

Synthèse

L'immobilier est important pour la société. On estime que la valeur nette de la société a triplé au cours des 20 dernières années, cette augmentation étant principalement imputable aux gains de valorisation des actifs réels, en particulier des biens immobiliers.¹

Les terrains et les bâtiments fournissent les espaces sociaux dans lesquels nous vivons, nous travaillons et nous divertissons. Ces mêmes terrains et bâtiments qui constituent les infrastructures physiques de la société jouent, en raison de leur valeur, un rôle essentiel dans les fondements financiers de la société.

Les terrains et les bâtiments résidentiels ont davantage de valeur, et l'évaluation des biens d'investissement est donc d'une importance capitale, non seulement pour les professionnels qui s'efforcent de fournir des évaluations de haute qualité à leurs clients et aux observateurs, mais également pour la société dans son ensemble.

Des montants considérables de financement international reposent effectivement sur une évaluation précise de la valeur des terrains et des bâtiments. Ces valeurs immobilières soutiennent ainsi littéralement les finances de la société.

Une crise de confiance dans le processus d'évaluation des biens d'investissement et dans ses rapports pourrait potentiellement saper la confiance et donner lieu à un risque systémique au niveau national.

Cette revue intervient dans une période de changements sociétaux majeurs, et répond à la perception que tout ne va pas bien dans le domaine de l'évaluation des investissements immobiliers. L'objectif de la revue n'est donc pas seulement d'améliorer le processus d'évaluation, mais aussi de guider la gouvernance du processus afin de garantir qu'il soit toujours adapté à un monde en mutation.

Avec l'aide d'un comité consultatif d'experts (EAG) sélectionnés pour leur expertise et leur capacité à contribuer, j'ai travaillé avec un large éventail de professionnels impliqués dans l'évaluation des investissements immobiliers dans le monde entier. Nous avons assisté à de nombreuses réunions virtuelles avec les correspondants et avons assuré un suivi lorsque cela était nécessaire.

¹ McKinsey Global Institute, *The rise and rise of the global balance sheet: How productively are we using our wealth?*, Novembre 2021.

Certaines préoccupations en matière d'indépendance et de conflits des parties impliquées dans les évaluations d'investissements immobiliers ont été présentées comme des enjeux requérant notre attention dès le début de la révision. Mais il est apparu clairement que d'autres enjeux entraient en jeu, au-delà des termes de référence initiaux, et qu'ils allaient être essentiels aux résultats de la revue. Nous avons donc étendu nos considérations pour prendre en compte ces nombreux facteurs.

À l'issue de notre revue, l'EAG et moi-même avons retenu plusieurs aspects des pratiques actuelles du secteur de l'évaluation qui, selon nous, pourraient être améliorés, et j'ai formulé une série de recommandations à l'intention du Conseil des normes et de la réglementation de la RICS.

Avec le soutien de l'EAG, j'ai proposé 13 recommandations fondamentales. Parmi celles-ci, trois recommandations clés priment sur toutes les autres et font l'objet d'une attention particulière dans ce rapport.

Je recommande :

- i. La création d'un panel d'assurance qualité réglementaire de l'évaluation dédié, dirigé de manière indépendante, sous la juridiction du Conseil des normes et de la réglementation de la RICS.
- ii. La création d'un poste officiel de Responsable de la conformité des évaluations au sein des cabinets d'évaluation réglementés afin de garantir que les services soient fournis de manière appropriée, objective et selon les normes observées dans le secteur des services financiers actuels. Ce poste devrait fournir une base solide pour promouvoir la redevabilité et la responsabilité totale des cabinets d'évaluation envers leurs clients et le panel d'assurance qualité réglementaire de l'évaluation, en particulier lorsqu'ils proposent des services pluridisciplinaires à leurs clients.
- iii. La nécessité de directives spécifiques de la RICS pour clarifier ses attentes en matière de culture et de comportement des professionnels de la RICS dans l'exercice de leurs activités d'évaluation.

Si ces trois recommandations offrent un cadre général de progression, elles ne sont pas les seules recommandations de fond.

J'ai également conclu que la méthode d'actualisation des flux de trésorerie devait devenir le principal mécanisme d'évaluation à l'avenir, que les évaluateurs devaient être soumis à un système de rotation et de recyclage

obligatoire et que les normes de communication entre l'évaluateur et le client devaient être améliorées.

