

COMPAGNIE  
NATIONALE DES  
COMMISSAIRES AUX  
COMPTES

**’**  
**Evaluation immobilière :  
application de la norme IFRS13  
Point d’actualité des dernières  
pratiques**

DENIS FRANCOIS / AFREXIM  
 CLAUDE GALPIN / IFEI  
 MIKE MORRIS / AFREXIM  
 GUILLAUME POTEL / CNCC

**CNCC**  
COMPAGNIE  
NATIONALE DES  
COMMISSAIRES AUX  
COMPTES

**AFREXIM**  
Association Française des  
Experts Immobiliers

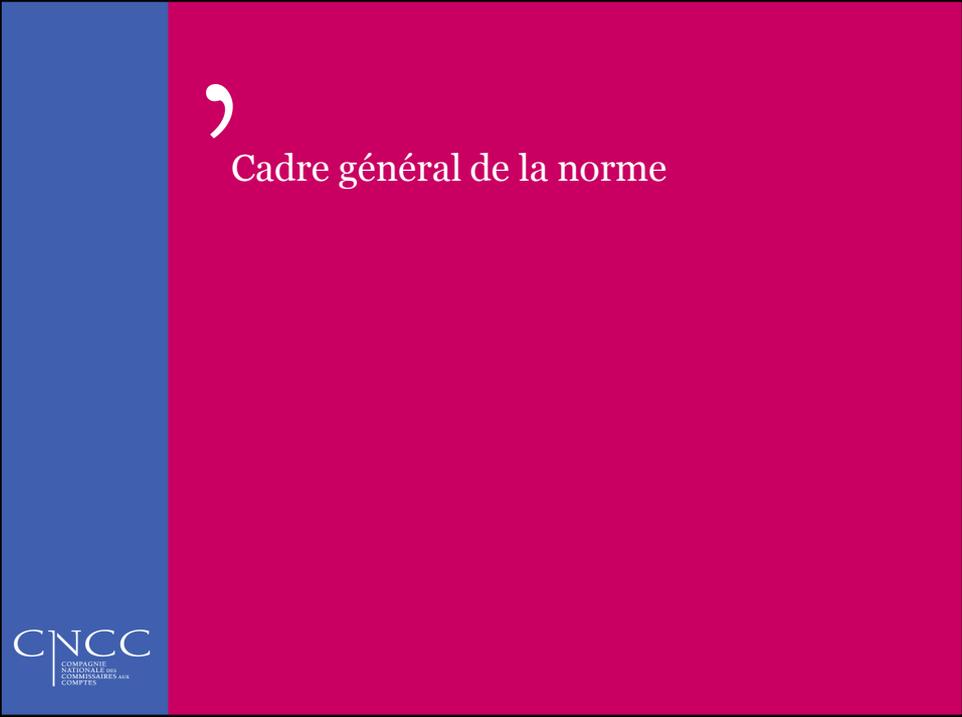
**IFEI**

**’**  
**Sommaire**

’ Cadre général de la norme.....	4 à 6
’ Définition de la juste valeur et approches d’évaluations.....	7 à 9
’ Hiérarchie de la juste valeur.....	10 à 16
’ La juste valeur et la notion de l’utilisation optimale.....	17 à 20
’ Exigences en matière d’informations à fournir.....	21 à 22
’ Position de l’EPRA.....	23 à 27
’ Des diligences normées à mettre en œuvre par les Commissaires aux comptes.....	28 à 29
’ Rôle et organisation des experts immobiliers.....	30 à 34
’ Best Practice d’une collaboration tripartite efficace.....	35 à 37
’ Synthèse de la situation des marchés immobiliers en 2013.....	38 à 64

**CNCC**  
COMPAGNIE  
NATIONALE DES  
COMMISSAIRES AUX  
COMPTES

2



## Cadre général de la norme <sup>(1/2)</sup>

### Vue d'ensemble

- » Les normes IFRS définissent en général le principe d'évaluation (juste valeur, coût amorti, etc.)
- » La méthode de détermination de la juste valeur était définie de manière succincte et non homogène entre les normes
- » L'évaluation à la juste valeur est omniprésente dans les normes IFRS, elle est soit permise soit imposée
  - En ce qui concerne la méthode d'évaluation, la pratique renvoie en général à des normes internationales reconnues (Ex. : IAS en IFRS)

Publication de la norme par l'IASB  
mai 2011

**IFRS 13**

1<sup>er</sup> janvier 2013

Entrée en vigueur de la norme

### IFRS 13, Evaluation à la juste valeur

Champ  
d'application

- » Applicable aux normes faisant référence à la juste valeur \*
- » Couvre les éléments financiers et non financiers
- » Concerne toutes les entreprises

- » Donne une définition unique de la juste valeur
- » Explique comment évaluer la juste valeur et non quand elle doit être évaluée
- » Fixe les informations à communiquer sur la juste valeur
- » Constitue une source unique de directive pour quasiment toutes les évaluations à la juste valeur utilisées dans les états financiers IFRS

\* : Sauf celles présentes dans IFRS 2, *paiement fondé sur les actions*, et dans IAS 17, *Contrats de location*, ainsi que les évaluations présentant certaines similitudes avec la juste valeur mais ne correspondant pas à la juste valeur (par exemple, la valeur nette de réalisation en vertu d'IAS2, stocks, et la valeur d'utilité en vertu d'IAS36, *Dépréciation d'actifs*).

## Cadre général de la norme (2/2)

### Exemples d'évaluation de la juste valeur entrant dans le champ de l'IFRS 13

IFRS	Imposée	Permise	Détails
IFRS 3	✓		• Juste valeur, à la date d'acquisition, de la contrepartie transférée et de la majorité des actifs et des passifs acquis
IFRS 5	✓		• Utilisation de la juste valeur diminuée des coûts de la vente pour les actifs non courants détenus en vue de la vente et les groupes destinés à être cédés
IAS 16*		✓	• Choix de réévaluer des immobilisations corporelles à la juste valeur
IAS 19	✓		• Les actifs de régimes à prestations définies sont évalués à la juste valeur
IAS 36*	✓		• Utilisation de la juste valeur diminuée des coûts de la vente lorsque nécessaire pour établir la valeur recouvrable
IAS 38*		✓	• Choix de réévaluer des immobilisations incorporelles à la juste valeur (dans des circonstances limitées)
IAS 39	✓	✓	• Utilisation de la juste valeur selon le type d'instrument financier
IAS 40*		✓	• Choix d'évaluer des immeubles de placement à la juste valeur
IAS 41*	✓		• Les actifs biologiques et produits agricoles sont évalués à la juste valeur

\* : Normes applicables aux actifs non financiers .



