

L'AFREXIM participe au développement du métier d'expertise immobilière en abordant les différentes problématiques. Des groupes de travail internes sont ainsi créés pour traiter l'ensemble des sujets et formuler leurs remarques aux autorités compétentes quant à l'évolution des normes.

Organisation de la profession d'expert immobilier

En France, l'activité d'expert en évaluation immobilière n'est réglementée que partiellement dans le cadre des expertises judiciaires et des expertises agricoles, foncières et forestières.

Il existe néanmoins des normes professionnelles, telles que la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, créée il y a 10 ans - et remise à jour en 2006 – le rapport COB / Barthès de Ruyter et les textes de l'ACAM. Ce sont principalement ces normes qui déterminent les conditions d'exercice de la profession et tentent de proposer une plate-forme commune aux experts immobiliers.

Comité d'application de la Charte de l'Expertise et valorisation du métier d'expert immobilier

A ce jour, plus de 12 organisations professionnelles représentatives, dont l'AFREXIM, se sont regroupées au sein du « Comité d'application de la Charte » qui veille à sa bonne application comme à ses nécessaires adaptations aux évolutions de l'activité d'expertise et aux contraintes législatives et réglementaires nouvelles. Le comité veille activement à son respect. Il coordonne les actualisations liées à l'activité expertale et aux modifications législatives réglementaires et normatives.

La Charte doit servir de fondement à une meilleure transparence et lisibilité des évaluations immobilière.

IFRS

FOCUSIFRS.com www.focusifrs.com

Dans un but de transparence et d'harmonisation, un règlement de la Commission Européenne portant adoption des normes comptables internationales (« International Accounting Standards ») est paru au journal officiel du 13 octobre 2003. Celui-ci impose aux sociétés cotées européennes d'établir leurs comptes consolidés à fin 2005, selon les normes comptables IFRS uniques (International Financial Reporting Standards). Plusieurs de ces normes ont trait à l'immobilier, et notamment les normes IAS 16 et IAS 40 concernant respectivement les immobilisations corporelles et les immeubles de placement. Selon la nature des immobilisations concernées, les entreprises sont amenées à choisir entre : la comptabilisation à la juste valeur, le maintien des immobilisations au coût historique et la réévaluation périodique, à la juste valeur, des immobilisations d'exploitation.

Dans ce cadre, les experts immobiliers sont de plus en plus sollicités, afin de déterminer les composants et/ou leur durée d'utilité ainsi que répartir le coût actuel à neuf en fonction des composants terrain / construction soit pour effectuer des ventilations.

C'est pourquoi l'AFREXIM a formulé des recommandations quant à la méthode de ventilation terrain construction et aux méthodes de première comptabilisation des composants. Elle exprime son avis, à l'attention des mandataires sociaux et entrepreneurs auxquels il revient de prendre les décisions d'arrêtés de comptes, sur l'identification des différents composants, l'évaluation du composant terrain et l'approche pragmatique pour incorporer certains composants.

OPCI

www.opci.fr www.opci.fr

Jusqu'à présent, les SCPI constituaient le principal véhicule d'investissement dans l'immobilier non coté. Elles évoluent dans un environnement réglementaire et fiscal très contraignant ; d'où la mise en place des OPCI qui permettent notamment un recours à l'emprunt facilité, de choisir le type d'imposition (soit sur les revenus fonciers, soit sur les revenus des capitaux mobiliers en fonction de l'OPCI choisi), de bénéficier d'une liquidité renforcée, ce qui devrait inciter certains investisseurs à se diriger vers ce nouveau véhicule.

L'objet principal des OPCI est l'investissement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles mais aussi l'investissement dans des valeurs mobilières.

L'OPCI est placé sous le contrôle de l'AMF et tout nouvel OPCI doit bénéficier, comme les SCPI, d'un agrément préalable de l'AMF.

IPD

 www.ipdfrance.com

Les sociétés membres de l'AFREXIM sont partenaires d'IPD dans le cadre des comités d'experts.

Association FIDJI

 www.format-fidji.org

La majorité des membres de l'AFREXIM apporte leur concours à l'association FIDJI, dont l'objet est de créer un format d'échange de données destiné à l'ensemble de la place immobilière. Il s'agit d'un réel besoin avec notamment la création des OPCI et le rythme trimestriel des expertises.

Membre TegOva

 www.tegova.org

L'engagement de l'AFREXIM vis-à-vis d'autres associations lui permet d'entretenir des relations internationales mais aussi de s'adapter à l'évolution de l'environnement immobilier européen. Elle est membre de deux associations européennes depuis 1997 : TEGoVA et son organe de coordination TEGoVA France.

Devant un besoin d'organisation de la profession TEGoVA, en liaison avec l'Union Européenne, a incité tous les experts immobiliers travaillant en France à standardiser la profession et à respecter une déontologie.

L'organisation publie l'EVS (European Valuation Standards) depuis le début des années 1980 qui fournit les principes fondamentaux d'évaluation immobilière et un guide d'application.

Les objectifs de TEGoVA s'articulent autour des quatre axes suivants :

- *L'harmonisation des méthodes européennes par la création et la diffusion de standards homogènes pour la pratique de l'évaluation,*
- *La reconnaissance des qualifications professionnelles des experts évaluateurs européens,*
- *La formation initiale et continue des experts évaluateurs conformément aux directives, européennes,*
- *La présence auprès des institutions européennes et en France.*

Depuis 2008, TEGoVA a mis en place un dispositif de reconnaissance des experts évaluateurs selon le diplôme REV (« Recognised European Valuer »).