

LIVRE ROUGE DES
NORMES MONDIALES

Évaluation de la RICS – Normesmondiales

Bases des conclusions

Novembre 2021



Objectif

Ce document a été préparé pour accompagner la publication de l'*Évaluation de la RICS – Normes mondiales* en vigueur à partir du 31 janvier 2022, communément appelé Livre rouge des normes mondiales de la RICS, afin d'expliquer les améliorations apportées consécutivement à la consultation publique qui s'est clôturée le 8 novembre 2021. Ces améliorations concernent uniquement le texte des parties 1 à 5 du Livre rouge des normes mondiales. La partie 6 reproduit le texte des Normes mondiales d'évaluation (International Valuation Standards – IVS) également en vigueur à compter du 31 janvier 2022, qui ont fait l'objet d'une consultation distincte par l'International Valuation Standards Council (IVSC) et ont été publiées par l'IVSC le 30 juillet 2021.

Il est à noter que ce document ne vise qu'à aider le lecteur et ne fait pas partie des normes.

Normes et développement professionnel de la RICS

Novembre 2021

Aperçu

La principale raison de la publication d'une mise à jour du Livre rouge des normes mondiales est de tenir compte des modifications apportées aux Normes mondiales d'évaluation (IVS), que le Livre rouge des normes mondiales adopte et applique, à compter du 31 janvier 2022. Cependant, l'occasion a été saisie pour apporter d'autres changements et améliorations au Livre rouge des normes mondiales à la lumière de l'expérience et des évolutions depuis la publication de l'édition actuelle.

La justification des changements apportés aux IVS a déjà été exposée dans un document détaillé publié par l'IVSC et il n'est pas nécessaire de la reprendre ici. La consultation publique relative aux changements initiés par la RICS a débuté le 27 septembre et s'est terminée le 8 novembre 2021. La RICS remercie toutes les personnes qui y ont répondu. Les commentaires sur les différentes sections du Livre rouge des normes mondiales sont présentés ci-dessous.

Il y a eu 19 réponses écrites à la consultation en ligne visant à examiner les changements proposés au Livre rouge des normes mondiales. Celles-ci comprenaient les commentaires détaillés de 12 répondants. Les réponses provenaient principalement de parties prenantes britanniques, bien que certaines aient également été adressées par personnes en activité en Europe, en Afrique et au Moyen-Orient. Bien que certains répondants soient restés anonymes, ceux qui ont indiqué leur entreprise étaient employés dans des sociétés de tailles et aux objectifs commerciaux variés, la majorité d'entre eux étant des évaluateurs. Les évaluateurs qui ont répondu étaient actifs sur les marchés du résidentiel, du commercial et du secteur public et travaillaient pour des entreprises de tailles diverses, allant des PME aux sociétés internationales multidisciplinaires.

Les commentaires sont présentés ci-dessous en faisant référence aux sections commentées par les répondants. Toutes les autres modifications convenues par rapport à la version préliminaire ont été détaillées ci-dessous pour tenir compte des réponses. Lorsqu'une modification suggérée n'est pas jugée appropriée, une réponse et les étapes alternatives suivantes sont fournies. Toutes les modifications ont été soumises et approuvées par le groupe d'experts sur les normes d'évaluation de la RICS et validées par le Conseil des normes et de la réglementation de la RICS après une consultation publique complète. La RICS remercie toutes les personnes qui ont contribué à la consultation. **Un calendrier des changements convenus qui seront effectifs à partir du 31 janvier 2022 est également inclus dans l'annexe A du présent document.**

Introduction

Trois répondants ont fait des commentaires pour clarifier la relation entre le Livre rouge des normes mondiales et les IVS. Le Livre rouge des normes mondiales, tel qu'il est rédigé, définit les exigences relatives à son application et à celle des IVS, mais il est entendu qu'un exercice de communication pourrait être nécessaire pour promouvoir ces normes.

Les réponses à la consultation suggèrent une compréhension de la nécessité d'appliquer le Livre rouge des normes mondiales (par opposition à la seule référence aux normes nationales), mais certaines clarifications ont été demandées en ce qui concerne l'application des IVS. Étant donné qu'il s'agit principalement d'une question de communication, le moyen finalement retenu est un contenu web sur la page qui héberge le Livre rouge des normes mondiales (comprenant une section de questions-réponses), associé à une communication supplémentaire par le biais de divers médias sociaux et canaux web de la RICS.

Dans le prolongement du commentaire sur les relations avec les normes IVS, deux répondants ont demandé des éclaircissements sur la nature obligatoire des exigences relatives aux IVS et sur la manière dont elles s'accordent avec les Normes mondiales obligatoires de la RICS. Ils ont également demandé quelle procédure officielle a été entreprise autour de l'adoption des IVS dans les Normes mondiales de la RICS. Il a été conclu que cela devrait faire partie de l'exercice de communication cité plus haut.

Glossaire

Un répondant a demandé une définition du « potentiel de service » dans le glossaire. Le glossaire est là pour définir les termes qui ont « un sens spécial ou restreint », mais étant donné la portée du Livre rouge des normes mondiales, ces termes doivent être compris et appliqués de manière globale. Il n'est pas possible que tous les termes techniques et autres soient définis dans le glossaire. En outre, le terme « potentiel de service » lui-même est compris comme ayant des significations différentes selon l'application (y compris les différences dans son emploi entre les régions géographiques).

Il est entendu que le répondant faisait référence à ce terme en ce qui concerne l'évaluation et l'information financière du secteur public britannique. La RICS est engagée sur un certain nombre d'axes de travail dans ce domaine (couvrant la valeur d'usage existante et l'IFRS 16) et il semblerait que cela puisse être la meilleure occasion pour faire avancer une définition à l'heure actuelle.

PS 1

Deux des répondants à la consultation se sont interrogés sur la façon dont les nouvelles exigences de la norme PS 1 4.6 fonctionnent en conjonction avec la norme actuelle 6.3.

[4.6] « Il est permis de s'écarter des IVS pour se conformer aux exigences législatives et réglementaires qui sont en contradiction avec les normes. Dans ces circonstances, un évaluateur peut toujours déclarer que l'évaluation a été réalisée conformément aux IVS. »

[6.3] « Si l'évaluation doit être fournie conformément à des procédures légales ou juridiques prescrites ou à d'autres exigences faisant autorité, à condition que ces exigences soient obligatoires dans le contexte ou la juridiction particulière, la conformité ne constitue pas en soi une dérogation – bien que l'exigence de le faire doive être claire. »

Il a été demandé si l'évaluateur pouvait se baser uniquement sur le point 4.6 proposé ou s'il devait également expliquer en quoi l'« exigence faisant autorité » diffère du Livre rouge des normes mondiales. Il a également été demandé si l'ajout du point 4.6 était nécessaire suite à l'ajout proposé au point 6.5 : « Les circonstances dans lesquelles un évaluateur peut s'écarter des IVS sont décrites à la section 60 du Cadre des IVS ».