## Définition de la Juste valeur et approches d'évaluations

# Définition de la Juste valeur et approches d'évaluations (1/2)

## Définition de la juste valeur

- ) Référentiel IFRS avant l'entrée en vigueur d'IFRS 13 :
  - « Montant pour lequel un actif pourrait être échangé, ou un passif éteint, entre des parties bien informées et consentantes, pour une transaction conclue dans des conditions de concurrence normales »
- ) Nouvelle définition :
  - IFRS 13 définit la juste valeur comme :
    - « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation »



\* Doit être basé sur la somme qu'un intervenant sur le marché est prêt à accepter pour assumer le passif et non la somme que l'entité doit payer pour éteindre ce même passif.

Définition cohérente avec le concept de valeur de marché.

# Définition de la Juste valeur et approches d'évaluations (2/2)

## Approche d'évaluation

- ) Process de détermination de la juste valeur

Unité de comptabilisation	Utilisation optimale	Marché *	Données d'entrée et techniques d'évaluation *
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identification de l'<b>élément à évaluer</b>.</li> <li>✓ Définition de l'<b>unité de comptabilisation</b> (un seul passif ou actif ou un groupe d'éléments – UGT)</li> <li>✓ Identification des <b>caractéristiques</b> de l'élément à évaluer (l'état, l'endroit, les restrictions sur l'utilisation ou la vente du bien, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Déterminer l'utilisation optimale (highest and best use) <b>du point de vue d'un intervenant de marché</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Définition du « <b>marché de référence.</b> »</li> <li>✓ IFRS 13 suppose que la transaction pour la vente de l'actif ou le transfert du passif a lieu :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur le <b>marché principal</b>;</li> <li>- soit, en l'absence d'un marché principal, sur le <b>marché le plus avantageux.</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Maximisation de l'utilisation de <b>données d'entrée observables pertinentes</b></li> <li>✓ Sélection de la technique la plus appropriée :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>approche par le marché</b> (ex. multiples)</li> <li>- <b>approche par les coûts</b> (ex. coût de remplacement)</li> <li>- <b>approche par les revenus</b> (ex. DCF)</li> </ul> </li> </ul>

\* : la norme IFRS 13 précise les techniques d'évaluation pouvant être utilisées ; elle fournit également une définition du marché actif et des directives sur la façon de déterminer si l'activité observée sur le marché a sensiblement baissé .

Pour approfondir : des directives précises sont données dans la norme concernant certaines questions problématiques comme l'application des primes et décotes et les cours acheteur et vendeur



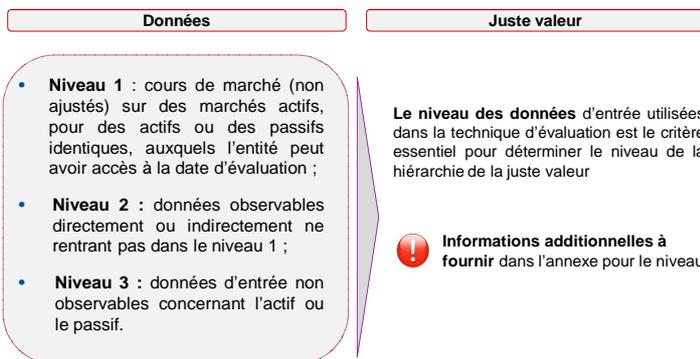
## Hiérarchie de la juste valeur



## Hiérarchie de la juste valeur (1/6)

### Données utilisées pour la détermination de la juste valeur

- IFRS 13 établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations (pour les éléments aussi bien financiers que non financiers) :

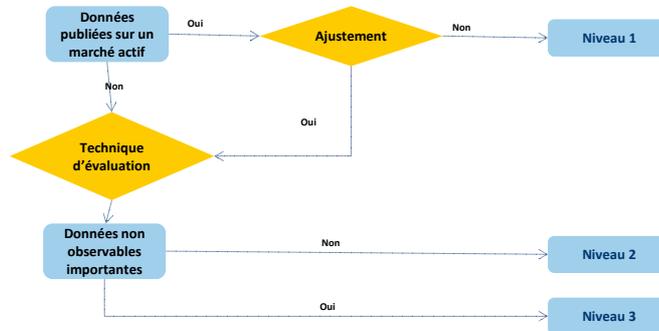


La hiérarchie de la juste valeur, auparavant applicable aux instruments financiers est désormais applicable à l'ensemble des actifs et passifs évalués à la juste valeur.

## Hiérarchie de la juste valeur <sup>(2/6)</sup>

### Données utilisées pour la détermination de la juste valeur

Application de la hiérarchie des justes valeurs :



Dans le cas de l'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est contraint par le niveau le plus bas des données d'entrée significatives utilisées.

Ex. : si un modèle de valorisation utilise des données de niveau 1 ou 2 et une de niveau 3 significative, la valorisation sera a priori réputée de niveau 3.

## Hiérarchie de la juste valeur <sup>(3/6)</sup>

### La hiérarchie de la juste valeur appliquée à l'immobilier :

Les paramètres les plus significatifs dans les expertises immobilières :

- Le loyer courant (informations fournies par notre client)
- La valeur locative de marché : estimée par l'expert
- Le taux de rendement (méthode par capitalisation)
- Le taux de rendement de fin de cash-flow (méthode par DCF)
- Le taux d'actualisation (méthode par DCF)
- La valeur vénale au m<sup>2</sup> (méthode par la comparaison)

## Hierarchie de la juste valeur <sup>(4/6)</sup>

### La hierarchie de la juste valeur appliquée à l'immobilier :

- ↳ L'immobilier de placement : une classe d'actifs pas comme les autres
  - Unique de par son emplacement géographique
  - Régimes de détention différents (pleine propriété, bail à construction, division en volumes...)
  - Entretien et rénovation coûteux : l'état physique est une considération importante
  - La valeur varie selon la situation locative (baux 3/6/9, 6 ou 9 ans ferme...) et les clauses des baux (frais et taxes récupérables ou non)
  - Possibilité de surcoûts en cas de vacance, de non-paiement des loyers et charges...
  - Possibilité de valeur supplémentaire en cas de constructibilité résiduelle ou de potentiel pour extension ou changement d'usage