Dans une conclusion qui plaira à certains et en frustrera d'autres, j'ai indiqué que les prestataires de services pluridisciplinaires pouvaient toujours réaliser des évaluations, mais qu'ils devaient mettre en place une fonction de conformité robuste intégrée à la prestation de services afin de protéger toutes les parties concernées des conflits qui pourraient survenir au cours du processus d'évaluation.

Il apparaît nécessaire que les normes de formation évoluent avec le temps, en particulier pour suivre la recommandation d'adopter l'actualisation des flux de trésorerie comme principale méthode d'évaluation à l'avenir.

J'ai trouvé que le Red Book était un document sensé, régulièrement mis à jour, mais qu'une version abrégée plus digeste serait utile, notamment pour les clients.

J'aimerais que la RICS propose des directives plus précises en matière de dénonciation et un cadre plus clair en matière de conseil en risques immobiliers, notamment en séparant cette activité du service d'évaluation, en particulier si elle est assurée par le même cabinet ou la même personne.

J'aimerais voir une amélioration dans les pratiques des clients et je pense qu'il existe des opportunités évidentes d'amélioration du processus de commande et de réception des rapports d'évaluation.

Dans la mesure du possible, et en particulier dans le domaine des évaluations réglementées, j'aimerais que les administrateurs non dirigeants jouent un rôle plus actif dans la gestion des informations et des conflits. Je pense que la création d'une piste d'audit formelle des communications entre le client et l'évaluateur serait très utile à cet égard, tout comme l'accès du client et de l'évaluateur au panel d'assurance qualité réglementaire de l'évaluation.

Au-delà de la recommandation clé pour la RICS de prendre en compte la culture et les comportements des participants en matière d'évaluation des investissements immobiliers, j'aimerais également que la RICS reconnaisse les opportunités supplémentaires qui découlent de l'adoption de politiques de diversité et d'inclusion dans l'ensemble de la profession, et plus particulièrement dans le secteur de l'évaluation.

Voici la liste complète des recommandations.

Recommandation 1 - Commande et réception de rapports d'évaluation

La RICS devrait collaborer avec les parties prenantes concernées pour normaliser les mécanismes de gouvernance relatifs à la commande et à la réception de rapports d'évaluation pour les évaluations à haut risque et les évaluations « réglementées ».

Recommandation 2 - Activités d'évaluation et de conseil

Les évaluateurs, avec le soutien de la RICS, doivent s'assurer que la séparation des activités d'évaluation et de conseil au sein des entreprises est mise en place de manière cohérente au regard de l'utilisation des données et des instructions d'évaluation.

Recommandation 3 - Rotation

La RICS devrait mettre en place un processus d'acquisition et de rotation des évaluateurs obligatoire et limité dans le temps.

Recommandation 4 - Poste de conformité

La RICS doit renforcer son obligation de responsabilité en créant un poste de responsable de la conformité des évaluations qui porterait spécifiquement sur le processus et la conduite des évaluations.

Recommandation 5 - Signalement des problèmes

La RICS doit s'assurer que ses procédures de signalement soient clairement indiquées afin que ses membres réglementés ainsi que les autres parties prenantes puissent faire part de leurs préoccupations en matière d'éthique et discuter, entre autres, des pressions abusives exercées sur les évaluateurs.

Recommandation 6 - Panel d'assurance qualité

La RICS devrait créer un panel d'assurance qualité réglementaire de l'évaluation dédié, dirigé de manière indépendante, sous la juridiction du Conseil des normes et de la réglementation de la RICS.

Recommandation 7 - Piste d'audit des évaluations

Le Red Book devrait inclure des normes supplémentaires concernant la conduite et l'enregistrement des instructions d'évaluation et des réunions entre le client et l'évaluateur.

Recommandation 8 - Approches analytiques (i) Flux de trésorerie actualisés

La profession d'évaluateur doit intégrer l'actualisation des flux de trésorerie comme principal modèle appliqué à la préparation des évaluations des investissements immobiliers.

Recommandation 8 - Approches analytiques (ii) Analyses avancées

La RICS devrait améliorer les connaissances des évaluateurs en matière de techniques analytiques avancées et encourager leur application.

Recommandation 9 - Normes mondiales

La RICS devrait tenir un registre de l'adoption et de l'application des normes d'évaluation dans les pays autres que le Royaume-Uni, dans lesquels de nombreux évaluateurs agréés exercent leurs activités, afin de guider le développement des exigences réglementaires et du soutien aux évaluateurs.

