



Notice relative aux principes de valorisation des immeubles et des parts d'immeubles

1. Introduction

1. La présente notice est applicable aux organismes d'assurance et aux organismes de retraite professionnelle supplémentaire (ORPS), pour l'évaluation des valeurs de réalisation des immeubles et des parts ou actions des sociétés immobilières ou foncières non inscrites à la cote d'une bourse de valeurs d'un État membre de l'OCDE, dans les conditions prévues aux articles R. 343-11 du code des assurances, R. 212-11 du code de la mutualité et R. 931-11-1 du code de la sécurité sociale.
2. Les organismes ci-dessus visés doivent, pour la clôture des comptes annuels, avoir procédé à l'évaluation quinquennale ou à l'actualisation des valeurs entre deux évaluations, des actifs immobiliers visés au 1, situés en France ou à l'étranger (section 1).
3. L'évaluateur immobilier est celui chargé de l'évaluation de la valeur des immeubles. L'évaluateur central est celui chargé de l'évaluation de la valeur des parts ou actions de la société immobilière ou foncière (valeur d'actif net réévalué). L'évaluateur central est chargé de vérifier la réalisation des évaluations des sous-jacents par des évaluateurs, dans des conditions équivalentes à celles exigées par la présente notice (section 2).
4. La valeur de réalisation des actifs visés au 1 est une valeur vénale. L'évaluation de la valeur des immeubles est réalisée par défaut suivant l'une ou les deux méthodes prévues (section 3).
5. Un rapport d'évaluation est rédigé par l'évaluateur immobilier et/ou central (section 4).

2. Section 1 : Fréquence de calcul de la valeur de réalisation des actifs immobiliers

6. L'évaluation quinquennale concerne les biens ayant fait l'objet d'une évaluation cinq ans auparavant, ou ceux entrés dans le patrimoine de l'organisme et n'ayant pas encore fait l'objet d'une évaluation quinquennale. L'actualisation de la valeur de réalisation, aussi appelée actualisation intermédiaire, est réalisée annuellement entre deux échéances d'évaluation quinquennale. La nature et l'importance des diligences effectuées lors de l'actualisation intermédiaire tient compte de toute circonstance (propre au bien évalué ou aux conditions du marché immobilier) pouvant conduire à une variation significative de la valeur du bien.

3. Section 2 : Conditions d'exercice de l'évaluation des actifs immobiliers

7. L'évaluateur immobilier et/ou central est :
- 1° soit un évaluateur externe au groupe d'appartenance de l'organisme, personne physique ou morale, doté des compétences et des moyens nécessaires à l'évaluation du bien concerné, sans lien avec l'organisme détenteur, qu'il soit de subordination, familial ou capitalistique, et ne présentant aucun intérêt économique personnel vis-à-vis du bien évalué ;
 - 2° soit un évaluateur interne au groupe d'appartenance de l'organisme, personne physique ou morale, doté des compétences et des moyens nécessaires à l'évaluation du bien concerné, ne remplissant pas une ou plusieurs des conditions d'indépendance énumérées au 1°, sous réserve :
 - Que la tâche d'évaluation soit indépendante, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, du dispositif de gouvernance de gestion de l'actif immobilier concerné ;
 - Que l'organisme détenteur adopte des mesures garantissant l'absence de conflits d'intérêts et d'influence sur l'évaluateur.
8. L'évaluateur immobilier signataire justifie des compétences professionnelles prévues aux articles R. 313-18 et R. 313-19 du code de la consommation.
9. L'évaluateur immobilier s'engage à réaliser une évaluation conforme aux normes professionnelles, en particulier aux principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5^{ème} édition, mars 2017 ou plus récente, le cas échéant).
10. L'actualisation intermédiaire réalisée chaque année entre deux échéances d'évaluation quinquennale est, sauf impossibilité matérielle justifiée, réalisée par l'évaluateur immobilier et / ou central ayant été en charge de l'évaluation quinquennale.
11. L'évaluation immobilière requiert, sauf circonstance particulière justifiée, la visite des biens par l'évaluateur immobilier, et la réalisation des diligences nécessaires à l'estimation de sa valeur.
12. L'actualisation intermédiaire de l'évaluation immobilière ne requiert pas de nouvelle visite de l'immeuble. Une nouvelle visite est toutefois recommandée en cas de changements majeurs (ex. modification de l'état général de l'immeuble, environnement extérieur affecté).
13. Dans le cas de sociétés immobilières ou foncières dont les parts ou actions sont détenues par plusieurs organismes d'assurance ou ORPS, l'organisme d'assurance ou l'ORPS qui détiendrait le plus de parts est généralement le chef de file désignant l'évaluateur central.