## Hierarchie de la juste valeur <sup>(5/6)</sup>

### La hierarchie de la juste valeur appliquée à l'immobilier :

- ↳ L'immobilier de placement : un **marché** pas comme les autres
  - Absence de forum de marché centralisé (soit physique, soit virtuel)
  - Informations de prix, loyer et taux peu disponibles au grand public
  - Volume de transactions faible par comparaison à la Bourse
  - Points de comparaison pertinents pas toujours disponibles
  - Informations de prix, loyer et taux souvent pas complètes
- ↳ Quand il choisit la valeur des paramètres clés, l'expert en valeur est donc généralement obligé d'ajuster les indicateurs qui ressortent des transactions de marché

## Hiérarchie de la juste valeur <sup>(6/6)</sup>

### La hiérarchie de la juste valeur appliquée à l'immobilier :

- ↳ L'immobilier de placement : **le niveau 3 s'impose donc dans la plupart des cas**
- ↳ Pour atteindre le niveau 2 il faudra :
  - Un marché très transparent avec un volume de transactions important
  - Plusieurs points de comparaison très similaires (emplacement, état physique, occupation...)
  - Plusieurs points de comparaison très récentes
  - Peu de nécessité donc d'ajuster les prix et paramètres constatés
- ↳ Les biens vendus pour occupation (habitation, boxes...), expertisés par comparaison directe pourraient rentrer dans le niveau 2 si ces conditions sont remplies

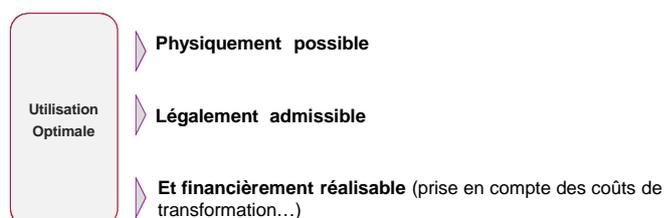


## La juste valeur et la notion de l'utilisation optimale

## La juste valeur et la notion de l'utilisation optimale (1/3)

### Concept d'Utilisation Optimale (Highest and best Use)

- La norme précise que l'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif d'un point de vue d'un intervenant du marché
- L'utilisation optimale doit être :



- Ce concept se conçoit soit en regroupant l'actif évalué avec d'autres éléments, soit en le considérant isolément
- Si l'utilisation optimale diffère de l'utilisation actuelle, l'entité devra en expliquer les raisons dans l'annexe

Conformément à l'IFRS 13 (§ 29), une entité n'est toutefois pas tenue d'effectuer une recherche exhaustive d'autres utilisations possibles d'un actif non financier en l'absence d'éléments probants suggérant que l'utilisation actuelle de cet actif ne correspond pas à son utilisation optimale.

## La juste valeur et la notion de l'utilisation optimale (2/3)

- Highest and best use value : valeur en cas d'usage optimal
  - Définie dans la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- Très souvent, coïncidence entre la valeur vénale et la valeur en usage optimal, en particulier en immobilier d'investissement
- Des exceptions peuvent toutefois être spectaculaires
  - A titre d'exemple :**
    - Les petits immeubles de bureaux du centre de Londres reconvertis en résidentiel de luxe
    - Cas, près de la Défense, d'un petit immeuble de bureaux ancien et loué, édifié sur un terrain dont la constructibilité est de plus du double de la surface développée du bâtiment existant et vieillissant
- L'opération de changement d'usage s'apprécie d'abord du point de vue d'un acquéreur extérieur, plutôt que du point de vue du détenteur/vendeur
- Une valeur alternative ou latente peut donc apparaître sur certains immeubles d'exploitation, dont le foncier est cher mais pour lesquels l'utilisation en vigueur à la date d'évaluation limite les prix de vente sur le marché



## La juste valeur et la notion de l'utilisation optimale <sup>(3/3)</sup>

» Quelles conditions du point de vue de l'IFRS 13, pour retenir la valeur en usage optimal ?

L'opération doit-être :

- Physiquement possible (questions de sol, de sous-sol, de voisinage et d'environnement)
- Légalement autorisable (plan local d'urbanisme, réglementations diverses)
- Financièrement réalisable (que les coûts directs et indirects de la transformation n'obèrent pas le bénéfice de l'opération)

⇒ Ces conditions sont très générales et sujettes à interprétation

⇒ Jusqu'ici, c'est le déclenchement de l'opération qui conditionnait l'emploi de la valeur en usage optimal

» Comment procéder dans l'approche et l'arbitrage de la valeur en usage optimal ?

- Passer en revue les immeubles en analysant l'éventualité d'une valeur en usage optimal
- Lister les immeubles susceptibles d'être concernés
- Retenir la VUP lorsque l'interprétation sur ses conditions de réalisation est positive, après concertation avec le client et le CAC
- Relater, en expliquant de façon claire et synthétique, le choix de la valeur en usage optimal



## Informations financières à mentionner en annexe

# Informations financières à mentionner en annexe

## Exigences en matière d'informations à fournir - IFRS 13



Évaluations à la juste valeur	Récurrentes	Non récurrentes
<b>Exigences générales en matière d'informations à fournir</b>		
• La juste valeur à la fin de la période;	✓	✓
• Les motifs de l'évaluation.		✓
<b>Informations générales à fournir liées à la hiérarchie des justes valeurs</b>		
• Le niveau auquel chaque juste valeur est classée dans la hiérarchie des justes valeurs*;	✓	✓
• La politique suivie pour déterminer à quel moment des transferts entre des niveaux de la hiérarchie sont réputés s'être produits;	✓	✓
• Les raisons des transferts entre différents niveaux de la hiérarchie;	✓	
• Une description des techniques d'évaluation et des données d'entrée utilisées pour les justes valeurs qui sont évaluées et classées aux niveaux 2 et 3 de la hiérarchie*.	✓	✓
<b>Informations à fournir sur la hiérarchie des justes valeurs propres aux évaluations de niveau 3</b>		
• Des informations quantitatives sur les données d'entrée non observables importantes utilisées aux fins des évaluations*;	✓	✓
• Un rapprochement des changements relatifs aux variations de juste valeur, en indiquant séparément les variations attribuables aux éléments suivants :	✓	
– Le total des profits ou des pertes comptabilisés en résultat net avec mention du poste où ils sont comptabilisés;		
– Le total des profits ou des pertes comptabilisés dans les autres éléments du résultat global avec mention du poste où ils sont comptabilisés;		
– Les achats, les ventes, les émissions et les règlements;		
– Les transferts vers ou depuis le niveau 3.		
• Le total des profits ou des pertes pris en compte dans le résultat net et qui est attribuable à la variation des profits et des pertes latents pour les justes valeurs classées au niveau 3;	✓	
• Une description des processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3;	✓	✓
• Une description narrative de l'analyse de sensibilité pour les justes valeurs de niveau 3;	✓	
• L'effet d'une variation apportée à une donnée d'entrée non observable où le fait d'apporter une telle variation modifierait la juste valeur de manière significative.	✓	
<b>Autres exigences en matière d'informations à fournir</b>		
• Pour les actifs non financiers pour lesquels l'utilisation optimale diffère de l'utilisation actuelle, en expliquer les raisons;	✓	✓
• Pour les passifs évalués à la juste valeur et émis avec un rehaussement de crédit indissociable fourni par un tiers, l'existence de ce rehaussement de crédit et s'il est pris en compte dans l'évaluation de la juste valeur du passif;	✓	✓
• Lorsque l'exception d'évaluer un groupe d'actifs et de passifs financiers sur la base de la position nette est appliquée, il faut présenter ce fait.	✓	✓

