispose que « *les exigences en matière de protection de l'environnement doivent être intégrées dans la définition et la mise en œuvre des politiques et des actions de l'Union, notamment en vue de promouvoir le développement durable* ». De même, l'article 37 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne dispose qu'« *un niveau élevé de protection de l'environnement et l'amélioration de la qualité de l'environnement doivent être intégrés dans les politiques de l'Union* ». Il en résulte que la protection de l'environnement fait désormais partie intégrante du cadre législatif de l'UE et que, parallèlement aux principes de précaution et de pollueur-payeur, le développement durable a été affirmé comme un principe fondamental.

3.2.1.5. Toutefois, il convient de noter que la protection de l'environnement n'est pas (encore) considérée comme un objectif primordial. En effet, la CJUE a expliqué dans *l'arrêt Autriche/Commission* (T-356/15) que « *si la protection de l'environnement doit être intégrée dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'Union, en particulier celles qui ont pour but d'établir le marché intérieur, elle ne constitue pas, en tant que telle, l'une des composantes de ce marché intérieur, défini comme un espace sans frontières intérieures dans lequel la libre circulation des marchandises, personnes, services et capitaux sont assurés* ». En conséquence, la CJUE a considéré que les aides d'État en faveur de la promotion de l'énergie nucléaire ne peuvent être remises en cause en raison de leurs effets éventuels sur la mise en œuvre du principe de protection de l'environnement, du principe de précaution et du principe du pollueur-payeur.

3.2.1.6. **Programme d'action pour l'environnement (PAE)** — L'UE ne se contente pas d'adopter une législation spécifique, mais définit également des politiques environnementales générales. En 2022, le Parlement européen et le Conseil ont adopté le huitième programme d'action pour l'environnement (PAE) qui définit les principes qui guident la politique environnementale de l'UE jusqu'en 2030. Le PAE fixe six objectifs prioritaires pour 2030 et les conditions nécessaires pour les atteindre :

- Atteindre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité climatique d'ici 2050
- Améliorer les capacités d'adaptation, renforcer la résilience et réduire la vulnérabilité aux changements climatiques
- Progresser vers un modèle de croissance régénératrice, en dissociant la croissance économique de l'utilisation des ressources et de la dégradation de l'environnement, et en accélérant la transition vers une économie circulaire
- Poursuivre une ambition de pollution zéro, y compris pour l'air, l'eau et le sol, et protéger la santé et le bien-être des Européens
- Protéger, préserver et restaurer la biodiversité, et valoriser le capital naturel
- Réduire les pressions environnementales et climatiques liées à la production et à la consommation (notamment dans les domaines de l'énergie, de l'industrie, des bâtiments et des infrastructures, de la mobilité, du tourisme, du commerce international et du système alimentaire)

3.2.1.7. L'examen à mi-parcours du PAE, réalisé en 2024, a révélé que « *l'infrastructure, les bâtiments et les infrastructures restent le secteur le plus énergivore et le plus intensif en matériaux dans l'UE et constituent un moteur de l'artificialisation des sols et de l'imperméabilisation des sols. Le rapport 2023 sur l'état de l'union de l'énergie a conclu que le secteur du bâtiment doit accélérer considérablement la transition vers des pratiques durables. L'utilisation de matériaux pour les bâtiments pourrait potentiellement diminuer de 30 % si elle était utilisée plus efficacement, notamment en prolongeant la*

durée de vie des bâtiments existants et en réduisant la demande de nouveaux bâtiments.

3.2.1.8. **Pacte vert pour l'Europe** – Le pacte vert pour l'Europe de décembre 2019 présente plusieurs initiatives liées aux politiques environnementales de l'UE. En particulier, le Green Deal a conduit à l'adoption de plusieurs actions législatives et politiques ayant un fort impact sur le bien, telles que :

- Extension du système d'échange de quotas d'émission de l'UE aux émissions provenant des combustibles brûlés dans le secteur du bâtiment
- Une nouvelle stratégie de l'UE sur l'adaptation au changement climatique, dans laquelle la Commission européenne déclare que pour s'adapter aux effets inévitables du changement climatique et devenir résilient au changement climatique d'ici 2050, *« nous devons faire davantage pour préparer le parc immobilier européen à résister aux effets du changement climatique. Les conditions météorologiques extrêmes et les changements climatiques de longue durée peuvent endommager les bâtiments et leur potentiel d'atténuation, par exemple les panneaux solaires ou l'isolation thermique après les tempêtes de grêle. Cependant, les bâtiments peuvent également contribuer à une adaptation à grande échelle, par exemple par la rétention d'eau locale qui réduit l'effet d'îlot de chaleur urbaine avec des toits et des murs verts. La vague de rénovations et le plan d'action en faveur de l'économie circulaire identifient la résilience climatique comme un principe clé. La Commission étudiera les possibilités de mieux prévoir les contraintes induites par le climat sur les bâtiments et d'intégrer les considérations de résilience climatique dans la construction et la rénovation des bâtiments par le biais de critères de marchés publics écologiques pour les bâtiments publics, du journal de bord numérique des bâtiments et dans le cadre du processus de révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments et du règlement sur les produits de construction.*
- Un plan d'action en faveur de l'économie circulaire qui annonce une nouvelle stratégie pour un environnement bâti durable afin d'assurer la cohérence entre les domaines d'action pertinents tels que le climat, l'efficacité énergétique et l'utilisation efficace des ressources, la gestion des déchets de construction et de démolition, l'accessibilité, la numérisation et les compétences, et qui devrait promouvoir les principes de circularité tout au long du cycle de vie des bâtiments.
- Un plan d'action pour l'économie circulaire qui annonce une nouvelle stratégie pour un environnement bâti durable afin d'assurer la cohérence entre les différents acteurs concernés. L'environnement bâti durable afin d'assurer la cohérence entre les domaines politiques pertinents tels que le climat, l'énergie et l'efficacité des ressources, la gestion des déchets de construction et de démolition, l'accessibilité, la numérisation et le développement durable. La gestion des déchets de construction et de démolition, l'accessibilité, la numérisation et les compétences, et devrait promouvoir les principes de circularité tout au long du cycle de vie des bâtiments.

3.2.1.9. **Ajustement à l'objectif 55** — Dans le cadre du pacte vert pour l'Europe, la Commission européenne a également adopté un ensemble de propositions législatives intitulé « Ajustement à l'objectif 55 ». Ce paquet vise à renforcer la position de l'UE en tant que leader mondial en matière de climat en adaptant les politiques de l'UE en matière de climat, d'énergie, d'utilisation des sols, de transports et de fiscalité à une réduction des émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins 55 % d'ici à 2030, par rapport aux niveaux de 1990. Selon la Commission européenne, ce paquet vise à transformer fondamentalement notre économie et notre société pour un avenir juste, vert et prospère. Le paquet comprend de nouvelles lois et des propositions qui affecteront les bâtiments et les biens.

3.2.2. Évaluations environnementales

3.2.2.1. Aménagement du territoire de l'UE — En général, l'UE est intervenue relativement peu dans la politique d'aménagement du territoire. L'intervention la plus importante en matière d'aménagement du territoire est celle des directives 2011/92/UE et 2001/42/CE exigeant des évaluations environnementales avant l'obtention de l'autorisation de réaliser certains développements environnementaux. L'objectif de ces directives est d'intégrer les considérations environnementales dans l'élaboration des projets, plans et programmes visant à réduire leur impact sur l'environnement.

