



Directives professionnelles de la RICS, France

## Application des Normes d'évaluation de la RICS - Normes professionnelles en France

1<sup>ère</sup> édition, octobre 2015



---

# Application des Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles en France

Recommandations de la RICS, France

1<sup>ère</sup> édition, octobre 2015



**Publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**

Parliament Square  
Londres  
SW1P 3AD  
Royaume-Uni  
[www.rics.org](http://www.rics.org)

L'auteur et le Directeur de la Publication n'acceptent aucune responsabilité pour les pertes ou dommages encourus par quiconque ayant agi en fonction des enseignements développés dans cette publication.

Partie des *Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles* (le « Red Book »).

Produit par le Groupe professionnel Evaluation de RICS France.

ISBN 978 1 78321 080 0

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) octobre 2015.

La RICS conserve la totalité des droits de reproduction de cette publication. Toute reproduction ou utilisation sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, notamment par des moyens graphiques, électroniques ou mécaniques, y compris de photocopies, d'enregistrement ou de distribution Web, ou conformément aux règles d'une licence existante, est interdite sans l'autorisation écrite de la RICS.

Mise en page par Multilingual Resources Group S.L. exerçant sous le nom de Real Estate Translations (RET) ([www.realestatetranslations.com](http://www.realestatetranslations.com)).

---

# Remerciements

La RICS tient à remercier les membres suivants du board du Groupe Professionnel Evaluation de RICS France pour leur contribution au développement des présentes normes :

- William Beauclerk MRICS
- Marie-Noëlle Brisson FRICS
- Jean-Philippe Carmarans MRICS
- Catherine Dargent-Ahlqvist FRICS, et
- Abdallah Ould Brahim MRICS

# Directives professionnelles de la RICS [‘RICS professional guidance’]

<b>Remerciements .....</b>	<b>ii</b>
<b>Directives professionnelles de la RICS (‘RICS professional guidance’) .....</b>	<b>1</b>
<b>Préface .....</b>	<b>2</b>
<b>Introduction : contexte national .....</b>	<b>4</b>
<b>Normes professionnelles françaises (French Professional Standards ou FRPS) : FRPS 1 La Charte de l’Expertise en Évaluation Immobilière 2012.....</b>	<b>5</b>
FRPS 1.1 Conformité avec la Charte de l’Expertise en Évaluation Immobilière 2012 .....	5
FRPS 1.2 Recommandations aux membres de la RICS procédant à des évaluations en France.....	5
<b>Normes professionnelles françaises (French Professional Standards ou FRPS) : FRPS 2 Évaluations pour des organismes spécifiques/ véhicules ad hoc (SPV) .....</b>	<b>8</b>
FRPS 2.1 Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) .....	8
FRPS 2.2 Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) .....	9
FRPS 2.3 Entreprises d’assurance, mutuelles et institutions de prévoyance .....	9
FRPS 2.4 Sociétés d’investissement immobilier cotées (SIIC) .....	9
<b>Recommandations sur les pratiques d’évaluation - Applications (French Valuation Practice Guidance – Applications ou FRVPGA) : FRVPGA 1 Pondération des surfaces utiles pour les locaux commerciaux...</b>	<b>10</b>

# Directives professionnelles de la RICS [‘RICS professional guidance’]

## Normes internationales [‘International standards’]

Les principes et définitions d'évaluation de haut niveau et reconnus dans le monde entier sont désormais intégrés dans les Normes internationales d'évaluation (International Valuation Standards ou IVS) publiées par le Conseil des Normes internationales d'évaluation (International Valuation Standards Council ou IVSC). Depuis longtemps, la RICS contribue au développement de telles normes internationales ; elle ne se contente pas de les adopter mais soutient pro-activement leur adoption par d'autres dans le monde.

*Les Normes d'évaluation de la RICS - Normes professionnelles 2014*, ouvrage couramment désigné sous l'appellation « Red Book », reconnaissent formellement et adoptent les Normes internationales d'évaluation (IVS) en demandant aux membres de les suivre. Elles complètent également les IVS en offrant des conseils détaillés et en posant des exigences spécifiques relatives à leur mise en œuvre pratique.

La conduite des membres et des sociétés est sous-tendue par l'application du Code de conduite et des normes professionnelles et déontologiques internationales et est assurée par le biais d'un système de régulation bien établi. Cet ensemble garantit le positionnement des membres de la RICS et des sociétés régulées par la RICS comme les premiers prestataires mondiaux d'évaluations conformes aux IVS.

