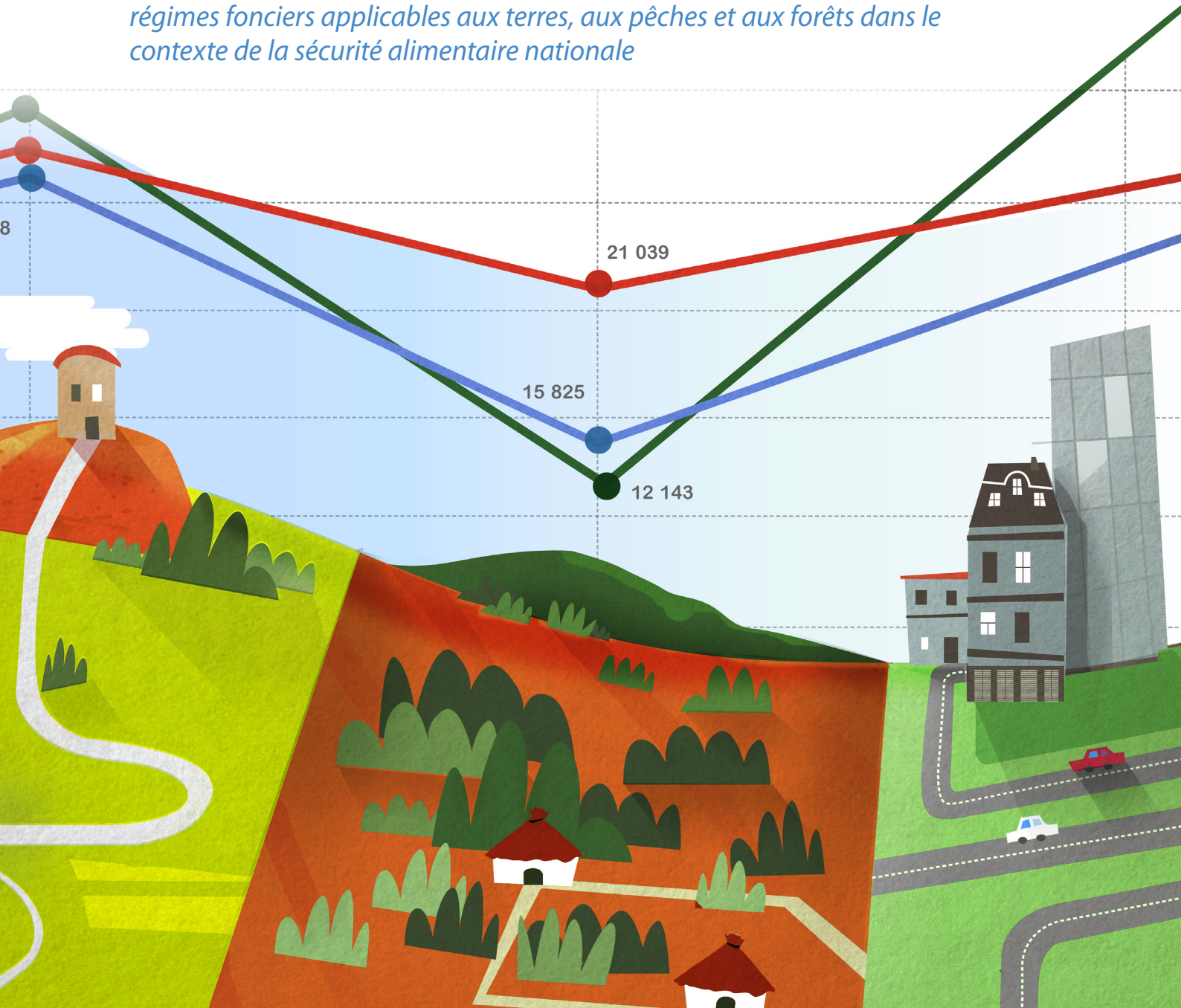
Organisation des Nations Unies
pour l'alimentation
et l'agriculture

GUIDE TECHNIQUE POUR LA
GOUVERNANCE DES RÉGIMES FONCIERS

11

Estimer la valeur des droits fonciers

Guide technique sur l'estimation des droits fonciers conformément aux *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*



Les guides techniques pour la gouvernance des régimes fonciers de la FAO font partie des initiatives visant à renforcer les capacités nécessaires pour améliorer la gouvernance des régimes fonciers et par là même aider les pays à appliquer les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale. Les guides de la FAO pour la gouvernance des régimes fonciers sont préparés par des spécialistes et peuvent être utilisés par toute une gamme d'acteurs. En ce sens, ils:

- transposent les principes des Directives en actions, processus et mécanismes concrets;
- donnent des exemples de bonnes pratiques – ce qui a fonctionné, où, pourquoi et comment;
- fournissent des outils utiles pour des activités telles que l'élaboration de politiques ou de processus de réformes, pour la conception de projets d'investissement et pour orienter les interventions.

Pour plus d'information sur les Directives et les activités de la FAO sur la gouvernance foncière, veuillez consulter le site: **www.fao.org/tenure**

Estimer la valeur des droits fonciers

Guide technique sur l'estimation des droits fonciers conformément aux *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*

ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE
Rome, 2019

Cette publication a pour objet de soutenir la mise en œuvre des D*irectives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. Elle ne saurait contredire les termes des Directives telles qu'elles ont été approuvées par le Comité de la sécurité alimentaire mondiale le 11 mai 2012, ni mettre en question le rôle des États dans leur mise en œuvre.

Cette publication a été élaborée avec l'aide financière de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord. Les opinions exprimées dans ce document sont celles du/des auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement les politiques officielles ou les opinions de la FAO.

Cette publication a pour objet de soutenir la mise en œuvre des *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. Elle ne saurait contredire les termes des Directives telles qu'elles ont été approuvées par le Comité de la sécurité alimentaire mondiale le 11 mai 2012, ni mettre en question le rôle des États dans leur mise en œuvre.

Les appellations employées dans ce produit d'information et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) aucune prise de position quant au statut juridique ou au stade de développement des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites. Le fait qu'une société ou qu'un produit manufacturé, breveté ou non, soit mentionné ne signifie pas que la FAO approuve ou recommande ladite société ou ledit produit de préférence à d'autres sociétés ou produits analogues qui ne sont pas cités.

Les opinions exprimées dans ce produit d'information sont celles du/des auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement les vues ou les politiques de la FAO.

ISSN 2706-5553

E-ISSN 2706-5561

ISBN 978-92-5-130069-5

© FAO, 2017

La FAO encourage l'utilisation, la reproduction et la diffusion des informations figurant dans ce produit d'information. Sauf indication contraire, le contenu peut être copié, téléchargé et imprimé aux fins d'étude privée, de recherche ou d'enseignement, ainsi que pour utilisation dans des produits ou services non commerciaux, sous réserve que la FAO soit correctement mentionnée comme source et comme titulaire du droit d'auteur et à condition qu'il ne soit sous-entendu en aucune manière que la FAO approuverait les opinions, produits ou services des utilisateurs.

Toute demande relative aux droits de traduction et d'adaptation ainsi qu'à la revente ou à d'autres droits d'utilisation commerciale doit être présentée au moyen du formulaire en ligne disponible à l'adresse www.fao.org/contact-us/licencerequest ou adressée par courriel à: copyright@fao.org.

Les produits d'information de la FAO sont disponibles sur le site web de la FAO (www.fao.org/publications) et peuvent être achetés par courriel adressé à publications-sales@fao.org.

