

The Practice of The Real Estate Valuation in Morocco

Nabil BOUNAJMA, Morocco

Key words: Expertise, valuation, law, training, skills, ethics, surveyor.

SUMMARY

In Morocco, activity of real estate expertise is partially regulated only within the framework of the judicial expertise. So, the law « 45-00 » fixed the conditions and the modalities of execution of this kind of expertise.

Nevertheless, the law 30-93 relative to the exercise of the profession of surveyors (Ingénieur Géomètre Topographe) And the National Order (ONIGT) determine in its first article the radius of action and the responsibility of this surveyor, which includes clearly the real estate expertise.

Also, we note that the specialized training of the surveyor and its professional skills in diversified domains such as : Land registry, Mapping, GIS, Land Development, Town Planning, Building and Real Estate Valuation Methods, confer to him the capacity of intervention in the real estate and land expertise.

Regrettably, the practice of the real estate expertise denotes of another reality where the surveyor does not participate actively in a market badly organized in within the basic rules of ethics are absent.

In this article, we are going to treat the following points:

1. The presentation of the real estate valuation in Morocco ;
2. An analysis of the current situation ;
3. A benchmark with the international experience ;
4. The contribution of the surveyor as a qualified professional ;
5. Conclusion et recommandations

1. LA PRESENTATION DE L'EXPERTISE AU MAROC

L'expertise immobilière au Maroc couvre deux sortes d'activités :

- l'une est réglementée par un texte de loi, il s'agit de *l'expertise judiciaire*. Elle est effectuée sur désignation de l'expert judiciaire par un tribunal pour répondre à des questions purement technique ;
- l'autre est libre, il s'agit *des expertises amiable ou conventionnelle*. A ce titre, il faut signaler que seule la loi 30-93 relative à l'exercice de la profession de l'ingénieur géomètre topographe lui accorde dans son article premier le droit d'exercer en tant qu'expert immobilier ;

Aussi, il y a lieu de signaler les éléments suivants :

- 1- Depuis 2002, la Banque centrale du Royaume « Bank Al Maghreb » veille à une meilleure application de *sa circulaire N°19 relative à la classification des créances et à leur couverture par les provisions*, notamment son article 19 qui soumet la prise en compte d'une hypothèque supérieure à un million de DH dans la détermination des provisions *à une expertise rigoureuse*.

Cet article stipule que «...*les hypothèques dont le montant est égal ou supérieur à un million de DH ne sont prises en compte que si le bien hypothéqué a fait l'objet d'une évaluation récente, effectuée en bonne et due forme par l'établissement de crédit ou, à sa demande, par un expert qualifié, et qu'il est libre de toute autre servitude*».

- 2- l'entrée en vigueur, à partir de 2009, *des règles de Bâle II impose aux établissements bancaires de systématiser les expertises avant l'octroi de crédits au logement*,

2. UNE ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

Sachant que *le nombre de dossiers financés annuellement par le système bancaire marocain dépasse largement les 100.000* et que la demande potentielle ne cesse de croître. Nous pouvons prédire une croissance significative du secteur de l'expertise dans notre pays durant les prochaines années.

Néanmoins, le secteur de l'expertise immobilière au Maroc reste mal organisé avec un manque terrible de normes et règles de réglementation (charte, définitions, conditions d'exercice...).

Cette situation combinée à une quasi-absence de données sur les transactions et des indicateurs relatifs au secteur de l'immobilier.

3. UN BENCHMARK AVEC L'EXPERIENCE INTERNATIONALE

France : **IFEI** : Institut Français de l'Expertise Immobilière

Europe : **TEGOVA** : The European Group Of Valuers Associations

Mondial : **RICS** : Royal Institution of Chartered Surveyors

Définitions proposées dans le cadre de la charte de l'expertise appliquée en France :

- **EXPERTISE** : Si une simple estimation peut être effectuée par tout professionnel immobilier compétent sur le cas, le terme "Expertise" correspond à la prestation d'un Expert répondant aux qualifications ci-dessous.
- **EXPERT** : en évaluation immobilière est **un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.**

Il doit avoir au minimum :

Acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par diplôme,

Titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation spécifique,

Acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière.