3.2.2.2. **Évaluations des incidences sur l'environnement (EIE) des projets** — La directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement prévoit que les projets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement doivent en principe faire l'objet d'une autorisation et d'une évaluation environnementale avant celle-ci. D'une manière générale, les projets concernés concernent des interventions dans l'environnement naturel et le paysage, y compris l'exécution de travaux de construction ou d'autres installations ou projets, qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur emplacement, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement [article 1er, paragraphe 2, point a), et article 2, paragraphe 1].

3.2.2.3. L'annexe I de la directive contient une liste de projets qui doivent toujours faire l'objet d'une autorisation et d'une EIE préalable, tandis que l'annexe II concerne une liste de projets pour lesquels les États

membres doivent décider au cas par cas s'ils doivent y être soumis en fonction des incidences qu'ils sont susceptibles d'avoir sur l'environnement (article 2, paragraphe 1, et article 4, paragraphes 1 et 2). Lorsque les États membres procèdent à un examen au cas par cas, ils devraient tenir compte des critères énoncés à l'annexe III de la directive (article 4, paragraphe 3).

3.2.2.4. Pour réaliser une EIE, le maître d'ouvrage doit fournir des informations sur les incidences environnementales du projet pour lequel il demande une autorisation (article 5). Par la suite, le maître d'ouvrage doit informer et consulter les autorités compétentes et le public (articles 6 et 7). L'autorité compétente décide si elle octroie l'autorisation au projet en tenant compte des résultats de l'EIE et des consultations, et communique sa décision au public (articles 8 et 9). Cette décision peut être contestée par le public (article 11).

3.2.2.5. Les projets qui font l'objet d'une EIE ne peuvent pas être développés sans une EIE préalable. Si un projet a néanmoins été développé, l'absence d'EIE ne peut pas être comblée par une autorisation a posteriori et les États membres doivent révoquer ou suspendre l'autorisation déjà accordée [*Inter-Environnement Wallonie* (C-41/11)]. La prolongation d'une activité industrielle (nucléaire) combinée à d'importants travaux de rénovation nécessite également une EIE préalable (*Inter-Environnement Wallonie II*, (C-411/17)). Il est toutefois possible de régulariser des projets développés sans EIE en procédant à une nouvelle EIE si les conditions suivantes sont remplies [*Comune di Corridonia* (C-196/16 et C-197/16) et *Comune di Castelbellino* (C-117/17)] :

- La régularisation ne donne pas aux parties concernées la possibilité de contourner le droit de l'UE ou de renoncer à son application
- L'EIE n'est pas réalisée uniquement en ce qui concerne l'impact environnemental futur du projet, mais prend également en compte son impact environnemental dès son achèvement

3.2.2.6. **Évaluations environnementales des plans et programmes** — La directive 2001/42/CE introduit l'obligation de réaliser une évaluation environnementale pour les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Selon la jurisprudence de la CJUE, les plans et programmes peuvent porter sur « *toute mesure qui établit un ensemble significatif de critères et de modalités pour l'octroi et la mise en œuvre d'un ou de plusieurs projets* » [voir, par exemple, *Associazione Verdi Ambiente e Società — Aps Onlus* (C-305/18) et *Thybaut* (C-160/17)].

3.2.2.7. Conformément à l'article 2, point a), de la directive, une évaluation environnementale doit être établie si les plans et programmes, ainsi que les modifications qui y sont apportées, remplissent deux conditions :

- Ils font l'objet d'une préparation et/ou d'une adoption par une autorité, ou sont préparés par une autorité en vue de leur adoption dans le cadre d'une procédure législative
- Elles sont exigées par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives

3.2.2.8. Il s'agit notamment de plans et de programmes élaborés dans les domaines 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 ou de l'aménagement du territoire et qui fixent le cadre de l'autorisation future des projets énumérés aux annexes I et II de la directive 2011/92/UE [Article 3, paragraphe 2, point a)]. Une évaluation environnementale est également obligatoire pour les plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation conformément aux articles 6 et 7 de la directive 92/43/CEE relative aux habitats [article 3, paragraphe 2, point b)]. En outre, les États membres doivent décider, au cas par cas, s'il y a lieu de réaliser une évaluation environnementale pour d'autres plans ou programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (article 3, paragraphe 4).

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 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

3.2.3. Eau

3.2.3.1. **Directive-cadre sur l'eau** — La directive-cadre sur l'eau 2000/60/CE établit un cadre pour la protection des eaux intérieures de surface, des eaux de transition, des eaux côtières et des eaux souterraines qui (i) prévient toute nouvelle détérioration et protège et améliore l'état des écosystèmes aquatiques et, en ce qui concerne leurs besoins en eau, des écosystèmes terrestres et des zones humides qui dépendent directement des écosystèmes aquatiques, (ii) promeut une utilisation durable de l'eau fondée sur une protection à long terme des ressources en eau disponibles, (iii) vise à renforcer la protection et l'amélioration de l'environnement aquatique et (iv) contribue à atténuer les effets des inondations et des sécheresses (article 1er).

3.2.3.2. Cette directive impose aux États membres d'identifier les différents bassins hydrographiques de leur territoire, qui sont en fait les zones couvrant un ou plusieurs bassins hydrographiques (article 3). Pour chaque district hydrographique, les États membres doivent établir un « *plan de gestion de district hydrographique* » comportant un exposé détaillé de la manière dont les objectifs fixés dans la directive seront atteints (articles 4, 11 et 13). Ces objectifs et les mesures d'accompagnement diffèrent selon qu'il s'agit d'une eau de surface ou d'une eau souterraine (article 4). 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).

3.2.3.3. La directive-cadre sur l'eau est complétée par plusieurs directives visant à prévenir ou à réduire la pollution de l'eau, chacune couvrant un sujet spécifique. Par exemple, la directive 2006/118 s'attaque à la pollution des eaux souterraines, tandis que la directive 2020/2184 prévoit des mesures de protection de l'eau potable. Le rejet des eaux urbaines résiduaires et des eaux usées industrielles est actuellement réglementé par la directive 91/271/CEE. La directive 91/676/CEE vise à prévenir et à réduire la pollution des eaux résultant des nitrates d'origine agricole et, dans ce contexte, oblige les États membres à désigner 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 de qualité environnementale pour la présence de certains polluants dans les eaux de surface et impose aux États membres d'établir un inventaire des émissions, des rejets et des pertes de toutes les substances énumérées dans cette directive.

3.2.3.4. **Directive sur les inondations** — La directive 2007/60/CE sur les inondations établit un cadre pour l'évaluation et la gestion des risques d'inondation.

3.2.3.5. Sur la base de cette directive, les États membres sont tenus de procéder à une évaluation pour chaque bassin hydrographique, d'établir des cartes des risques d'inondation et des cartes des risques d'inondation et d'établir des plans de gestion des inondations. Les cartes des risques d'inondation doivent non seulement indiquer où les inondations sont probables, mais aussi si elles sont faibles, moyennes ou élevées (article 6, paragraphe 3). Pour chaque scénario, l'étendue de l'inondation, la profondeur ou le niveau de l'eau et la vitesse d'écoulement ou le débit d'eau pertinent devraient être mentionnés (article 6, paragraphe 4). Les cartes des risques d'inondation doivent mentionner le nombre indicatif d'habitants et le type d'activité économique de la zone potentiellement affectée (article 6, paragraphe 5).