Table des matières

Remerciements V
Sigles et abréviations VI
Avant-propos VII

1. Introduction **1**

1.1 Points clés 3
1.2 Contexte 3
1.3 Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers? 4
1.4 Les Directives volontaires et ce guide technique 7
1.5 Résumé 8

2. Qu'est ce qui donne une «valeur» aux droits fonciers? **9**

2.1 Points clés 11
2.2 Contexte 11
2.3 Droits fonciers 14
2.4 Caractéristiques physiques 21
2.5 Résumé 25

3. Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers? **23**

3.1 Points clés 25
3.2 Contexte 25
3.3 Transactions dans le cadre de droits fonciers légitimes 26
3.4 Aménagement réglementé du territoire 31
3.5 Expropriation 33
3.6 Imposition des terres et des biens 41
3.7 Comptabilité, prêt et assurance 48
3.8 Résumé 52

4. En quoi consiste une estimation? 53

4.1 Points clés 55
4.2 Contexte 55
4.3 Comprendre et consentir à réaliser une estimation 57
4.4 Recueillir l'information 58
4.5 Réaliser l'estimation 69
4.6 Rapport d'estimation 78
4.7 Résumé 80

5. Qu'est-ce qui rend un système d'estimation efficace? 81

5.1 Points clés 83
5.2 Informations foncières et immobilières 83
5.3 Capacités en matière d'estimation 84
5.4 Gouvernance 94
5.5 Résumé 98

Conclusion 99
Références bibliographiques 100
Glossaire 102

Remerciements

Ce guide technique a été préparé par une équipe dirigée par Peter Wyatt de l'Université de Reading au Royaume-Uni et un groupe de quatorze experts en matière d'estimation foncière, dont Adarkwah Antwi, expert foncier et analyste du marché immobilier du Ghana, Ben Elder de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* du Royaume-Uni, Christopher de Gruben de *MAD Investment Solutions* en Mongolie, Eric Allen de la *National Land Agency* en Jamaïque, Jan Brzeski de l'*International Property Tax Institute* au Canada, Maxwell Mutema de l'Institut des ingénieurs du Zimbabwe (FZweIE), Mike McDermott de *Global Property Advisory* en Australie, Néstor Garza et Dann Payares de l'*Universidad del Norte* en Colombie, Nivedita Haran du Gouvernement du Kerala en Inde, Phan Trung Hien de la Faculté de droit de l'Université de Can Tho au Viet Nam William McCluskey de la *School of the Built Environment* de l'Université d'Ulster au Royaume-Uni et Andrew Hilton, Paul Munro-Faure et Mackay Rigava de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). Le guide a été préparé sous la direction de Paul Munro-Faure, Andrew Hilton et David Palmer. Il a été révisé par Christabel Clark et Luca Feliziani en a conçu la mise en page.

Un atelier, organisé conjointement par la FAO et l'Université de Reading, a permis de procéder à un examen détaillé d'une première version de ce guide.

La FAO tient à exprimer sa reconnaissance à l'Université de Reading pour sa collaboration à la réalisation de ce guide technique, au Département pour le développement international du Royaume-Uni (DFID) pour la contribution financière qui a rendu possible cette publication et à toutes les personnes ci-nommées pour leur précieux temps et leur expertise consacrés à ce projet.

Sigles et abréviations

FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
IFRS	*International Financial Reporting Standards* Normes internationales d'information financière
IRPF	*International Real Property Foundation* «Fondation internationale sur les biens immobiliers»
IVS	*International Valuation Standards* Normes internationales d'évaluation
IVSC	*International Valuation Standards Council* Conseil des normes internationales d'évaluation
RICS	*Royal Institution of Chartered Surveyors* Institution royale des géomètres-experts
USAID	Agence des États-Unis pour le développement international

Avant-propos

La valeur foncière, qu'elle soit définie en termes purement économiques ou qu'elle intègre dans un sens plus large la valeur sociale et environnementale, constitue un élément de base important pour la prise de décisions concernant les droits fonciers légitimes. L'estimation – le processus d'évaluation de la valeur – fait partie de l'évolution et de l'amélioration des terres, des pêches et des forêts, et peut avoir une influence déterminante sur le développement économique général et la croissance, la richesse et la prospérité d'une communauté, d'une société ou d'une nation.

Des estimations de la valeur des droits fonciers sont requises par l'État et par le secteur privé pour des raisons très diverses, constituant et déterminant souvent la base des transactions, de la fiscalité, des indemnisations et de la comptabilité. La valeur d'un bien et le processus d'estimation font partie de notre vie quotidienne, et pourtant ils sont souvent entourés de mystère et ne sont pas clairement compris. L'estimation n'est pas seulement de nature hypothétique – une proportion importante des plaintes et des contestations d'ordre juridique, dans de nombreux pays, se basent sur des estimations, que ce soit en raison d'une indemnisation trop faible pour des terres expropriées par l'État ou une opposition à des impôts fonciers élevés, qui ont tous des conséquences juridiques et financières.

Les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (ciaprès les «Directives»), adoptées en 2012, constituent le premier consensus international sur le caractère fondamental des droits fonciers. Elles assurent la reconnaissance et la protection des droits fonciers et rappellent l'importance de la sécurité foncière pour la sécurité alimentaire nationale. Les Directives reconnaissent la complexité d'administrer les terres de manière efficace tout en assurant la prestation des services liés aux régimes fonciers et mentionnent spécifiquement l'importance de l'estimation foncière.

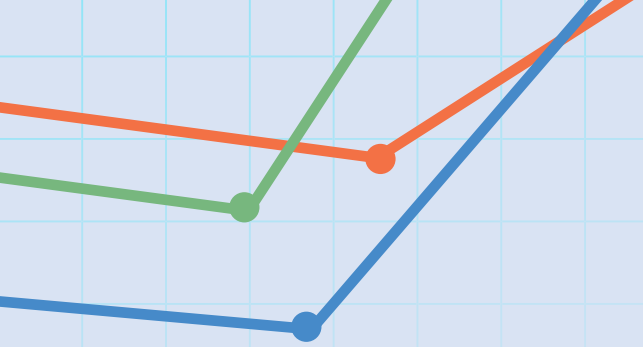
L'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) a développé une série de guides techniques pour élaborer et fournir des orientations détaillées sur les domaines thématiques qui figurent dans les Directives. Le présent guide, qui fait partie de cette série, aborde les questions liées à l'identification et à l'estimation des droits fonciers à différentes fins et fournit des conseils sur la façon de s'assurer que les estimations sont réalisées de manière juste, fiable et transparente et qu'elles sont conformes aux normes internationales. Il explique pourquoi les estimations foncières sont importantes, où et quand elles devraient avoir lieu, et par qui elles devraient être réalisées et utilisées. Ce guide n'est pas un manuel sur l'estimation foncière; il cherche

plutôt à sensibiliser les acteurs de la politique et de l'administration foncières et ceux qui peuvent être affectés par les décisions prises en matière de régime foncier sur les problématiques et les procédures d'estimation.

Bien que ce guide technique se limite aux terres, il fournit des indications utiles qui peuvent s'appliquer aux pêches, aux forêts et à d'autres ressources naturelles. Il est principalement destiné aux pays en développement et aux pays en transition où les institutions et les professions chargées de l'estimation sont moins sensibilisées à certaines problématiques. Les droits fonciers légitimes concernant les régimes fonciers coutumiers ou informels peuvent être moins clairs et non officialisés par la loi ou la réglementation.

Les autres guides techniques de la série font également référence aux thèmes figurant dans le présent document et sont donc complémentaires. Les lecteurs intéressés par des aspects spécifiques de la mise en œuvre des Directives, notamment sur l'égalité des sexes, les aspects juridiques, le consentement préalable, donné librement et en connaissance de cause (CPLCC), les investissements agricoles, l'enregistrement des droits fonciers, les biens communs, le pastoralisme, la foresterie ou la pêche peuvent également consulter ces guides techniques.

1
Introduction



Page 3
1.1 Points clés

Page 3
1.2 Contexte

Page 4
1.3 Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers?

Page 7
1.4 Les Directives volontaires et ce guide technique

Page 8
1.5 Résumé

1. Introduction

1.1 Points clés

- La valeur foncière est issue de la détention de droits fonciers légitimes sur les terres, les pêches et les forêts. La valeur foncière est largement adoptée en tant que critère pour déterminer les choix sur la façon dont ces droits sont répartis entre les individus et les communautés.

- La section 18 des Directives porte sur l'estimation de cette valeur foncière. Elle recommande le développement de systèmes d'estimation des droits fonciers qui tiennent compte des valeurs sociales, culturelles, religieuses, spirituelles et environnementales, en même temps que de leur valeur économique. La transparence devrait être un principe clé de ces systèmes, non seulement pour faciliter le processus d'estimation lui-même, mais aussi pour contribuer à empêcher la corruption. Les capacités en matière d'estimation foncière devraient être développées sous la forme de normes et de formations.

- L'estimation – le processus d'évaluation de la valeur foncière – s'appuie sur l'évolution et la croissance des marchés fonciers et immobiliers et en fait partie intégrante, ce qui peut influencer le développement économique général et la prospérité d'une société.