Le Livre rouge des normes mondiales demande effectivement à l'évaluateur d'indiquer clairement les cas où une exigence faisant autorité signifie qu'une norme internationale ne peut pas être respectée et ceux où il y a eu une dérogation. Aucun changement n'est accepté suite aux réponses reçues relatives aux paragraphes ci-dessus.

PS 1 section 5 / VPS 1

Les propositions de modifications et d'ajouts à la section couvrant les **exceptions** aux VPS 1 à 5 à la section 5 de la PS 1 ont été commentées par trois répondants. Deux d'entre eux ont estimé que l'ajout proposé au point 5.5 couvrant le rôle de l'évaluateur à différentes étapes d'une évaluation où des exceptions peuvent ou non s'appliquer devrait être inclus dans la VPS 1. Un ajout a été fait après la consultation, car il a été convenu que la couverture des exceptions proposée devrait en effet être également référencée dans VPS 1, étant donné que les instructions d'évaluation y sont couvertes. Le texte suivant a été ajouté à la VPS 1 3.2 (f) : « La section 5 de la PS1 est obligatoire dans les cas où le but de l'évaluation est une exception nommée. Toutefois, dans ces cas et à titre de bonne pratique, il convient de suivre les VPS 1 à 5 lorsque l'exigence ou le contexte spécifique ne s'y oppose pas. »

Un troisième répondant a demandé si l'on pouvait donner des exemples de l'utilisation des termes « quasi conforme aux Normes mondiales » ou « partiellement conforme aux Normes mondiales » – ou même « non conforme aux Normes mondiales » dont il est question au nouveau paragraphe 5.7 de la PS 1. L'inclusion

de ces termes dans la mise à jour visait à démontrer que la question de savoir si une évaluation est effectuée conformément au Livre rouge des normes mondiales est une question binaire. Pour clarifier ce point, le texte suivant a été ajouté après consultation au début du paragraphe 5.7 : «Les évaluations sont soit conformes aux Normes mondiales, soit non conformes ». La définition de l'évaluation dans le glossaire a également été modifiée après la consultation pour refléter les exigences du Livre rouge des normes mondiales ; un certain nombre de répondants ont estimé que cela devrait être clair et précisé dès le début des normes, ce qui est accepté.

VPS 2

En réponse à la modification au paragraphe 3.3, un répondant a demandé si les évaluateurs pouvaient utiliser leur jugement professionnel lorsqu'ils « collectent et enregistrent des données appropriées et suffisantes sur la durabilité et l'ESG pour la mission d'évaluation ». L'intention de l'avant-projet était que l'utilisation du jugement professionnel soit implicite dans la déclaration. Pour plus de clarté, « pour la mission d'évaluation » a été modifié en « qui pourrait avoir un impact sur la valeur » après la consultation.

Un autre répondant s'est interrogé sur la formulation actuellement présente dans le paragraphe 2.3, à savoir si les « facteurs de durabilité [et ESG] susceptibles d'affecter l'évaluation sont susceptibles d'avoir changé ». Il a été reconnu que cette formulation pouvait être plus claire et elle a été mise à jour comme suit : « L'évaluateur doit également prendre en compte tous les facteurs de durabilité et ESG qui pourraient affecter l'évaluation ».

VPS 4

Un répondant a suggéré des changements à la VPS 4 pour refléter les clarifications autour de l'évaluation pour les rapports financiers. Ces points ont été repris dans le commentaire relatif à VPGA 1 ci-dessous.

Partie 5 : Applications de l'évaluation

VPGA 1

Cinq répondants ont fourni des commentaires détaillés sur les modifications proposées à VPGA 1 (Information financière). Deux d'entre eux ont estimé que la couverture relative aux IFRS 13 et 16 était limitée et pouvait donc entraîner des problèmes de compréhension en l'absence de contexte supplémentaire. Malgré cela, ils ont également estimé que la couverture était « prématurée » et n'ont pas vu la pertinence pour les évaluateurs à ce stade. Les deux autres réponses demandaient une couverture améliorée et accrue, y compris en ce qui concerne les IFRS. Il est

entendu que l'intention de chaque répondant était d'obtenir une plus grande clarté sur le rôle de l'évaluateur dans la fourniture d'évaluations de rapports financiers, y compris en ce qui concerne l'interface avec d'autres normes (et bases) internationales. Les modifications substantielles supplémentaires suivantes au Livre rouge des normes mondiales ont été approuvées dans un souci de clarté :

Au VPGA 1.2, à la suite de « les clients ont adopté », une phrase supplémentaire a été ajoutée : « ainsi que la référence à la définition complète de la base d'évaluation correspondante pertinente dans le rapport ».

Sous le titre « Modalités d'intervention », il a été convenu d'ajouter un paragraphe supplémentaire (5.9) : « Il incombe à l'évaluateur de discuter et de convenir avec son client, et d'inclure dans les termes du contrat, tous les détails des normes comptables à adopter dans l'évaluation, et d'inclure la définition complète de la base de valeur, y compris la référence de la définition de la base de valeur (par exemple, IFRS 13 ou FRS 102, etc.), ainsi que les détails de l'organisme de normalisation comptable dont la définition a été appliquée ».

Sous le titre « Rapports », il a été convenu d'ajouter un paragraphe supplémentaire (5.18) : « Il incombe à l'évaluateur d'inclure dans le rapport d'évaluation tous les détails des normes comptables à adopter dans l'évaluation, et d'inclure la définition complète de la base de valeur, y compris la référence de la définition de la base de valeur (par exemple, IFRS 13 ou FRS 102, etc.) ainsi que les détails de l'organisme de normalisation comptable dont la définition a été appliquée ». Le cas échéant, l'évaluateur doit également indiquer clairement si la base de valeur adoptée est considérée comme cohérente avec la base de la valeur de marché et identifier si l'application spécifique de la définition de la base de valeur comptable conduit à des valeurs différentes.

Il a été convenu d'ajouter un paragraphe supplémentaire (5.19) sous la rubrique « Rapports » : « Les évaluateurs doivent connaître les exigences d'évaluation des normes comptables pertinentes auxquelles ils appliquent leur avis de valeur. Il est également important que l'évaluateur identifie clairement dans le rapport d'évaluation la classification de l'actif ou des actifs évalués par le client, ainsi que la référence à la norme comptable correspondante ».

VPGA 4

Un répondant estime que « les clients/lecteurs des rapports d'évaluation préparés sur la base d'un actif opérationnel entièrement équipé continuent de confondre la valeur d'un bien physique et la valeur d'une entreprise lorsque le bien est évalué selon la méthode des bénéfices ». Il a été estimé que c'était particulièrement le cas en ce qui concerne les évaluations des rapports financiers. On espère que les modifications

de la norme VPGA 1 exposées ci-dessus clarifieront certains aspects de cet objectif d'évaluation. En dehors du Livre rouge des normes mondiales, la communication avec les parties prenantes des clients sur cette question est considérée comme la meilleure façon de traiter le point spécifique soulevé.

