

Réponse du Conseil des normes et de la réglementation de la RICS à la révision des évaluations des investissements immobiliers

12 janvier 2022

Contexte

En septembre 2020, dans le cadre de sa réflexion sur l'avenir de la profession et le maintien de la confiance du public, le Conseil des normes et de la réglementation de la RICS, dirigé de manière indépendante, a commandé une révision de l'évaluation des investissements immobiliers. Peter Pereira Gray, directeur général de la division des investissements de Wellcome Trust, a été nommé président de la révision. Cette révision a été étayée par un comité consultatif d'experts (EAG) assemblé par M. Pereira Gray, qui représente un large éventail d'expertise de différents secteurs, et par une équipe dédiée qui a assuré la coordination du projet et le secrétariat de la révision.

L'objectif de la révision était de garantir la fiabilité et la pertinence des services proposés par les professionnels et les entreprises régulées par la RICS essentiellement utilisée à des fins d'information financière. Le président de la revue, soutenu par l'EAG, a lancé une consultation et mené des entretiens approfondis auprès d'un large éventail de parties prenantes, tant celles qui participent à la production d'évaluations d'investissement que celles qui s'y fient.

Le Conseil des normes et de la réglementation tient à remercier Peter Pereira Gray pour ses conclusions perspicaces et sa contribution constructive aux recommandations qui joueront un rôle important dans la définition de l'approche de la RICS en matière de réglementation des services d'évaluation à l'avenir.

Les raisons de la révision de l'évaluation

L'évaluation des actifs d'investissement immobilier joue un rôle essentiel pour assurer la confiance et la stabilité économique des marchés. Les évaluations menées par les membres et les entreprises réglementés de la RICS sont utilisées pour établir des rapports financiers et prendre des décisions représentant des milliers de milliards de livres sterling d'actifs fonciers et immobiliers au Royaume-Uni et dans le monde entier, dont une grande partie est finalement financée par les pensions, l'épargne et les investissements des consommateurs.

La RICS est le principal organisme professionnel et régulateur des services d'évaluation immobilière au Royaume-Uni. C'est également une figure de proue du développement de normes d'évaluation internationales, et elle veille à leur application par ses membres dans le monde entier. Ainsi, la RICS assure un rôle de surveillance des activités de ses membres

dans ce domaine important, à savoir l'une des principales catégories d'actifs d'investissement sur lesquels reposent les économies britannique et mondiale. Compte tenu de l'importance de ce rôle, le Conseil des normes et de la réglementation actualise régulièrement ses normes et ses processus réglementaires afin de s'assurer de leur pertinence quant à leur objectif, et qu'ils continuent à maintenir la confiance des marchés et du public dans cet environnement en évolution rapide.

Le Conseil des normes et de la réglementation a commandé cette revue de l'évaluation pour répondre aux commentaires et aux retours de plus en plus nombreux du marché sur la capacité des évaluateurs à suivre la dynamique du marché en rapide évolution. Dans certains milieux, la critique de la performance s'est ajoutée à des préoccupations quant à l'indépendance des évaluateurs dans la rédaction des rapports de performance des investissements. Ces questions, et d'autres, ont été posées dans le contexte plus large de l'évolution des attentes du public en matière d'indépendance des professionnels.

Constatations et recommandations

Les commentaires et les retours ont naturellement porté sur les préoccupations relatives aux pratiques et aux performances au sein du marché. Dans cette revue, nous avons pris soin d'assurer une analyse proportionnée de toutes les preuves recueillies et le Conseil des normes et de la réglementation estime qu'elle offre un aperçu équilibré, tout en soulignant d'excellents exemples de bonnes pratiques. A l'avenir, le Conseil des normes et de la réglementation veillera à ce que ces bonnes pratiques soient étendues dans la mesure du possible à l'ensemble du secteur. Le cas échéant, il appliquera également des mesures pour décourager les mauvaises pratiques des évaluateurs et de leurs clients, dont beaucoup sont également membres de la profession. Il est à noter que la révision n'a pas identifié de problèmes systémiques qui pourraient remettre en cause la crédibilité ou l'exactitude globale des évaluations.

La révision reconnaît les progrès substantiels réalisés par la RICS au cours des dix dernières années dans la création d'un cadre professionnel cohérent pour l'évaluation grâce à sa réglementation indépendante. Citons notamment la création d'un mécanisme d'enregistrement des évaluateurs et de contrôle de la conformité, le renforcement des processus réglementaires et la prééminence continue de son Red Book (*Évaluations de la RICS - Normes mondiales*) dans le monde entier. Toutefois, les conclusions de la révision indiquent qu'il reste encore beaucoup à faire pour assurer la pérennité des progrès réalisés au cours de la dernière décennie.

La revue a regroupé les enjeux comportementaux et techniques complexes identifiés lors de la collecte de données et a présenté 13 recommandations claires et fondées sur des preuves. Le Conseil des normes et de la réglementation reconnaît l'interconnexion de ces recommandations et compte les considérer de manière holistique, comme indiqué dans le rapport.