## Recommandations de la RICS [‘RICS guidance note’]

Ce document est une recommandation. Lorsque des recommandations sont faites pour des travaux professionnels spécifiques, elles sont destinées à représenter les « meilleures pratiques », c'est-à-dire les recommandations qui, de l'avis de la RICS, correspondent à un niveau élevé de compétence professionnelle.

Même s'il n'est pas demandé aux membres de suivre les recommandations, ils doivent tenir compte des points suivants.

Lorsqu'une allégation de négligence professionnelle est formulée contre un expert, un tribunal peut prendre en considération le contenu de toutes recommandations pertinentes publiées par la RICS pour décider si oui ou non le membre a agi avec une compétence raisonnable.

De l'avis de la RICS, un membre qui respecte les pratiques dans la présente recommandation devrait avoir au moins des éléments de défense dans un cas d'allégation de négligence s'il a respecté ces pratiques. Toutefois, il incombe aux membres de décider à quel moment il est inapproprié de suivre les recommandations.

Il appartient à chaque membre de décider de la procédure appropriée à respecter dans toute mission. Toutefois, lorsque les membres ne respectent pas la présente recommandation, ils ne doivent le faire que pour de bonnes raisons. En cas de litige juridique, un tribunal peut leur demander pourquoi ils ont décidé de ne pas la respecter.

Par ailleurs, si les membres n'ont pas suivi ces recommandations et si leurs actions sont remises en question dans une procédure disciplinaire de la RICS, il leur sera demandé d'expliquer les actions qu'ils ont engagées et ceci peut être pris en compte par la Commission de médiation (Panel).

Dans certains cas, des normes nationales existantes peuvent avoir préséance sur la présente recommandation. Les normes nationales peuvent être définies comme des normes professionnelles qui sont prescrites dans le corpus législatif ou dans la législation nationale/locale ou qui sont développées en collaboration avec d'autres organismes compétents.

Par ailleurs, les recommandations relèvent des compétences professionnelles en ce que chaque membre doit en être informé et en avoir connaissance dans un délai raisonnable après leur entrée en vigueur.

La présente recommandation reflète la jurisprudence et la législation applicables à compter de sa date de publication. Les membres sont tenus de déterminer si des modifications sont intervenues dans la jurisprudence ou la législation après la date de publication et si elles ont un impact sur les recommandations ou les informations du présent document.

## Définition du statut du document

La RICS produit toute une palette de documents de normes et de recommandations professionnelles. Ils ont été définis dans le tableau ci-dessous. Ce document est une recommandation.

Type de document	Définition	Statut
<b>Norme ('Standard')</b>		
Norme internationale ['International standard']	Une norme internationale basée sur des principes de haut niveau développée en collaboration avec d'autres organismes compétents.	<b>Obligatoire</b>
<b>Pratique professionnelle ('Professional statement')</b>		
Pratique professionnelle de la RICS ['RICS professional statement']	Un document qui fournit aux membres des exigences obligatoires ou une règle qu'un membre ou une société est censé respecter.  Ce terme englobe les normes professionnelles [PS] du Red Book, les Pratiques professionnelles globales en matière d'évaluation [VPS] du Red Book, la régulation, le Code de conduite de la RICS et les codes de conduite réglementaires.	<b>Obligatoire</b>
<b>Recommandation ('Guidance')</b>		
Code de pratique de la RICS ['RICS code of practice']	Document du Code de pratique de la RICS approuvé par la RICS et validé par un autre organisme professionnel/partie prenante qui offre aux utilisateurs les recommandations pour la bonne pratique acceptée telle que suivie par des praticiens consciencieux.	Bonne pratique obligatoire ou recommandée (avec confirmation dans le document lui-même)
Recommandations de la RICS [GN] ['RICS guidance note']	Document qui offre aux utilisateurs des recommandations ou une approche pour une bonne pratique acceptée telle que suivie par des praticiens compétents et consciencieux.	Meilleure pratique recommandée. Les principes habituels s'appliquent dans des cas de négligence si la bonne pratique n'est pas respectée.
Document d'informations de la RICS [IP] ['RICS information paper']	Document basé sur la pratique qui offre aux utilisateurs les dernières informations techniques, connaissances ou certaines conclusions communes des examens de la réglementation/régulation.	Information et/ou bonnes pratiques recommandées. Les principes habituels s'appliquent en cas de négligence si les informations techniques sont connues du marché.

# Préface

La Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) est la plus grande organisation professionnelle du monde pour les professionnels de l'immobilier. À l'heure actuelle, la RICS compte environ 118 000 professionnels accrédités dans 140 pays.