Un autre répondant estime que la référence à l'inventaire IVS 230 proposée n'est pas à sa place et pourrait prêter à confusion. Le terme « inventaire commercial », tel que mentionné dans VPGA 4, est utilisé dans un contexte différent. Suite à l'examen des commentaires de la personne interrogée, la référence à l'IVS 230 a été supprimée.

Il n'y a pas eu d'autres commentaires relatifs à VPGA 4, bien que suite à l'engagement des parties prenantes sur l'évaluation des centres de données, cette classe d'actifs a été supprimée en tant qu'exemple dans le paragraphe 1.4.

VPGA 8

Les changements apportés à VPGA 8 ont été parmi les plus soutenus mais aussi les plus commentés, et dans certains cas critiqués. Dans l'ensemble, les changements ont été bien accueillis, et il a été reconnu que les questions liées à la durabilité et à l'ESG avaient gagné en importance dans l'esprit du public, des clients et des professionnels depuis la précédente édition du Livre rouge des normes mondiales. Deux répondants se sont interrogés sur l'ajout du terme « ESG », alors que le terme « durabilité » était déjà mentionné dans le Livre rouge des normes mondiales. Ils ont estimé qu'il s'agit de la même chose et ne voient pas de différences potentielles dans la signification des deux termes – soulignant que l'ESG prend en compte les questions sociales et de gouvernance ainsi que les questions environnementales. Ces répondants ne considèrent pas non plus que le changement du titre « questions environnementales » au point 2.6 en « Durabilité et critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) » soit approprié étant donné que la section suivante concerne principalement les risques environnementaux physiques. Ces répondants ont également fait remarquer que les exigences relatives à la prise en compte des questions de durabilité par les évaluateurs, exprimées dans le paragraphe 2.6, pouvaient entrer en conflit avec la nécessité de disposer de niveaux d'expertise appropriés, énoncée dans l'introduction de cette section.

D'autres répondants se sont félicités de l'adoption du terme « ESG » comme terminologie plus pertinente pour leur travail, remettant en question l'utilisation du terme « durabilité ». Les réponses ne concordent pas sur la question de savoir si l'un est synonyme de l'autre, bien qu'il ait été noté que la définition de la durabilité du Livre rouge des normes mondiales allait au-delà des questions environnementales, couvrant essentiellement tous les aspects de l'ESG. Un répondant a estimé qu'il était incorrect de suggérer (dans le glossaire) qu'il n'existe pas de définition universelle

de la durabilité, en se référant à la Commission Brundtland des Nations Unies de 1987, qui a défini la durabilité comme « la satisfaction des besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins ».

Étant donné que les questions de durabilité et d'ESG sont à la croisée des chemins en termes de compréhension du marché et d'application professionnelle, il est très difficile d'équilibrer le besoin de continuité avec une orientation visible vers une couverture plus étendue et une terminologie révisée (pour certaines parties prenantes). Les changements proposés pour cette édition visent à assurer la continuité et à relever les défis reconnus. Il s'agit d'un domaine en constante évolution qui devrait être réexaminé dans les prochaines éditions. La note d'orientation de la RICS en cours d'élaboration, intitulée *Durabilité et ESG dans l'évaluation de l'immobilier commercial et le conseil stratégique* (décembre 2021), vise à résoudre certains de ces problèmes. La référence suggérée à cette note d'orientation dans la mise à jour du Livre rouge des normes mondiales a été supprimée car la note d'orientation n'aura pas encore été publiée. La référence à l'orientation de 2013, désormais dépassée, a également été supprimée.

Pour répondre à certaines des préoccupations soulevées lors de la consultation concernant le VPGA 8, les changements suivants ont été approuvés. L'introduction du point 2.6 comprendra désormais la phrase suivante : « Il peut également y avoir des facteurs de durabilité et des facteurs ESG au-delà des aspects directement physiques, tels que les émissions de carbone ». Suite à la suggestion connexe d'un répondant qui estimait que les systèmes de notation revêtaient une importance croissante, le texte suivant a été ajouté au point 2.6 (c) (iv) : « Lorsqu'ils sont disponibles, des détails sur les systèmes de notation liés à l'actif peuvent être inclus ».

« Ces évaluations peuvent également être le principal lieu de prise en compte des aspects sociaux et de gouvernance de l'ESG. » a été ajouté aux évaluations sur la base du commentaire sur la valeur d'investissement au point 2.6 (c) (vi).

Autre

Un répondant a demandé si les liens vers des sections connexes des IVS pouvaient être croisés avec des hyperliens intégrés dans le Livre rouge des normes mondiales. La RICS examinera la possibilité de l'appliquer dans une prochaine édition, ainsi que d'autres améliorations numériques pour faciliter l'accessibilité et le référencement.

Un répondant est d'avis qu'un élément de la « hiérarchie des preuves » définie, précédemment inclus dans un document d'information sur l'évaluation lié aux preuves comparables, devrait être introduit dans le Livre rouge des normes mondiales ou dans la note d'orientation *Preuves comparables en évaluation immobilière* (1ère édition, octobre

2019). La personne interrogée a estimé que la déclaration « lorsque le bien immobilier en question, ou un bien très similaire, a été commercialisé et que, bien que des offres aient été faites, un contrat contraignant n'a pas été conclu ; cela suppose que des informations complètes et précises sont disponibles concernant les offres reçues » devrait être réintroduite vers le haut de la hiérarchie des preuves, suggérant que « les transactions sous contrat sont (potentiellement) la meilleure preuve ».

La RICS examinera la note d'orientation actuelle sur les preuves comparables à la lumière de sa date de publication en 2019. Lors de l'élaboration et de l'application de ces orientations, il a été noté que, lorsqu'elle est considérée de manière globale pour tous les objectifs d'évaluation et tous les types d'actifs, la hiérarchie des preuves est peut-être moins définie, d'où les rubriques plus générales du point 4.6 des orientations de 2019. Toute décision concernant la modification de la hiérarchie des preuves sera soumise à l'examen susmentionné, ainsi qu'à l'engagement et à la consultation du public.

Annexe A – Calendrier des modifications convenues pour le Livre rouge des normes mondiales de la RICS en vigueur au 31/01/22

Livre rouge international : ajouts et mises à jour proposés pour 2022

Les informations ci-dessous sont extraites de manière sélective du document *Évaluation de la RICS – Normes mondiales en vigueur à partir du 31 janvier 2020* (Livre rouge des normes mondiales). Elles présentent les ajouts et mises à jour proposés, qui prendront effet à partir du 31 janvier 2022, surlignés en **jaune**. Les autres modifications postérieures à la consultation sont surlignées en **turquoise**.