3.2.3.6. **Rapport de mise en œuvre** — La Commission européenne évalue la mise en œuvre de certaines directives sur l'eau sur un cycle de 6 ans. Dans son rapport de 2021, la Commission européenne a constaté que, dans la grande majorité des États membres, les conséquences des inondations futures sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sont prises en compte. Cependant, bien que « près de deux tiers des États membres présentent [...] des preuves solides d'une méthodologie claire pour l'évaluation des inondations passées, [...] dans 60 % des bassins hydrographiques de l'UE, il n'y a pas de données sur les coûts des dommages causés par les inondations. *Il y a donc place à l'amélioration, car la collecte de ces données facilite le calcul des coûts et des avantages et la hiérarchisation des mesures.*

3.2.3.7. **Pacte vert pour l** 'Europe — La protection de l'environnement, des mers et des océans est une priorité du pacte vert, car ils sont une source de richesse naturelle et économique pour l'Europe.

3.2.3.8. Afin de poursuivre cette préservation, l'UE s'est engagée à :

- Protéger la biodiversité et les écosystèmes
- Réduire la pollution de l'air, de l'eau et des sols
- Vers une économie circulaire

- Améliorer la gestion des déchets
- Assurer la pérennité de l'économie bleue et des secteurs de la pêche

3.2.3.9. Dans le cadre du pacte vert pour l'Europe, la Commission européenne a adopté en 2021 le plan d'action de l'UE « Vers une pollution zéro de l'air, de l'eau et des sols ». Ce plan rassemble toutes les politiques pertinentes de l'UE visant à lutter contre la pollution et à la prévenir et a conduit à des propositions de la Commission européenne visant à réviser et à modifier la directive-cadre sur l'eau ainsi que les directives 91/271/CEE, 2006/118/CE et 2008/105/CE. Les principaux objectifs pour 2030 visent à réduire la pollution à la source, comme l'amélioration de la qualité de l'eau en réduisant les déchets, les déchets plastiques en mer et les microplastiques rejetés dans l'environnement. En outre, le plan détaille une série d'actions, à savoir :

- Réexamen des normes relatives à la qualité de l'eau, y compris dans les fleuves et les mers de l'UE
- Favoriser l'élimination de la pollution lors de la production et de la consommation

3.2.3.10. **Importance pour l'évaluation immobilière** — Les mesures prises en vertu de ces directives ont un impact sur l'évaluation des biens, car elles peuvent aboutir à une réglementation nationale limitant l'utilisation des terres ou les développements à proximité de l'eau.

3.2.3.11. Par exemple, la valeur d'un bien peut être affectée lorsqu'il 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'exigence 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 augmenter ou limiter la valeur des lieux concernés.

3.2.3.12. En outre, l'identification d'un site comme sujet aux inondations aura des conséquences importantes sur 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 les 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, concernant le 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 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 relative à 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 relative à des normes de qualité environnementale dans le domaine de l'eau, modifiant puis abrogeant les directives 82/176/CEE, 83/513/CEE, 84/156/CEE, 84/491/CEE et 86/280/CEE du Conseil et modifiant la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019, Le pacte vert pour l'Europe, COM (2019) 640

Directive (UE) 2020/2184 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2020 relative à la qualité des eaux

destinées à la consommation humaine

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 12 mai 2021, « Vers une planète saine pour tous », plan d'action de l'UE : « Vers une pollution zéro de l'air, de l'eau et des sols », COM (2021) 400

Rapport de la Commission au Conseil et au Parlement européen du 15 décembre 2021 sur la mise en œuvre de la directive-cadre sur l'eau (2000/60/CE), de la directive sur les normes de qualité environnementale (2008/105/CE modifiée par la directive 2013/39/UE) et de la directive sur les inondations (2007/60/CE)

Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2022 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires

3.2.4. Biodiversité, conservation de la nature et restauration de la nature

3.2.4.1. **Désignation de 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).

3.2.4.2. **Sites protégés et développement de projets immobiliers** — 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 »).

3.2.4.3. 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).

3.2.4.4. 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.

3.2.4.5. **La loi sur la restauration** de la nature — Dans le cadre du pacte vert, la Commission européenne a présenté une stratégie en faveur de la biodiversité, y compris le règlement sur la restauration de la nature. Le présent règlement établit un cadre dans lequel les États membres mettent en place des mesures de restauration efficaces et par zone, dans le but de couvrir conjointement, en tant qu'objectif de l'Union, dans l'ensemble des zones et des écosystèmes relevant du champ d'application du présent règlement, au moins 20 % des zones terrestres et au moins 20 % des zones maritimes d'ici à 2030, ainsi que tous les écosystèmes nécessitant une restauration d'ici à 2050 (article 1er, paragraphe 2). En ce qui concerne certains types d'habitats énumérés à l'annexe I, des mesures de restauration doivent être mises en place sur 30 % de la superficie totale de ces habitats d'ici à 2030, sur 60 % d'ici à 2040 et sur 90 % d'ici à 2050, la priorité étant donnée aux sites Natura 2000 jusqu'en 2030 [article 4, paragraphe 1, point a), et article 4, paragraphe 1, point b)].

3.2.4.6. En outre, à partir de 2031, les États membres doivent parvenir à une tendance croissante à la création d'espaces verts urbains, notamment par l'intégration de ceux-ci dans les bâtiments et les infrastructures (article 8, paragraphe 2).

3.2.4.7. Les États membres élaborent des plans nationaux de restauration afin de recenser les mesures de nécessaires pour atteindre les objectifs de restauration (article 14, paragraphe 1). Ils peuvent toutefois tenir compte de la diversité des situations dans les différentes régions en ce qui concerne les besoins sociaux, économiques et culturels, les caractéristiques régionales et locales et la densité de population [article 14, paragraphe 16, point c)].

3.2.4.8. **Importance pour l'évaluation immobilière** — Étant donné que les directives « Habitats » et « Oiseaux » peuvent dresser des obstacles importants à l'aménagement ou au changement d'utilisation d'un bien situé sur un site Natura 2000 ou à proximité de celui-ci, elles peuvent également influer sur la valeur d'un site. De nombreux sites Natura 2000 comprenant des zones humides, ces éléments peuvent constituer 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 de l'estuaire de la Seine a entraîné d'importants retards pendant que les autorités françaises et la Commission européenne négociaient les adaptations au projet. Dans certains États membres (par exemple dans certaines régions de Belgique et des Pays-Bas), il devient de plus en plus difficile d'obtenir des autorisations pour le développement de certaines activités industrielles ou agricoles en raison de l'impact de leurs émissions d'azote sur les sites vulnérables Natura 2000.

3.2.4.9. D'autre part, la proximité des sites Natura 2000 peut entraîner une augmentation de la valeur des propriétés, compte tenu du besoin d'espaces verts. 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

Règlement (UE) 2024/1991 du Parlement européen et du Conseil du 24 juin 2024 relatif à la restauration de la nature et modifiant le règlement (UE) 2022/869

3.3. Amiante

3.3.1. **Mesures spécifiques visant à limiter l'exposition à l'amiante** — La directive 2009/148/CE sur l'amiante prévoit principalement des mesures préventives pour 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.

3.3.2. La directive sur l'amiante a été modifiée par la directive 2023/2668, car « *compte tenu de l'augmentation à venir des rénovations thermiques des bâtiments, il est crucial de soutenir la recherche et le développement afin d'assurer le plus haut niveau de protection possible pour les travailleurs qui sont ou qui peuvent être exposés à l'amiante*". Depuis la modification, les entreprises qui effectuent des travaux de démolition ou de désamiantage sont tenues d'obtenir une autorisation de l'autorité compétente avant le début des travaux (article 15).

