

L'Expertise immobilière au service des banques : un métier en pleine mutation

Depuis plus de 15 ans, l'expertise immobilière s'est imposée comme un pilier essentiel au sein des établissements bancaires, en particulier dans le cadre de leur stratégie de recouvrement de créances et de gestion du risque. En effet, en cas de non-remboursement du prêt, l'évaluation précise et objective du bien immobilier s'impose, garantissant ainsi un recouvrement optimal pour la banque.

Désormais, et aux regards des nouvelles réglementations, les banques sollicitent de plus en plus les experts immobiliers pour évaluer les biens en garantie lors de la constitution d'un dossier de crédit. Cette évaluation permet non seulement d'estimer la valeur du bien, mais aussi de minimiser les risques en cas de futur défaut de paiement.

L'évolution des missions d'expertise face aux obligations réglementaires

Les exigences réglementaires qui s'imposent aux banques se sont considérablement renforcées, notamment avec l'adoption de la Directive Crédit Immobilier (DCI) en 2014. Cette directive, qui vise à protéger les consommateurs européens en assurant une plus grande transparence et équité dans l'octroi de crédits immobiliers, a conduit les banques à intensifier leur collaboration avec les experts immobiliers.

En effet, la BCE impose aux banques européennes la valorisation et la revalorisation des biens mobiliers et immobiliers financés ou pris en garantie.

Ces exigences sont formulées dans plusieurs textes :

- Règlement (UE) n° 575/2013, dit CRR
- Directives de l'Autorité bancaire européenne relatives aux "NPL" (*non performing loans*)
- Directives de l'Autorité bancaire européenne relatives à l'octroi et suivi des prêts
- Recommandations du Guide BCE des risques climatiques

Cette réglementation impacte la distribution de crédit et l'article 209 des directives EBA Octroi et suivi des prêts précise : « *Au moment de l'octroi, les établissements doivent veiller à ce que la valeur de tous les biens immobiliers donnés en sûreté pour les prêts aux consommateurs et aux entreprises soit évaluée par un évaluateur interne ou externe dans le cadre d'une visite complète avec évaluation interne et externe du bien. Par dérogation au point 209, aux fins de l'évaluation de biens immobiliers résidentiels sur des marchés immobiliers bien développés et matures, la valeur peut être déterminée au moyen d'une évaluation sur dossier, effectuée étayée par des modèles statistiques avancés.* » Concernant le suivi de prêts, les directives imposent une revalorisation régulière de la garantie en cours de vie du prêt.

Désormais, les Experts Immobiliers jouent un rôle clé dans la vérification de la conformité des évaluations immobilières aux normes réglementaires strictes imposées par la DCI. Les banques s'appuient sur leur expertise pour

s'assurer que les valeurs estimées respectent les critères de prudence financière, ce qui contribue à la solidité du marché immobilier et à la prévention des crises.

Cette évolution des missions des experts immobiliers a exigé de ceux-ci une adaptation rapide et constante. Ils doivent désormais maîtriser non seulement les techniques traditionnelles d'évaluation (Charte de l'expertise immobilière), mais aussi être au fait des nouvelles obligations légales et se doivent donc d'élaborer des rapports d'évaluation qui répondent à ces exigences en termes de transparence et de rigueur.

Une profession en pleine transformation : RGPD et Environnement

L'adaptation des experts immobiliers ne se limite pas aux seules obligations issues de la DCI. Avec l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) en 2018, les experts immobiliers ont dû intégrer de nouvelles pratiques dans leur travail quotidien pour assurer la protection des données personnelles des clients. Les rapports d'expertise, souvent riches en informations sensibles, nécessitent désormais une gestion rigoureuse pour garantir la confidentialité et la sécurité des données.

En outre, la prise de conscience environnementale croissante a également transformé le métier. Les banques, soucieuses de se conformer aux nouvelles normes environnementales et de promouvoir une finance durable, exigent de plus en plus des évaluations immobilières intégrant des critères de performance énergétique et d'impact environnemental. Les experts doivent

donc se former en continu pour être en mesure d'évaluer non seulement la valeur marchande d'un bien, mais aussi son empreinte écologique, ce qui devient un facteur déterminant dans les décisions d'octroi de crédit.

Conclusion

Le métier d'expert immobilier s'est considérablement transformé au cours des dernières années pour répondre aux besoins évolutifs des banques. Que ce soit dans le cadre du recouvrement de créance ou pour satisfaire aux obligations réglementaires comme la Directive Crédit Immobilier et le RGPD, les experts immobiliers se trouvent au cœur d'une profession en mutation. La nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales marque également une nouvelle étape dans l'évolution de ce métier, désormais indissociable des défis sociétaux contemporains.

Jérémie SELLAM, Directeur des Evaluations de COFARIS EVALUATION, groupe Reaxis, membre de la FIGEC