Page de garde

En vigueur à partir du 31 janvier 2022

Préface

Cette édition internationale actualisée de l'*Évaluation de la RICS – Normes mondiales*, ou « Livre rouge des normes mondiales » de la RICS, tel qu'il est communément désigné, reflète, entre autres, les modifications récentes apportées et intégrées aux *Normes mondiales d'évaluation (IVS)*, ainsi que des progrès continus dans le développement de Normes mondiales en matière d'éthique et d'évaluation. Les autres améliorations comprennent, **notamment**, les éléments suivants :

- l'articulation plus détaillée de **la nécessité de modalités d'intervention claires, non ambiguës et documentées lorsque les membres appliquent des exceptions aux VPS 1 à 5 en vertu de la section 5, Exceptions, du point PS 1**
- **des définitions et des commentaires supplémentaires** sur les questions relatives à la **durabilité/résilience** et aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans **le glossaire, VPS 2, VPS3, VPGA 2, Prêts garantis** et **VPGA 8, Évaluation des intérêts relatifs à la propriété immobilière**
- l'amélioration et/ou la clarification de certains textes du Livre rouge des normes mondiales existants à la lumière des **retours**, de l'expérience et de l'évolution des besoins.

Partie 1 : Introduction

3 En mettant l'accent sur la mise en œuvre pratique, cette édition actualisée de l' *Évaluation de la RICS – Normes mondiales*, communément appelées Livre rouge des normes mondiales de la RICS, applique les dernières Normes mondiales et les complète par des exigences

supplémentaires et des conseils sur les meilleures pratiques qui, lorsqu'ils sont combinés, fournissent les plus hauts niveaux d'assurance pour promouvoir et maintenir la confiance du public dans le professionnalisme et la qualité de l'évaluation.

Ce volume adopte et applique les *Normes mondiales d'évaluation (IVS)* publiées par l'International Valuation Standards Council (IVSC). Les IVS constituent des exigences obligatoires qui doivent être suivies afin de pouvoir déclarer qu'une évaluation a été réalisée conformément à celles-ci. Certains aspects des normes n'imposent aucune ligne de conduite particulière, mais fournissent des principes et des concepts fondamentaux qui doivent être pris en compte lors d'une évaluation.

Date d'entrée en vigueur, durée et modifications des Normes mondiales d'évaluation

26 Les IVS reproduites intégralement dans la partie 6 avec l'aimable autorisation de l'IVSC sont celles qui ont été approuvées par le Conseil des normes de l'IVSC avec une date d'entrée en vigueur au 31 janvier 2022.

Partie 2 : Glossaire

base de valeur – Un énoncé des *hypothèses* de mesure fondamentales d'une évaluation. Dans certaines juridictions, la base de valeur est également connue sous le nom de « norme de valeur ».

critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) – « Les critères qui, ensemble, établissent le cadre pour évaluer l'impact des pratiques durables et éthiques d'une entreprise sur ses performances financières et ses opérations. L'ESG comprend trois piliers : environnemental, social et de gouvernance, qui contribuent tous collectivement à une performance efficace, avec des retombées positives pour les marchés, la société et le monde dans son ensemble. [Consultation sur l'ordre du jour IVS 2020 \(p14\)](#)

Bien que l'ESG fasse principalement référence aux entreprises et aux investisseurs, les facteurs liés à l'ESG sont également utilisés pour décrire les caractéristiques et, le cas échéant, le fonctionnement des actifs individuels. L'ESG est utilisé dans ce contexte en référence aux présentes normes.

durabilité – Aux fins des présentes normes, on entend par *durabilité* la prise en compte de questions telles que (sans s'y limiter) l'environnement et le changement climatique, la santé et le bien-être, ainsi que la responsabilité personnelle et d'entreprise, qui peuvent avoir ou ont un impact sur l'évaluation d'un actif. En termes généraux, il s'agit de la volonté de mener des activités sans épuiser les ressources ou avoir des effets néfastes. Il n'existe pas encore de définition de la *durabilité* universellement reconnue et adoptée au niveau mondial. Par conséquent, les *membres* doivent faire preuve de prudence quant à l'utilisation de ce terme sans explication supplémentaire appropriée. Dans certaines

juridictions, le terme « résilience » est adopté pour remplacer le terme « durabilité » lorsqu'il est lié aux biens immobiliers.

La durabilité peut également être un facteur dans les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

évaluation – Opinion sur la valeur d'un actif ou d'un passif sur une base déterminée, à une date donnée. S'ils sont fournis sous forme écrite, tous les conseils en évaluation donnés par les membres sont soumis à au moins certaines des exigences du Livre rouge des normes mondiales ; il n'y a pas d'exemptions (PS 1 paragraphe 1.1). À moins que des limitations ne soient convenues dans les termes du contrat, l'évaluation sera fournie après une inspection, et toutes les investigations et enquêtes supplémentaires qui sont appropriées, compte tenu de la nature de l'actif et de l'objectif de l'évaluation.

PS 1 Conformité aux normes lorsqu'une évaluation écrite est fournie

4 Conformité avec les normes d'évaluation juridictionnelles ou autres

4.6 Il est permis de s'écarter des IVS pour se conformer aux exigences législatives et réglementaires qui sont en contradiction avec les normes. Dans ces circonstances, un évaluateur peut toujours déclarer que l'évaluation a été réalisée conformément aux IVS.

5 Exceptions aux VPS1 à 5

5.5 Les circonstances dans lesquelles les évaluateurs sont chargés de fournir des rapports d'évaluation et des conseils varient considérablement et peuvent, dans certains cas, prendre plusieurs années pour aboutir à une conclusion. Pendant ce temps, l'instruction peut être modifiée de manière significative – ce qui fait qu'une instruction qui était au départ une « exception » ne l'est plus. Les évaluateurs doivent toujours se concentrer sur la tâche réelle à accomplir à un moment précis du processus d'évaluation. Si le rôle d'un évaluateur change au cours de ce processus, il est impératif que ses actions soient transparentes, que l'application du Livre rouge des normes mondiales soit entièrement documentée à tout moment et que le client soit informé de tout changement dans le rôle ou l'engagement de l'évaluateur.

5.6 Même si le contenu de la VPS 1 n'est pas obligatoire dans les cas « exceptionnels », on ne saurait trop insister sur le fait que les termes du contrat sont toujours nécessaires et qu'elles doivent être claires, sans ambiguïté et documentées de manière appropriée (PS 2 section 7 paragraphes 7.3 et 7.4). Il en va de l'intérêt de l'évaluateur comme de celui du client, car cela permet d'éviter toute ambiguïté sur ce qui est demandé et ce qui est fourni.

5.7 Les évaluations sont soit conformes aux Normes mondiales de la RICS, soit non conformes. Des termes tels que « presque conforme aux Normes mondiales » ou « partiellement conforme aux Normes mondiales » – ou même « non conforme aux Normes mondiales » – ne doivent pas être utilisés dans les termes du contrat ou les

rapports. Toute exception appropriée aux VPS 1 à 5 doit être explicitée et expliquée dans les termes du contrat et le rapport d'évaluation.

6 Dérogations

6.5 Les circonstances dans lesquelles un évaluateur peut s'écarter des normes IVS sont décrites à la section 60 du cadre des IVS.

