



ET SI L'ON METTAIT LES PIEDS DANS LE PLAT ?

Lettre ouverte aux organisations
représentatives des experts immobiliers
à propos de la responsabilité des experts
dans la crise immobilière actuelle

par Jean-Jacques Martel

Docteur en droit, maître de conférences à l'université de Lille (MCA CRDP-ERDP, EA n° 4487),
expert en évaluation immobilière, agréé par la Cour de cassation, médiateur près la cour d'appel de Paris,
président d'honneur de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)

Il ne manquerait plus
que l'on nous parle de
tokenisation,
de crowdfunding,
de blockchain ou de
métavers pour préparer
la prochaine crise
immobilière en 2035 !

En 2011, nous publions « Évaluation des actifs des mutuelles et des assurances, quelles pratiques prudentielles? » (Revue Experts n° 99, déc. 2011. 39 à 42) et en juillet-août 2015, « L'évaluateur immobilier dorénavant responsable... et bientôt coupable? » (AJDI 2019. 489).

Le 12 mars 2014, *Les Échos* publiaient l'interview de Laurent Leprevost, directeur général de Galtier Expertises qui s'intitulait « La connivence entre les brokers, les experts et les banques ne peut plus durer ».

En relisant ces contributions, il faut se rendre à l'évidence: les maux d'hier sont les maux d'aujourd'hui.

Comment trouver les mots pour demain?

La crise immobilière n'échappe à personne et elle va perdurer. En 2020, il y a eu la crise Covid, en 2021, la descente aux enfers du promoteur chinois *Evergrande* et, en 2022, l'invasion de l'Ukraine.

Il y a aujourd'hui l'inflation généralisée, la crise du crédit et la fin des aides fiscales à l'investissement immobilier.

Et il y aura bientôt l'accentuation des normes environnementales, des normes de construction, des exigences locatives, ou encore la limitation de la constructibilité (ZAN, PPRNT, etc.).

En réalité, ces excuses ne suffisent pas. Les origines de la crise actuelle sont également plus structurelles.

Si l'on souhaite une économie de marché, plus sociale, plus solidaire, plus durable et même garantir certains fondamentaux de notre démocratie, alors il faudra bien tirer les leçons de cette ixième crise, puisqu'un jour, la prochaine sera plus grave encore, et le système bancaire faillira.

Les experts en estimation ou en évaluation immobilière ne sont évidemment pas les principaux responsables. Ce serait nous accorder bien trop d'importance.

Pour autant, nier toute responsabilité serait tout aussi irresponsable, si l'on considère notre métier comme participant à la régulation du marché et à la stabilité de l'économie.

Il faut distinguer la valeur vénale du prix, du meilleur prix, pour ne pas dire dernièrement, du prix « déraisonnable » (pour rester poli)...

Après le crash de la bourse des années 2000, la financierisation de l'immobilier s'est accentuée (Marine Ducros, *L'édifice de la valeur*. Pratiques de valorisation dans le secteur de

l'immobilier financiarisé, Prix des doctoriales « Économie et Sociologie » 2018-2019, RFSE 2019/2 [n° 23], pages 35 à 57). L'avis d'antan s'est muté en processus de prévision, et certains experts en *data analyst*, pour les plus raisonnables, ou en *data scientist*, pour les plus tortueux.

Les prix se sont emballés depuis 2015 et ont alimenté la data, justifiant au passage nos propres valorisations. Notre obligation de moyens serait donc finalement pleinement satisfaite. Ce cycle n'avait rien de vertueux, et l'augmentation pyramidale de certaines classes d'actifs (bureaux, commerces, activités) s'est enclenchée jusqu'à la crise d'aujourd'hui).

Les écosystèmes financier et bancaire s'accordent pourtant sur la nécessité d'une démarche prudentielle, tant au niveau de l'Europe que de notre pays.

Il faut consulter les sites de l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution), de la BCE (Banque centrale européenne), la convention de Bâle pour les banques ou son pendant Solvency pour les mutuelles et assurances pour s'en convaincre.

Le projet CRR3/CRD6 pourrait en être le point d'orgue, et il est aussi la preuve de l'inertie et de la difficulté de mise en œuvre de la régulation de l'économie.