- La nécessité de réaliser des estimations dépend de l'ampleur des marchés des droits fonciers, du volume des activités de prêt sur ces marchés et des exigences politiques en matière d'estimation, afin d'appuyer les activités du gouvernement en matière de fiscalité, de restitution des terres, de remembrement des terres et d'expropriation.

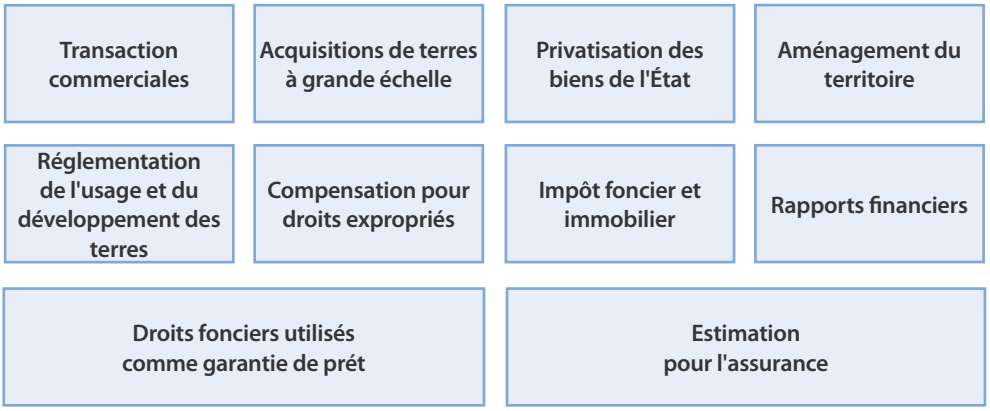
1.2 Contexte

La valeur foncière, qu'elle soit définie en termes purement économiques ou qu'elle couvre plus largement la valeur sociale et environnementale, constitue un élément de base important pour la prise de décisions concernant les droits fonciers légitimes. L'estimation – le processus d'évaluation de la valeur foncière – fait partie de l'évolution et de l'amélioration des terres, des pêches et des forêts, et peut avoir une influence déterminante sur la croissance et le développement économique général et la création de richesses et la prospérité d'une communauté, d'une société ou d'une nation.

Des estimations de la valeur foncière sont requises par l'État et par le secteur privé pour des raisons très diverses.

Les Directives se réfèrent à la valeur marchande et à la valeur non marchande. Ces concepts cherchent à exprimer la valeur des droits environnementaux, sociaux et économiques, qui sont importants pour un large éventail de parties prenantes.

ACTIVITÉS QUI DEMANDENT DES ESTIMATIONS DE LA VALEUR FONCIÈRE



À ce jour, les processus d'estimation visent surtout à estimer la valeur de marché ou valeur d'échange. Plus loin dans ce guide, le chapitre 4 montre que la valeur de marché se base formellement sur l'analyse des transactions de marché. Des marchés actifs et transparents peuvent rendre les estimations plus fiables alors que les estimations sur les marchés émergents, où l'information est difficile à obtenir, sont plus aléatoires.

Estimer la valeur non marchande des droits fonciers sur les terres, les pêches et les forêts est une tâche plus difficile, mais néanmoins vitale, car elle tente de quantifier les avantages non économiques que la terre et la propriété offrent. Sur le marché, la valeur d'un bien n'est pas attribuée en fonction de l'ensemble des avantages que cela peut signifier de détenir des droits fonciers: les rapports sociaux, l'identité, l'agriculture de subsistance durant les périodes difficiles, le lien privilégié avec la nature et le niveau de responsabilité que cela peut engendrer. Les marchés ayant du mal à évaluer ces avantages, le concept de valeur non marchande est donc un premier pas vers leur reconnaissance, leur identification et leur comptabilisation.

1.3 Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers?

Voici quelques exemples de raisons pour lesquelles les particuliers, les entreprises, les communautés et les gouvernements doivent estimer les biens fonciers. Le chapitre 3 présente une discussion plus détaillée avec des études de cas et donne plusieurs orientations.

Transférer les droits fonciers

Des droits fonciers peuvent être négociés dans le but de délocaliser ou d'agrandir une résidence ou une activité commerciale. Des terres et des biens peuvent être légués à ses enfants. Les propriétaires de droits fonciers peuvent souhaiter louer des terres agricoles, des pêcheries ou des terres forestières à un tiers. Les estimations fournissent les détails nécessaires pour permettre aux parties de négocier un prix ou un loyer acceptable. Les détenteurs de droits fonciers peuvent également identifier des opportunités de

développer ou de réaménager leurs terres ou d'en avoir un autre usage. Les estimations aident à déterminer ce qu'une terre vaut pour son usage courant, par exemple en tant que ferme ou forêt, et si elle pourrait avoir une valeur plus élevée si elle était réaménagée, disons, pour un usage résidentiel ou commercial.

Dans certains pays, l'État possède de nombreuses terres et, pour en faire bon usage, il peut décider de les vendre ou de les louer à des agriculteurs, des entreprises forestières, etc. Les évaluateurs fonciers peuvent donner des conseils sur les meilleurs moyens de les céder, sur le prix auquel la terre devrait être vendue et apporter une aide dans l'élaboration des termes d'un bail qui pourrait être convenu.

Il y a un mouvement croissant, en particulier en Afrique, de gros investisseurs qui acquièrent de vastes étendues de terres à usage agricole ou commercial. Les estimations foncières aident à s'assurer que les propriétaires et les occupants reçoivent la juste valeur marchande de leurs droits fonciers. Cela peut être très important dans les cas où les droits fonciers sont coutumiers ou informels.

Les Directives recommandent que les États reconnaissent et facilitent les marchés pour les transactions de transfert des droits fonciers sur les terres, les pêches et les forêts (section 11.1). Une fois les droits fonciers légitimes reconnus, les marchés peuvent se développer pour permettre l'achat, la vente et la location de ces droits.

Aménagement réglementé du territoire et expropriation des droits fonciers

Réglementer l'utilisation des terres est essentiel. Certaines activités doivent être tenues à l'écart d'autres et certaines utilisations des terres sont plus profitables lorsqu'elles sont à proximité. Les infrastructures (routes, chemins de fer, écoles, hôpitaux) doivent être planifiées pour fournir des services efficaces aux collectivités rurales, commerciales et résidentielles.

Les politiques d'aménagement du territoire et les processus décisionnels peuvent avoir un impact important sur la valeur foncière. Les estimations contribuent à éclairer les décisions sur la meilleure façon d'aménager un réseau routier dans une nouvelle extension urbaine. Cela aide à déterminer si une partie des coûts pourrait être récupérée par le biais d'une taxe foncière, ou quelle valeur pourrait acquérir la terre si un nouveau système de transport rapide était construit et combien de recettes fiscales cela pourrait générer.

Une motivation fondamentale pour développer des capacités d'estimation objectives et impartiales est de s'assurer que lorsque des droits fonciers légitimes sont expropriés, une compensation équitable soit accordée aux parties affectées. Considérons, par exemple, un pays en pleine modernisation de son infrastructure de transport public qui souhaite acquérir des terres pour une nouvelle ligne de chemin de fer. Combien l'autorité acquéreuse doit-elle payer pour les terrains nécessaires à la construction du chemin de fer? Comment les propriétaires savent-ils si leurs terres sont achetées au juste prix? Les estimations foncières répondent à ces questions cruciales.

Fiscalité foncière et immobilière

De nombreux pays considèrent la terre et la propriété foncière comme une source légitime de recettes fiscales, en particulier pour les dépenses publiques locales telles que les services médicaux, de police et de lutte contre les incendies, ainsi que pour l'entretien des infrastructures et des équipements. La valeur foncière et immobilière est couramment utilisée pour répartir équitablement l'impôt entre les propriétaires et les locataires de droits fonciers ruraux et urbains. De nouvelles estimations peuvent être entreprises régulièrement pour assurer un certain niveau d'équité à mesure que la valeur foncière évolue avec le temps et l'accès public à ces estimations fiscales signifie que les contribuables peuvent faire appel contre leurs obligations de paiement s'ils le souhaitent.