PS 2 Éthique, compétence, objectivité et divulgations

2. Qualification des membres

2.1 Les membres et les cabinets doivent s'assurer que les services sont fournis par des personnes compétentes qui ont l'expertise nécessaire. Pour déterminer si une personne est suffisamment qualifiée pour accepter la responsabilité d'une *évaluation* ou pour en superviser les données, il faut satisfaire aux critères suivants :

VPS 1 Termes du contrat (étendue du travail)

3 Termes du contrat (étendue du travail)

3.2

f) Objectif de l'évaluation

L'objectif pour lequel la mission d'évaluation est préparée doit être clairement identifié et énoncé, car il est important que les conseils d'évaluation ne soient pas utilisés hors contexte ou à des fins auxquelles ils ne sont pas destinés.

L'objectif de l'évaluation influencera ou déterminera aussi généralement la ou les bases de valeur à utiliser.

Lorsque l'objectif de l'évaluation est une exception nommée (voir PS1 section 5), il convient à titre de bonne pratique de suivre les VPS 1 à 5 – lorsque l'exigence ou le contexte spécifique ne l'interdit pas.

Mise en œuvre

1 Si le client refuse de révéler l'objectif de l'évaluation, les évaluateurs doivent savoir qu'il peut être difficile de se conformer à tous les aspects de ces Normes mondiales. Si l'évaluateur est prêt à procéder à l'évaluation, le client doit être informé par écrit que cette omission sera mentionnée dans le rapport. Dans ce cas, le rapport ne doit pas être publié ou divulgué à des tiers.

2 Si une évaluation qualifiée de façon inhabituelle doit être fournie, les termes du contrat doivent préciser que l'évaluation ne doit pas être utilisée à d'autres fins que celles initialement convenues avec le client.

VPS 2 Inspection

1.5 La norme VPGA 8 fournit des commentaires détaillés sur les questions évidentes ou à prendre en compte lors de l'inspection de biens immobiliers, y compris les questions qui relèvent de la rubrique générale « durabilité et questions relatives à l'ESG ». Ces facteurs sont généralement importants en termes de perception et d'influence du marché et de la société, et les évaluateurs doivent tenir compte de leur pertinence et de leur importance dans le cadre des missions d'évaluation individuelles.

2.3 L'évaluateur doit obtenir du client des informations sur les changements actuels ou anticipés des loyers et autres revenus pertinents des immeubles de placement, ainsi que sur tout changement important des attributs non physiques de chaque bien immobilier, tels que les autres conditions de bail, les autorisations d'urbanisme, les avis légaux, etc. L'évaluateur doit également prendre en compte tous les facteurs de durabilité et d'ESG qui pourraient affecter l'évaluation.

3.3 Les évaluateurs doivent collecter et enregistrer des données appropriées et suffisantes sur la durabilité et l'ESG pour l'évaluation.

VPS 3 Rapports

2.2 (I) 3 Dans le cas d'actifs ou de passifs qui sont des intérêts dans des biens immobiliers, l'attention est attirée sur le paragraphe 1.5 de la VPS 2 et sur le fait que, le cas échéant, la pertinence et l'importance des questions de durabilité et d'ESG doivent faire partie intégrante de l'approche d'évaluation et du raisonnement soutenant le chiffre déclaré.

VPS 4 Bases de valeur, hypothèses et hypothèses particulières

1 Bases de valeur

L'évaluateur doit s'assurer que la *base de valeur* adoptée est appropriée et cohérente avec l'objectif de l'évaluation.

Si l'une des *bases de valeur* définies dans ces normes mondiales (y compris les bases définies par les IVS) est utilisée, elle doit alors être appliquée conformément à la définition et aux orientations pertinentes, y compris l'adoption de toutes les *hypothèses* ou *hypothèses particulières* qui sont appropriées.

Si une *base de valeur* non définie dans ces normes mondiales (y compris les bases définies par les IVS) est utilisée, elle doit être clairement définie et indiquée dans le rapport, qui doit également attirer l'attention sur le fait qu'il s'agit d'une dérogation si l'utilisation de la base dans la mission d'évaluation particulière est volontaire et non obligatoire.

Un évaluateur ne peut s'écarter des IVS que de la manière décrite à la section 60 du cadre des IVS.

Partie 5 : Applications de l'évaluation

Introduction

Il est expressément rappelé aux membres que les IVS comprennent les normes d'actifs IVS suivantes, dont le texte intégral est reproduit dans la partie 6 des présentes normes mondiales :

- IVS 200 Entreprises et intérêts commerciaux
- IVS 210 Immobilisations incorporelles
- IVS 220 Immobilisations corporelles
- IVS 230 Inventaire
- IVS 300 Installations techniques et équipements
- IVS 400 Intérêts relatifs à la propriété immobilière
- IVS 410 Biens immobiliers faisant l'objet d'un développement
- IVS 500 Instruments financiers

VPGA : Évaluation pour inclusion dans les états financiers

1.2 Les évaluations destinées à être incluses dans les états financiers requièrent une attention particulière car elles doivent être strictement conformes aux normes d'information financière applicables adoptées par l'entité. Il est vivement conseillé aux évaluateurs de préciser dès le départ les normes adoptées par leurs clients et de faire référence à la définition complète de la base de valeur correspondante dans les rapports.

2.2 En mars 2021, l'International Accounting Standards Board a publié l'exposé-sondage intitulé *Obligations d'information dans les normes IFRS – Une approche pilote*. L'exposé-sondage présente une nouvelle approche proposée pour l'élaboration et la rédaction des obligations d'information dans les normes IFRS, ainsi que de nouvelles obligations d'information pour l'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*. Du point de vue de la communauté de l'évaluation, le changement potentiel le plus notable est l'attente ou l'obligation de fournir aux clients des informations sur ce qui est décrit comme des « évaluations alternatives raisonnablement possibles de la juste valeur », afin de refléter toute incertitude qui peut exister en ce qui concerne les données importantes utilisées pour déterminer la juste valeur.

2.3 La norme IFRS 16 *Contrats de location*, introduite en 2016, énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information des contrats de location. L'IFRS 16 entre en vigueur pour les périodes de reporting annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, une application anticipée étant autorisée. L'IFRS 16 introduit un modèle comptable unique pour le preneur et exige qu'un preneur comptabilise les actifs et les passifs pour tous les contrats de location d'une durée supérieure à 12 mois, sauf si l'actif sous-jacent a une faible valeur. Un preneur est tenu de comptabiliser un actif de droit d'utilisation représentant son droit d'utiliser l'actif loué sous-jacent et un passif de location représentant son obligation d'effectuer des paiements de location.

Termes du contrat

5.7 Il est particulièrement important, dans le contexte de l'information financière, que les termes du contrat soient clairs (PS 2 section 7) et ne laissent aucun doute sur ce que le membre s'engage à faire, quelle que soit l'ampleur de la mission d'évaluation, y compris la manière dont l'opinion d'évaluation sera reproduite (voir VPS 3 section 2 j) paragraphes 2 à 14). Il est rappelé aux membres que toute modification de l'étendue du travail qui est convenue ou rendue nécessaire ultérieurement doit être portée à l'attention du client et documentée de manière appropriée avant l'émission du rapport d'évaluation (voir VPS 1 section 1 paragraphe 1.6).