L'Expert assure, en outre, de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'Expertise dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal et comptable, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis.

3.1 Les référentiels de l'expertise

Les référentiels mondiaux de l'expertise sont :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière appliquée en France ;
- Blue Book : Les normes d'expertise immobilière en Europe ;
- Red Book : Les normes d'évaluation de la RICS.

Un rapport type d'expertise doit couvrir :

- 1. La Mission**
- 2. Limitations et Responsabilités**
- 3. Termes et Conditions de l'intervention**
- 4. Désignation et Propriété**
- 5. Localisation et Environnement**

6. Description du terrain et des éléments bâtis
7. État Locatif (le cas échéant)
8. Étude de marché
10. Analyse « SWOT » du bien (Forces, Faiblesses, Opportunités, Menaces)
11. Estimation de la valeur (par deux méthodes au moins)
12. Conclusions chiffrées
13. Annexes

3.2 La définition de la valeur

Le mot « valeur », du latin classique « valor », est utilisé dès le XI^e siècle pour désigner le mérite ou les qualités. Par extension, il est ensuite pris pour « importance », avant d'admettre plusieurs emplois spécialisés :

1. en **philosophie**, une valeur est une norme de conduite personnelle ou **sociale** relevant de la **morale** ou de l'**éthique**, de la **politique**, de la **spiritualité** ou encore de l'**esthétique**.
2. en **économie**, une valeur est une estimation d'un bien ou d'un service. Cette notion a été déclinée sous de nombreuses formes, comme la **valeur de la vie**, la **valeur du travail**, la **valeur d'usage**, la **valeur mobilière**, la **valeur nominale ou vénale** et la **valeur réelle**...
3. en **mathématiques**, une valeur est de façon générale l'une des déterminations d'une **variable**, avec des déclinaisons notables :
 - une **valeur approchée** d'un nombre est un autre nombre avec lequel l'écart est suffisamment faible pour le remplacer dans des applications numériques,
 - la **valeur absolue** d'un nombre est sa valeur numérique affectée du signe positif,
 - une **valeur propre** d'un opérateur est un scalaire exprimant le rapport d'un vecteur propre à son image,
 - une **valeur d'adhérence** d'une suite est un élément dont tout voisinage contient une infinité de terme de la suite ;
4. en **statistique** la valeur d'un individu est la **qualité** (ou **modalité**) qu'il présente pour une **variable qualitative** (ou **caractère**), ou le **nombre** que mesure cet individu pour une **variable quantitative**.
5. en **linguistique**, la **valeur** d'un mot est définie par « **Saussure** » comme sa place dans le système linguistique de la langue ;
6. en **musique**, la valeur d'une note est sa durée par rapport à l'unité de temps ;

7. en **littérature médiévale**, la valeur est la vertu guerrière, la bravoure ou la combativité.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;

La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;

Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;

L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- **la valeur d'un bien libre** ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- **la valeur du bien "occupé"**, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants. Enfin, l'expression de la valeur est toujours monétaire.

3.3 Les composantes de la valeur

3.3.1 La situation

La situation de l'immeuble est considérée comme **le facteur de la valeur le plus important**, au motif qu'un immeuble ne se déplace pas alors qu'un immeuble en mauvais état ou mal loué peut se rénover ou se libérer.

Les éléments clés : **la croissance urbaine et l'évolution des villes, le marché foncier, la formation du prix et la rente foncière, le marché de l'immobilier (offres et demandes), le site, le quartier, le voisinage...**

3.3.2 Les facteurs physiques

Le terrain : la configuration, le relief, le sous-sol, les éléments d'équipements (VRD), encombrement...

Les constructions : architecture et gros œuvre, le second œuvre, les équipements, solidité de l'édifice, l'étanchéité, les coûts de constructions, les ratios...

