

Valeur hypothécaire des immeubles de logement

Préambule

La Banque nationale de Belgique (BNB) recommande au gouvernement de prendre des mesures supplémentaires pour mettre fin à la surchauffe du **marché immobilier résidentiel**.

la BNB propose à présent que les banques augmentent leurs réserves de capitaux **en fonction du risque de l'ensemble de leur portefeuille** de crédits hypothécaires.

La BNB propose à présent que les banques augmentent leurs réserves de capitaux en fonction du risque de l'ensemble de leur portefeuille de crédits hypothécaires.¹

Pour la BNB, constituent un risque accentué les crédits dont le montant dépasse 80% du prix d'achat du bien.

Conceptualisation

L'Union des Géomètres Experts de Bruxelles² possède une **expérience en matière d'évaluations immobilières** plus que centenaire. En conséquence du crash de 1929, elle a, dans les années trente, élaboré une méthode d'analyse permettant de décomposer les divers éléments qui contribuent à la fixation d'une valeur immobilière.

La Directive européenne

La Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de **crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel** et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) no 1093/2010 fixe un cadre commun relatif à certains aspects des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les contrats couvrant le crédit aux consommateurs garanti par une hypothèque ou autre crédit relatif à des biens immobiliers à usage résidentiel³.

¹ L'ECHO, 21.11.2017

² UGEB-ULEB fondée en 1876 <http://www.ugeb-uleb.be/fr/>

³ Art 1^{er} de la Directive 2014/17/UE

Le considérant n°26 de la Directive fait directement référence aux **normes européennes d'expertise immobilière de TEGoVA**⁴, entre autres, et en indiquant expressément que « *Pour être considérées comme fiables, les normes d'évaluation devraient tenir compte de normes reconnues au niveau international, notamment celles définies par le Comité international des normes d'évaluation (IVSC), l'Association européenne d'expertise immobilière (TEGoVA)* ».

La Banque centrale européenne impose aux banques les plus importantes de l'Union qui relèvent du Mécanisme de surveillance unique (SSM) d'évaluer leur exposition en matière immobilière conformément aux normes EVS⁵, dans le cadre d'un processus d'examen de la qualité des actifs (Asset Quality Review), en soulignant qu'en cas d'application d'autres normes, les normes EVS prévaudront en cas de conflit.

⁴ TEGoVA <http://www.tegova.org/>

⁵ Normes EVS TEGoVA <http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>

TEGoVA

Pour la Belgique l'UGEB-ULEB est AMA REV TEGoVA⁶, à savoir membre certificateur du label distinctif dans la pratique de l'évaluation immobilière REV⁷.

Le statut REV est symbole d'**excellence en matière d'évaluation immobilière** attestant ainsi aux clients que l'évaluateur est qualifié conformément aux standards Européens d'évaluation immobilière les plus stricts. Depuis sa création, le statut REV a été décerné par les principales associations d'experts en évaluation immobilière à travers l'Europe.

Le concept de Valeur

Selon TEGoVA, la Valeur vénale représente un concept essentiel pour définir le prix que l'on compte obtenir pour une chose, tout en restant neutre à l'égard de l'acheteur et du vendeur⁸.

L'expression **Valeur** ne désigne pas un prix spécifique, ni le montant effectif qui serait éventuellement réglé dans le cadre d'une transaction donnée entre des parties distinctes.

Pour un individu, la valeur d'un actif reflète son utilité par rapport à ses ressources et ses opportunités

Ainsi, en 1804, Portalis dans le Discours préliminaire de présentation du Code civil devant le Conseil d'Etat⁹, indiquait que la valeur de chaque chose n'est que l'estimation de son utilité.

*Le **prix conventionnel** n'est que l'ouvrage des volontés privées qui ont concouru à le fixer.*

*Le **juste prix** est le résultat de l'opinion commune¹⁰.*

Le prêt hypothécaire

La norme EVGN2¹¹ développe les circonstances particulières d'une évaluation à des fins d'octroi de prêts hypothécaires.