“ La juste estimation de la valeur des droits fonciers légitimes est aujourd'hui amplement reconnue comme une préoccupation mondiale. Par exemple, le Nouveau Programme pour les villes (Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable, 2016) encourage les pays à enregistrer et diffuser toute hausse de la valeur foncière résultant des investissements publics mais également à appuyer la mise en place de registres fonciers (y compris l'enregistrement des droits coutumiers légitimes ainsi que des ventes et des locations) pour faciliter les estimations foncières.

Comptabilité, prêt et assurance

Les entreprises devraient connaître la valeur courante de leurs biens fonciers et immobiliers. Si les biens d'une entreprise sont sous-évalués, l'entreprise peut être acquise à bon marché, fermée et les biens vendus à leur valeur de liquidation. Ce «démembrement des biens» est préjudiciable à l'économie. Des estimations régulières des terres et des biens immobiliers aident à prévenir ce genre d'activité.

Si les droits fonciers légitimes peuvent être utilisés comme garantie pour les prêts, la valeur de ces droits est un facteur clé pour décider si et dans quelle mesure accorder des prêts. Par exemple, un agriculteur prévoit d'investir des capitaux pour irriguer, clôturer et niveler certaines terres et souhaite emprunter de l'argent auprès d'une banque en utilisant la terre comme garantie pour le prêt. La banque doit savoir si la terre vaut plus que le montant du prêt et l'agriculteur doit savoir si l'argent investi va ajouter plus de valeur que le coût du prêt.

Enfin, la terre et la propriété sont des biens précieux mais ils sont aussi des entités physiques réelles et donc vulnérables à toutes sortes de risques tels que les inondations, les incendies, les tremblements de terre, les glissements de terrain, la pollution ou les invasions. Il est important d'atténuer ces risques et de s'assurer contre eux. Les assureurs réalisent des évaluations des risques et des estimations afin de vérifier que leurs primes et leur niveau de couverture sont appropriés.

1.4 Les Directives volontaires et ce guide technique

“ Les Directives promeuvent une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts, dans le respect de toutes les formes de régimes fonciers, afin d’assurer la sécurité alimentaire pour tous. En adoptant une gouvernance responsable et en définissant des principes et des normes pour aider les parties prenantes lorsqu’elles élaborent leur politique foncière, les Directives contribuent à assurer des moyens de subsistance durables, la stabilité sociale, la sécurité du logement, le développement rural, la protection de l’environnement et le développement économique et social durable.

En examinant le comportement des sociétés, il est possible de voir que la valeur foncière est amplement utilisée pour déterminer les décisions sur la façon dont les droits fonciers légitimes sont répartis entre les individus et les communautés. Dans le monde, et en particulier dans les pays en développement, il est urgent de comprendre comment la valeur des droits fonciers est établie et peut être estimée, en particulier dans les situations où les populations sont vulnérables et où l’accès à l’information, au savoir et au pouvoir est inégal. Les Directives le reconnaissent et demandent que des capacités et des normes appropriées en matière d’estimation soient établies et appliquées dans le but de mieux contribuer à une gouvernance foncière responsable.

Les principes généraux des Directives invitent à reconnaître, respecter et garantir les droits fonciers légitimes pour que tous puissent en jouir librement, et de rendre justice dans les cas où ces droits sont bafoués. Ces principes sont fondamentaux pour la mise en place de systèmes d’estimation efficaces car la valeur est conditionnée par le fait de détenir des intérêts sur les terres et les biens qui sont garantis et qui apportent des bénéfices. Il peut s’agir d’une valeur marchande susceptible d’être négociée ou d’une valeur culturelle ou spirituelle non marchande.

La section 18 des Directives recommande que:

- Les États veillent à ce que des systèmes appropriés soient utilisés pour estimer rapidement et de manière équitable la valeur des droits fonciers et que ces systèmes promeuvent des objectifs sociaux, économiques et environnementaux et des objectifs de développement durable.
- Outre la valeur économique, les systèmes d’estimation tiennent compte des valeurs sociales, culturelles, religieuses, spirituelles et environnementales, le cas échéant.
- Des normes applicables aux estimations de la valeur foncière qui sont conformes aux normes internationales soient élaborées et diffusées auprès des personnes réalisant les estimations et des autres parties prenantes afin qu’elles puissent en prendre connaissance.
- Les estimations des droits fonciers et les informations et les méthodologies se rapportant aux estimations de la valeur foncière soient transparentes, portées à la connaissance de tous et accessibles.

Les concepts de valeur foncière et d’estimation de la valeur foncière, d’un point de vue marchand et non marchand et conformément à la section 18 des Directives, sont présentés dans ce guide technique. Il est ensuite expliqué pourquoi l’estimation des droits fonciers est si importante, ce qu’est une estimation et comment elle

est réalisée. Enfin, les principaux éléments pour qu'un système d'estimation soit performant sont examinés.

Ce guide technique s'adresse aux professionnels de la politique et de l'administration foncières, qui sont directement impliqués dans des domaines nécessitant une estimation des droits fonciers, ou qui peuvent éventuellement devoir travailler sur ces questions. Il est également important pour les titulaires de droits fonciers légitimes et leurs représentants, y compris les agents, les consultants, les conseillers professionnels et les organisations de la société civile.

Bien que ce guide technique aborde les questions liées à la terre, il fournit des conseils utiles qui peuvent être appliqués aux pêches, aux forêts et à d'autres ressources naturelles.

1.5 Résumé

Conformément à la section 3 des Directives, les acteurs étatiques et non étatiques devraient reconnaître et respecter tous les détenteurs de droits fonciers légitimes et leurs droits, et:

- Prendre des mesures raisonnables pour identifier, enregistrer et respecter les titulaires de droits fonciers légitimes et leurs droits.
- Reconnaître l'égalité des individus quant à leur sexe, leur âge et leur vulnérabilité dans le contexte national.
- Avant que des décisions ne soient prises, s'engager auprès de ceux qui, détenant des droits fonciers légitimes, pourraient être affectés par des décisions, et rechercher leur appui, et prendre en compte leur contribution, en prenant en considération le déséquilibre des rapports de force et en assurant une participation active, libre, efficace, utile et en connaissance de cause dans les processus décisionnels.
- Ce faisant, les États devraient suivre les recommandations de la section 18 des Directives concernant l'estimation des droits fonciers légitimes et les systèmes d'estimation, ainsi que des politiques et lois correspondantes.
- La section 6 des Directives reconnaît que des services liés aux régimes fonciers qui soient délivrés de manière juste et équitable (qui comprend les services d'enregistrement et d'estimation) dépendent des capacités humaines, physiques et financières pour mettre en œuvre les lois et les politiques. Les Directives aident les États à encourager les associations professionnelles pertinentes à élaborer, diffuser et suivre un comportement éthique élevé.

2

Qu’est ce qui donne une «valeur» aux droits fonciers?