3.3.3. **Importance pour l'évaluation immobilière** — La directive sur l'amiante a un impact significatif sur la gestion de nombreux bâtiments construits au vingtième siècle, lorsque l'amiante était un matériau de construction bon marché et efficace qui était utilisé pour les toitures, 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.

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 relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante pendant le travail

Directive (UE) 2023/2668 du Parlement européen et du Conseil du 22 novembre 2023 modifiant la directive 2009/148/CE relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante pendant le travail

3.4. Énergie

3.4.1. **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.

3.4.2. **Principaux objectifs de l'UE** — Le règlement européen sur le climat (UE) 2021/1119 est l'un des fers de lance du pacte vert pour l'Europe. Il consacre la neutralité climatique d'ici 2050 et l'objectif climatique de l'UE d'ici à 2030 de réduction d'au moins 55 % des émissions nettes de gaz à effet de serre par rapport à 1990.

3.4.3. En ce qui concerne l'énergie, le cadre de l'UE fixe deux objectifs principaux. Premièrement, conformément à l'article 3, paragraphe 1, de la directive 2018/2001 sur les énergies renouvelables, la part de l'énergie produite à partir de sources renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie de l'Union en 2030 devrait être d'au moins 42,5 %. Deuxièmement, l'article 4, paragraphe 1, de la refonte de la directive 2023/1791 relative à l'efficacité énergétique établit un objectif de réduction de la consommation d'énergie d'au moins 11,7 % en 2030 par rapport aux projections du scénario de référence de l'UE pour 2020. Cela correspond à une réduction de 40,5 % pour la consommation d'énergie primaire et de 38 % pour la consommation d'énergie finale par rapport aux projections précédentes (considérant 28).

3.4.4. **Pacte vert pour l'Europe** — Le pacte vert pour l'Europe s'articule autour de 3 principes clés pour la transition vers une énergie propre, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre :

- Garantir un approvisionnement énergétique sûr et abordable de l'UE
- Développer un marché européen de l'énergie entièrement intégré, interconnecté et numérisé
- Privilégier l'efficacité énergétique, améliorer la performance énergétique des bâtiments et développer un secteur de l'énergie largement basé sur les sources renouvelables

3.4.5. Étant donné que la construction, l'utilisation et la rénovation des bâtiments nécessitent d'importantes quantités d'énergie et de ressources minérales, la Commission européenne aborde, entre autres, la nécessité d'une vague de rénovations (de bâtiments) dans toute l'UE. Une nouvelle législation relative à la performance énergétique des bâtiments et à l'inclusion des émissions des bâtiments dans l'échange de quotas d'émission européen a été adoptée.

3.4.6. **Performance énergétique et efficacité énergétique des bâtiments** —L'impact sur l'évaluation immobilière de la refonte de la directive (UE) 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments et de la refonte de la directive (UE) 2023/1791 sur l'efficacité énergétique est expliqué en détail dans EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique.

3.4.7. **L'extension de l'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre aux bâtiments** —Afin de répondre aux ambitions du pacte vert pour l'Europe, la directive 2003/87/CE sur le système d'échange de quotas d'émission a été modifiée par la directive 2023/959 afin d'y inclure les émissions provenant, entre autres, des bâtiments et du secteur routier. À cette fin, un nouveau chapitre IVa a été inséré dans la directive SEQE régissant les émissions de dioxyde de carbone résultant de la consommation de combustibles utilisés pour la combustion dans le secteur du bâtiment.

3.4.8. Le nouveau système d'échange de quotas d'émission s'applique aux entités réglementées définies comme « *toute personne physique ou morale, à l'exception de tout consommateur final de carburants, qui exerce l'activité visée à l'annexe III* » (article 3, point ae)). Cette activité visée à l'annexe III est la « *location pour la consommation de combustibles utilisés pour la combustion dans les bâtiments, le transport routier et d'autres secteurs* ». Par conséquent, le règlement s'applique aux personnes redevables de droits d'accises sur l'énergie (tels que les entrepôts fiscaux et les fournisseurs de combustibles) et non aux consommateurs finaux de combustibles utilisés pour la combustion dans les bâtiments.

3.4.9. À compter du 1er janvier 2025, les entités réglementées ne seront plus autorisées à libérer à la consommation des combustibles utilisés dans le secteur du bâtiment sans autorisation (article 30 ter). À compter du 1er janvier 2028, les entités réglementées devront restituer une quantité de quotas égale aux émissions totales de l'entité réglementée, correspondant à la quantité de combustibles mis à la consommation au cours de l'année civile précédente (article 30 sexies, paragraphe 2). À partir de 2027, ces quotas sont mis aux enchères (article 30 quinquies, paragraphe 1).

3.4.10. **Promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables** — La directive 2018/2001 sur les énergies renouvelables, telle que modifiée par la directive 2023/2413, établit un système commun pour promouvoir l'énergie produite à partir de sources renouvelables dans différents secteurs. Dans le secteur du bâtiment, les États membres déterminent une part nationale indicative d'énergie renouvelable en 2030 qui soit compatible avec un objectif indicatif d'au moins 49 % d'énergie produite à partir de sources renouvelables dans la consommation d'énergie des bâtiments de l'Union en 2030 (article 15 bis, paragraphe 1). Les États membres peuvent comptabiliser la chaleur et le froid résiduels dans la limite de 20 % de cette part (article 15 bis, paragraphe 2).

3.4.11. À cette fin, l'article 15 bis, paragraphe 3, oblige les États membres à « *introduire des mesures appropriées dans leurs réglementations et codes du bâtiment nationaux et, le cas échéant, dans leurs régimes d'aide, afin d'accroître la part de l'électricité, du chauffage et du refroidissement provenant de sources renouvelables produites sur place ou à proximité, ainsi que de l'énergie renouvelable prélevée sur le réseau dans le parc immobilier* ». Par conséquent, les États membres doivent « *exiger l'utilisation de niveaux minimaux d'énergie provenant de sources renouvelables [...] dans les bâtiments neufs et dans les bâtiments existants qui font l'objet d'une rénovation importante ou d'un renouvellement du système de chauffage, conformément à la directive 2010/31/UE, lorsque cela est économiquement, techniquement et fonctionnellement faisable* » (article 15 bis, paragraphe 3).

3.4.12. **Impact sur l'évaluation immobilière** – Ces lois de l'UE ont un impact transformateur sur le parc immobilier, les marchés immobiliers et l'évaluation. Les événements prévisibles sont l'amortissement accéléré des biens immobiliers non rénovés, des subventions européennes et nationales importantes pour la rénovation du parc de logements occupés par leur propriétaire et des obligations de rénovation à certains points de déclenchement du cycle de vie d'un bâtiment. Pour une description plus détaillée, voir EVS 6 Évaluation et efficacité énergétique.

Législation

Article 194, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Directive 2003/87/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre dans la Communauté et modifiant la directive 96/61/CE du Conseil

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

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019, Le pacte vert pour l'Europe, COM (2019) 640

Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (ci-après la « loi européenne sur le climat »)

Directive (UE) 2023/959 du Parlement européen et du Conseil du 10 mai 2023 modifiant la directive 2003/87/CE établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre dans l'Union et la décision (UE) 2015/1814 concernant la création et le fonctionnement d'une réserve de stabilité de marché pour le système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre de l'Union

Directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique et modifiant le règlement (UE) 2023/955 (refonte)

Directive (UE) 2023/2413 du Parlement européen et du Conseil du 18 octobre 2023 modifiant la directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil

Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte)

4. Évaluation immobilière et fiscalité

4.1. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

4.1.1. Aperçu général

4.1.1.1. **Directive TVA** — La législation actuelle de l'UE en matière de TVA est définie dans la directive TVA 2006/112/CE. La directive TVA fournit un cadre commun en ce qui concerne les modalités d'application de la TVA dans les États membres (articles 31 à 92), les taux normaux (articles 93 à 105 ter) et les exonérations (articles 131 à 166) et les déductions (articles 167 à 192).