Application de critères de comparaison dans le cadre des normes IFRS

Composants	Locaux d'activités		Centre commerciaux		Logements		Bureaux	
	Durée d'utilisation *	Quote-part **	Durée d'utilisation *	Quote-part **	Durée d'utilisation *	Quote-part **	Durée d'utilisation *	Quote-part **
Terrains et éléments attachés								
Gros œuvre	30	60 - 90	50	40 - 50	80	40 - 50	60	40 - 60
Façades, étanchéité, couverture et menuiseries extérieures	30	5-10	20	5-15	40	5-20	30	10-25
Gros équipements :								
chauffage-climatisation								
ascenseurs, monte-charge (etc)	20	5-15	15	25 - 35	25	20 - 30	20	15 - 30
électricité cablage transmission-communication								
plomberie								
autres équipements								
Agencements dont :								
agencements intérieurs et décoration (cloisons, carrelage)	10	5-15	10	15 - 25	10	20 - 25	10	10-20

3.3.3 Les facteurs économiques et sociologiques

La spécificité du bien (terrain, construction, utilisation...), l'utilité et la rentabilité, **le marché**, l'économie général, le comportement des acteurs (investisseurs, utilisateurs et pouvoirs publics), **le cycle de l'immobilier**...

3.3.4 Les facteurs juridiques

Le droit de la propriété immobilière, le texte sur l'immatriculation foncière, la copropriété, la VEFA, les statuts particuliers, la réglementation urbanistique, le bail d'habitation, le bail commercial, l'expropriation...

3.3.5 Les facteurs fiscaux

L'importance de la fiscalité et son incidence sur la valeur (enregistrement, droits de la CF, TNB et TPF)...

3.4 Les méthodes d'estimations

Il existe quatre grandes familles de méthodes d'évaluation de biens immobiliers, à savoir :

3.4.1 Les méthodes par comparaison directe (ou méthodes par le marché)

Celles-ci consistent à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

3.4.2 Les méthodes par le revenu

Celles-ci consistent à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'une valeur locative, d'un revenu brut ou d'un revenu net, pour parvenir à une valeur vénale.

3.4.3 Les méthodes par le coût de remplacement

Celles-ci consistent à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation. Cette dernière catégorie de méthodes est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens immobiliers très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

3.4.4 Les méthodes dites « professionnelles »

Celles-ci s'appliquent à des catégories de biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres...) lorsque leur affectation est maintenue. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par le revenu ou par comparaison.

On peut y assimiler la méthode dite du « **bilan-promoteur** » parfois appelée méthode de récupération foncière ou du compte à rebours opérateur. Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain, d'une charge foncière ou d'un immeuble à reconstruire, à rénover ou à réhabiliter, en partant du prix de vente final d'une opération de promotion, de réhabilitation ou d'aménagement, et en déduisant le coût des travaux et les différents frais liés à l'opération.

4. L'APPORT DE L'IGT EN TANT QU'UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ

La *loi 30-93* relative à l'exercice de la profession d'Ingénieur Géomètre Topographe et instituant l'Ordre National des Ingénieurs Géomètres Topographes, détermine dans son article premier le champ d'action et la responsabilité de l'ingénieur géomètre topographe, à savoir :

« L'ingénieur géomètre-topographe est chargé, en son propre nom et sous sa responsabilité, de procéder à toutes études ou opérations, d'établir tous plans et documents y relatifs relevant de la géodésie, de la cartographie topographique, des levés cadastraux à toutes échelles et par tout procédé, de la délimitation des biens fonciers, de l'expertise foncière, de la copropriété et des lotissements tels que prévus par les articles 4 (1°), 14 et 16 (alinéa 2) de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements promulguée par le dahir n°1-92-7 du 15 Hija 1412 (17 juin 1992).

Il peut effectuer également et dans les mêmes conditions les études et travaux topographiques relatifs aux opérations de levés et d'implantation, au remembrement, à l'aménagement du territoire, au bâtiment et aux travaux publics.»

Aussi, il y a lieu de noter que la formation généraliste de l'IGT et ses compétences professionnelles dans les domaines diversifiés tels que : **Foncier, Cadastre, Cartographie, SIG, Aménagement, Urbanisme, Bâtiment et Copropriété**, lui confèrent l'aptitude d'assumer avec aisance son intervention au tant qu'expert en affaires foncières et même expert en immobilier.