Pour aider les membres de la RICS à atteindre et maintenir des niveaux définis de qualification, de connaissance, de compétence et d'expérience, depuis 1980, la RICS publie des normes d'évaluation. *Les normes, RICS Valuation – Professional Standards (Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles)* sont communément appelées le « Red Book » et la dernière édition est entrée en vigueur le 6 janvier 2014. Les normes d'évaluation internationales ont également été traduites en français.

Le Red Book qui est pleinement conforme aux Normes internationales d'évaluation (International Valuation Standards ou IVS), doit obligatoirement être appliqué par les membres de la RICS qui fournissent un rapport d'évaluation écrit. Les membres de la RICS qui offrent un service d'évaluation en France sont désormais tenus de s'inscrire aux Valuer Registration (Registre des experts) afin d'être conformes au Red Book et d'être en droit d'utiliser le terme « RICS Registered Valuer » (toutes les informations sont disponibles à l'adresse suivante [www.rics.org/regulation](http://www.rics.org/regulation)).

Le Red Book (dans PS 1 paragraphe 4, Conformité avec d'autres normes d'évaluation) reconnaît que les statuts ou les réglementations locales peuvent avoir des exigences spécifiques qui étendent les normes internationales de la RICS et lesdites exigences peuvent être soumises aux normes d'évaluation de l'association nationale de la RICS (PS 1 paragraphe 5). Par conséquent, le Groupe Professionnel Evaluation de RICS France a développé les présentes recommandations, qui intègrent des obligations en France lorsque les membres doivent respecter, en plus de la réglementation française, la *Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière*, 4<sup>ème</sup> édition, Octobre 2012 (la Charte). Le présent document est une norme d'évaluation nationale.

Si à ce jour, aucune contradiction n'a été identifiée entre la Charte 2012 – dont l'application est considérée comme obligatoire en France – et le Red Book 2014, il est confirmé qu'en cas de doute, le Red Book doit toujours être respecté.

La RICS est, avec des associations nationales, cosignataire de la Charte et membre du Comité d'application de cette dernière (Comité d'application de la Charte). Elle veille à la bonne application de la Charte dans les limites de l'absence de toute contradiction avec le Red Book.

Lorsqu'une évaluation est pour un contexte qui n'est pas inclus dans le présent document, les normes d'évaluation internationales doivent être appliquées.

Ces normes reflètent les exigences de l'édition 2014 du Red Book, qui est entrée en vigueur le 6 janvier 2014.

Dans le présent document les abréviations suivantes sont utilisées :

- FRPS – désigne les normes professionnelles françaises (FR Professional Standards)
- FRVPGA – désigne les recommandations sur les pratiques d'évaluation - Applications (FR Valuation Practice Guidance – Applications)=

RICS France examine régulièrement le contenu de la présente recommandation. Des amendements et ajouts seront publiés de temps à autre lorsque nécessaire. Tous les amendements et ajouts seront publiés par la RICS sur [www.rics.org/redbook](http://www.rics.org/redbook), qui doit être consulté pour toutes révisions, qu'elles concernent les normes internationales ou les normes d'évaluation françaises.

Si la présente recommandation fait l'objet d'amendements proposés qui peuvent avoir une incidence substantielle, ils seront tout d'abord publiés électroniquement sous la forme d'exposés-sondages, contenant les textes approuvés pour publication par RICS France et le Conseil des normes d'évaluation (Valuation Standards Board) de la RICS.

L'objet d'un exposé-sondage est de permettre aux membres de commenter le texte approuvé et d'identifier les éventuelles imperfections, avant l'entrée en vigueur. Le texte d'un exposé-sondage sera, après prise en compte de tous commentaires formulés et sur proposition du comité des recommandations (Guidance Note (GN) committee), approuvé définitivement par la RICS par le biais du Conseil de RICS France. RICS France serait heureuse de recevoir vos suggestions afin d'intégrer des informations supplémentaires ou des demandes de précision sur le texte à l'adresse suivante : [ricsfrance@rics.org](mailto:ricsfrance@rics.org).