Extrait: « L'objet principal de la nouvelle proposition législative de la Commission européenne est de mettre en œuvre dans l'Union européenne le dernier volet des réformes de Bâle 3 contenu dans l'accord du Comité de Bâle du 7 décembre 2017, portant sur le plancher en fonds propres, le risque de crédit, le risque de *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et le risque opérationnel, ainsi que l'accord de janvier 2019 portant sur le risque de marché. Cet ensemble représente la dernière pierre de l'édifice des réformes réglementaires engagées à la suite de la crise de 2007-2009. »

L'expert immobilier devrait donc forcément se sentir concerné par cette philosophie prudentielle qui rejoint celle du bon sens.

Pour déterminer la valeur, l'expert dispose de nombreuses méthodes d'évaluation, dont la plus traditionnelle: la méthode par comparaison (J.-J. Martel, M. Noël, Comparaison n'est pas raison!, AJDI 2023. 823).

La financiarisation des actifs immobiliers a conduit pourtant les plus « *corporate* » d'entre nous à institutionnaliser la méthode financière dite DCF (*Discounted Cash Flow*).

En réalité, cette méthode remonterait à 1923, l'originale étant siglée ECP (Émile Coué Placebo), définie comme une prophétie autoréalisatrice fondée sur la suggestion et l'autohypnose. Elle considère que toute idée qui se grave dans notre esprit tend à devenir une réalité dans l'ordre du possible!

Pour définir la valeur actuelle, on détermine la valeur future. Pratique!

Cette méthode concernait originellement les entreprises et la finance. Elle s'est ensuite transposée aux actifs non financiers pour l'évaluation des forêts (en toute logique, la valeur de l'arbre de demain est objectivement plus importante que celle d'hier, par sa taille et donc son revenu)!

Les Géo Trouvetou de l'expertise l'ont ensuite transposée aux actifs immobiliers pour les financiariser à partir des années 2000, en oubliant une règle de bon sens: « Les arbres grossissent mais ne montent jamais jusqu'au ciel » (L. Doganova,

La formule des flux actualisés et le manager-investisseur, Sociétés contemporaines 2014/1, n° 93, p. 67 à 87).

L'opération boule de neige était déclenchée, la transaction justifiée par un DCF optimiste devenait un point de comparaison justifiant la logique du DCF suivant, encore plus optimiste...

Il ne manquerait plus que l'on nous parle de *tokenisation*, de *crowdfunding*, de *blockchain* et même de métavers pour préparer la prochaine crise immobilière en 2035.

En réalité, ce ne sont pas tant ces techniques qui sont à incriminer, mais plutôt ceux qui les emploient, en oubliant l'essentiel du raisonnement: le bon sens.

Lors des 8^e assises de la valorisation immobilière en juillet 2016, il fallait écouter ce directeur de la recherche d'une grande compagnie d'assurance pour comprendre le lien entre les deux versions.

Si la recherche en matière d'évaluation immobilière est classée parmi les sciences dites « molles », elle ne doit pas devenir le concours Lépine de la création de valeur.

Au sein de nos associations et autres institutions, la parole ne peut être unique, la pluralité d'expressions et la contradiction doivent être encouragées.

Comment ne pas s'interroger sur l'une des associations autopromue la plus représentative en matière d'évaluation immobilière et financière? Elle regrouperait « les dix principales sociétés françaises d'expertise immobilière juridiquement constituées ».

En réalité, elles sont filiales de banques, de sociétés de transactions ou d'investissements ou de groupes internationaux multiservices.

À notre époque, ces sociétés ne devraient-elles pas plutôt être « webinistiquement » constituées que de nous renvoyer vers les annonces immobilières... comme gage d'indépendance?

Sans doute faut-il trouver l'explication dans le rôle principal affiché sur le site web de cette association: « la défense des intérêts moraux et professionnels de ses membres ».

Cette prouesse est atteinte puisque les foncières cotées s'imposent désormais de faire évaluer leurs actifs exclusivement par les membres de cette association.

On peut aussi s'interroger ironiquement sur la présentation du symbole de la justice affiché sur sa page d'accueil web. Rien à dire sur le principe, mais pourquoi la présenter en déséquilibre? Il n'y a parfois pas de hasard.

Post 2012, les fonds d'investissement disposaient d'un cash vertigineux à dépenser en immobilier d'investissement et ils ont créé une bulle spéculative.