21



## Position de l'EPRA

### Position Paper on IFRS 13 – February 2013

## Position de l'EPRA Position Paper on IFRS 13 – February 2013 (1/4)

### Constats

- ↳ L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique nécessairement le recours à différentes techniques d'évaluation, d'inputs et différents ajustements permettant de prendre en compte l'ensemble des facteurs (localisation, infrastructures, accès, l'état...etc.) contribuant à la détermination de la juste valeur de l'actif.
- ↳ L'utilisation par les experts immobiliers, même dans un contexte de marché liquide et transparent, d'ajustements ou de données non observables a pour conséquence :

  - Une tendance à la classification de la majorité des valorisations des immeubles de placement au niveau 3 (le niveau 2 serait l'exception)
- ↳ La classification des justes valeurs des immeubles de placement peut entraîner :

  - Une interprétation erronée de cette classification :
    - Association niveau de la juste valeur / fiabilité de la valorisation
    - Transfert entre niveaux de juste valeur / détérioration ou amélioration de la qualité de l'actif et des conditions du marché
    - Association valeur d'entreprise / niveaux de la juste valeur des actifs détenus

## Position de l'EPRA Position Paper on IFRS 13 – February 2013 (2/4)

### Actions mises en œuvre

- ↳ Mise en place de directives unifiées pour toutes les foncières cotées permettant :

  - D'éviter l'impact négatif d'une interprétation erronée, par les investisseurs et le marché, du niveau de la classification des évaluations
  - De déterminer un niveau d'information minimum à communiquer, par les foncières, en accord avec les exigences de la norme IFRS 13
- ↳ L'EPRA a diffusé, dans sa publication de février 2013 des exemples de « disclosures » minimales portant sur la présentation :

  - De la méthode d'évaluation
  - De la liste des paramètres non observables
  - Des fourchettes d'évolution des paramètres significatifs non observables (valeur basse, valeur haute et moyenne pondérée)
- ↳ Exemples « Illustrative disclosures » :

#### Recurring fair value measurement as at 31/12/XX

Class of assets	31/12/XX	Level 2	Level 3
Offices Paris CBD	2200	200	2000
Offices London	3800	800	3000
Offices Frankfurt	1450		1450
Offices under construction	600		600
Residential Germany	1200	1200	
<b>Total Investment Property</b>	<b>9250</b>	<b>2200</b>	<b>7050</b>

## Position de l'EPRA Position Paper on IFRS 13 – February 2013 (3/4)

### Actions mises en œuvre

#### Exemples « Illustrative disclosures » :

#### Valuation techniques used for level 2

IFRS 13 p93(d) For some offices in London and some offices in Paris: observable rental values capitalised by observable capitalisation rates.

For residential Germany: observed prices per square meter in the close proximity multiplied by the area.

#### Valuation techniques used for level 3

IFRS 13 p93(d) Based on a multi-criteria approach, the following valuation techniques can be used for a same class of assets :

Discounted cash flow using the following inputs: net current rent, estimated rental value (annual rent), terminal value, discount rate.

Yield methodology using market rental values capitalised with a market capitalisation rate.

The resulting valuations are cross-checked against the initial yields and the fair market values per square meter derived from actual market transactions.

For properties under construction, the fair value is usually calculated by estimating the fair value of the completed property (using either of the above mentioned methodologies) less estimated costs to completion. If the fair value is not reliably determinable, the property under construction is measured at the cost model in IAS 16 until such time as the fair value can be reliably measured.

## Position de l'EPRA Position Paper on IFRS 13 – February 2013 (4/4)

### Actions mises en œuvre

#### Exemples « Illustrative disclosures » :

#### Quantitative information about fair value measurements using unobservable inputs (level 3)

IFRS 13 p93(d)	Fair Value at 31/12/XX	Valuation techniques	Unobservable inputs	Range (Weighted Averages)
Offices Paris	2000	Discounted cash flow	Annual rent per sqm	300-700 (500) €
			Discount rate	5.25-6.75 (5.75) %
			Capitalisation rate for terminal value	5-5.5 (5.25) %
		Yield methodology	Annual rent per sqm	300-700 (500) €
			Capitalisation rate	4.5-5 (4.9) %
Offices London	3000	Discounted cash flow	Annual rent per sqm	600-1200 (800) €
			Discount rate	5.50-7 (6.5) %
			Capitalisation rate for terminal value	5.25-6 (5.5) %
		Yield methodology	Annual rent per sqm	600-1200 (800) €
			Capitalisation rate	5-5.5 (5.4) %
Offices Frankfurt	1450	Discounted cash flow	Annual rent per sqm	200-500 (300) €
			Discount rate	5-6 (5.5) %
			Capitalisation rate for terminal value	4.75-5.25 (5) %
Offices under construction	600	Capitalised net revenues less cost to completion	Capitalised net revenues	(a)
			Cost to completion	(b)

(a) Capitalised net revenues have been calculated using estimated rental revenues and capitalisation rates available on databases of prior transactions

(b) Cost to complete the property is directly linked to each construction project (amount and stage of completion)

Des diligences normées à mettre en œuvre par les commissaires aux comptes

CNCC  
COMMISSION NATIONALE DES  
COMMISSAIRES AUX  
COMPTES

Des diligences normées à mettre en œuvre par les commissaires aux comptes

Une démarche d'audit encadrée par des NEP (normes d'exercice professionnel)

