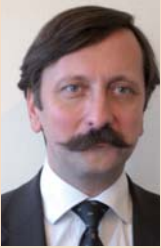


Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



Nous y voilà. Dans la dernière ligne droite de la reconnaissance européenne de l'évaluation immobilière. Après de nombreux méandres et des efforts fournis par plusieurs confrères, membres notamment de l'IFEI, le statut REV (Recognised European Valuer) voit le jour.

C'est un immense pas en avant pour la profession, même si pour l'instant nous n'en percevons pas encore l'impact réel, après 30 ans de gestation. L'IFEI est l'une des deux associations pilote, chargée de mettre en place cette reconnaissance professionnelle. C'est à la fois une lourde charge mais aussi une mission qui s'inscrit dans les objectifs de notre institut.

Notre fonctionnement évolue également, renforcé par la mise en place d'une base de données des membres. Cela nous donnera d'ici la fin de l'année un outil informatique performant à la hauteur

des ambitions de l'IFEI pour les années à venir.

Je souhaite également remercier tous ceux qui consacrent du temps à l'IFEI ou tout simplement participent à nos travaux, à Paris ou dans les sections régionales, car directement ou indirectement, ils font progresser l'expertise immobilière.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

La reconnaissance professionnelle et européenne de l'évaluateur immobilier : le statut REV. Ou Recognised European Valuer par TEGoVA.

le statut REV, une opportunité unique pour l'expert en évaluation immobilière.

Anne Digard, Claude Galpin, José Martins, Mike Morris, Ivan Pasternatzky
membres de l'IFEI

L'expert en évaluation immobilière :

ni reconnaissance ni protection

L'activité d'expert en évaluation immobilière en France n'est que très partiellement réglementée (expertise judiciaire, expertise agricole, expertise foncière) et la profession

d'expert en évaluation immobilière ne comporte à ce jour aucune condition d'accès ni de protection des pouvoirs publics.

Malgré le souhait d'associations d'experts en évaluation immobilière depuis une quinzaine d'années, les pouvoirs publics français n'ont jamais souhaité reconnaître cette profession et donc lui conférer un statut officiel.

Jusqu'au début des années 1990, l'expertise immobilière était essentiellement le fait de professionnels exerçant généralement sous forme libérale souvent en tant qu'experts judiciaires ou en passe de le devenir.

.../... (suite p.2)



26, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 44 70 02 12
Fax : 01 44 70 04 14
www.ifei.org
contact@ifei.org

IFEI

ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

.../... (suite de la p.1)

Le décret du 5 novembre 1990 a obligé les compagnies d'assurances à procéder à des évaluations quinquennales. L'instauration d'obligations similaires a touché les SCPI. Enfin, la profession d'expert en évaluation immobilière a évolué et s'est progressivement structurée avec le développement de sociétés immobilières (35 sociétés environ en France aujourd'hui d'après IPD) grossissant les rangs de cette profession.

Les années 2000 marquent un nouvel essor de l'activité de l'expertise en évaluation immobilière avec la financiarisation des marchés immobiliers, l'instauration des normes comptables IFRS et la création des OPCI.

Face à cet essor de l'évaluation, la reconnaissance de l'évaluateur devient une exigence, toujours plus forte.



TEGoVA,

l'association européenne

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) résulte de la fusion en 1977 des deux associations européennes d'experts en évaluation immobilière : Euroval et TEGOVOFA. Sa particularité est d'être une association d'associations d'experts en évaluation immobilière. Elle regroupe aujourd'hui 39 associations dans 24 pays dont la Russie et la Turquie.

Sont membres de TEGoVA en France l'IFEI, le SNPI, la Chambre des experts immobiliers de la FNAIM, l'AFREXIM et le Conseil Supérieur du Notariat.

TEGoVA estime aujourd'hui représenter près de 120 000 experts en évaluation immobilière en Europe. Aucune autre association d'évaluateurs immobiliers en Europe n'existe à cette échelle. À ce jour, on ne compte aucune structure européenne concurrente en évaluation immobilière.

TEGoVA est donc à la fois représentative par le nombre d'associations membres et par les effectifs repré-

sentés. Cette caractéristique n'est cependant pas suffisante pour proposer un schéma de reconnaissance européen de l'expert en évaluation immobilière.

En effet, depuis sa création en 1977, son principal objectif a été d'agrèer et de publier les règles couramment acceptées en matière d'évaluation et d'expertise pour qu'elles soient appliquées par tous les membres de l'Union européenne. Et, dans un esprit prospectif, d'étendre ces références aux pays qui créent de nouveaux marchés en Europe centrale et orientale.