4.1.1.2. **Assujettis et opérations** — En principe, la TVA s'applique à toutes les opérations effectuées dans l'UE à titre onéreux (paiement) par un assujetti, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui fournit des biens et/ou des services taxables dans le cadre d'une entreprise (articles 12 et 13). Les opérations imposables comprennent les livraisons de biens ou les prestations de services effectuées à l'intérieur d'un État membre, les acquisitions intra-UE de biens (biens livrés et expédiés ou transportés par une entreprise d'un État membre à destination d'une entreprise d'un autre État membre) et les importations de biens dans l'UE (articles 14 à 30).

4.1.1.3. **Transfert de droits, d'actions et d'intérêts** — Les États membres peuvent considérer le transfert des intérêts, droits et actions suivants comme un transfert de biens : i) certains intérêts sur des biens immeubles, ii) des droits réels conférant à leur titulaire un droit d'usage sur des biens immeubles et iii) des actions ou intérêts équivalents à des actions conférant à leur détenteur de droit ou de facto des droits de propriété ou de possession sur tout ou partie d'un bien immeuble (article 15, point 2)).

4.1.1.4. **Taux réduits et exonérations** — L'annexe III de la directive TVA fournit une liste des livraisons de biens et des prestations de services auxquelles les taux réduits et l'exonération avec déductibilité de la TVA visés à l'article 98 de la directive peuvent être appliqués *(voir point 4.1.4 ci-dessous)*.

4.1.1.5. **Interprétation des règles et concepts de TVA** — Les règles et notions de la directive constituent des notions indépendantes du droit de l'UE qui ne doivent être interprétées qu'en vertu du droit de l'UE [voir, par exemple, l'*arrêt Sequeira Mesquita* (C-278/18)], sauf disposition contraire de la directive. Si le droit foncier et immobilier d'un État membre peut être pertinent pour comprendre la nature des opérations immobilières, il n'est pas pertinent pour l'interprétation des règles applicables en matière de TVA. Les exonérations prévues par la directive doivent être interprétées de manière stricte [voir, par exemple, l'*arrêt Leichenich* (C-532/11)].

4.1.1.6. **Impact sur l'évaluation immobilière** - La TVA peut être un facteur important dans les transactions immobilières. C'est notamment le cas sur les marchés où certains acheteurs ne sont pas en mesure de récupérer intégralement la TVA. En particulier, il sera important pour un expert de savoir si le bien est exonéré ou s'il a été renoncé à l'exonération et, s'il est soumis à l'impôt, quel taux de TVA s'applique à l'opération immobilière en question.

4.1.2. La fourniture de terrains et de bâtiments

4.1.2.1. **Bâtiments neufs et terrains à bâtir** — Conformément à l'article 12, paragraphe 1, de la directive TVA, la livraison, avant la première occupation, d'un bâtiment ou de parties d'un bâtiment et du terrain sur lequel le bâtiment est situé ainsi que la livraison d'un terrain à bâtir sont soumises à la TVA. Les États membres peuvent appliquer d'autres critères que celui de la première occupation, tels que la période s'écoulant entre la date d'achèvement du bâtiment et la date de la première livraison, à condition que cette période n'excède pas cinq ans.

4.1.2.2. **Bâtiments existants et autres types de terrains** — Sont exonérées de TVA les livraisons de bâtiments existants ou de parties de bâtiments existants, de terrains sur lesquels se trouve un bâtiment et de terrains non bâtis [article 135, paragraphe 1, points j) et k)]. Toutefois, les États membres peuvent autoriser les contribuables à opter pour la TVA sur ces opérations [article 137, paragraphe 1, points b) et c)]. Si le contribuable opte pour cette option, la TVA sera exigible sur la livraison d'un bien, mais le contribuable pourra récupérer la TVA sur ses intrants. La CJUE a précisé que, aux fins de cette exonération de TVA, les bâtiments et les terrains sur lesquels ils se trouvent ne peuvent être dissociés les uns des autres (voir *Breitsohl* (C-400/98)). Par conséquent, un assujetti qui livre à la fois des bâtiments et le terrain sur lequel ils se trouvent peut soit utiliser l'exonération de TVA pour les bâtiments et le terrain pris dans leur ensemble, soit opter pour l'imposition de l'ensemble.

4.1.2.3. **La notion de « terrain »** — Les règles de TVA pour la livraison de terrains dépendent du type de terrain fourni. Il est donc important de préciser les trois types de « terrains » que la directive distingue : les terrains à bâtir, les terrains sur lesquels se trouve un bâtiment et les terrains non bâtis. Un terrain à bâtir est défini comme « *tout terrain non aménagé ou amélioré défini comme tel par les États membres* » (article 12, paragraphe 3). La directive laisse entièrement aux États membres le soin de déterminer ce qu'il faut entendre par le terrain sur lequel est situé un bâtiment (article 12, paragraphe 2) et ne précise pas ce qu'il faut entendre par un terrain non bâti. Toutefois, la CJUE a précisé qu'un terrain qui n'a pas été 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 (voir, par exemple, *Woningstichting Maasdriel* (C-543/11) et *Icade Promotion* (C-299/20)).

4.1.2.4. **La notion de « bâtiment »** — Un bâtiment est défini comme « *toute structure fixée au sol ou dans le sol* » (article 12, paragraphe 2).

4.1.2.5. **Une livraison unique ou plusieurs livraisons** — Lorsque la livraison d'un bien immeuble s'accompagne d'une prestation de services ou d'une livraison de biens meubles liés au bien immeuble, il convient de vérifier si ces prestations doivent être appréciées séparément du point de vue de la TVA. Aux fins de la TVA, toute prestation doit en principe être considérée comme distincte et indépendante. Toutefois, si une opération comporte plusieurs éléments, la question se pose de savoir si elle doit être considérée comme une prestation unique ou comme plusieurs prestations distinctes et indépendantes qui doivent être appréciées séparément.

4.1.2.6. Selon une jurisprudence constante de la CJUE, une opération comportant plusieurs prestations doit être considérée comme une seule prestation si les prestations (i) forment une prestation économique unique et indivisible, dont la scission serait artificielle ou (ii) consistent en une prestation principale par rapport à laquelle les autres prestations sont accessoires, c'est-à-dire lorsque ces prestations ne constituent pas pour les clients une fin en soi mais un moyen de mieux profiter de la prestation principale.

4.1.2.7. Ainsi, lorsqu'il s'agit d'une livraison unique portant sur un terrain sur lequel est situé un bâtiment et que la livraison de ce terrain prédomine, l'ensemble de l'opération peut être exonéré de TVA. À l'inverse, si la vente d'un terrain ou d'un bâtiment est accessoire à une livraison taxée, elle peut être traitée conformément au statut TVA de cette prestation.