NEP 200 Certification

NEP 620 Utilisation des travaux d'un expert

NEP 2410 Examen limité

Les NEP sont homologuées par le H3C (Haut Conseil au Commissariat aux Comptes) et publiées au Journal Officiel (JO). La publication au JO leur confère de fait force de loi : l'application des NEP est opposable tant vis-à-vis des commissaires aux comptes que des entités auditées

**NEP 620**

- ✓ S'assure que l'expert est indépendant de l'entité ;
- ✓ Prend connaissance des instructions que l'entité a données par écrit à l'expert pour apprécier si la nature et l'étendue des travaux à réaliser répondent aux besoins de son audit ;
- ✓ Apprécie la compétence de l'expert
- ✓ Obtient et analyse les rapports d'expertises
- ✓ Teste les données utilisées : caractère approprié des sources d'informations
- ✓ Analyse les hypothèses retenues : caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées
- ✓ Vérifie la cohérence des résultats des travaux de l'expert

CNCC  
COMMISSION NATIONALE DES  
COMMISSAIRES AUX  
COMPTES

28



## Rôle et organisation des Experts immobiliers



## Rôle et organisation des Experts immobiliers <sup>(1/4)</sup>

### Le rôle de l'expert en évaluation immobilière :

Les documents d'expertise (contrat d'expertise et rapport) doivent être conformes à la norme IFRS 13 :

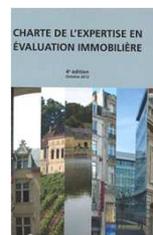
- Informations à inclure dans le rapport
  - Exigences générales en matière d'information à fournir
  - Informations générales à fournir liées à la hiérarchie des justes valeurs
  - Autres informations à fournir : « high and best use »
  - Informations à fournir sur la hiérarchie des justes valeurs propres aux évaluations de niveau 3

## Rôle et organisation des Experts immobiliers (2/4)

### Comment sont organisés les experts en évaluation immobilière :

Les experts en évaluation immobilière disposent depuis 1990 d'un **référentiel commun en France** qui garanti l'homogénéité des normes et des standards d'évaluation : la charte de l'expertise en évaluation immobilière ([www.ifei.org](http://www.ifei.org))

- Transposition en France des normes d'expertise européennes et mondiales :
  - IVSC :
  - TEGoVA :
  - RICS :
- La 4<sup>ème</sup> édition de la Charte a été mise à jour par 15 associations d'experts en évaluation immobilière et publiée en octobre 2012 en présence :
  - de la plupart des représentants de la profession
  - des pouvoirs publics
  - des associations professionnelles d'investisseurs immobiliers



## Rôle et organisation des Experts immobiliers (3/4)

### Comment sont organisés les experts en évaluation immobilière ?

Les experts en évaluation immobilière disposent de contrôles de qualité depuis la moitié des années 1990 :

- L'AFREXIM ([www.afrexim.org](http://www.afrexim.org)) contrôle depuis le milieu des années 1990 et chaque année la conformité des documents d'expertise à la Charte de l'expertise immobilière et aux standards internationaux :



- Cette association est composée uniquement de sociétés d'expertise en évaluation au nombre de 10
- L'AFREXIM est, avec l'IFEI, membre fondateur de la Fédération Française des Experts en Evaluation

- Depuis 2007 l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) a lancé en France la certification européenne de TEGoVA Recognised European Valuer (REV) :



- Une certification délivrée après examen sur dossier des compétences et de la conformité des rapports d'expertise aux standards européen de TEGoVA
- Une certification d'une durée de 5 années, renouvelée avec un nouvel examen
- Une obligation de formation de 20 heures chaque année contrôlée et de disposer d'une responsabilité civile professionnelle capable de couvrir les éventuels sinistres

- En Europe 1804 experts sont certifiés et en France 173 au travers de 3 autres associations françaises d'experts



## ’ Rôle et organisation des Experts immobiliers (4/4)

### Comment sont organisés les experts en évaluation immobilière ?

’ En 2011 la RICS a lancé en France son propre système de certification de ses membres évaluateur immobiliers :

- Ce schéma Valuer Registration Scheme (VRS) est une accréditation directe sans examen pour ses membres et sans durée

’ En 2013, le comité d'application de la Charte prépare la mise en place d'un Registre des Experts en Evaluation Immobilière afin :

- De se mettre en conformité avec l'obligation d'enregistrement de l'article 19 de la directive AIFM en collaboration avec la FFEE
- De donner la possibilité aux consommateurs d'identifier les experts qualifiés
- De permettre aux pouvoirs publics de mieux connaître les experts compétents

**En raison de l'absence d'une reconnaissance réglementaire, et fort de ses deux piliers que sont la Charte et les certifications professionnelles, les experts se sont organisés au moyen d'un processus d'autorégulation.**



## Best Practice d'une collaboration tripartite efficace

## Best Practice d'une collaboration tripartite efficace

Foncière - Experts Immobiliers - Commissaires aux comptes



## Best Practice d'une collaboration tripartite efficace

Quelles sont les conditions d'une collaboration efficace et fluide entre la Foncière, les Experts immobiliers et les Commissaires aux comptes ?





## Synthèse de la situation des marchés immobiliers en 2013



## Synthèse de la situation des marchés immobiliers en 2013

### Habitation :

- Les grandes tendances
- Et la baisse ?

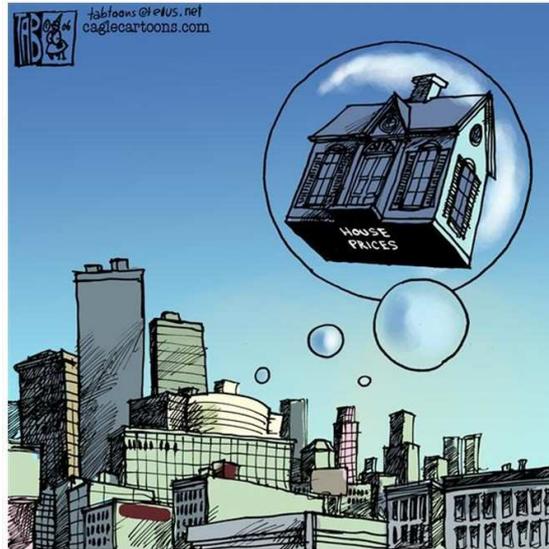
### Bureau :

- Marché locatif : impact de la conjoncture sur la demande placée
- Investissement : quid du verdissement

### Commerce :

- Marché locatif : situation contrastée selon la qualité des emplacements
- Investissement : insensibilité relative à la conjoncture économique ?