⁶ <http://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3?m=t545791f8a2e4f>

⁷ REV <http://www.tegova.org/en/p56f2a0946eb58?p=p5693aef34ac52>

⁸ European Valuation Standards **2012** – Seventh Edition

⁹ EWALD & consorts, *Naissance du Code civil*, Flammarion, Paris, 1989, ,pg 389 – ISBN 2-08-211539-9

¹⁰ EWALD & consorts, *.op. cit*

¹¹ European Valuation Guidance Notes **EVGN 2**

http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

Rappelons que la valeur vénale [Market Value] est la référence en matière d'évaluation. Elle est expliquée de manière détaillée dans la norme **EVS 1**¹². Cette norme précise la définition de la Valeur vénale retenue par TEGoVA, ainsi que d'autres définitions de la législation de l'Union Européenne.

La **Valeur pour un prêt hypothécaire** telle qu'elle est définie dans la législation européenne est détaillée dans la norme **EVS 2, pt.7**.¹³. Il convient de noter que, selon cette norme, ces évaluations se différencient de la définition de la Valeur vénale.

En effet, s'agissant de prêt hypothécaire, l'Expert peut être appelé à exprimer son avis sur une base autre que la Valeur vénale lorsqu'il doit tenir compte de réglementations du pays concerné. Dans de telles circonstances, dans la mesure où la valeur estimée sur une base alternative peut différer de la Valeur vénale, il est d'usage pour les experts d'inclure un avis sur cette Valeur vénale, ou toute autre information appropriée.

¹² European Valuation Standard **EVS 1** : *Op. cit.*

¹³ European Valuation Standard **EVS 2** *Op. cit.*

La Valeur hypothécaire

Cette **Valeur hypothécaire** est détaillée et explicitée dans la norme **EVGN 2, pt.5¹⁴**.

S'agissant d'un bien immobilier donné en garantie, la Valeur hypothécaire constitue un type de valeur qui doit permettre de déterminer si le bien immobilier hypothéqué offre une sûreté suffisante pour garantir un prêt sur une longue période.

La Valeur hypothécaire se distingue donc de la Valeur vénale car elle est supposée être une estimation de la valeur du bien sur une longue période ; alors que la Valeur vénale est une estimation d'un bien immobilier à un moment donné. Le but de la Valeur hypothécaire est de fournir une valeur à long terme et une base stable qui permette de déterminer si un bien peut être raisonnablement donné en garantie pour une hypothèque alors qu'il est susceptible de supporter des fluctuations potentielles du marché immobilier.

En principe, la Valeur hypothécaire devrait, dans la plupart des conditions du marché, être inférieure à la Valeur vénale. A la rigueur, sur des marchés très stables, la Valeur hypothécaire pourrait être équivalente à la Valeur vénale.

Fixation de la valeur hypothécaire

La Valeur hypothécaire peut être établie au moyen des trois méthodes d'évaluation de la Valeur vénale reconnues au plan international :

- la méthode par points de comparaison ;
- la méthode par la capitalisation du revenu ;
- la méthode par les coûts de remplacement.

Pour rappel, la Valeur hypothécaire diffère de la Valeur du marché car elle n'est pas une valeur instantanée, mais sert à exprimer des prévisions prudentes de la valeur sur long terme.

Lorsque l'Évaluateur Expert détermine la Valeur hypothécaire d'un bien immobilier, il doit examiner les facteurs essentiels suivants :

¹⁴ European Valuation Standard **EVGN 2** *Op. cit.*

- la liquidité et la faculté de cession du bien : au-delà du court terme ;
- les spécificités pérennes du bien : emplacement, nature construction, configuration ;
- le revenu locatif net prévisible généré habituellement par ce type de bien ;
- le taux de rendement fondé sur les tendances à long terme du marché ;
- l'obsolescence du bien, du coût de gros travaux et de mise aux normes ;
- les coûts de gestion, de maintenance, de risque de vacance, de dégâts locatifs ;
- l'usage alternatif éventuel que sous certaines conditions ;
- le cadre légal de la détermination de la Valeur hypothécaire à des normes nationales ;
- la conformité du rapport d'évaluation aux règles de transparence, contenu et clarté.