4.1.3. Location de biens immobiliers

4.1.3.1. **Exonération de la TVA** — En règle générale, la directive TVA impose aux États membres d'exonérer de la TVA l'affermage ou la location de biens immeubles dans les conditions qu'ils doivent déterminer. Toutefois, conformément à l'article 137, point d), de la directive, les États membres peuvent autoriser les contribuables à opter pour la TVA sur ces opérations.

4.1.3.2. **Champ d'application** — Bien que les notions de biens immobiliers, de location et de crédit-bail ne soient pas définies par la directive, elles doivent être analysées au regard du droit de l'UE et non au regard des législations nationales des États membres.

4.1.3.3. La CJUE a précisé que la notion de « *bien immeuble* » n'exige pas que le bien soit incorporé de manière indissociable dans le sol. Il suffit que le bien ne soit pas mobile ou facilement déplaçable, même s'il doit être enlevé à la fin du bail. Par exemple, la CJUE a considéré comme des biens immobiliers les bâtiments préfabriqués utilisés comme logements temporaires qui étaient boulonnés sur une zone bétonnée, alors même que les bâtiments pouvaient être démontés par huit personnes en dix jours puis remontés ailleurs (*Maierhofer*, (C-315/00)). Dans le même ordre d'idées, la CJUE a décidé qu'une péniche sans système de propulsion devait être qualifiée de bien immeuble, au motif qu'elle était immobilisée sur une rivière pendant de nombreuses années et ne pouvait être enlevée sans effort et à moindre coût, qu'elle était louée exclusivement pour l'exploitation permanente d'une discothèque-restaurant et qu'elle était raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité [*Leichenich* (C-532/11)].

4.1.3.4. Pour qu'il y ait « *location* » d'un bien immeuble au sens de la directive, l'opération doit satisfaire aux caractéristiques suivantes : l'octroi par un propriétaire à un locataire, pour une période convenue et en contrepartie d'un loyer, le droit d'occuper ce bien comme si cette personne en était le propriétaire et d'exclure toute autre personne de la jouissance d'un tel droit [voir *Sequeira Mesquita* (C-278/18)].

4.1.3.5. La condition selon laquelle le contrat doit être conclu pour une période convenue est interprétée de manière assez large. En règle générale, l'accord ne peut être occasionnel et temporaire (*Régie communale autonome du stade Luc Varenne* (C-55/14) et *Leichenich* (C-532/11)). Néanmoins, il n'est pas nécessaire que la durée du bail soit fixée au moment de la conclusion du contrat. Par conséquent, l'octroi d'une licence de colocation à plusieurs entreprises, sans durée déterminée et avec un loyer en partie lié au passage du temps peut être considéré comme un bail (*Temco Europe* (C-284/03)).

4.1.3.6. Une transaction de bail au sens de la Directive implique également que le locataire a le droit exclusif d'occuper le bien comme s'il en était le propriétaire. Un contrat qui n'accorde que des droits limités de possession ou de contrôle sur le bien immobilier concerné ne devrait donc pas être considéré comme un contrat de crédit-bail [*Sinclair Collins* (C-275/01)]. En revanche, le simple fait que le locataire n'ait pas le droit d'apporter des modifications à l'immeuble n'exclut pas qu'un contrat puisse être qualifié de contrat de bail [*Sequeira Mesquita* (C-278/18)]. En ce qui concerne le caractère exclusif du droit du locataire d'occuper le bien, il a été précisé qu'une restriction à ce droit n'empêche pas l'occupation d'être exclusive à l'égard de toutes les autres personnes qui ne sont pas autorisées à exercer un droit sur le bien. Un bail pourrait donc également porter sur des opérations où certaines parties d'un bien immobilier doivent être utilisées en commun avec d'autres occupants (*Temco Europe* (C-284/03)). Il en est de même lorsque le bien est occupé occasionnellement par une autre personne lorsque le locataire ne l'utilise pas pour lui-même. Par exemple, la CJUE a jugé que la location de couchettes d'amarrage pour bateaux entrait dans le champ d'application de l'exonération de la location, même si ces couchettes étaient occasionnellement utilisées par d'autres personnes lorsque le bateau du locataire était absent (*Fonden Marselisborg Lystbådehavn* (C-428/02v)). Dans une autre affaire, 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 lui-même ou pour un invité par jour [*Walderdorff* (C-451/06)].

4.1.3.7. **Exceptions** — L'article 135, paragraphe 2, de la directive prévoit les quatre exceptions suivantes à cette exonération de TVA :

a) *la fourniture d'hébergement, tel que défini dans la législation des États membres, dans le secteur hôtelier ou dans des secteurs ayant une fonction similaire, y compris la fourniture d'hébergement dans des camps de vacances ou sur des sites aménagés pour être utilisés comme campings ;*

b) *la location de locaux et d'emplacements pour le stationnement des véhicules ;*

(c) *la location d'équipements et de machines installés à demeure ;*

d) *la location de coffres-forts.*

4.1.3.1. 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 crédits-bails et locations de biens immobiliers, à l'exception des biens immobiliers résidentiels [*Amengual Far* (C-12/98)].

4.1.3.2. **Une seule fourniture ou plusieurs fournitures** — Si une opération de location comporte plusieurs éléments, la question peut se poser de savoir si elle doit être considérée comme une fourniture unique ou comme plusieurs fournitures distinctes et indépendantes.

4.1.3.3. Dans ce contexte, la CJUE a jugé que la location d'un restaurant ainsi que les équipements et appareils de cuisine constituent une prestation unique [*Mailat* (C-17/18)]. Dans le même ordre d'idées, la CJUE a décidé que la cession de l'usage des vignobles, qui impliquait également la cession de certains biens et

droits incorporels, devait être considérée comme une seule livraison [*Sequeira Mesquita* (C-278/18)].

4.1.3.4. À l'inverse, la qualification de location ne s'applique pas si l'opération concerne essentiellement la prestation de services et non la simple mise à disposition d'un bien. À cet égard, la CJUE a observé que la mise à disposition d'équipements sportifs tels qu'un terrain de golf ou un stade de football implique généralement non seulement l'activité passive de mise à disposition du parcours, mais également un grand nombre d'activités commerciales. Dans ce cas, l'utilisation des installations ne sera considérée comme un bail que si elle constitue le service principal fourni dans le cadre de la transaction [*Pula Parking* (C-551/15) et *Stockholm Lindöpark* (C-150/99)].

4.1.4. Travaux à la propriété

4.1.4.1. **Taux réduits facultatifs** — La directive 2022/542 a modifié la directive TVA afin de permettre aux États membres d'adopter des taux réduits de TVA sur certaines opérations. Ces taux ne peuvent en principe pas être inférieurs à 5 % (article 98). Étant donné qu'il s'agit d'une option que chaque État membre peut prendre ou non, et uniquement pour un nombre limité de biens ou de services couverts à l'annexe III de la directive, les évaluateurs devraient vérifier le taux applicable dans l'État membre dans lequel les travaux sont effectués.

