



DIRECTIVE CREDIT ET EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE : UN DECRET DE CONFIANCE ?

Le 28 février dernier, le journal officiel de l'Union Européenne publiait une directive (1) visant à cadrer et harmoniser les conditions des crédits octroyés aux consommateurs souhaitant faire l'acquisition de biens immobiliers à usage résidentiel.

La crise financière est passée par là : perte de confiance des acquéreurs, mise en péril des emprunteurs, manque de visibilité sur la valeur des biens, la commission européenne a tranché. Concernant les risques liés aux prêts hypothécaires, l'intervention d'un expert en évaluation immobilière sera désormais nécessaire.

En effet, les titres 1 et 2 de l'article 19 de la directive qui illustrent bien la nécessité d'un tiers de confiance, sont sans appel : « *les états membres veillent à la mise au point sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des biens immobiliers résidentiels...* »,..., « *les états membres veillent à ce que les évaluateurs de biens immobiliers soient professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective qui est consignée sur un support durable...* ».

En clair : l'expertise en évaluation immobilière comme facteur de confiance, le professionnalisme de l'expert comme garantie.

A ce titre, dans le préambule de la directive, la Commission Européenne recommande aux états membres de se fier aux normes d'évaluations existantes et reconnues, au niveau mondial et européen : depuis plus de 40 ans, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM, contribue au développement et à l'application de ces normes et principes de haut niveau de professionnalisme. Elle délivre notamment la certification REV de l'association européenne d'expertise immobilière TEGOVA, citée dans la directive comme l'un des principaux organismes de référence dans le secteur.

Une récente étude menée par la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM auprès de donneurs d'ordre livrait le résultat sans appel de 91% d'avis positif (2) sur la valeur ajoutée du métier d'expert en évaluation immobilière dans leurs projets immobiliers. L'explication de ce résultat et de ce rapport si privilégié qu'entretiennent les experts immobiliers avec leurs clients ne doit rien au hasard. Il est le fruit de ces règles communes que la CEIF FNAIM s'impose, basées sur trois valeurs qui caractérisent la culture du métier d'expert et qui rejoignent en tous points la directive :

- *L'objectivité* : elle se traduit en premier lieu par l'indépendance de l'expert, gage de crédibilité. Elle passe également par « la justesse de la valeur » : méthode de calculs, bases de références, réseau d'experts, multiplicités des sources et démonstration de la valeur démontrée.
- *La compétence* : l'expert actualise en permanence son savoir-faire : il suit chaque année des cycles de formations continues dans les domaines techniques, juridiques, économiques et urbanistiques afin de parfaire ses connaissances et maintenir le niveau d'exigence requis par sa position.

- *Le professionnalisme* : la remise d'un rapport d'expertise au client, document reconnu comme référent par l'ensemble des acteurs de la sphère immobilière.

Cette directive européenne confirme que la protection des consommateurs passe par une haute exigence en matière d'évaluation immobilière. C'est pour la profession d'expert en évaluation immobilière, une reconnaissance, un véritable « décret de confiance ».

(1) 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 modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2013

(2) Source : Limelight consulting - octobre 2013 - Etude sur le métier d'expert immobilier

A propos de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM ...

Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est une organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière. Elle rassemble plus de 700 professionnels, tous membres de la FNAIM, qui exercent leur mission en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Les experts en évaluation immobilière interviennent pour le compte de valorisation de portefeuilles : investisseurs institutionnels ou à destination de donneurs d'ordre privé dans le cadre d'une transmission à titre onéreux ou gratuit (vente ou donation), dans le cadre d'une séparation de patrimoine, d'une succession, dans les rapports avec l'administration fiscale pour le calcul de l'ISF (impôt sur la fortune), pour la valorisation des murs ou encore pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation de la valeur locative de locaux commerciaux.

CONTACT PRESSE :

Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM – 129 Rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris
Tel : 01 53 76 03 52 – Email : chambrenationale@expertfnaim.org