Au cours des dernières années, de telles normes se sont imposées comme l'un des éléments essentiels de la pratique de l'expertise en Europe. Avec la 5ème édition des Normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVA a continué de s'affirmer comme un acteur majeur de coordination, d'harmonisation et de standardisation de l'évaluation immobilière européenne.

Devenues la référence pour les évaluations immobilières, ces normes servent de fondements à la compétence.



"Le guide bleu" de TEGoVA

Le statut REV de TEGoVA, une opportunité unique

Une fois les normes d'expertise immobilière harmonisées dans toute l'Europe et tout en respectant certains particularismes nationaux, la reconnaissance professionnelle et européenne de l'expert en évaluation immobilière est devenue une nécessité.

Le *Recognised European Valuer* (REV) initié par l'IFEI en France, en tant qu'une des deux associations pilotes, en symbiose avec TEGoVA, est destiné à maintenir, améliorer et harmoniser les standards techniques de l'évaluation immobilière exercée par des professionnels.

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière



TEGoVA lui confère un rayonnement de dimension européenne.

Par sa position statutaire, sa composition, son mode de fonctionnement, TEGoVA se révèle l'organisme le mieux placé pour créer cette identification professionnelle et européenne.

TEGoVA s'engage auprès de chaque pays membre, à procurer aux évaluateurs immobiliers (personne physique), un indicateur rigoureux d'aptitude professionnelle et ainsi garantir à leurs clients des compétences reconnues d'évaluateur immobilier.

Le REV, une opportunité européenne et un statut supra associatif fédérateur

Les étapes

- Novembre 2006 : lors de l'assemblée générale de TEGoVA à Édimbourg le schéma de reconnaissance européenne de l'expert est adopté.
- Avril 2007 : à l'assemblée générale de TEGoVA à Saint-Petersbourg, l'IFEI est désigné en accord avec les autres associations membres de TEGoVA, comme association pilote en vue de la mise en place du schéma européen de l'évaluateur.
- 4 mai 2007 : l'IFEI pose sa candidature officielle auprès de TEGoVA.
- 20 juin 2007 : inspection par le *Recognition Committee* de TEGoVA qui examine la recevabilité de la candidature de l'IFEI.
- 10 juillet 2007 : mise en place d'un groupe de travail ad hoc composé de membres de l'IFEI (Anne Digard, Claude Galpin, José Martins, Michael Morris et Ivan Pasternatzky) sous la présidence d'Hervé Demanche, Président de l'IFEI.

Trois catégories d'accès

	• A •	• B •	• C •
Formation initiale	Diplôme universitaire ou de 3ème cycle approprié à l'évaluation d'actifs	Diplôme universitaire ou Diplôme 3ème cycle qualification professionnelle en rapport avec l'immobilier	Aucun diplôme universitaire ou du 3ème cycle ou de qualification professionnelle
Expériences professionnelles	2 ans d'expériences professionnelles dans l'évaluation immobilière.	5 ans d'expériences professionnelles dans le domaine immobilier dont 3 ans dans le domaine de l'évaluation immobilière.	10 ans d'expériences professionnelles dans le domaine immobilier dont 3 ans dans le domaine de l'évaluation immobilière.

Notons que ces personnes sont, à titre personnel, également membres d'autres associations : Chambre des experts immobiliers Fnaim, Afrexim, CNEJI.

- 26 juillet 2007 : approbation par le Conseil d'Administration de TEGoVA de la candidature de l'IFEI.
- 12 novembre 2008 : l'IFEI lance le statut REV auprès de ses membres et son accès aux membres titulaires.

L'accès au statut REV

Les conditions d'accès.

Qui est concerné ?

Une personne physique, qui pratique l'évaluation immobilière de façon habituelle et qui est membre titulaire de l'IFEI.

La demande de statut REV

Après retrait du dossier de candidature, la demande et l'ensemble des pièces seront adressés au Président de l'IFEI.

Trois catégories d'accès

Les trois catégories d'accès du statut REV sont résumées dans le tableau ci-dessus.

Le dossier de candidature

Le dossier complet contient :

- une fiche de renseignements,
- un curriculum vitae (faisant foi d'une expérience de l'évaluation immobilière),
- les diplômes, la qualification professionnelle,
- la justification d'expériences professionnelles exigées (catégories A, B ou C),
- la liste de vingt rapports d'expertise réalisés au cours des deux dernières années,
- la communication de deux rapports d'expertise récents,
- l'adhésion au code d'éthique professionnelle,
- une liste des formations suivies par le candidat au cours de la dernière année,
- la justification d'une assurance civile professionnelle,
- une déclaration sur l'honneur selon laquelle le candidat n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour raison professionnelle, radiation ou exclusion d'un ordre ou d'une organisation professionnelle représentative,
- le règlement du montant des frais de dossier.