5.8 En plus de la liste exhaustive des questions énoncées dans la VPS 1, il est important de s'assurer que les responsabilités du client sont clairement définies, dans la mesure où elles ont un impact sur l'accomplissement de la mission d'évaluation et sur l'avis d'évaluation. Cela inclut, mais ne se limite pas nécessairement, à la spécification de la nature des informations que le client accepte de fournir. Il est également prévu que les termes du contrat soient spécifiques en ce qui concerne le délai dans lequel le rapport sera produit et publié.

5.9 Il incombe à l'évaluateur de discuter et de convenir avec son client, et d'inclure dans les termes du contrat, tous les détails des normes comptables à adopter dans l'évaluation, et d'inclure la définition complète de la base de valeur, y compris la référence de la définition de la base de valeur (par exemple, IFRS 13 ou FRS 102, etc.), ainsi que les détails de l'organisme de normalisation comptable ou d'un régulateur local dont la définition a été appliquée.

Sources et vérification des informations

5.10 Les VPS 1 section 3 j) et VPS 3 section 2 h) abordent la nature et la source des informations et des données sur lesquelles on peut s'appuyer.

5.11 Les documents sources peuvent inclure des informations et des données fournies par l'entité et peuvent s'étendre aux informations financières provenant de sources autres que ses états financiers audités. Ils peuvent également inclure des informations préparées par des conseillers ou des spécialistes tiers engagés par l'entité. Dans tous les cas, les informations fournies par la direction de l'entité déclarante ou par son intermédiaire doivent être considérées tout aussi objectivement que les informations provenant d'autres sources, en faisant preuve de scepticisme professionnel pour se faire une opinion sur leur crédibilité (voir VPS 2 section 1 paragraphe 1.8). Voir également PS 2 section 3 paragraphes 3.11 à 3.15 si des discussions sur les informations ont lieu avec le client, ou si toute autre forme de discussion sur la gestion a lieu.

Documentation

5.12 Une attention particulière doit être portée à la documentation, y compris les documents de base et d'analyse et tous les autres documents ou enregistrements pertinents – tels que les notes d'inspections et d'enquêtes (voir VPS 2 section 3) – utilisés pour obtenir et appuyer une opinion d'évaluation. En effet, la direction de l'entité

déclarante doit s'appuyer sur l'avis d'évaluation pour produire les états financiers dont elle est responsable, lesquels doivent répondre correctement aux exigences légales, réglementaires et d'audit. L'attention des membres est expressément attirée sur la section 5.1 de la norme PS 2 lorsque le public a un intérêt et sur la section 5.2 de la norme PS 2 (en particulier le paragraphe 5.2.2) lorsqu'il y a, ou peut y avoir, recours à un tiers.

Rapports

5.13 Il est essentiel que les rapports d'évaluation fournis à l'appui des états financiers « exposent clairement et précisément les conclusions de l'évaluation d'une manière qui n'est ni ambiguë ni trompeuse et qui ne crée pas de fausse impression » – voir VPS 3, qui présente une liste complète d'exigences obligatoires conçues pour atteindre cet objectif. Les paragraphes suivants fournissent des indications supplémentaires sur certains aspects dans le contexte spécifique des états financiers.

5.14 L'étendue de la description de la (des) approche(s) d'évaluation adoptée(s) et de la (des) méthode(s) utilisée(s) doit toujours être proportionnelle à la tâche (voir VPS 3 section (l) paragraphe 2) tout comme la description du raisonnement, mais dans le contexte particulier de l'évaluation pour l'information financière, la présomption est en faveur d'une description plus complète afin d'aider à la compréhension par le client et les autres utilisateurs prévus. Cela permet de s'assurer que les décisions de la direction relatives à la couverture et au contenu de l'état financier par rapport aux actifs (ou aux passifs) concernés sont correctement informées et que la direction de l'entité peut à son tour rendre compte d'une manière qui n'est ni ambiguë ni trompeuse.

5.15 Les membres doivent être particulièrement attentifs aux informations ou aux données qui semblent fournir des preuves contraires à l'opinion d'évaluation émise et doivent s'assurer qu'une explication adéquate de la manière dont elles ont été prises en compte est incluse dans le rapport d'évaluation.

5.16 Alors que les VPS 1 et 3 font référence à la date d'évaluation et au montant de l'évaluation, ces termes en italique étant définis dans le glossaire de la RICS, les membres peuvent constater que les clients font référence à la « date de l'évaluation » et au montant de l'« évaluation », tels qu'ils sont utilisés dans les normes comptables. Comme indiqué au paragraphe 10.1 de l'IVS 104, la base de valeur peut parfois être appelée « norme de valeur » par les clients.

5.17 Si des événements ultérieurs sont mentionnés dans le rapport (voir VPS 3 section 2 m) paragraphe 7), la date pertinente doit normalement être fournie.

5.18 Il incombe à l'évaluateur d'inclure dans le rapport d'évaluation tous les détails des normes comptables à adopter dans l'évaluation, et d'inclure la définition complète de la base de valeur, y compris la référence de la définition de la base de valeur (par exemple, IFRS 13 ou FRS 102, etc.), ainsi que les détails de l'organisme de normalisation comptable ou d'un régulateur local dont la définition a été appliquée. Le cas échéant, l'évaluateur doit également indiquer clairement si la base de valeur adoptée est considérée comme

cohérente avec la base de la *valeur de marché* et identifier si l'application spécifique de la définition de la base de valeur comptable conduit à des valeurs différentes.

5.19 Les évaluateurs doivent connaître les exigences d'évaluation des normes comptables pertinentes auxquelles ils appliquent leur avis de valeur. Il est également important que l'évaluateur identifie clairement dans le rapport d'évaluation la classification de l'actif ou des actifs évalués par le client, ainsi que la référence à la norme comptable correspondante.

VPGA 2 Prêts garantis

6.1 Les facteurs de durabilité et ESG (voir VPGA 8) peuvent avoir une influence significative sur le marché et les évaluations pour les prêts garantis doivent toujours tenir compte de leur pertinence pour la mission particulière.

6.2 (b) (i) Le contenu du rapport doit également inclure : ...un commentaire sur le maintien des revenus pendant la durée du prêt (et tout risque pour le maintien des revenus), avec une référence particulière aux ruptures de bail ou aux déterminations et aux tendances anticipées du marché – il peut être nécessaire de considérer cet aspect dans un contexte plus large de durabilité et d'ESG, comme les coûts potentiels futurs liés au respect des exigences réglementaires et des investisseurs...