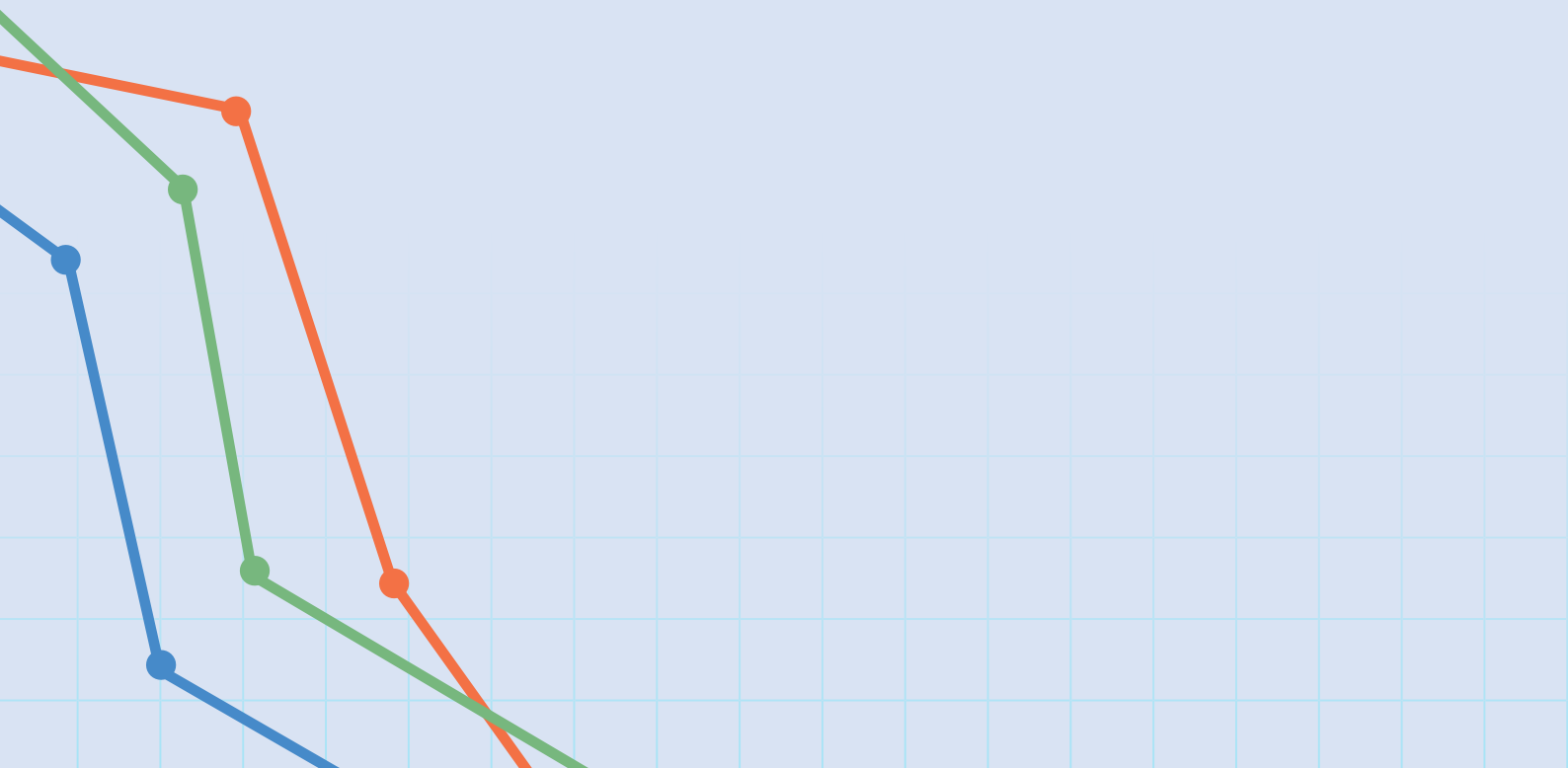
Page 11
2.1 Points clés

Page 11
2.2 Contexte

Page 14
2.3 Droits fonciers

Page 21
2.4 Caractéristiques physiques

Page 25
2.5 Résumé



2. Qu'est ce qui donne une «valeur» aux droits fonciers?

2.1 Points clés

Les sociétés attribuent une valeur aux choses qui sont importantes pour elles. Les droits fonciers sont fondamentaux pour la société et ont une forte valeur.

Les droits fonciers permettent l'utilisation, le transfert et le contrôle des droits de propriété sur les terres. La nature et l'étendue de ces droits, ainsi que l'emplacement et les caractéristiques physiques des terres et des biens auxquels ils se rapportent, influent sur leur valeur. L'estimation est le processus d'identification et de quantification de l'effet que ces attributs peuvent avoir sur la valeur des droits fonciers.

Il n'y a pas de concept unique en ce qui concerne la valeur foncière. Selon le but de l'estimation, les conditions économiques au fil du temps, les perceptions individuelles ou du marché de la valeur et les critères formulés par les professionnels de l'estimation, les droits fonciers peuvent avoir plus d'une valeur.

L'influence des droits fonciers, de l'emplacement et des améliorations sur la valeur devrait être replacée dans un cadre commercial, économique, social et environnemental plus large. Ce contexte fait partie du cadre cognitif que les évaluateurs prennent en considération lors de leur estimation, qui comprend également la connaissance du marché et du cadre législatif, des politiques environnementales et de l'activité économique en vigueur.

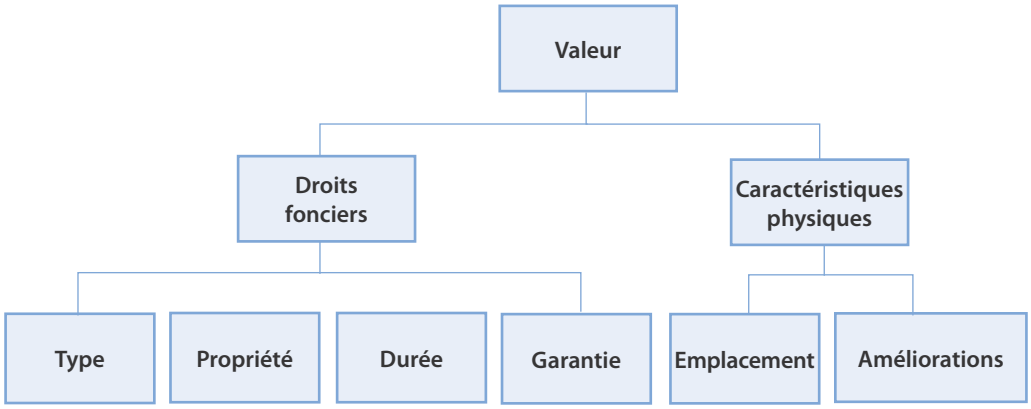
La diversité des régimes fonciers et des accords en matière d'utilisation des terres peuvent rendre les estimations compliquées. Cela souligne le besoin d'avoir recours à des évaluateurs expérimentés, qualifiés et compétents et explique pourquoi les normes sont essentielles (voir le chapitre 5).

2.2 Contexte

Les Directives font la promotion d'une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts. La loi est reconnue comme un instrument primordial pour transposer les recommandations des Directives en actions et un guide technique intitulé *La gouvernance responsable des régimes fonciers et le droit* a été publié par la FAO en 2016. Pour ce faire, la reconnaissance de la légitimité des droits fonciers est primordiale, qu'ils soient formels, informels, individuels, communaux, coutumiers, permanents ou transitoires. L'estimation a un rôle clé à jouer dans la détermination de la valeur de ces droits fonciers dans un large éventail de contextes, dont il sera question au chapitre 3.

La valeur est fonction des attributs associés aux droits fonciers et aux terres et biens sous-jacents auxquels ces droits se rapportent. Ces deux facteurs sont discutés plus en détail dans les sections suivantes (2.3 et 2.4).

LA VALEUR EST FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES, GÉOGRAPHIQUES ET PHYSIQUES DES BIENS IMMOBILIERS



La valeur dépend spécifiquement du contexte; il n'y a pas de règles. Par exemple, la valeur peut se référer au loyer qu'un fermier paie à un propriétaire foncier – une valeur locative. Ou il peut s'agir d'une estimation du prix payé pour une ferme si elle était vendue – une valeur en capital. Il existe également différents types de valeurs en fonction du but de l'estimation.

La valeur dépend du contexte

Les estimations à des fins fiscales peuvent être fondées sur certains facteurs définis légalement, tels que la qualité du sol, la productivité agricole ou la superficie au sol des bâtiments. Cela peut signifier que les valeurs fiscales sont différentes – souvent plus faibles – que les valeurs du marché. Si ces valeurs fiscales servent de base à l'estimation du prix de vente des terres domaniales, le gouvernement n'obtiendra pas la meilleure estimation et si les propriétaires sont dédommagés pour les terres expropriées sur la base de ces estimations de la valeur foncière, ils ne recevront pas de compensation équitable.

Les estimations de la valeur foncière au niveau fiscal ne sont donc pas les mêmes que les estimations du marché – cela dépend beaucoup des critères qui sont établis au cours d'une estimation; celles-ci seront abordées au chapitre 4.

Valeur marchande et non marchande

“ Les politiques et les lois se rapportant à l'estimation de la valeur foncière devraient tendre le plus possible à ce que les systèmes d'estimation de la valeur foncière tiennent compte, s'il y a lieu, des valeurs non marchandes, comme les valeurs sociales, culturelles, religieuses, spirituelles et environnementales (Directives: section 18.2).

Deux concepts de valeur sont définis dans les Directives, la valeur marchande et la valeur non marchande. Une économie est ancrée dans un contexte sociétal et

environnemental plus large, qui détermine la manière dont les marchés et les valeurs sont établis. La valeur marchande est la valeur d'échange et est principalement influencée par les avantages économiques que les droits fonciers peuvent générer. Les valeurs de marché (ou les prix) sont constatées lorsque les droits fonciers sont échangés. La valeur non marchande reflète des qualités non économiques, notamment les avantages sociaux, culturels et environnementaux que les droits fonciers confèrent. Un exemple de valeur non marchande pourrait être la valeur attribuée à une terre ancestrale d'une communauté.