Ces prix devaient être ensuite consolidés comme des valeurs et il fallait des experts pour cela. En lisant un rapport semestriel d'une foncière faisant appel à l'épargne publique, on comprend vite l'écosystème « de l'entre soi » avec les groupes multiservices qui réalisent les transactions, louent et gèrent les immeubles desdites foncières et, cerise sur le gâteau, les expertisent périodiquement.

Pourquoi ne pas prôner plus d'indépendance (J.-J. Martel, T. Thomas, L'indépendance et la transparence: les deux mamelles de l'expertise immobilière...?, Actes pratiques et ingénierie immobilière, janv. 2015)?

Cette indépendance se manifeste de deux manières.

La première est l'indépendance « *in concreto* »: celle de l'expert individuel, face à lui-même, face aux parties, face aux clients. Globalement, ce principe d'indépendance est lisible et sanctionnable.

Il trouve son paroxysme en expertise judiciaire, pour les experts relevant de ce seul statut, sous le contrôle du magistrat.

La charte de l'expertise impose au titre des obligations de l'expert l'absence de tout lien de subordination ou familial.

La seconde est l'indépendance « *in abstracto* », et elle est bien plus complexe à cerner.

L'indépendance des sociétés d'expertise immobilière est aujourd'hui relative, notamment pour l'évaluation des sociétés cotées ou dans le cadre des expertises réglementées.

Par exemple, ce très grand groupe bancaire lance un appel d'offres pour sélectionner une société d'expertise immobilière, sollicite plusieurs experts pour ensuite ne retenir... que sa filiale d'expertise!

Sans compter les grands groupes de l'industrie immobilière dont la rentabilité est notoirement fondée sur la transaction et les services associés. Ces grands groupes tentent ici de nous faire croire à l'indépendance totale de leurs filiales d'expertise, parce qu'elles seraient juridiquement constituées...

La charte de l'expertise précise, au titre des obligations de l'expert, l'absence de tout lien capitalistique significatif, et un délai de carence d'une année pour l'expertise des biens « transactés » par le même groupe.

La boîte de Pandora est définitivement ouverte et on est effectivement très loin des attentes concrètes imposées à l'expert de justice ou à l'expert foncier.

Cette tolérance de l'indépendance à deux vitesses n'est pas souhaitable, pour ne pas dire plus tolérable.

On a vraisemblablement déjà oublié le scandale *Enron*, et pourtant, il ne date que de l'an-

née 2001. Pour mémoire, le champion des *big five*, Arthur Andersen, conseillait et contrôlait les activités financières et comptables d'*Enron* (extrait du site Wikipédia: « *Enron* était le premier client d'Andersen et l'auditeur validait ses comptes tout en sachant probablement qu'ils étaient truqués. Andersen se trouvait en situation de conflit d'intérêts: si l'entreprise avait refusé de valider les comptes, elle aurait probablement perdu ses contrats de conseil avec *Enron*, plus rémunérateurs. »).

La notion de conflit d'intérêts doit être précisée avec force et détermination.

Notre charte de l'expertise doit être plus exigeante et ne doit pas nous niveler par le minimum de ce qui nous rassemble.

Établir la valeur devrait être une lourde responsabilité, tant sur le plan contractuel qu'extracontractuel.

Actuellement, faute de statut, nous n'avons que peu de responsabilités, ou en tout cas, pas assez pour nous sentir concernés, en dehors de nos interventions de justice: là où la responsabilité et l'indépendance prennent tout leur sens. Certains se réjouissent de cette situation confortable, ils ont tort.

Les prédicateurs de la vérité expertale pourraient s'inspirer de cette expérience aéronautique.

« Trois experts (un Allemand, un Italien et un Français), ainsi que Toto et un prêtre sont dans un avion qui va s'écraser. Comme il n'y a que quatre parachutes, l'expert allemand dit: " Je suis le plus fort du pays le plus riche ", prend un parachute et saute. L'expert italien dit: " Je suis le plus élégant du pays le plus beau ", prend un parachute et saute. L'expert français dit « Je suis le plus sachant du pays le plus intelligent », prend un parachute et saute...