4.1.4.2. **Champ d'application** — En particulier, les États membres peuvent appliquer un taux réduit de TVA en ce qui concerne la "*livraison et la construction de logements, dans le cadre d'une politique sociale, telle que définie par les États membres ; la rénovation et la modification, y compris la démolition et la reconstruction, et la réparation de logements et d'habitations privées ; location de biens immeubles à usage d'habitation* » (annexe III, point 10, de la directive). De même, un taux réduit de TVA peut être appliqué à la construction et à la *rénovation de bâtiments publics et d'autres bâtiments affectés à des activités d'intérêt général* (annexe III, point 10 bis, 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 (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée

4.2. Fiscalité verte

4.2.1. **La fiscalité à l'appui de la transition écologique** — Afin d'atteindre les objectifs de politique environnementale fixés par le pacte vert pour l'Europe, la Commission européenne souligne l'importance de promouvoir la fiscalité verte. Cela signifie qu'il faut imposer des taxes sur l'énergie, les transports, la pollution, les ressources et les produits énergétiques, entre autres. Dans son rapport « Fiscalité à l'appui de la transition verte » publié en 2021, la Commission européenne a recommandé de taxer directement les gaz à effet de serre, en privilégiant les impôts sur les incitations fiscales telles que les allégements fiscaux sur le revenu ou les bénéfices pour la rénovation des bâtiments, qui, comme indiqué dans le rapport, sont courantes dans les États membres.

4.2.2. **Révision de la directive 2003/96/CE sur la taxation de l'énergie —** La Commission européenne a présenté une proposition de révision de la directive sur la taxation de l'énergie qui, selon elle, est nécessaire pour « *revoir la manière dont les produits énergétiques sont taxés dans l'UE et pour s'assurer qu'elle reflète mieux les ambitions climatiques de l'UE* ».

4.2.3. La proposition vise à introduire une nouvelle structure de taux d'imposition afin de décourager l'utilisation des combustibles fossiles en fixant des taux plus élevés pour les combustibles fossiles et des taux plus bas pour les produits issus des énergies renouvelables, réduisant ainsi l'avantage relatif des combustibles fossiles par rapport à d'autres solutions moins polluantes. En outre, la possibilité de réductions et d'exonérations fiscales serait réexaminée afin d'éviter une taxation moins élevée des combustibles fossiles, tels que les combustibles de chauffage utilisés par les ménages, tout en établissant des périodes de transition pour atténuer les coûts économiques et sociaux de l'introduction de la taxation.

Législation

Directive 2003/96/CE du Conseil du 27 octobre 2003 restructurant le cadre communautaire de taxation des produits énergétiques et de l'électricité

La fiscalité à l'appui de la transition verte : un aperçu et une évaluation des pratiques fiscales existantes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, Rapport final, 2021

Proposition du 14 juillet 2021 de directive du Conseil restructurant le cadre de l'Union pour la taxation des produits énergétiques et de l'électricité (refonte)

ANNEXE DE LA LÉGISLATION DE L'UE

Évaluation d'un bien immobilier pour les besoins légaux en vertu du droit des sociétés de l'UE

Règlement (CE) n° 2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 relatif au statut de la société européenne (SE)

Directive 2001/86/CE du Conseil du 8 octobre 2001 complétant le statut de la société européenne en ce qui concerne l'implication des travailleurs

Règlement (CE) n° 1435/2003 du Conseil du 22 juillet 2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SCE)

Directive (UE) 2017/1132 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés

Directive (UE) 2019/1151 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne l'utilisation d'outils et de processus numériques en droit des sociétés

Directive (UE) 2019/2121 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne les transformations, fusions et scissions transfrontalières

Évaluation d'un bien immobilier pour les comptes de l'entreprise

Directive 86/635/CEE du Conseil, du 8 décembre 1986, concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des banques et autres établissements financiers

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 relatif à l'application des normes comptables internationales

Directive 2003/51/CE du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2003 modifiant les directives 78/660/CEE, 83/349/CEE, 86/635/CEE et 91/674/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés de certaines formes de sociétés, de banques et d'autres établissements financiers et d'entreprises d'assurance

Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Directive 2006/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 modifiant les directives 78/660/CEE du Conseil concernant les comptes annuels de certaines formes de sociétés, 83/349/CEE concernant les comptes consolidés, 86/635/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des banques et autres établissements financiers et 91/674/CEE concernant les comptes annuels et les comptes consolidés des entreprises d'assurance

Recommandation de la Commission du 6 mai 2008 relative à l'assurance qualité externe des contrôleurs légaux des comptes et des cabinets d'audit contrôlant des entités d'intérêt public

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

Règlement (UE) n° 537/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 concernant les exigences spécifiques en matière de contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public et abrogeant la décision 2005/909/CE de la Commission

Directive 2014/56/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2006/43/CE concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés

Règlement (UE) 2023/1803 de la Commission du 13 août 2023 portant adoption de certaines normes comptables internationales conformément au règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil

Évaluation d'un bien immobilier pour les établissements de crédit

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 concernant les contrats de crédit aux consommateurs relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010

Orientations de l'ABE du 29 mai 2020 relatives à l'octroi et au suivi des prêts

Manuel de la phase 2 de la BCE pour l'examen de la qualité des actifs de mai 2023

Règlement (UE) 2024/1623 du Parlement européen et du Conseil du 31 mai 2024 modifiant le règlement (UE) nº 575/2013 en ce qui concerne les exigences relatives au risque de crédit, au risque d'ajustement de la valeur de crédit, au risque opérationnel, au risque de marché et au plancher de fonds propres

Règlement unique de l'ABE

Évaluation de biens immobiliers pour des établissements d'assurance et 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'AEAPP du 14 septembre 2015 relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs et passifs autres que des provisions techniques (EIOPA-BoS-15/113)

Évaluation d'un bien immobilier pour des fonds d'investissement

Directive 2006/43/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 concernant le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, modifiant les directives 78/660/CEE et 83/349/CEE du Conseil et abrogeant la directive 84/253/CEE du Conseil

Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM)

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 relative aux 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 exemptions, les conditions générales de fonctionnement, les dépositaires, l'effet de levier, la transparence et la surveillance

Directive 2014/91/UE du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 modifiant la directive 2009/65/CE portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) en ce qui concerne les fonctions de dépositaire, les politiques de rémunération et les sanctions

Directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 modifiant les directives 2011/61/UE et 2009/65/CE en ce qui concerne les accords de délégation, la gestion du risque de liquidité, l'information prudentielle, la fourniture de services de dépositaire et de conservation et l'octroi de prêts par des fonds d'investissement alternatifs

Évaluation d'un bien immobilier au regard des règles en matière d'aides d'État

Article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Communication de la Commission du 26 mars 2009 sur le traitement des actifs dépréciés dans le secteur bancaire communautaire

Communication de la Commission du 19 juillet 2016 relative à la notion d'aide d'État visée à l'article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

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 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

Eau

Directive 91/271/CEE du Conseil, du 21 mai 1991, concernant le 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 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 relative à 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 relative à des normes de qualité environnementale dans le domaine de l'eau, modifiant puis abrogeant les directives 82/176/CEE, 83/513/CEE, 84/156/CEE, 84/491/CEE et 86/280/CEE du Conseil et modifiant la directive 2000/60/CE 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, COM (2019) 640

Directive (UE) 2020/2184 du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2020 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 12 mai 2021, « Vers une planète saine pour tous », plan d'action de l'UE : « Vers une pollution zéro de l'air, de l'eau et des sols », COM (2021) 400

Rapport de la Commission au Conseil et au Parlement européen du 15 décembre 2021 sur la mise en œuvre de la directive-cadre sur l'eau (2000/60/CE), de la directive sur les normes de qualité environnementale (2008/105/CE modifiée par la directive 2013/39/UE) et de la directive sur les inondations (2007/60/CE)

Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2022 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires

Biodiversité, conservation de la nature et restauration de la nature

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

Règlement (UE) 2024/1991 du Parlement européen et du Conseil du 24 juin 2024 relatif à la restauration de la nature et modifiant le règlement (UE) 2022/869

Amiante

Directive 2009/148/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante sur le lieu de travail