Les terres et les biens immobiliers qui constituent un patrimoine culturel, historique ou architectural peuvent bénéficier d'une protection juridique ou réglementaire et leur utilisation peut être sujette à certaines restrictions. Ils peuvent ainsi être coûteux à entretenir et leur utilisation être moins souple. En effet, il peut ne pas être possible de leur attribuer une valeur marchande – un ancien monument ou des ruines, par exemple – alors que leur valeur culturelle et historique peut être très élevée.

Les valeurs non marchandes ne sont pas établies par le marché, elle sont donc difficiles à fixer. Des estimations sont souvent effectuées durant l'expropriation des droits fonciers lorsque la valeur non marchande doit être estimée comme base d'indemnisation.

La valeur non marchande est également un facteur à prendre en considération lorsqu'il s'agit de la gestion stratégique des terres et des biens immobiliers de l'État, tels que les forêts nationales et les zones côtières. Par exemple, si un investisseur souhaite acquérir des droits d'extraction minière, il peut y avoir un coût plus élevé pour la société dans son ensemble ainsi qu'une perte en termes de valeur non marchande pour la communauté locale. Une forêt fournit du bois et d'autres produits forestiers mais offre peut-être également une valeur sociale (d'agrément) à la région et une valeur environnementale mondiale. Ces valeurs non marchandes plus larges sont difficiles à estimer, mais cela ne signifie pas qu'elles doivent être ignorées. Les gouvernements peuvent décider d'établir des politiques ou d'adopter des lois (par exemple, des taxes, des réglementations, etc.) pour faire face à ces coûts pour la société et l'environnement.

Mettre en place une meilleure gouvernance foncière pour les pêches (FAO, 2013a)

La relation entre la valeur marchande et la valeur non marchande est évidente lorsqu'on cherche à estimer les pêches. La valeur marchande d'une pêcherie peut être estimée en évaluant la valeur actuelle et future du poisson débarqué, moins les coûts de débarquement. Une pêcherie qui n'est pas actuellement exploitée a tout de même une valeur associée à l'option de l'exploiter à l'avenir.

La valeur non marchande pourrait comprendre:

Une valeur sociale: Cette valeur peut varier en fonction de l'importance de la pêche au niveau local et de l'existence d'autres moyens de subsistance. La pêche artisanale remplit souvent des fonctions essentielles d'absorption de main-d'œuvre et de filet de sécurité, et un accès facilité à la pêche peut être primordial pour les ménages pauvres qui doivent conserver leurs moyens de subsistance. La valeur sociale peut également prendre la forme de la pêche de loisir.

Pour de nombreux petits pêcheurs et travailleurs de la pêche, la pêche représente un mode de vie et a une valeur culturelle importante, notamment la valeur associée à leurs connaissances dont les générations futures pourront bénéficier. Dans certaines cultures, la valeur d'une espèce ou d'une zone spécifique est liée aux pratiques ancestrales et spirituelles d'une communauté.

Les ressources halieutiques font partie des écosystèmes et ont de la valeur car elles fournissent des services écosystémiques. Les valeurs écosystémiques rendent compte de l'importance des services écosystémiques pour les personnes, notamment les communautés côtières et les autres membres de la société en général. Ces services peuvent, par exemple, être le maintien de la qualité de l'eau ou la protection des récifs.

Il est important de comprendre les différentes composantes de la valeur des droits fonciers et comment les bénéfices (et les coûts) sont distribués – qui gagne et qui perd – lors de l'attribution ou du transfert de droits. Une bonne compréhension de la valeur foncière est également nécessaire pour éclairer les décisions politiques dans le secteur de la pêche.

2.3 Droits fonciers

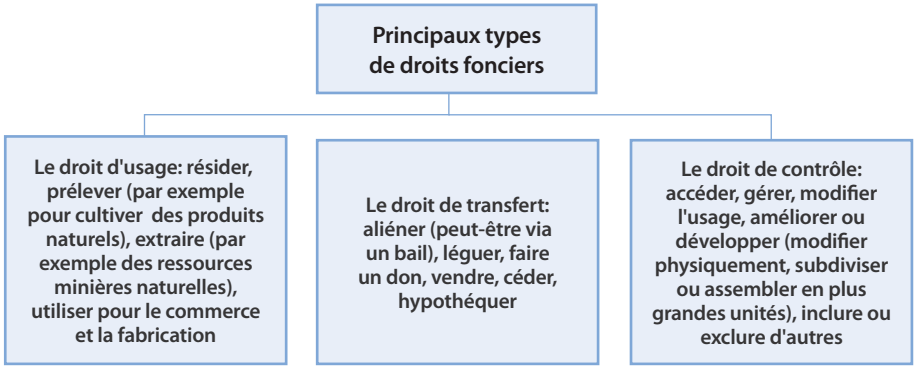
“ Les modes d'accès des personnes, des communautés et des autres acteurs aux terres, aux pêches et aux forêts sont définis et régulés par les sociétés, dans le cadre de systèmes fonciers qui déterminent qui peut utiliser ces ressources, pendant quelle durée et dans quelles conditions. Les systèmes fonciers peuvent être basés sur des politiques, des règles et des lois écrites comme sur des pratiques et traditions non écrites (Directives: Avant-propos).

Quand on parle de «valeurs foncières», ou de «valeurs immobilières», on évoque en fait la valeur de «l'intérêt» ou des «droits fonciers» sur la propriété. Les droits fonciers déterminent le degré selon lequel les individus peuvent légitimement jouir ou faire usage de biens immobiliers et d'autres ressources naturelles. Des droits plus étendus, plus rares, sur une plus longue durée et mieux garantis ont une plus forte valeur. La propriété pleine et entière de droits fonciers perpétuels aura plus de valeur qu'un droit résiliable sur le court terme pour occuper le même terrain et la même propriété.

Types de droits fonciers

Il existe trois principaux types de droits fonciers.

TYPES DE DROITS FONCIERS



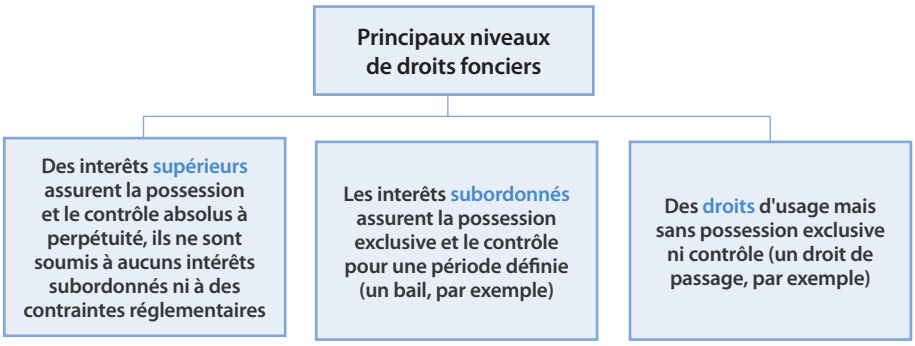
En règle générale, plus les droits détenus sont nombreux, plus la valeur de l'intérêt est forte. Il peut exister des situations où des droits fonciers spécifiques ne sont pas détenus. Par exemple, des propriétaires fonciers sous régime foncier informel peuvent ne pas avoir le droit de vendre ou de louer leurs droits. Cela peut être dû au fait que l'État conserve la propriété ou pour éviter un rapport de force déséquilibré lors de la négociation avec des acteurs externes (élites, sociétés) et tenter de réduire le risque que les propriétaires terriens soient mal représentés et manipulés ou soient contraints de renoncer à leurs droits.

La prévention contre le transfert des droits fonciers peut également contribuer à maintenir l'identité collective d'une communauté, en particulier dans les cas où les terres de peuples autochtones sont basées sur un système foncier communautaire. Certaines juridictions peuvent octroyer des droits d'aliénation mais en y apposant certaines conditions. Par exemple, en Papouasie-Nouvelle-Guinée, la loi empêche les propriétaires de droits coutumiers de louer des terres directement à des personnes étrangères à la communauté, de sorte qu'ils doivent d'abord les louer à l'État, qui peut ensuite les sous-louer.