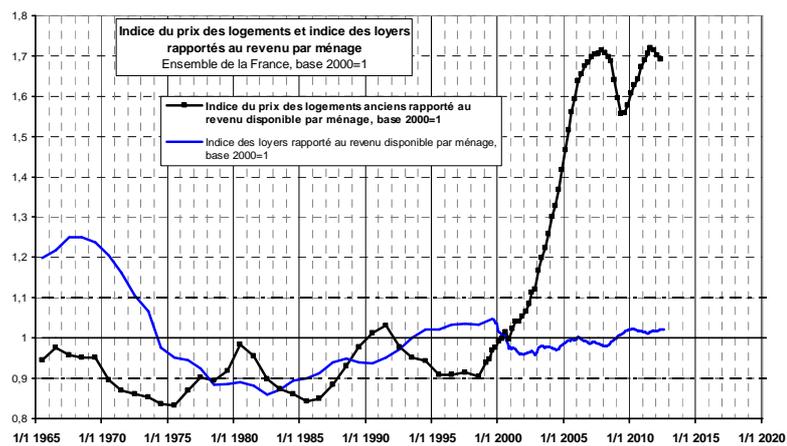
## Le marché de l'habitation : bulle ?



« Prix immobiliers » © Tab

39

## Le marché de l'habitation : les tournants de 2000

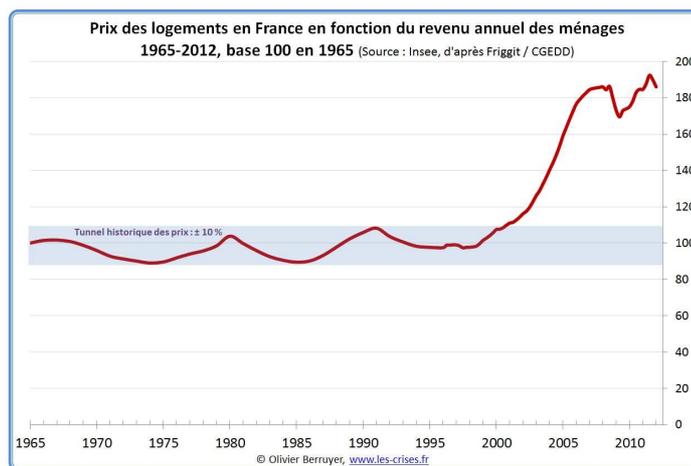


40

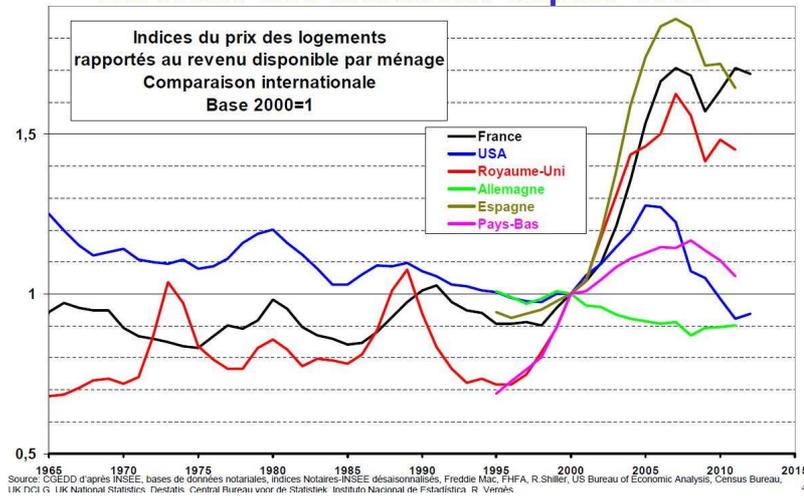
## Paris : le tournant de 2007

	Premières locations annuelles par m <sup>2</sup> (OLAP)	Prix/m <sup>2</sup> moyen des appartements libres (Notaires)	Taux de capitalisation induit	Taux des OAT 10 ans
2002	210,0 €	3 240 €	6,5%	4,9%
2003	213,6 €	3 660 €	5,8%	4,1%
2004	217,2 €	4 120 €	5,3%	4,1%
2005	228,0 €	4 720 €	4,8%	3,4%
2006	229,2 €	5 360 €	4,3%	3,7%
2007	217,2 €	5 830 €	3,7%	4,3%
2008	248,4 €	6 390 €	3,9%	4,3%
2009	259,2 €	6 260 €	4,1%	3,6%
2010	277,2 €	6 440 €	4,3%	3,1%
2011	273,6 €	7 720 €	3,5%	3,3%
2012	280,8 €	8 260 €	3,4%	3,0%