4. Section 3 : Valeur et méthode des actifs immobiliers

14. La valeur de réalisation établie pour l'évaluation des actifs immobiliers visés au 1 est une valeur vénale (*Market value*) (R. 343-11 du code des assurances).
15. L'évaluation immobilière est obtenue par défaut selon les deux méthodes d'estimation suivantes :
- La méthode par comparaison (*Market approach*), qui consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier, pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation qui sont comparables à celle du produit évalué ;

- La méthode par le revenu (*Income approach*), qui consiste à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique, soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement (de capitalisation) ou des taux d'actualisation.
16. S'il n'est retenu qu'une seule méthode, l'évaluateur se doit de le justifier dans son rapport d'évaluation.
 17. Les autres méthodes d'estimation (ex. méthode par le coût de remplacement, méthode des ratios professionnels, méthode dite « du bilan promoteur ») ne peuvent être utilisées qu'en alternative aux deux méthodes par défaut, après que l'évaluateur a démontré et justifié que, compte-tenu des caractéristiques du bien immobilier évalué, l'une ou l'autre méthode par défaut s'avère malaisée ou impossible à réaliser.
 18. La méthode indiciaire ou un avis de valeur ne peuvent pas constituer une méthode d'estimation pertinente pour l'évaluation du bien immobilier.

5. Section 4 : Rapport d'évaluation des actifs immobiliers

19. L'évaluation quinquennale de la valeur de réalisation des actifs immobiliers du 1 fait l'objet d'un rapport d'évaluation établi par l'évaluateur immobilier et/ou central.
20. Le rapport quinquennal d'évaluation immobilière et/ou centrale inclut un descriptif portant notamment sur les éléments suivants:
 - L'étendue et les limites de l'évaluation ;
 - Une déclaration d'absence de conflit d'intérêts dans la réalisation de l'évaluation. Lorsqu'un conflit d'intérêts a été identifié par l'évaluateur et que la mission est malgré tout réalisée, l'évaluateur doit préciser la nature du conflit et les mesures prises pour lever ce dernier ;
 - Un descriptif de l'immeuble : descriptif du bien (localisation, nature du bien, superficie, etc.), étude de marché, références des transactions, etc. ;
 - Les diligences effectuées par l'évaluateur dans l'accomplissement de sa mission d'évaluation ;
 - Les réserves éventuelles portées sur les évaluations (ex. : en l'absence de visite de l'immeuble, en cas de documents manquants ou en cas de non-application de normes professionnelles) ;
 - Les hypothèses de travail retenues (ex. valeur, méthodes d'évaluation) ;
 - Les dates de visites, la date de valeur de l'évaluation, la date de rédaction ;
 - Le détail des estimations réalisées ;
 - Les conclusions du rapport.
21. Le rapport quinquennal d'évaluation immobilière et /ou centrale dispose d'un niveau de détail suffisant pour assurer l'audit de l'évaluation réalisée.
22. Ce rapport est remis par l'évaluateur immobilier et/ou central à l'organisme détenteur de l'actif immobilier, qui le tient à disposition de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), sur demande de cette dernière.
23. L'actualisation intermédiaire de l'évaluation de l'actif immobilier conduit à la mise à jour du rapport quinquennal, dans laquelle sont décrites les principales causes de toute évolution significative de l'évaluation chiffrée réalisée.