VPGA 4 Immeubles individuels liés à une exploitation commerciale

1 Contexte

1.1 Certains immeubles liés à une exploitation commerciale sont évalués selon la méthode des bénéfices (également connue sous le nom d'*approche basée sur les revenus*). Les conseils ci-dessous exposent les principes de cette méthode d'évaluation mais ne s'intéressent pas à l'approche détaillée d'une *évaluation*, qui peut varier en fonction du bien à évaluer.

1.2 Cette VPGA ne concerne que l'*évaluation* d'un immeuble individuel évalué sur la base de son potentiel commercial.

1.4 D'autres types de biens immobiliers, tels que les parkings, les jardinerie, les parcs à caravanes et les crématoriums, remplissent les conditions énoncées au point 1.3 et sont évalués dans certaines juridictions en fonction de leur potentiel commercial, selon une approche fondée sur les bénéfices. Cette liste ne prétend pas être exhaustive. Un autre sous-ensemble de biens immobiliers comprend ceux pour lesquels l'adaptation de l'utilisation ou la restriction de la flexibilité est moins marquée, mais une évaluation selon une approche basée sur les revenus, comprenant de nombreux aspects de cette VPGA, peut toujours être considérée comme le meilleur indicateur de la valeur. Parmi les

exemples non exhaustifs, citons l'entreposage en libre-service, les espaces de travail flexibles et les résidences étudiantes construites à des fins d'investissement. Le choix de la méthode sera laissé à l'appréciation de l'évaluateur, compte tenu du type, de la forme et de l'utilisation spécifiques du bien immobilier et des circonstances du marché qui prévalent et évoluent au moment de l'évaluation.

VPGA 8 Évaluation des intérêts relatifs à la propriété immobilière

Cette directive fournit des commentaires supplémentaires sur certains sujets et questions spécifiques qui se posent en relation avec l'évaluation des biens immobiliers, et vient en complément des IVS 400 Intérêts relatifs à la propriété immobilière, IVS 410 Biens immobiliers faisant l'objet d'un développement et VPS 2. Elle couvre expressément les inspections et les enquêtes, et comprend des éléments importants sur la durabilité et les questions ESG, qui peuvent avoir une influence sur le marché en ce qui concerne l'immobilier.

1.3 (c) le cas échéant, des informations sur les dépenses substantielles et les frais de fonctionnement, ainsi que le niveau de recouvrement auprès de l'occupant – l'efficacité énergétique et les émissions de carbone peuvent faire partie d'un certain nombre de facteurs pertinents lors de l'examen des questions de durabilité et d'ESG (voir ci-dessous).

2.6 Durabilité et questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

Les contraintes potentielles ou réelles sur la jouissance et l'utilisation du bien immobilier causées par les questions de durabilité et d'ESG peuvent résulter de causes naturelles (telles que les inondations, les tempêtes violentes et les incendies de forêt), de causes non naturelles (telles que la contamination) ou parfois d'une combinaison des deux (telles que les affaissements résultant de l'extraction minière ancienne). Il peut également y avoir des facteurs de durabilité et des facteurs ESG au-delà des aspects directement physiques, tels que les émissions de carbone. Malgré la diversité considérable des circonstances, la question clé est toujours de savoir dans quelle mesure les facteurs identifiés affectent la valeur. Il convient d'être particulièrement prudent lors de l'évaluation ou du commentaire sur les facteurs ESG, car les évaluateurs peuvent ne pas disposer des connaissances et de l'expérience spécialisées requises. Dans certains cas, l'évaluateur peut recommander de faire des recherches supplémentaires et/ou d'obtenir des conseils de spécialistes ou d'experts sur ces questions.

Les paragraphes suivants examinent la question plus en détail.

a) Contraintes liées à l'environnement naturel

i. Certains biens seront affectés par des facteurs environnementaux qui constituent une caractéristique inhérente soit du bien lui-même, soit de la zone environnante, et qui ont un impact sur la valeur de l'intérêt du bien. Les exemples incluent les problèmes d'instabilité du

sol (tels que le gonflement et le retrait de l'argile, l'affaissement consécutif à des extractions minières anciennes ou actuelles, etc.) et le risque d'inondation, quel qu'en soit le mécanisme.

Des mesures de protection de la résilience peuvent atténuer l'impact du facteur.

ii. Bien qu'un commentaire détaillé sur les risques et les effets puisse se situer en dehors du domaine des connaissances et de l'expertise directes de l'évaluateur, la présence, ou la présence potentielle, de ces facteurs peut souvent être établie au cours d'une visite d'évaluation dans le cadre d'enquêtes normales ou par des connaissances locales. L'utilisation de la liste de contrôle d'observation des biens immobiliers pertinente des annexes A à C de la note d'orientation de la RICS intitulée *Risques environnementaux et immobilier mondial*, 1^{re} édition (2018), peut être utile lors des inspections. Ce n'est pas seulement le risque qu'un événement particulier se produise qui doit être pris en compte, mais aussi les différentes conséquences. Par exemple, si le bien immobilier a subi un événement récent tel qu'une inondation, cela peut affecter la disponibilité de la couverture d'assurance, ce qui doit être reflété dans l'évaluation si cela est significatif.

iii. L'évaluateur doit prendre soin d'indiquer les limites qui s'appliqueront à l'étendue des investigations et les hypothèses qui seront faites en ce qui concerne les questions environnementales, et doit indiquer toutes les sources d'information sur lesquelles il s'appuie.

b) Contraintes non naturelles (contamination et substances dangereuses)

i. Un évaluateur **peut** ne pas être compétent pour donner des conseils sur la nature ou les risques de contamination ou de substances dangereuses, ou sur les coûts liés à leur élimination. Cependant, on peut raisonnablement attendre d'un évaluateur qui a une connaissance préalable de la localité et une expérience du type de bien immobilier à évaluer qu'il commente le potentiel de contamination qui peut exister et l'impact que cela pourrait avoir sur la valeur et la qualité marchande.

ii. La nature et les risques peuvent bien sûr être directement attribuables à l'utilisation du bien lui-même. Par exemple, un certain nombre d'entreprises dépendent d'activités qui impliquent l'utilisation de substances dangereuses ou mènent des activités de gestion des déchets qui peuvent être considérées comme une nuisance par des tiers. Bien qu'un commentaire détaillé sur ces effets **puisse** se situer en dehors du domaine d'expertise de l'évaluateur, leur présence, ou leur présence potentielle, peut souvent être établie au cours d'une visite d'évaluation dans le cadre d'enquêtes normales ou par des connaissances locales.

iii. L'évaluateur doit indiquer les limites des investigations qui seront entreprises et préciser les sources d'information ou les hypothèses sur lesquelles il s'appuiera. Toute question relative à l'utilisation ancienne ou existante observée peut à nouveau être consignée sur la liste de contrôle d'observation des biens immobiliers pertinente des annexes A à C de la note d'orientation de la RICS intitulée *Risques environnementaux et immobilier mondial*, 1^{re} édition (2018).