A ce titre, il peut effectuer l'activité d'évaluation des biens immeubles avec un grand professionnalisme et une qualité inégale. Il est un professionnel incontournable pour accompagner tout projet d'aménagement et de développement immobilier.

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

L'expertise immobilière, au Maroc, est mal organisée à cause de :

- Experts en immobiliers sont peu formés ;
- Absence de référentiel, charte, norme ;
- Peu de données fiables sur le marché ;
- La pratique illicite du non déclaration (noir) ;
- Peu de professionnalisme, déontologie, éthique ;
- Peu de médiatisation du rôle important des experts ;
- Réglementation inadéquate : Arrêté d'inscription au tableau des experts judiciaires...
- Faibles honoraires dans le cadre des expertises judiciaires ;

Une évolution des marchés économiques et exigences plus strictes en matière d'évaluation, ce qui implique la nécessité de recours à des professionnels confirmés répondants aux normes internationales

Création d'une commission au sein du CN de l'ONIGT (formation, référentiel, charte d'expertise, réglementation du secteur, positionnement des IGT...)

ONIGT = Force de proposition / Autorités

Développement du respect de l'éthique et de la déontologie (revoir notre charte en vue de la simplifier davantage en vue de la faire appliquer facilement par tous les IGT)

IGT = Expert au sens large du terme

L'ONIGT doit jouer un rôle pour faire valoir l'avis de l'IGT dans l'estimation de la valeur vénale :

- Mise à niveau des IGT par des formations adéquates qui couvrent tous les domaines d'intervention de l'IGT.
- Les Formations Continues doivent être instaurées par l'ONIGT et devenir obligatoires à tous les IGT.
- Former une commission (de l'ONIGT) qui établit une charte de l'expertise immobilière et inviter les autres intervenants dans le domaine pour la valider

- Organiser une journée nationale sur le foncier et le rôle de l'IGT dans l'expertise foncière
- Inciter les IGT à s'inscrire dans les tribunaux comme experts
- Les instances de l'ONIGT doivent défendre le rôle de l'IGT dans l'expertise
- L'arrêté du ministère de la justice

L'ONIGT peut proposer le dépôt d'un rapport d'expertise avec chaque dossier technique de MEC déposé auprès de l'ANCFCC.

REFERENCES

Dictionnaire Encyclopédique : **Larousse** ;

Circulaire n° 19 en date du 23 décembre 2002 de Banque Al Maghreb ;

L'immatriculation Foncière en 300 questions-réponses, ANCFCC, édition 2004 ;

Droit des Obligations et Contrats, Encyclopédie du droit Marocain, édition 2008 ;

Cours : **Introduction au droit de la propriété immobilière**, Pr M. El Ouagari, ICH Rabat, 2006 ;

Cours : **Fiscalité Immobilière**, Mr Seddik Sghir, ICH Rabat, 2007 ;

Cours : **Economie Immobilière**, Pr. Alain Béchade, ICH Paris, 2007

Notes de Cours : **Techniques et méthodes cadastrales**, N. Bounajma, Octobre 2005

Expertise Immobilière : Guide pratique, B. de Polignac, Edition Eyrolles;

Cours: **méthodes d'estimation**, A. Malaquin, ICH Rabat, décembre 2009;

Cours: **méthodes d'estimation**, M. Rguibi, ICH Rabat, décembre 2008 ;

Indice des prix des actifs immobilier, avril 2010

Enquête du MHU, juillet 2009.

Sites web :

<http://www.vernimmen.net/html/glossaire/>

<http://www.ministère de l'habitat>

<http://fr.wikipedia.org/wiki/>

BIOGRAPHICAL NOTES

Nabil Bounajma, MRICS

Ingénieur Géomètre Topographe

Expert, diplômé de l'ICH de Paris

Gérant de la société : Terra Modus SARL.A.U

CONTACTS

www.terramodus.ma

terramodus@menara.ma

GSM : +212 663707171 / +212664492913

Tel : +212537646903

Fax : +212537646902