## Les tournants de 2000



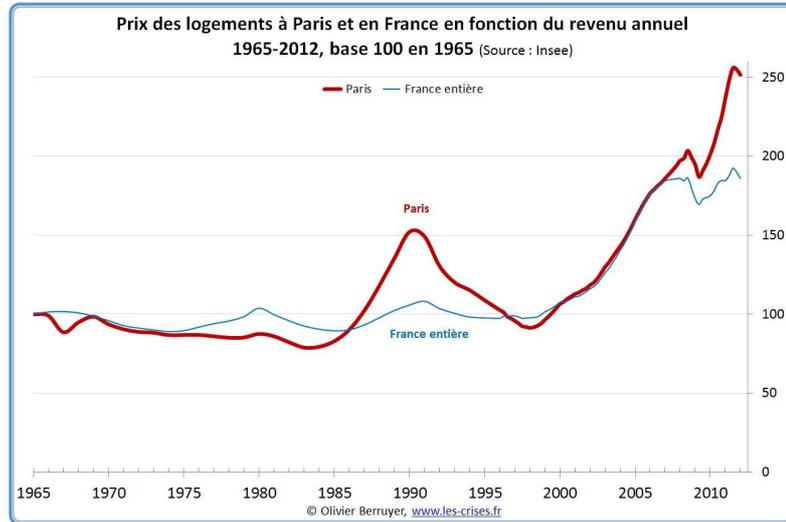
## Une comparaison internationale



## Atterrissage doux ou effondrement ?



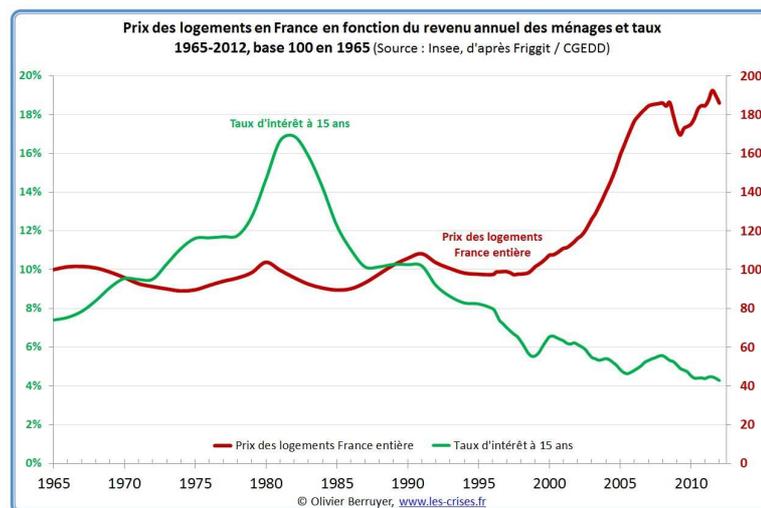
## Le marché de l'habitation : l'exception de Paris



CNCC

45

## L'habitation : l'impact des taux d'intérêt



CNCC

46







## Le marché immobilier des commerces

Tendances de la consommation : « l'effet sablier »



A l'opposé de la plupart des commerces, le luxe ne connaît pas la crise



## Le marché immobilier des commerces

- Les enseignes prises dans un effet de ciseaux
- Chiffres d'affaires sous pression : récession + impact de l'internet

Chiffre d'affaires, 12 mois glissants  
de juin 2012 à mai 2013

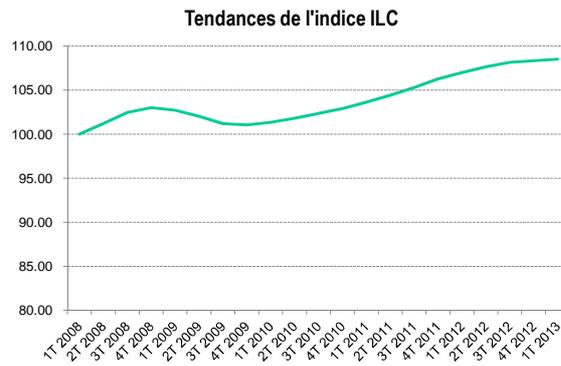
Secteur	Tendance
Alimentation & restauration	-2,60%
Équipement de la personne	-0,70%
Beauté & santé	1,00%
Services	-1,80%
GSS équipement de la personne	2,00%
GSS équipement du ménage	-2,70%
GSS culture, cadeaux, loisirs	-6,80%
<b>Tous secteurs</b>	<b>-1,60%</b>

GSS = grandes surfaces spécialisées



## Le marché immobilier des commerces

- Les enseignes prises dans un effet de ciseaux
- Les loyers augmentent toujours, même avec l'indexation ILC



## Le marché immobilier des commerces

- Conséquence pour les valeurs locatives :
  - Elles continuent d'augmenter dans tous les meilleurs emplacements
  - Elles se maintiennent à peu près dans les bons emplacements
  - Elles sont en baisse dans les moins bons emplacements, sinon :
    - Renégociations, souvent avec loyers progressifs
    - Loyers 100% variables (en % du chiffre d'affaires)
  - Les propriétaires redoublent leurs efforts pour éviter une augmentation de la vacance



## Le marché immobilier des commerces

### » Pourquoi investir dans l'immobilier commercial ?

- Un marché de rareté où les meilleurs emplacements se relouent très facilement
- Les concepts commerciaux se renouvellent en permanence. Un locataire en difficulté est vite remplacé
- Dans un ensemble de lots commerciaux, une gestion active par le propriétaire permet de faire augmenter régulièrement ses revenus locatifs
- Les locataires se chargent de tous les aménagements des parties privatives, y compris des installations techniques. L'obsolescence technique est rarement un problème pour le propriétaire (sauf en centre commercial)
- De la même façon, le propriétaire serait moins concerné par les travaux nécessités par la future réglementation concernant le développement durable



## Le marché immobilier des commerces

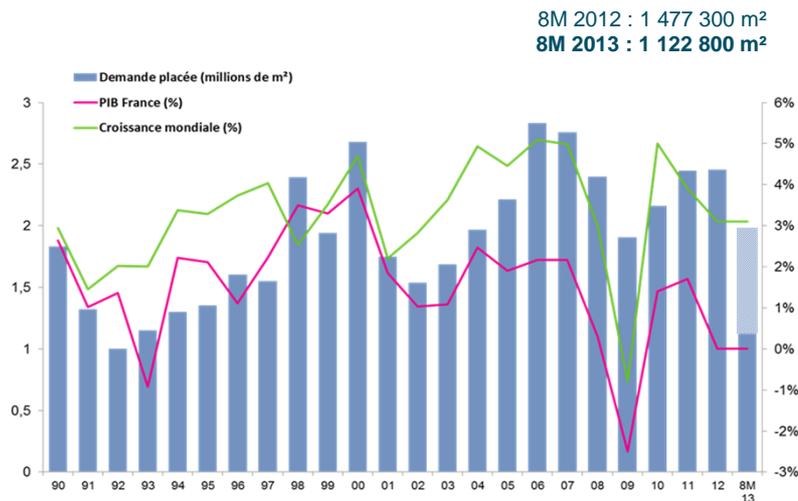
### » Tendances du marché de l'investissement

- Un marché de rareté où la demande dépasse toujours l'offre
  - Un marché de détention et non pas de rotation d'actifs
  - Seulement une transaction de grand centre régional tous les 3 à 5 ans
  - Une rareté structurelle qui s'autoalimente
- Les emplacements n°1 sont très recherchés, surtout en pied d'immeuble
- Les taux de rendements sont stables, voire en baisse
- Décalage aujourd'hui entre les difficultés des enseignes et l'engouement des investisseurs pour le commerce. A surveiller
- Demande quasi-inexistante pour les ensembles commerciaux en difficulté, sauf à des taux de rendements bien élevés