## 2 Introduction : contexte national

En France, certaines évaluations pour des organismes spécifiques/ véhicules ad hoc sont soumises à des réglementations ou des recommandations, à savoir :

- Réglementations concernant
  - des véhicules ad hoc (*Special Purpose Vehicle ou SPV*) : Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI), Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), ou autres Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) régis par la directive AIFM (*Alternative Investment Fund Managers Directive*)
  - les entreprises d'assurance, les mutuelles et les institutions de prévoyance
  - l'expropriation pour cause d'utilité publique
  - des entités publiques
  - les expertises judiciaires
- Recommandations ou normes professionnelles
  - La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012)
  - Le Rapport Barthès de Ruyter (2000) pour les « Sociétés faisant appel public à l'épargne » : Les foncières cotées, OPCI, SCPI
  - Le Code de déontologie des SIIC publié par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) et la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)
  - Recommandation de l'AMF du 8 février 2010

L'évaluation des biens immobiliers détenus via des fonds ou des sociétés cotées (par ex. les SIIC) est essentiellement régulée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Les règles de l'AMF indiquent, par exemple, les bases de valeur à adopter, les règles d'indépendance, les règles de rotation le cas échéant, etc. Des réglementations spécifiques s'appliquent également à l'évaluation des actifs et des sociétés immobilières ou foncières détenus par les entreprises d'assurance, les mutuelles et les institutions de prévoyance. Elles sont régulées par l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), l'autorité qui contrôle les compagnies d'assurances et les banques.

L'évaluation des biens occupés par leurs propriétaires suit, en général, les principes comptables français et parfois les normes IFRS lorsqu'elle s'applique. Il n'y a pas de règles spécifiques pour les évaluations pour les banques françaises. Elles émettent des instructions spécifiques pour chaque évaluation.

Le standard national en France est la *Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière*, 4<sup>ème</sup> édition, octobre 2012 (la Charte). La Charte contient un résumé des réglementations françaises qui s'appliquent à l'évaluation immobilière en France. Les membres doivent être conscients du fait que, bien qu'un actif évalué en conformité avec le Red Book

respecte en général les principes de la Charte, cette dernière comporte certaines exigences particulières qui s'appliquent en France à des entités ou dans des contextes spécifiques.

Le terme 'recommandations de la RICS' remplace le terme 'recommandations particulières de la RICS' cité dans la version globale du Red Book (2014) traduite en français.

La date d'entrée en vigueur de ces recommandations est la date de publication.



# Normes professionnelles françaises (French Professional Standards ou FRPS) : FRPS 1 La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 2012

## FRPS 1.1 Conformité avec la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 2012

**Les membres de la RICS réalisant des évaluations en France doivent respecter la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 2012.**

1. La *Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière*, 4<sup>ème</sup> édition, (la Charte) est entrée en vigueur le 24 octobre 2012 et constitue le standard national pour l'évaluation immobilière en France.
2. La Charte est cosignée par les principales associations françaises représentant les experts en évaluation immobilières. La RICS est cosignataire de la Charte.
3. La Charte définit les rôles et les responsabilités des évaluateurs immobiliers en France et expose les aspects techniques ou réglementaires, dont les volets sont spécifiques au marché immobilier français.
4. Les membres de la RICS réalisant des évaluations immobilières en France doivent respecter le Red Book tout en tenant compte des exigences supplémentaires de la Charte. FRPS 1.2 contient des recommandations sur les exigences spécifiques de la Charte et leur incidence sur le Red Book.

## FRPS 1.2 Recommandations aux membres de la RICS procédant à des évaluations en France

### 1 Contenu de la Charte

La Charte se compose de cinq parties et de six annexes. Elles sont brièvement résumées ci-dessous.

#### Titre I : Conditions générales d'exercice de l'expertise

Le Titre I énonce les qualifications minimum nécessaires pour effectuer des évaluations qui répondent aux réglementations définies dans la Charte. Il répertorie les

conditions, parfois réglementaires, qui régissent certaines activités d'évaluation – notamment celles engagées auprès des tribunaux, par des experts judiciaires, pour des raisons liées aux terrains agricoles ou pour des questions fiscales.

Par ailleurs, cette partie définit les cas dans lesquels des évaluations doivent être mises en œuvre tout en tenant compte de réglementations ou recommandations (entreprises d'assurance, mutuelles et institutions de prévoyance, SPCI, OPCI et SIIC). Elle présente également les principes déontologiques qui s'appliquent aux experts immobiliers lorsqu'ils réalisent des évaluations en conformité avec la Charte.

Pour veiller à la bonne application et superviser tout amendement de la Charte, les associations signataires ont créé un Comité d'Application de la Charte composé des associations cosignataires de cette dernière.

#### Titre II : Méthodologies d'évaluation

Le Titre II définit les valeurs, les types de surfaces, les loyers, les taux (rendement, capitalisation et actualisation) et les méthodes d'évaluation – certains étant spécifiques au marché français.