Le Comité de reconnaissance de l'IFEI

Les demandes qui répondent aux critères d'obtention du statut REV seront examinées par le Comité de Reconnaissance de l'IFEI en charge d'accréditer les experts.

La formation continue un des piliers du statut REV

Le dispositif de formation constitue à la fois un pilier du statut REV et un élément de motivation pour demander — et conserver — le statut REV accordée pour une durée de cinq ans, renouvelable.

Le dispositif proposé par l'IFEI consiste à inclure dans la cotisation de l'expert REV, dix heures de formation spécifique réservés aux experts jouissant de ce statut, sur les vingt heures nécessaires annuellement.

Dès à présent, TEGoVA peut compter sur un organisme prestigieux, Sciences-Po Paris, qui accepte de fournir les locaux et assure le suivi administratif de la formation (ex. attestation).

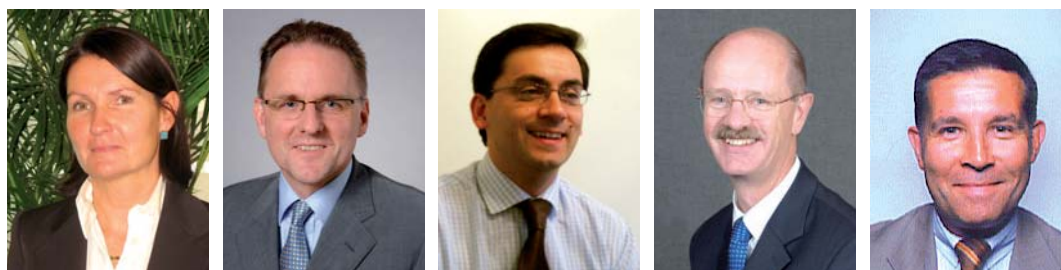
Un dispositif original de formation

Des formations-actions centrées sur l'évaluation immobilière seront organisées. En effet, les offres en cette matière comme les "lundis de l'IFEI" ou les séminaires annuels permettront d'actualiser les connaissances ou d'en acquérir dans des matières connexes.

Ces formations-actions sur des thèmes spécifiques à

.../... (suite p.4)

Le groupe de travail REV composé de membres de l'IFEI. De gauche à droite : Anne Digard, Claude Galpin, José Martins, Michael Morris et Ivan Pasternatzky.



.../... (suite de la p.3)

l'évaluation immobilière sont construites en quatre temps :

- 25 % du temps en vue d'acquérir ou d'actualiser des connaissances théoriques avec un intervenant spécialiste,
- 25 % avec un investisseur/utilisateur, exposant les problèmes rencontrés et/ou les solutions retenues,
- 25 % avec un expert présentant sa pratique du domaine concerné et les difficultés et les solutions proposées,
- 25 % d'échanges avec les experts REV.

Plusieurs formations sont déjà bâties sur des thèmes d'expertise.

Responsabilité et code de conduite REV

En cas de non respect des normes ou d'une pratique contraire au code de conduite de TEGoVA (*Corporate Governance and Ethical Practice*) ainsi qu'à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, l'expert REV pourra perdre son statut.

TEGoVA France un atout supplémentaire

Les associations françaises d'experts en évaluation immobilière membres actives de TEGoVA sont :

- AFREXIM,
- IFEI,
- Chambre des experts immobiliers FNAIM,
- SNPI,
- Conseil supérieur du Notariat.

La mission de TEGoVA France est d'harmoniser les positions des associations françaises afin de préserver et d'accroître l'influence de la France au sein de TEGoVA.

Pour augmenter la légitimité du statut REV, TEGoVA France a décidé de créer un comité d'harmonisation spécialement créé en son sein.

Ce comité supra associatif a pour vocation de :

- conférer une légitimité supplémentaire au statut REV en proposant une approbation par les pairs,
- harmoniser les conditions d'instruction des dossiers de candidature REV au niveau français.

Mise en place d'un outil internet

Sur le site internet de l'IFEI, un espace dédié regroupera les informations générales REV et la mise à disposition du dossier de candidature.

Chaque expert REV, membre de l'IFEI aura ensuite la possibilité de consulter en ligne son quota d'heures de formation.

Conclusion

En conclusion devenir expert REV c'est appliquer les normes européennes d'évaluation communes à 120 000 experts en Europe. En France, c'est faire partie des cinq associations majeures d'experts en évaluation immobilière et accéder à un dispositif de formation réellement centré sur l'évaluation immobilière. C'est enfin participer à la mise en place d'un statut de l'expert en évaluation immobilière qui faisait défaut à notre profession dont l'importance va sans cesse croissant depuis 25 ans.