Bien que cela ne fasse pas partie du cahier des charges de cette revue, le Conseil des normes et de la réglementation remercie Peter Pereira Gray d'avoir mis en évidence d'autres problèmes identifiés au cours de la collecte de données. Il s'agit notamment des défis relatifs à la disponibilité actuelle de l'assurance responsabilité civile professionnelle, à la composition des indicateurs de performance et au programme environnemental, social et de gouvernance (ESG). Bien que ces enjeux n'aient pas fait l'objet d'une attention soutenue dans la révision, compte tenu de son périmètre et de son calendrier, ils jouent un rôle évident pour préserver la confiance dans l'évaluation. À ce titre, les conclusions de la révision éclaireront et contribueront aux travaux importants en cours dans ces trois domaines.

Prochaines étapes

La consultation publique, les tables rondes, les recherches et les discussions avec les parties prenantes ont permis de recueillir une quantité énorme de preuves, complexes non seulement par leur volume mais aussi par l'étendue des attentes des parties prenantes. Grâce à cet engagement, les conclusions de la revue donnent un aperçu unique de la performance de la profession, et le Conseil des normes et de la réglementation estime que l'obtention des résultats recommandés dans la révision est d'une importance vitale pour la crédibilité et la réputation future de la profession. Ils serviront de guide pour définir les normes et la stratégie réglementaire de la RICS. En outre, le Conseil des normes et de la réglementation va maintenant planifier et, lorsqu'il aura obtenu les ressources nécessaires pour le faire, mettre en œuvre les programmes nécessaires pour provoquer un changement durable aussi rapidement que possible, avec la contribution de la profession et de ses parties prenantes.

Dans l'ensemble, les résultats de la revue indiquent que le cadre des normes d'évaluation (le Red Book) et son approche de l'assurance réglementaire (en majeure partie assurée par le mécanisme d'enregistrement des évaluateurs) sont efficaces pour la majorité des travaux d'évaluation. Cependant, dans les activités d'évaluation les plus complexes et les évaluations en lesquelles le public et l'économie ont le plus confiance, l'assurance peut être améliorée et renforcée pour obtenir des résultats de la plus haute qualité possible.

Bien que le Conseil des normes et de la réglementation reconnaisse que les recommandations sont à prendre dans leur ensemble, il a initialement identifié deux grands groupes : les recommandations susceptibles d'être mises en œuvre dans son modèle

existant, et celles qui nécessitent un investissement considérable dans la gouvernance et le régime opérationnel du Conseil des normes et de la réglementation.

Dans tous les cas, le Conseil des normes et de la réglementation veillera à ce que les progrès soient guidés par la consultation des parties prenantes sur les changements à apporter aux normes et au cadre réglementaire de la RICS. Tout changement sera mis en œuvre dans un délai approprié dès que les ressources seront allouées, et une communication régulière sera assurée avec les parties prenantes sur les progrès réalisés. Afin de poursuivre sa mission d'intérêt public, le Conseil des normes et de la réglementation accordera une attention particulière aux trois principales recommandations de la revue. Le 5 janvier 2022, le Conseil a accepté sans équivoque les 13 recommandations du rapport. Les trois recommandations principales sont :

1. La création d'un panel dédié et indépendant sous la responsabilité du Conseil des normes et de la réglementation afin de renforcer l'approche réglementaire de la RICS en matière d'évaluation.
2. La création d'un poste officiel de responsable de la conformité des évaluations au sein des entreprises d'évaluations Régulées.
3. La nécessité de directives spécifiques pour clarifier les attentes de la RICS en matière de culture et de comportement des professionnels de la RICS dans l'exercice de leurs activités d'évaluation.

Les mesures nécessaires pour répondre aux recommandations seront mises en œuvre à des rythmes différents, en fonction de la complexité de la planification, de la mobilisation stratégique et opérationnelle, et des ressources nécessaires. Le Conseil des normes et de la réglementation est résolu à agir avec énergie et détermination pour apporter les changements nécessaires afin de soutenir la confiance dans les évaluations très médiatisées examinées dans la revue. Le Conseil des normes et de la réglementation veillera à ce que l'impact sur la profession au Royaume-Uni et dans d'autres parties du monde soit équilibré et, si nécessaire, qu'il intègre les défis auxquels la profession est confrontée dans les différentes juridictions et marchés. Il est important de noter que le Conseil des normes et de la réglementation adoptera également une approche proportionnée pour s'assurer que les PME qui réalisent des missions d'évaluation ne sont pas soumises à un fardeau réglementaire excessif, en adoptant une approche juste et proportionnée au risque.

Bien que cette révision porte sur un domaine spécifique, certaines idées identifiées pourront s'appliquer à des activités d'évaluation plus globales, et même à d'autres services d'expertise assurés par les membres de la RICS et les entreprises Régulées. Le Conseil des normes et de la réglementation examinera attentivement si l'application de certaines recommandations

et idées contenues dans le rapport final de la révision pourra être étendue à d'autres domaines.

Le Conseil des normes et de la réglementation espère que les membres, les entreprises Régulées et les parties prenantes accueilleront favorablement les conclusions de la revue de Peter Pereira Gray et qu'ils travailleront de manière constructive à la planification et à la mise en œuvre du futur cadre de la profession. Le Conseil des normes et de la réglementation considère la mise en œuvre de ces recommandations comme une formidable opportunité de travailler ensemble pour assurer un avenir solide et crédible aux professionnels de l'évaluation des investissements, tout en préservant la confiance du public.