#### Titre III : Missions et diligences

Le Titre III définit les types de missions qu'un expert en évaluation immobilière peut engager en accord avec la Charte (dont la remise d'un rapport complet, l'actualisation d'une expertise antérieure et l'examen critique). Elle définit également la teneur minimale des rapports et des lettres de mission.

#### Titre IV : Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière

Le Titre IV formule les principes déontologiques que les experts doivent respecter afin de garantir leur respect de la confidentialité et de leur indépendance.

## Titre V : Incidence des normes techniques et de développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière

Le Titre V vise à aider les experts à prendre en compte l'incidence des questions environnementales dans l'appréciation des valeurs.

### Annexes

Les annexes comportent des informations techniques, dont les règles de pondération s'appliquant en France aux locaux à usage de commerce, et rapport Barthès de Ruyter sur l'expertise immobilière des sociétés faisant appel public à l'épargne.

- Annexe 1 : rappel des textes principaux et éléments de bibliographie.
- Annexe 2 : liste des associations signataires de la Charte, membres observateurs et rédacteurs ayant collaboré à sa révision.
- Annexe 3 : tableau de synthèse des surfaces utilisées en immobilier (d'après un tableau de Juris Hebdo). Ce tableau est spécifique au cadre réglementaire et au marché français.
- Annexe 4 : recommandations pour la Pondération des surfaces utiles pour les locaux commerciaux. Cette annexe aborde les surfaces utiles pondérées pour toutes les évaluations relatives aux locaux commerciaux (par exemple valeur locative, valeur vénale, valeur du droit au bail, indemnité d'éviction).
- Annexe 5 : méthode d'approche des taux d'actualisation employés dans les évaluations immobilières (AFREXIM 2010).
- Annexe 6 : Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant appel public à l'épargne (dit rapport COB/AMF ou Barthès de Ruyter – Février 2000).

## 2 Principales différences entre le Red Book et la Charte

La Charte contient les normes, recommandations et informations pour les évaluations.

Le contenu de la Charte diffère de celui du Red Book sur certains points, mais il n'y a pas de différences majeures qui rendraient le Red Book incompatible avec la Charte.

Les exigences déontologiques définies dans le Red Book (PS2 : Déontologie, compétence, objectivité et communication d'information) sont plus étendues que celles qui figurent dans la Charte.

Il y a de légères différences dans la définition de la valeur vénale entre la Charte et les IVS/le Red Book. Toutefois, ces différences sont minimales et n'ont pas d'incidence sur la valeur.

## 3 Membres de la RICS effectuant des évaluations en France

Les membres de la RICS qui effectuent des évaluations en France doivent tenir compte des éléments techniques spécifiques au marché français qui sont décrits dans la Charte, notamment lorsqu'ils effectuent des évaluations à des fins des réglementaires (par exemple, pour les sociétés d'assurance, les SCPI, les OPCV).

Une évaluation réalisée dans le respect du Red Book, sera conforme à la Charte en tenant compte des exigences supplémentaires de cette dernière.

## 4 Incidence de la Charte sur les normes internationales

### Titre I : Conditions générales d'exercice de l'expertise

Les principes de PS 2 du Red Book (Déontologie, compétences, objectivité et communication d'information) sont généralement les mêmes que ceux des Chapitres 1 à 4 du Titre I de la Charte, à une exception près. La Charte note que « Un expert en évaluation immobilière est soit une personne physique, soit une personne morale ». La RICS ne permet pas qu'une évaluation soit préparée par une société (personne morale), mais elle permet l'utilisation « au nom et pour le compte de », sous la responsabilité de l'expert qui signe est une substitution acceptable (voir PS 2 paragraphe 1.3).

Le Chapitre 5 concerne l'application de la Charte : veiller à sa bonne application et superviser tout amendement, grâce à un Comité d'Application de la Charte composé des associations cosignataire de cette dernière.

### Titre II Méthodologie d'évaluation

Le Chapitre 1 donne les définitions de la valeur vénale, de la juste valeur et de la valeur locative, ainsi que d'autres concepts liés. Il est important que l'expert précise les définitions, afin que la base de la valeur soit claire. Même si elles diffèrent dans le détail des définitions du Red Book dans VPS 4 Bases d'évaluation, hypothèses et hypothèses spéciales, paragraphe 1, il est considéré que la valeur résultante sera la même.

Le Chapitre 2 présente les surfaces et les superficies. Le Red Book ne contient pas ces informations.

Le Chapitre 3 détaille les méthodes d'évaluation. Le Red Book donne des définitions de différentes méthodes sans les détailler ; toutefois, les principes énoncés sont similaires à ceux présentés dans les recommandations professionnelles de la RICS pour les évaluations.