Recommandation 10 - Prestations de conseil en risques immobiliers standardisées

La RICS devrait développer un cadre pour normaliser l'activité de conseil en risques immobiliers.

Recommandation 11 - Exigences post-qualification et recyclage

La RICS devrait revoir ses exigences post-qualification à l'égard des évaluateurs et envisager de mettre en place des mécanismes de recyclage réguliers pour les évaluateurs.

Recommandation 12 - Diversité

La RICS doit poursuivre ses efforts importants pour assurer la diversité et l'inclusion dans la profession d'évaluateur.

Recommandation 13 - Culture et comportement

La nécessité de directives spécifiques de la RICS pour clarifier ses attentes concernant la culture et les comportements attendus des professionnels de la RICS dans l'exercice de leurs activités d'évaluation.

Le monde ne reste pas immobile, et pour préserver la confiance, la RICS, le secteur de l'évaluation et ses clients doivent désormais faire place à de nouveaux changements.

Un ensemble de recommandations

Je félicite la RICS d'avoir commandé cette revue transparente et indépendante, et je propose que ces recommandations soient prises en compte et appliquées dans leur intégralité. Je suis convaincu que la mise en œuvre de l'ensemble de ces recommandations permettra d'accroître et de pérenniser la confiance dans le travail des évaluateurs agréés par la RICS et dans les résultats de leurs évaluations.

Je reconnais que, pour certains observateurs, ces recommandations ne vont peut-être pas assez loin et que pour certaines de ces recommandations, les arguments pour et contre étaient très équilibrés. Plutôt que de considérer la revue comme une série de recommandations indépendantes, j'ai préféré développer ces mesures comme un ensemble afin de mettre en évidence les liens entre les enjeux, et ainsi de fournir une proposition globale.

Par exemple, la rotation des évaluateurs n'est pas la seule réponse à la question de l'indépendance, ni à la gestion des conflits ; si exiger que les évaluateurs soient indépendants des conseillers pluridisciplinaires peut répondre à certaines (mais pas à toutes) des questions relatives aux conflits, cela pourrait exclure des évaluateurs clairement capables d'apporter d'excellentes connaissances à une évaluation donnée.

C'est donc la combinaison de ces recommandations qui est présentée ici comme un moyen d'améliorer la confiance, et nous espérons qu'elle sera adoptée dans son intégralité. À mon sens, il n'est pas souhaitable de faire le tri entre ces recommandations. La création d'un poste dédié à la conformité sans disposer d'un organisme de réglementation pleinement opérationnel doté d'une fonction d'assurance qualité de premier ordre serait inefficace. De même, l'adoption de l'actualisation des flux de trésorerie comme principale méthode d'évaluation n'aurait que peu de sens si nous n'améliorions pas la formation à la technique analytique. Enfin, une piste d'audit pour les réunions entre l'évaluateur et le client ne fonctionnerait pas pleinement sans une meilleure compréhension des considérations culturelles et éthiques.

Si l'argument intellectuel en faveur de ces liens et donc du concept d'un ensemble de mesures n'est pas assez convaincant, étant donné l'équilibre délicat que j'ai trouvé en jugeant certains de ces éléments, je pense qu'il n'y a qu'un petit pas à franchir pour qu'une prochaine revue ne conclue que la confiance dans les évaluateurs et leurs résultats ne pourrait être maintenue que si les services d'évaluation étaient totalement indépendants du reste des

services professionnels et/ou que le contrôle réglementaire et l'assurance qualité devraient être assurés indépendamment de la profession.

En fin de compte, c'est l'État qui a le plus grand intérêt dans les évaluations des investissements immobiliers, et tout comme nous le voyons dans les professions médicales et d'audit, par exemple, où l'État a un intérêt prépondérant, ce dernier pourrait assurer la surveillance, la réglementation et la conformité des professionnels de l'évaluation. J'ai conclu dans cette revue que cela ne serait pas la solution optimale, mais d'autres pourraient avoir une opinion différente.

J'espère donc que l'argument intellectuel en faveur de l'ensemble de recommandations tel qu'il a été défendu ici, et la possibilité d'une conclusion différente dans une prochaine revue, seront suffisants pour encourager l'adoption active des changements que je recommande, aussi difficiles soient-ils.

Je suis convaincu que si elles sont prises dans leur ensemble et adoptées de manière robuste, ces recommandations contribueront largement à améliorer et à garantir la confiance de la société dans les évaluations des investissements immobiliers.