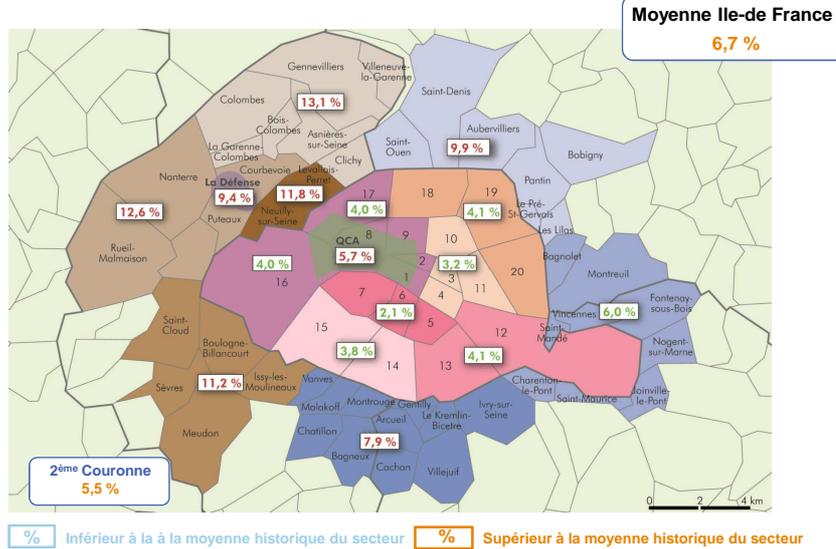
## Caractéristiques du marché des bureaux en France

- Un marché très concentré sur l'Ile de France. Le second marché et le seul à disposer d'un parc Bureaux reconnu comme international est celui de l'agglomération Lyonnaise. Paris est la première place Européenne en volume
- Hormis quelques grands aménagements à Paris (ZAC Rive Gauche, Bercy) ou à Lyon (la Part Dieu) le développement du parc bureaux s'est fait en proche banlieue
- La réglementation des baux (3/6/9 ans) et de l'urbanisme ont joué un rôle clé dans l'évolution du marché
- La pratique des cadeaux ou franchises de loyer à la conclusion ou au renouvellement d'un bail s'est installée il y a vingt ans. Elle est désormais inscrite dans la pratique même lorsque la demande locative est forte

## Évolution de la demande placée et du pib



# Taux de vacance par secteur au 1<sup>er</sup> septembre 2013



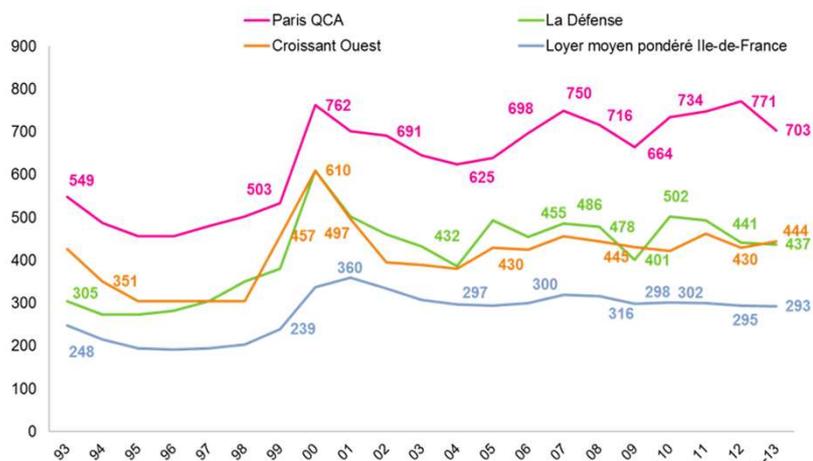
CNCC

Source : CBRE / Immostat

59

# Évolution des loyers moyens « PRIME »

VALEURS FACIALES EN € COURANTS HT HC/M<sup>2</sup>/AN, EN FIN DE PÉRIODE



CNCC

Note méthodologique : avant 2001, le loyer moyen "prime" correspond à la valeur de transaction la plus élevée observée sur les immeubles haut de gamme, hors transaction atypique. Depuis 2001, le loyer moyen "prime" correspond à la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

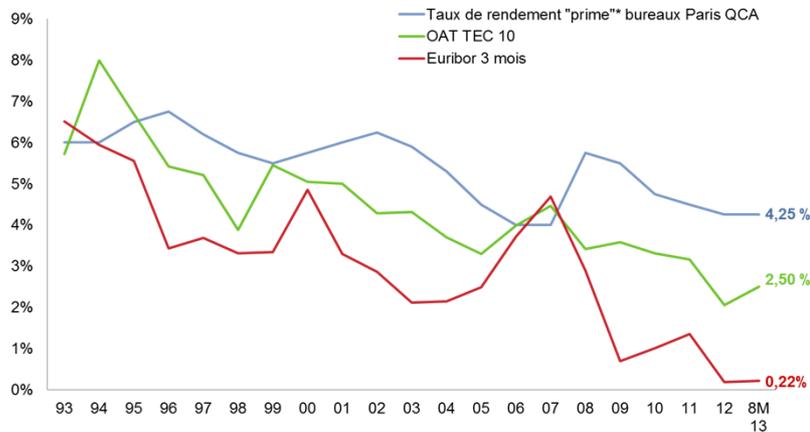
Source : CBRE

60



## Évolution comparée des taux

EN FIN DE PÉRIODE



\* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché.

Sources : CBRE, Banque de France - Comité de normalisation obligatoire.

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie.

CNCC

61



## Taux de rendement « prime\* »

	Sept. 2013	Sept. 2012	Perspective
Bureaux Paris QCA	4,25 % - 5,00 %	4,75 % - 5,50 %	=
Bureaux La Défense	6,00 % - 7,25 %	6,00 % - 7,50 %	=
Bureaux Régions	5,70 % - 8,00 %	5,95 % - 8,00 %	=
Logistique classe A	7,25 % - 8,00 %	7,25 % - 8,25 %	=
Parcs d'activités	8,25 % - 10,00 %	8,75 % - 12,00 %	=
Centres commerciaux	4,75 % - 7,75 %	4,75 % - 7,00 %	=
Magasins centre-ville (emplacements n°1)	4,00 % - 7,00 %	4,25 % - 7,00 %	=
Retail parks	5,75 % - 9,50 %	5,65 % - 9,00 %	=

\* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie

Source : CBRE

CNCC

62



## Les grandes tendances en 2013

- Un marché locatif orienté à la baisse
- Un marché de l'investissement qui reste très actif, mais qui se limite aux produits dépourvus de risques
- Des franchises de loyer qui peuvent être très importantes surtout si l'immeuble est placé dans un secteur offreur et de grande surface
- Un parc qui vieillit et qui va se trouver confronté aux exigences en matière de développement durable