Les Chapitres 4 et 5 donnent des informations sur la typologie des loyers, les taux de rendement, de capitalisation et d'actualisation. Le Red Book ne comporte

---

pas ces informations, mais elles sont similaires à celles présentées dans les recommandations professionnelles de la RICS pour les évaluations.

### **Titre III : Missions et diligences**

Même s'ils exigent un niveau de détail plus approfondi, les principes du Titre III sont les mêmes que ceux de VPS 1 et VPS 2. Une exigence supplémentaire est que les experts doivent préciser qu'ils sont assurés pour effectuer l'évaluation. Dans le contrat, les experts peuvent préciser la nature des garanties proposées (montant maximum de couverture, durée de garantie). Cette exigence n'est pas expressément incluse dans le Red Book car elle est traitée dans le cadre du Code de conduite de la RICS (voir PS 2 paragraphe 2.1).

### **Titre IV : Principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière**

Le Titre IV contient des exigences plus détaillées concernant la déontologie que celles contenues dans le Titre I. Les exigences sont similaires à celles du Red Book PS 1 et PS 2.

### **Titre V : Incidence des normes techniques et de développement durable sur le processus d'expertise en évaluation immobilière**

Le Titre V aborde l'incidence du développement durable sur la valeur. Il n'y a pas de référence équivalente dans le Red Book (même si l'attention des membres y est attirée dans VPS 4 paragraphe 2.5 (f) et (g)).

# Normes professionnelles françaises [French Professional Standards ou FRPS] : FRPS 2 Évaluations pour des organismes spécifiques/ véhicules ad hoc [SPV]

## FRPS 2.1 Organismes de placement collectif immobilier [OPCI]

**Les évaluations pour les OPCI doivent être effectuées en conformité avec la directive AIFM qui a été transposée dans le Code monétaire et financier français.**

**Ces évaluations doivent être réalisées conformément aux articles L214-24-13 à L214-24-18 et L214-33 au L214-70 du Code monétaire et financier français, ainsi qu'à l'instruction de l'AMF (Instruction 2011-23 du 21 décembre 2013 et ses modifications ultérieures). L'autorité régulatrice est l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).**

1. Un OPCI est un véhicule de placement non coté, qui se compose principalement d'actifs immobiliers. La société de gestion de l'OPCI est tenue de publier la « valeur liquidative » au moins :
  - tous les six mois lorsque les investisseurs de l'OPCI sont des professionnels (« OPCI professionnels » ou OPPCI)
  - tous les trois mois lorsque les investisseurs de l'OPCI sont des particuliers (« OPCI grand public »).
2. Le Règlement Général de l'AMF exige la nomination, pour quatre années renouvelables, de :
  - deux experts pour les « OPCI grand public » : le premier (« Expert A ») pour évaluer un bien et le second (« Expert B ») pour réaliser l'examen critique de cette évaluation, avec un changement de rôle tous les ans.
  - un expert pour les « OPCI professionnels ». Toutefois, la société de gestion peut demander deux experts (le premier pour évaluer et le second pour réaliser un examen critique).

Les règles stipulent que :

  - chaque bien doit être évalué (évaluation initiale avec visite ou actualisation) à chaque date de calcul de la valeur liquidative et
  - chaque bien doit faire l'objet d'un rapport d'évaluation avec visite par l'expert au moins une fois par an.
3. Chaque expert doit, lorsqu'il est nommé, soumettre, à l'AMF, en vue d'obtenir son agrément, et via la société de gestion, un dossier formel (« engagement de l'expert » et « présentation de l'expert ») confirmant, notamment, que :

- il a l'expérience et les qualifications nécessaires pour évaluer les actifs immobiliers concernés et que leur principale activité est l'évaluation de biens immobiliers
- il est indépendant de l'OPCI, de leur société de gestion, de leurs investisseurs et de l'autre expert
- il a les ressources techniques et humaines suffisantes pour réaliser de la mission

4. Chaque expert doit mettre en place les procédures lui permettant d'identifier toutes difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de sa mission.
5. Le Règlement Général de l'AMF indique que les biens doivent être évalués à leur valeur vénale.
6. L'AMF indique que, dans le cadre de l'examen critique, le second expert doit :
  - vérifier la liste des informations communiquées au premier expert
  - vérifier si le premier expert a réalisé la visite (si applicable)
  - vérifier la cohérence des méthodes et des hypothèses, ainsi que des conclusions du premier expert
  - confirmer son accord sur les conclusions. Il est toutefois précisé que le second expert doit valider la valeur rapportée par le premier ou, dans le cas contraire, indiquer la valeur qu'il estime appropriée.