Détenir des droits fonciers

La façon dont les droits fonciers sont détenus ou appartiennent à un groupe peut avoir une incidence importante sur la valeur foncière. Il existe trois principaux niveaux de détention des droits fonciers:

LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE DROITS FONCIERS



Dans la mesure du possible, et d'après les données disponibles, les évaluateurs devraient distinguer les différentes valeurs de ceux qui détiennent des «niveaux» différents de droits sur une même propriété. Identifier les titulaires de ces différents droits fonciers peut être difficile, en particulier si la propriété est inoccupée ou si les occupants ne sont pas coopératifs. Des ressources supplémentaires peuvent être nécessaires pour recueillir et vérifier les informations dans de telles circonstances. Les systèmes d'enregistrement des régimes fonciers devraient consigner les différents niveaux de droits de ceux qui détiennent des droits fonciers.

Lorsque l'on examine la propriété des droits fonciers, deux éléments importants sont à prendre en considération, le sexe et l'exclusivité. En ce qui concerne les questions d'égalité des sexes, le guide technique intitulé *La gouvernance foncière pour les femmes*

et les hommes (FAO, 2013b) fournit une liste de contrôle permettant une estimation équitable entre les hommes et les femmes.

La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes

Veiller à ce que les systèmes d'estimation prennent en compte les valeurs non marchandes.

Évaluer l'influence des facteurs sociaux – relations sociales, notoriété, fraternité – sur les négociations pour établir la valeur de la propriété, en particulier pour les groupes vulnérables tels que les veuves et les femmes à la tête de familles ayant un faible pouvoir de négociation politique.

Maintenir les frais à un niveau minimal.

Expliquer aux propriétaires la manière dont les estimations sont effectuées, en particulier aux femmes qui ont un niveau d'alphabétisme plus faible et qui manquent d'information.

Prévenir la corruption en mettant publiquement à disposition l'information relative aux estimations et aux analyses existantes.

Égalité des sexes

En Inde, la législation promulguée en 2006 prévoit l'octroi de droits aux familles vivant dans les forêts. Dans l'État du Kerala, le droit foncier est enregistré aux deux noms du mari et de sa femme.

En ce qui concerne l'exclusivité, les droits fonciers peuvent être détenus conjointement, lorsque les parties partagent la totalité des intérêts, ou séparément, lorsque chaque partie détient une partie définie des intérêts. Si les droits fonciers sont partagés, un évaluateur doit attribuer une valeur à chaque titulaire de droits fonciers.

Les droits fonciers peuvent être attribués à une communauté spécifique, ce qui peut exclure d'autres personnes de la terre (Nzioki *et al*., 2013). La communauté détermine collectivement comment la terre est utilisée; chaque occupant d'un terrain communal peut jouir de droits d'utilisation importants, mais ne peut pas vendre ni transférer la propriété du terrain. Un inconvénient de cette approche est que les occupants peuvent ne pas être en mesure d'hypothéquer la terre et cela peut décourager l'investissement.

Selon la constitution d'un pays, la terre à laquelle les droits fonciers se rapportent peut être une propriété privée ou être détenue par l'État au nom de son peuple. Dans les pays où l'État conserve la propriété, les particuliers et les organisations peuvent se voir attribuer des droits d'«utilisation» des terres, l'État étant propriétaire de la terre et les habitants y apportant des améliorations. Ces droits d'utilisation des terres peuvent être «vendus» par l'État pour une durée indéterminée contre rémunération ou loués pour des périodes déterminées à un loyer annuel. Partager les droits fonciers ainsi a deux conséquences importantes en termes de valeur foncière:

a) Les évaluateurs peuvent être tenus de séparer la valeur du terrain de la valeur des aménagements réalisés par la suite, même s'ils peuvent être fonctionnellement liés et difficiles à distinguer. Par exemple, un agriculteur peut avoir investi de la main-d'œuvre et du capital pour irriguer des terres, construire des retenues d'eau et des stations de pompage. Si le terrain doit être exproprié, une compensation peut être

payée pour les barrages et les pompes, mais pas pour les canaux d'irrigation.

b) Les évaluateurs devraient tenir compte de la «valeur marchande» du site d'origine lors de l'estimation de la compensation accordée aux détenteurs de droits d'utilisation des terres. Cela peut être difficile dans une économie planifiée où la libre négociation sur le marché est limitée; il y a en effet peu de preuves de la valeur marchande du terrain d'origine.

Dans les zones rurales, les droits fonciers peuvent être détenus par l'État, en particulier dans les parcs nationaux et autres zones protégées. Les terres forestières peuvent également appartenir à l'État, bien qu'il puisse être avantageux de gérer conjointement ces ressources naturelles avec les communautés locales.

Gestion conjointe des forêts

L'Inde a développé un programme de gestion conjointe des forêts, qui répartit les droits fonciers entre l'État et les communautés locales. Les communautés forestières peuvent détenir un accès, utiliser, gérer et retirer des droits, mais non transférer des droits. L'approche encourage le partage des produits, des responsabilités, du contrôle et de la prise de décision entre les départements forestiers gouvernementaux et les groupes d'utilisateurs locaux, sur la base d'un accord formel. L'objectif principal est de donner aux utilisateurs des parts dans les bénéfices issus des forêts et un rôle dans l'aménagement et la gestion. Parallèlement, le programme veille à ce que toute personne «externe» soit empêchée d'acheter et de prendre possession des terres forestières.

Durée des droits fonciers

Les intérêts supérieurs garantissent une possession et un contrôle absolus et à perpétuité. Les intérêts subordonnés établissent la possession et le contrôle pendant une période définie, par exemple par un bail, le loyer reflétant la valeur qui peut être déterminée à partir de la terre. Les droits fonciers supérieurs (perpétuels) ont donc souvent plus de valeur que les droits subordonnés et les intérêts subordonnés à long terme ont souvent plus de valeur que les intérêts subordonnés à plus court terme.

Il existe deux principaux types de bail. Le bail à long terme porte généralement sur des périodes de 50 ans ou plus. Un propriétaire accorde un bail, par exemple, pour une parcelle de terrain vacante à un occupant qui, à son tour, peut l'améliorer et profiter des avantages de son action pendant la durée du bail foncier. Par le passé, ces baux fonciers nécessitaient le paiement d'un loyer qui demeurait généralement le même pendant toute la durée du bail. Au fil du temps, la valeur réelle de ce loyer diminuait. De nos jours, il est courant de trouver des révisions de loyers ou d'autres arrangements stipulés dans des baux fonciers de sorte que les propriétaires puissent faire augmenter la valeur locative.

Des baux d'occupation plus courts sont généralement accordés pour les bâtiments et autres terrains améliorés. Les occupants peuvent subdiviser et sous-louer, mais seulement pour des durées inférieures à la durée du bail principal. Au cours du bail, le loyer peut être révisé périodiquement. Selon le contexte législatif, à la fin d'une période de location, un occupant peut avoir le droit de renouveler le bail.

Un élément particulier de la valeur foncière émane de terres et de propriétés qui sont soumises à des droits fonciers de niveau supérieur et subordonné, connu sous le nom

de valeur de réversion. C'est la plus-value qui sera créée au départ du locataire une fois le bail terminé, et lorsque le détenteur d'intérêts supérieurs reprend la pleine possession du terrain et de la propriété. Parfois, cette valeur de réversion peut être très élevée, en particulier si les locataires ont apporté des améliorations à la terre, augmentant sa valeur. Par conséquent, les propriétaires peuvent être fortement incités à résilier les baux à la première opportunité. Les évaluateurs devront vérifier si la loi permet aux locataires de prolonger leur occupation au-delà de la fin du bail initial, car cela aura un impact significatif sur la valeur de leurs droits fonciers. Les baux devraient clairement établir ce qu'il adviendra de tout aménagement en termes de valeur à la fin d'un bail.

Parfois, un loyer modéré peut être convenu en même temps que le paiement d'une somme forfaitaire ou d'une prime au début d'un bail. De même, une période sans loyer au début d'un bail peut être proposée au locataire à titre d'incitation. Le loyer peut être basé (au moins en partie) sur le chiffre d'affaires, permettant ainsi au propriétaire de recevoir une partie des bénéfices. Les évaluateurs doivent vérifier les paiements versés (en argent et en nature) qui tiennent lieu de paiement ou de loyer. Quel que soit le mode de paiement envisagé, le loyer devra être révisé régulièrement en fonction du marché afin de s'assurer que l'accord a été établi sur une base transparente et donc de manière efficace.