c) Durabilité et ESG – évaluer les implications pour déterminer la valeur

i. Bien que ce terme n'ait pas encore de définition universellement reconnue (voir le glossaire de la RICS, partie 2), dans un contexte d'évaluation, la durabilité englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques qui peuvent affecter la valeur et dont les évaluateurs doivent être conscients.

ii. L'éventail des questions comprend, notamment, les principaux risques physiques tels que les inondations, la chaleur, les incendies de forêt et les tempêtes violentes, ainsi que les risques transitoires tels que l'efficacité énergétique, les émissions de carbone et l'impact climatique. L'impact de ces risques peut être influencé par l'utilisation actuelle et ancienne des terres ainsi que par des questions de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales. Les questions de durabilité peuvent avoir un impact sur les préférences des occupants et le comportement des acheteurs, et peuvent également être prises en compte par les investisseurs, les prêteurs garantis, les assureurs et les organismes publics.

iii. Le rythme auquel la durabilité et l'ESG alimentent directement ou indirectement la valeur varie selon les juridictions. Afin de pouvoir réagir de manière appropriée à l'évolution des marchés, les évaluateurs doivent continuellement chercher à améliorer leurs connaissances. Le rôle des évaluateurs est d'évaluer la valeur à la lumière de preuves normalement obtenues par l'analyse de transactions comparables. Si les évaluateurs doivent refléter les marchés et non les orienter, ils doivent être conscients des caractéristiques de durabilité et des implications qu'elles peuvent avoir sur la valeur des biens à court, moyen et long terme. Les questions peuvent s'étendre à :

- La durabilité et les questions ESG (voir ci-dessus), y compris, le cas échéant, le changement climatique et la résilience au changement climatique ;
- la configuration et la conception, y compris l'utilisation de matériaux et de concepts de plus en plus associés au « bien-être » ;
- l'accessibilité et l'adaptabilité, y compris l'accès et l'utilisation par les personnes handicapées ;
- les émissions de carbone, l'efficacité énergétique, l'« intelligence » des bâtiments et les autres « coûts d'utilisation » ; et
- les considérations fiscales.

iv. Les évaluateurs doivent identifier et collecter les données relatives à la durabilité et aux facteurs ESG. Lorsqu'elles sont disponibles, ces données peuvent inclure des détails sur les systèmes de notation liés à l'actif.

v. Les caractéristiques de durabilité ne doivent influencer directement la ou les valeurs déclarées que si les preuves de marché existantes le confirment ou si, selon l'évaluateur, les acteurs du marché reflètent expressément ces éléments dans leurs offres.

vi. Les évaluateurs sont souvent invités à fournir des commentaires supplémentaires et des conseils stratégiques. Dans ces cas, l'évaluateur doit, sous réserve de ses compétences et de son expertise, consulter le client sur l'utilisation et l'applicabilité des mesures et des

repères de durabilité **et ESG** qui sont applicables dans chaque cas. Par exemple, lors de la préparation d'évaluations sur la base de la valeur d'investissement, les facteurs de durabilité et **ESG** qui pourraient influencer la prise de décision en matière d'investissement peuvent être correctement incorporés, même s'ils ne sont pas directement attestés par des transactions. **Ces évaluations peuvent également être le principal lieu de prise en compte des aspects « sociaux » et « de gouvernance » de l'ESG.**

vii. Le cas échéant, afin de se conformer aux meilleures pratiques en matière de rapports, les évaluateurs **doivent :**

- évaluer dans quelle mesure le bien immobilier concerné répond actuellement aux critères **de durabilité et aux critères ESG** généralement attendus dans le contexte de sa position sur le marché et parvenir à un avis éclairé sur la probabilité que ces critères aient un impact sur la valeur, **par exemple** comment un acheteur bien informé en tiendrait compte dans sa décision quant à son offre de prix ;
- fournir une description des caractéristiques et des attributs des biens immobiliers liés à la durabilité qui ont été recueillis ;
- fournir une déclaration de leur opinion sur la relation entre les facteurs de durabilité et l'évaluation qui en résulte, y compris un commentaire sur les avantages/risques actuels qui sont associés à ces caractéristiques de durabilité, ou sur l'absence de risques ; et
- fournir un avis sur l'impact potentiel de ces avantages et/ou risques sur la valeur relative des biens immobiliers dans le temps.

viii La dernière édition de **Durabilité et ESG dans l'évaluation de l'immobilier commercial et le conseil stratégique**, note d'orientation de la RICS, fournit des conseils sur l'identification, l'évaluation et l'impact de la durabilité et des questions **ESG** pour les évaluations de l'immobilier commercial.

Partie 6 : Normes mondiales d'évaluation (IVS)

Les *Normes mondiales d'évaluation (IVS)* sont reproduites intégralement dans cette partie, avec l'aimable autorisation de l'IVSC. En vigueur à compter du 31 janvier **2022**, elles sont adoptées et appliquées par le biais du présent Livre rouge des normes mondiales de la RICS, avec des références croisées dans les parties 3 à 5.

Il est rappelé aux *membres* que l'IVSC se réserve le droit d'apporter de nouvelles modifications aux IVS à tout moment. Tout amendement consécutif au présent Livre rouge des normes mondiales sera effectué conformément aux dispositions décrites au paragraphe 27 de la Partie 1 : Introduction.

Résumé des principaux changements aux IVS 2020 – en vigueur à compter du 31 janvier 2022

Principes fondamentaux – Une liste de « principes fondamentaux » pour l'établissement des normes et l'évaluation a été ajoutée à l'introduction.

Glossaire – Le glossaire a été complété.

Cadre – Deux clauses ont été ajoutées pour expliquer ce que l'on entend par conformité aux normes et dans quels cas une dérogation est possible. D'autres changements indiquent qu'un individu ou un groupe d'individus chargés de préparer une évaluation doit être qualifié de manière appropriée, compétent et impartial, et agir de manière éthique.

IVS 101 Étendue du travail – Les évaluateurs qui préparent des évaluations pour leur propre employeur sont désormais appelés « évaluateurs salariés ». Les évaluateurs qui préparent des évaluations pour un client tiers sont appelés « évaluateurs mandatés ».

IVS 104 Bases de la valeur – Une section sur la « répartition de la valeur » a été ajoutée.

IVS 105 Approches et méthodes d'évaluation – La rédaction a été revue afin de préciser que les approches fondées sur le marché, le revenu et le coût ne sont pas exclusives et peuvent être utilisées dans n'importe quelle combinaison.

IVS 200 Entreprises et intérêts commerciaux – L'introduction a été modifiée pour mieux décrire le champ d'application de la norme.

IVS 230 Inventaire – Il s'agit d'une nouvelle norme qui traite de l'évaluation des biens qui seront utilisés dans la production future, des travaux en cours et des biens en attente de vente. Sont exclus les biens immobiliers et les bâtiments en construction.

IVS 400 Intérêts relatifs à la propriété immobilière – L'introduction a été modifiée pour fournir des précisions supplémentaires sur ce que couvre cette norme, y compris l'évaluation des terres agricoles et des terrains non enregistrés.