Un expert chargé de soumettre un examen critique de l'opinion de l'autre expert devra respecter PS 2 paragraphe 9.

7. Les rapports des examens critiques de ces membres doivent contenir :
  - des commentaires sur l'adéquation des informations reçues par le premier expert
  - des observations sur les investigations menées par le premier expert
  - des commentaires sur les méthodes d'évaluation employées par le premier expert et leur pertinence pour le type de bien évalué
  - une déclaration visant à confirmer s'ils valident la valeur donnée par le premier expert. Si tel n'est pas le cas, le second expert doit indiquer la valeur qu'il attribue.
8. A la fin de chaque année, le Règlement Général de l'AMF demande que l'expert (ou les deux experts) produisent un rapport conjoint (« rapport de synthèse ») qui résume l'ensemble de travaux dans l'année et les procédures mises en place par les experts. Ce rapport

n'est pas un rapport d'évaluation, il est plutôt destiné à confirmer que les missions d'évaluation de l'année se sont déroulées correctement ou, au contraire, il doit faire ressortir toute difficulté rencontrée par les experts dans l'exercice de missions respectives.

## FRPS 2.2 Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

**Les évaluations pour les SCPI doivent être effectuées en conformité avec la directive AIFM qui a été transposée dans le Code monétaire et financier français.**

**Ces évaluations doivent être conduites dans le respect de la loi du 4 janvier 1993 et du règlement de l'AMF du 9 septembre 1994. Les principales différences en évaluation par rapport aux OPCI concernent la fréquence des évaluations et le nombre d'experts. L'autorité régulatrice est l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).**

1. Une SCPI est un véhicule de placement immobilier non coté en bourse. Les SCIP et les OPCI ne sont pas assujettis aux mêmes régimes fiscaux.
2. Le Règlement Général de l'AMF exige la nomination d'un expert pour cinq ans (renouvelables) : une évaluation initiale avec visite et quatre actualisations.
3. A l'instar des OPCI, chaque expert doit, lorsqu'il est nommé, soumettre, à l'AMF, en vue d'obtenir son agrément, et via la société de gestion, une lettre dossier formelle (« engagement de l'expert » et « présentation de l'expert »).

## FRPS 2.3 Entreprises d'assurance, mutuelles et institutions de prévoyance

**Pour ces entités, les évaluations doivent être réalisées conformément aux articles R 931-10-42 du Code de la sécurité sociale, R 212-54 du Code de la mutualité et R332-20-1 et suivants du Code des assurances. L'autorité régulatrice est l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution).**

1. Le contrat d'évaluation couvre une période de cinq ans :
  - évaluation initiale avec visite
  - quatre actualisations

L'expert fournit un rapport d'évaluation à convenir avec le donneur d'ordre. Par ailleurs, l'ACPR demande un rendu particulier (« fiche de résumé conclusif V-1 »).

Le client peut changer d'expert pendant la période de cinq ans, sous réserve de l'agrément de l'ACPR pour le nouvel expert.

L'expert doit être changé au terme de la période de cinq ans.

2. A l'instar des OPCI et des SCPI, chaque expert doit, lorsqu'il est nommé, soumettre, à l'ACPR cette fois-ci,

en vue d'obtenir son agrément, et via l'entité propriétaire concernée, une lettre dossier formelle (« engagement de l'expert » et « présentation de l'expert »).

3. Par ailleurs, la réglementation indiquée ci-dessus exige l'évaluation non seulement des biens immobiliers, mais également l'évaluation (« expertise centrales ») des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non cotées qui détiennent ces biens (c'est-à-dire lorsque la société d'assurance détient les actifs par le biais d'une autre société immobilière).

## FRPS 2.4 Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)

**Pour ces entités, les évaluations doivent être réalisées conformément aux normes comptables internationales (IFRS) qui sont obligatoires pour les comptes consolidés des sociétés européennes cotées en bourse. D'autres sociétés peuvent également les adopter. L'autorité de régulation est l'AMF.**

1. Les recommandations nationales sont principalement comprises dans :
  - le rapport Barthès de Ruyter (2000) pour les sociétés faisant appel public à l'épargne : Les foncières cotées, OPCI, SCPI
  - le Code de déontologie des SIIC publié par l'AMF et la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)
  - Recommandation de l'AMF du 8 février 2010.

Ces derniers renvoient aux normes d'évaluation telles que la Charte, le Red Book ou le Blue Book publié par TEGoVA.