L'Expert mandaté pour déterminer la Valeur hypothécaire d'un bien immobilier doit également déterminer la valeur vénale et, le cas échéant, expliquer suffisamment l'écart existant entre les valeurs exprimées. Comme indiqué dans le commentaire sur la préparation de la Valeur hypothécaire, il n'y a aucune raison de supposer qu'il existe un ratio constant entre ces deux valeurs. La détermination d'une valeur sur la base d'un simple pourcentage d'ajustement par rapport à l'autre ne convient donc pas.

Commentaires

La Valeur hypothécaire se base sur une évaluation prudente de la possibilité de commercialisation du bien immobilier, en tenant compte des qualités intrinsèques du bien à long terme, des conditions locales du marché tenues pour normales, et de l'utilisation actuelle ou d'alternatives appropriées, du bien.

Les éléments d'ordre spéculatif ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la Valeur hypothécaire.

Cette définition de la Valeur hypothécaire est inscrite dans la Directive 2006/48/CE¹⁵, concernant des exigences en matière de fonds propres et de la gestion du risque de crédit, des établissements de crédit.

La Directive précitée est remplacée en 2012 par un nouveau Règlement sur les exigences prudentielles pour les établissements de crédit et les sociétés d'investissement, transposant l'Accord de Bâle III en droit européen¹⁶.

Le projet de Règlement a été publié le 20 juillet 2011 [COM (2011) 452 final], la définition de la Valeur hypothécaire est spécifiée à l'article 4, § 51.

La Directive ainsi que le Règlement CE reconnaissent le bien immobilier comme une caution ou comme une garantie atténuant les risques, c'est-à-dire des fonds propres réduits alloués par les établissements de crédit.

La Directive et le Règlement stipulent que le bien sera évalué par **un expert indépendant** à la valeur vénale, ou à un montant inférieur à la valeur vénale. Ainsi, dans les États membres qui ont établis des dispositions législatives ou réglementaires stipulant des critères rigoureux quant à l'évaluation de la valeur hypothécaire, le bien pourra être évalué à la Valeur hypothécaire, voire même à un montant inférieur à la Valeur hypothécaire¹⁷.

Tant la Directive 2006/48/CE que le Règlement exigent expressément que les évaluations soient réalisées par un Expert indépendant.

Conclusion

La Valeur vénale est fixée à une date déterminée, la **Valeur hypothécaire est une estimation de la valeur du bien sur une longue durée.**

¹⁵ Directive sur les Fonds propres, annexe VIII, § 64

¹⁶ Voyez <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:32013R0575&from=EN>

¹⁷ Annexe VIII, partie 3, section 62 de la Directive, et article 224 du projet de Règlement

La Valeur vénale est le point de rencontre des aspirations contradictoires entre un vendeur qui ne veut pas nécessairement vendre et un acheteur qui ne veut pas forcément acheter.

« *Dire le marché, et faire le marché* » sont des finalités nettement différentes.

Seuls des Experts indépendants sont en mesure de répondre aux critères de qualification et compétence énoncés dans cet article.

Le géomètre expert, par sa formation académique, son assermentation au Tribunal de première instance, son inscription au Tableau du Conseil fédéral répondant du respect de la déontologie et de la formation continuée, son respect des normes d'évaluation TEGoVA, est garant du respect des normes européennes d'évaluation.

L'association des géomètres experts **UGEB-ULEB** est AMA REV TEGoVA¹⁸, à savoir membre **certificateur du label distinctif dans la pratique de l'évaluation immobilière REV**¹⁹

ge. Fr. Gabele.-

vice président UGEB-ULEB

¹⁸ <http://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3?m=t545791f8a2e4f>

¹⁹ REV <http://www.tegova.org/en/p56f2a0946eb58?p=p5693aef34ac52>