Le prêtre dit alors à Toto: " Prends le dernier parachute petit car j'irai au paradis. "

Et Toto de lui répondre: " Ne t'inquiète pas, il en reste deux car l'expert français a pris mon sac à dos! " »

Cette histoire a été racontée par l'actuel président de la Chambre commerciale de la Cour de cassation lors de la synthèse du colloque « Le futur de l'expertise judiciaire civile dans l'Union européenne » organisé par l'EEEI (*European Expertise & Expert Institute*) les 16 et 17 mars 2012 à Bruxelles. C'est dire...

N'est-il donc pas grand temps de proposer une plus forte responsabilité de l'expert?

Entre une obligation de moyens insuffisante et une obligation de résultat irréaliste, il y a largement la place pour une troisième voie, l'objectif de résultat.

Les contours de cet objectif de résultat devraient être définis par les organisations professionnelles, avant qu'il ne le soit, plus sévèrement, par la justice.

Nous ne pouvons plus nous contenter de la caractérisation de l'erreur grossière.

Une hiérarchisation des conditions d'intervention expertale pourrait éventuellement accompagner la graduation de sa responsabilité (J.-J. Martel, M. Noël, La hiérarchisation des interventions d'expertise en évaluation immobilière ou locative, Loyers et copr. 2022. Étude 5).

Nous avons évidemment pris le soin de consulter différents responsables d'associations représentatives, chacun semble d'accord avec ce constat, individuellement, mais collectivement?

Enfin, il y a ce bon vieux serpent de mer: faut-il identifier l'expert immobilier et lui donner un statut? « L'Europe est plutôt un continent d'harmonisation par les normes et la France assurément un pays de statuts » (J.-J. Martel, L'avenir de l'*homo sapiens expertus immobilis*, entre normes et statut..., Revue Expert, août 2013)...

Il existe actuellement une double culture...

Celle des normes, comme RICS VRS (anglosaxonne), REV TE-GOVA (européenne) ou encore la NFX 50-110 (franco-française). Elles accordent un *satisfecit* renouvelable à celui qui les mérite, en contrepartie d'une cotisation annuelle.

Mais aussi celle des statuts, celui d'expert foncier, instauré par une ordonnance royale de 1567, mais surtout celui d'expert de justice, dont la probité et l'expérience sont instituées par une ordonnance du Parlement de Paris en 1667, avec un agrément toujours plus sélectif (J.-J. Martel, M. Noël, L'expertise devant les juridictions administratives et civiles, Ann. loyers, oct. 2023).

L'objectif des normes vise l'harmonisation des pratiques, qu'elles soient françaises (avec la Charte de l'expertise) ou internationales. L'objectif d'un statut priorise le professionnalisme.

Actuellement, notre charte s'intitule « La charte de l'expertise en évaluation immobilière ». Sa priorité est d'harmoniser les pratiques entre les professionnels signataires.

La promotion de l'autocontrôle et de l'autorégulation montre ses limites avec la crise actuelle, mais comme toujours, sans doute faut-il envisager une forme de compromis.

Et si notre charte s'intitulait « La charte de l'expert et de l'expertise en évaluation immobilière »? Inconsciemment, cette

dénomination influencerait une responsabilisation plus forte des experts.

Soyons convaincus qu'il faut différencier l'expert du transacteur afin que ce dernier ne s'autoproclame pas lui-même expert.

Comme ce professionnel individuel, trop fier d'annoncer sur le réseau social LinkedIn la présentation de ses trois structures dans une seule enseigne: « La première, un cabinet d'affaires; la seconde, un cabinet d'expertise; et la troisième, une agence immobilière ». Si l'on ajoute son profil comme « formateur expert », alors on peut craindre le pire.

Ou encore le réseau national immobilier Arthurimmo, qui nous certifie que 100 % de ses agents immobiliers sont experts en évaluation immobilière et suivent une formation permanente... De qui se moque-t-on?

La 6^e édition de la charte de l'expertise est en passe d'être adoptée, nous avons donc le choix entre le conservatisme et l'audace jusque dans nos propres rangs. Chiche!

Soyons convaincus qu'une accentuation de notre responsabilité nous rendra plus prudents et plus indépendants.

Soyons convaincus qu'une augmentation de la prudence et de l'indépendance limitera la financiarisation spéculative de l'immobilier et bénéficiera au plus grand nombre de nos concitoyens!