2. L'agrément de l'AMF n'est pas requis pour les experts.
3. Il n'y a pas de réglementation pour les relations entre l'expert et le client. Le contrat porte en général sur trois à six ans (mais il peut parfois être établi pour des évaluations ponctuelles), avec une évaluation initiale avec visite, et des actualisations annuelles ou, le plus souvent, semestrielles.
4. La recommandation AMF du 8 février 2010 préconise :
  - la réalisation d'actualisation à un rythme semestriel
  - la préparation d'un « rapport condensé » par le client (en s'appuyant sur les évaluations) ou conjointement par les experts. Il ne s'agit pas d'un rapport d'évaluation, mais il présente le contexte, le rôle des experts, les investigations réalisées, les sources d'information, les recommandations/normes, la juste valeur totale.
5. Le rapport Barthès adopte le recours à deux méthodes d'évaluation : l'approche par le revenu (capitalisation ou actualisation des flux futurs de trésorerie – Discounted Cash Flows/DCF) et l'approche par comparaison. Toutefois, l'expert doit expliquer s'il ne peut utiliser qu'une seule méthode.

# Recommandations sur les pratiques d'évaluation - Applications (FR Valuation Practice Guidance – Applications ou FRVPGA) : FRVPGA 1 Pondération des surfaces utiles pour les locaux commerciaux

En France les surfaces utiles sont pondérées pour toutes les évaluations relatives aux locaux commerciaux (par exemple : valeur locative, valeur vénale, valeur du droit au bail, indemnité d'éviction). La pondération des surfaces permet de comparer l'intérêt commercial de locaux qui ne sont pas forcément comparables entre eux (par exemple: linéaire de vitrine ou façade, niveaux, locaux de nature différente et cetera).

Les règles pour la pondération des surfaces sont définies dans la Charte et doivent être appliquées par les évaluateurs sur le marché français.

Ces règles s'appliquent principalement aux commerces de pied d'immeuble, mais aussi aux centres commerciaux et aux retail parks.



## La confiance, par le biais de normes professionnelles

La RICS veille à la promotion et au respect des normes et des qualifications professionnelles les plus strictes pour le développement et l'aménagement du territoire, la promotion immobilière, la construction et les infrastructures. Notre nom est synonyme de promesse: établir des normes qui inspirent confiance aux marchés que nous représentons.

Nous délivrons des accréditations à 118 000 professionnels, et toute personne ou entreprise inscrite à la RICS est soumise à notre assurance qualité. Leur expertise couvre l'évaluation et la pratique de l'immobilier d'entreprise; la finance et les investissements immobiliers; la gestion de projets, l'urbanisme et l'aménagement du territoire; la réalisation des métrés ainsi que la gestion des installations.

Des évaluations environnementales aux transactions immobilières, toute implication de nos membres garantit l'application de normes professionnelles et éthiques identiques.

Nous pensons que ces normes permettent de renforcer l'efficacité des marchés.

Avec 70 % des richesses mondiales liées à l'immobilier, l'activité de notre secteur joue un rôle essentiel dans le développement économique, et contribue à soutenir une croissance et des investissements stables et durables au niveau mondial.

Grâce à une présence internationale et à des bureaux situés dans les grands centres politiques et financiers, nous sommes idéalement positionnés pour influencer les politiques du secteur et y incorporer des normes professionnelles. Nous travaillons au niveau transgouvernemental, et établissons des normes internationales qui garantissent la sécurité et l'attractivité du marché foncier, immobilier, de la construction et des infrastructures, pour le bien de tous.

Nous sommes fiers de notre réputation et veillons à la préserver afin que les clients qui collaborent avec la RICS puissent avoir confiance dans la qualité et la déontologie des services fournis.

### Belux

67 rue Ducale  
BE 1000 Bruxelles  
t +32 2 733 10 19  
ricsbelux@rics.org  
rics.org/belux

### France

26-28 rue de la Pépinière  
FR 75008 Paris  
t +33 1 42 93 55 10  
ricsfrance@rics.org  
rics.org/france

### Suisse

220 Haufen  
CH 9426 Lutzenberg  
t +41 71 888 6963  
ricsswitzerland@rics.org  
rics.org/switzerland

### Europe

67 rue Ducale  
BE 1000 Bruxelles  
t +32 2 733 10 19  
ricseurope@rics.org  
rics.org/europe

### Royaume-Uni (siège de la RICS)

Parliament Square  
SW1P 3AD London  
t +44 (0)24 7686 8555  
contactrics@rics.org  
pressoffice@rics.org