Directive (UE) 2023/2668 du Parlement européen et du Conseil du 22 novembre 2023 modifiant la directive 2009/148/CE relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante sur le lieu de travail

Énergie

Article 194, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne

Directive 2003/87/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre dans la Communauté et modifiant la directive 96/61/CE du Conseil

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

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions du 11 décembre 2019, Le pacte vert pour l'Europe, COM (2019) 640

Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (ci-après la « loi européenne sur le climat »)

Directive (UE) 2023/959 du Parlement européen et du Conseil du 10 mai 2023 modifiant la directive 2003/87/CE établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre dans l'Union et la décision (UE) 2015/1814 concernant la création et le fonctionnement d'une réserve de stabilité de marché pour le système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre de l'Union

Directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique et modifiant le règlement (UE) 2023/955 (refonte)

Directive (UE) 2023/2413 du Parlement européen et du Conseil du 18 octobre 2023 modifiant la directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, et abrogeant la directive (UE) 2015/652 du Conseil

Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte)

Évaluation foncière et fiscalité

Directive 2003/96/CE du Conseil du 27 octobre 2003 restructurant le cadre communautaire de taxation des

produits énergétiques et de l'électricité

Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée

La fiscalité à l'appui de la transition verte : un aperçu et une évaluation des pratiques fiscales existantes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, Rapport final, 2021

Proposition du 14 juillet 2021 de directive du Conseil restructurant le cadre de l'Union pour la taxation des produits énergétiques et de l'électricité (refonte)

Directive (UE) 2022/542 du Conseil du 5 avril 2022 modifiant les directives 2006/112/CE et (UE) 2020/285 en ce qui concerne les taux de taxe sur la valeur ajoutée

ADHESION A TEGOVA

Albanie

SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
Société albanaise des évaluateurs immobiliers (SAEI)

Argentine

TRIBUNAL D'ÉVALUATION DE LA NATION ARGENTINE (TTN)
Agence nationale d'évaluation de l'Argentine

Autriche

ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)
Association autrichienne de l'immobilier

VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (VÖI)
Association autrichienne des experts immobiliers (ARE)

Belgique

BELGIAN ASSOCIATION OF PROPERTY VALUERS (BELGAVAL)

KAMER VAN VASTGOED-EXPERTEN (KAVEX)
Chambre d'experts immobiliers

UNION DES GÉOMÈTRES EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)
Union des Géomètres-Experts de Bruxelles

Bosnie-Herzégovine

UDRUŽENJE EKSPERATA 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 PROFESSIONAL VALUERS (CPV)
Chambre des évaluateurs professionnels (CEP)

CHAMBER OF INDEPENDENT APPRAISERS IN BULGARIA (CIAB)
Chambre des évaluateurs indépendants de Bulgarie (CEIB)

Canada

APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)
Institut canadien des évaluateurs (ICE)

Croatie (Hrvatska)

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)
Association croate des experts judicaires auprès des tribunaux et des évaluateurs - ACEJTE

Chypre

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ
Association des évaluateurs de Chypre (AEC)

République tchèque

CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)
Chambre tchèque des évaluateurs (CTE)

Danemark

DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
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 ÖFFENTLICHEN BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
Association allemande des géomètres officiels

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER ACHVERSTÄNDIGER (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

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

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 VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)
Association lituanienne des évaluateurs de biens immobiliers

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI (LVR)
Chambre lituanienne des évaluateurs de biens immobiliers

Moldavie

AGENŢIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE şi CADASTRU (AGCC)
Agence de géodétique, de cartographie et de cadastre

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 COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN (NVM)
Association néerlandaise des courtiers et des experts immobiliers

VASTGOEDPRO
Association des agents immobiliers et des évaluateurs des Pays-Bas

VBO
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 SEVERNA MAKEDONIJA (KPRSM)
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)
Fédération polonaise des associations d'évaluateurs (FPAE)

Portugal

ASSOCIAÇÃO DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO E AVALIADORES DE PORTUGAL *(ASAVAL)*
Entreprises et évaluateurs du Portugal

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)
Association nationale des évaluateurs de biens immobiliers

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DOS PERITOS AVALIADORES DE ENGENHARIA (APAE)
Association portugaise des experts en ingénierie

Roumanie

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI 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)

SUSPENDU

Serbie

NATIONALNO UDRUŽENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)
Association nationale des évaluateurs de Serbie (ANES)

Slovénie

SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)
Institut slovène des auditeurs

Espagne

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)
Association Espagnole d'évaluation Immobilière et foncière

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)
Conseil Général Espagnol de l'Architecture Technique

CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (CSCAE)
Conseil Supérieur des Ordres des Architectes d'Espagne

Suède

SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
Professionnels suédois de l'environnement bâti

Turquie

TÜRKIYE DEĞERLEME UZMANLARI BIRLIĞI (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

دائرة†الأراضي†و†الأملاك†دبي
Département des affaires foncières de Dubaï (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

Base de la valeur

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 coûts-avantages

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.

HI 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.

JK Approche par le résultat

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

La valeur d'un bien immobilier pour un propriétaire ou un acheteur potentiel, calculée sur la base de ses critères d'investissement individuels.

LM 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 consentant 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 consentant 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 d'études, articulé autour de deux niveaux de connaissances, exigé de tous les évaluateurs membres des associations membre de TEGOVA.

Valeur hypothécaire

La valeur d'un bien immobilier, déterminée par une évaluation prudente de la Valeur vénale du bien, en tenant compte des aspects durables à long terme de celui-ci, 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 expérience 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 Rediential 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.

Autres publications

Normes européennes d'évaluation des entreprises

Normes européennes d'évaluation des installations, des machines et des équipements





The European Group of Valuers' Associations unites 74 national valuers' associations from 38 countries representing 70 000 qualified valuers either self-employed or employed by specialist consultancies, private sector companies, government departments or financial institutions both local and international. Its European Valuation Standards (EVS) are cited as reliable standards for the valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes in the EU Mortgage Credit Directive and have been given precedence over all other standards by the European Central Bank in successive editions of its Asset Quality Review manual for the updating of banks' real estate collateral values.

Profound EU-led mutations since the 2020 edition explain the many new aspects of EVS 2025:

- EVS 6 Valuation and Energy Efficiency now sets out in detail the methodology the valuer must follow to determine Market Value in an EU-legislated context of rapid mandatory renovation of the worst performing building stock. The essentially residual approach adopted has also been enhanced by a review of the residual methods in Part II Methodology.
- The revised Capital Requirements Regulation's valuation provisions – including a new 'property value' comprising 'prudently conservative valuation criteria' – are treated in depth in European Valuation Guidance Note (EVGN) 2 on Valuation for Mortgage Lending, a key tool for combining Market Value and 'property value' in the valuation of mortgage collateral.
- A new Guidance Note (EVGN 4) on Valuation of Agricultural Property covers all aspects including climate change and technology and data.
- Part VI Valuation and Sustainability has undergone an in-depth revision and expansion to take account of the vast changes brought to land and buildings by the European Green Deal.
- Part X European Union Legislation and Property Valuation covers the extremely rich legislative production since the last edition.

The Minimum Educational Requirements (Part IV) have been modernised and the entire Blue Book has been reviewed to enhance its use as an essential and didactic practice tool that is also intelligible to clients and the authorities. A highlight of this effort is the complementing of the very successful EVS Valuation Report for Residential Property with template reports for office property (EVGN 3. II) and agriculture (Annex to EVGN 4).