Garantie des droits fonciers

“ Dans l'élaboration de leurs politiques et de leurs lois relatives aux régimes fonciers, les États devraient tenir compte de la valeur sociale, culturelle, spirituelle, économique et environnementale des terres, des pêches et des forêts relevant des systèmes fonciers des peuples autochtones et autres communautés appliquant des systèmes fonciers coutumiers (Directives: section 9.7).

Il existe une large gamme de mesures de garantie allant des titres légalement enregistrés sur des parcelles délimitées, à un régime foncier coutumier et à une occupation informelle. Cette dernière est quelque chose d'un peu plus fort qu'une reconnaissance *de facto* de l'occupation par le biais d'un clientélisme politique, de la réception de factures de consommation courante ou le paiement de taxes foncières. Le degré de formalisation des droits fonciers a un impact significatif sur la valeur foncière car les locataires, les investisseurs et les prêteurs considèrent le titre enregistré comme moins risqué.

Titre de propriété définitif

En Inde, la Loi de 1908 sur l'enregistrement prévoit l'enregistrement des actes et des documents et le titre conféré est un «titre présumé». En 2008, la Loi sur les titres fonciers définitifs a été adoptée, déclarant que le système de délivrance des titres fonciers en Inde serait converti en un système de «titres définitifs». Ce faisant, tous les registres fonciers ont dû être enregistrés dans une base de données géoréférencée sécurisée, où chaque titre foncier est garanti. Il s'agit d'une amélioration majeure par rapport au précédent système de registres fonciers, qui permettra d'éviter de longues poursuites judiciaires et d'attirer davantage d'investissements.

Dans de nombreux pays, les terres rurales sont détenues dans le cadre des droits coutumiers. Impliquant souvent des transitions sociales des droits sur des marchés non réglementés, les terres détenues sous cette forme de propriété sont transmises de génération en génération par le biais des lignées et de l'héritage familial, sous la supervision des chefs traditionnels. Généralement, les marchés fonciers formels n'existent pas et les informations sur le régime de propriété et les transactions peuvent être difficiles à obtenir.

Les droits fonciers coutumiers et informels sont souvent les biens les plus précieux possédés par les communautés rurales, formant la base de l'agriculture de subsistance et des cultures de rapport. Ces droits peuvent reposer sur des accords informels ou oraux ou avoir pour origine des coutumes et des pratiques des communautés locales et s'appliquer à des particuliers, des ménages et des familles élargies. Ce sont ces droits et accords au niveau de la famille ou de la famille élargie qui conduisent souvent à une utilisation agricole des terres pour une production de subsistance et des cultures de rapport.

Il est difficile d'estimer les droits fonciers coutumiers et informels; il faut identifier la nature spécifique des droits (utilisation, transfert, contrôle, etc.), les propriétaires de ces droits et le cadre politique plus large. Le prix qu'un individu paie pour des droits fonciers informels peut, par exemple, refléter la perspective de les formaliser dans le futur. Les terres non enregistrées peuvent faire l'objet de transactions informelles et sans la signature de documents, et les prix sont souvent bas en raison du risque de revendications concurrentes sur leur possession et leur occupation. Un évaluateur peut être confronté à de multiples intérêts coutumiers oraux qui créent des droits allant d'intérêts perpétuels à des intérêts limités dans le temps, et d'autres formes d'accord qui peuvent être déterminées en fonction de certains événements.

Estimer la valeur des droits fonciers coutumiers

Au Libéria, les droits coutumiers constituent le principal mode de détention des terres dans les zones rurales. Ces droits doivent être officiellement reconnus en tant que propriété collective, retirant ainsi de vastes zones de terres rurales du contrôle direct de l'État. La loi du Libéria sur les droits fonciers qui est proposée créera des «droits» coutumiers sur des terres résidentielles pour les membres de la communauté afin de leur permettre de «détenir et conserver perpétuellement leurs terres coutumières résidentielles de la même manière que s'ils détenaient la jouissance de terres privées». La terre est «aliénable, transmissible, divisible, et peut être mise en gage ou utilisée sous la forme de garantie pour les obligations des membres envers toute personne». Cela permet d'identifier les intérêts lors de l'estimation des terrains résidentiels. Pour les terres agricoles, «chaque membre d'une communauté a le droit d'exercer des activités agricoles sur autant de terres coutumières qui sont adaptées et destinées à l'agriculture, et qui sont en fait acceptées et utilisées pour l'agriculture et d'autres activités à caractère agricole». Le fait qu'il n'existe aucune mention d'aliénabilité, de nantissement ou de garantie pour les obligations rend ces terres plus difficiles à estimer. Par exemple, quels droits fonciers le fait de cultiver en permanence sur des terres communautaires confère à un particulier, un ménage ou une famille élargie? Un ménage peut-il échanger ou louer de telles terres agricoles? Quel est le statut des terres agricoles qu'un ménage ou une famille élargie laisse en jachère mais souhaite cultiver à l'avenir, comme cela est couramment pratiqué? Les communautés rurales ont des pratiques coutumières par rapport à toutes ces questions et un évaluateur devra les étudier.

Il peut être difficile d'identifier la véritable importance des intérêts à estimer. Il est important de veiller à ce que les concepts juridiques sur les droits coutumiers soient conformes aux droits observés. Par exemple, les dispositions constitutionnelles peuvent restreindre les concessions de terres coutumières à la location plutôt qu'au transfert à perpétuité. Cependant, si l'attribution, informelle ou orale, d'arrangements sur le partage d'une exploitation et de ces récoltes ressemble fortement à des intérêts perpétuels, l'intérêt doit-il être estimé comme il a été fixé ou être limité par des dispositions constitutionnelles? Il est déterminé à partir d'un intérêt hypothétique à bail, ce qui implique de fixer, arbitrairement, des dates de début et de fin, un loyer et

d'autres conditions.

Les estimations peuvent être particulièrement difficiles lorsque la propriété et l'occupation sont divisées entre plusieurs détenteurs. Les droits fonciers doivent être définis avec précision afin que les acheteurs et les vendeurs sachent ce qu'ils peuvent faire ou ne pas faire avec la terre et les biens. Par exemple, un ménage ou une famille élargie qui détient des droits coutumiers sur des terres forestières peut conclure un accord d'exploitation agricole avec un membre n'appartenant pas à la communauté qui défriche la forêt et produit une culture de rapport. Selon la coutume, le tiers peut acquérir des droits perpétuels ou résiliables. Un évaluateur devra identifier quels intérêts sont perpétuels, quels autres sont résiliables, et les dissocier pour identifier et évaluer chacun d'eux. Une autre difficulté peut provenir de l'absence d'information sur les données des marchés. Les transactions, en plus d'être non documentées, tendent à être complexes, impliquant des accords de partage des terres et des récoltes.

En dépit des problèmes d'estimation que les droits fonciers coutumiers et informels posent, des estimations indépendantes et objectives de ces droits peuvent améliorer le bien-être des populations rurales en:

- contribuant à éradiquer les pratiques frauduleuses et corrompues visant la recherche de profit sur les rentes;
- divulguant les prix des droits fonciers coutumiers, créant par la-même des échanges qui peuvent optimiser l'investissement en capital et en main-d'œuvre, faisant passer les familles de l'agriculture de subsistance à l'agriculture de rente et à d'autres usages des terres qui améliorent leur situation;
- offrant une compensation équitable pour l'expropriation des droits fonciers coutumiers;
- soutenant les politiques d'administration foncière de l'État, notamment l'impôt foncier et la location ou la vente de terres.

Par conséquent, les évaluateurs doivent bien appréhender les marchés coutumiers et informels et garder à l'esprit les éléments suivants, qui sont fondamentaux:

- Les droits fonciers peuvent-ils être classés par catégories? Par exemple, combien de niveaux d'intérêt existe-t-il entre l'occupant et le propriétaire foncier? Existe-t-il des droits d'utilisation, par exemple pour les pasteurs nomades qui n'utilisent les terres que périodiquement?
- Existe-t-il des données probantes, telles que des accords écrits ou conclus verbalement constatés, pour corroborer les droits fonciers identifiés?
- D'où vient le financement? Les acheteurs de droits informels peuvent ne pas être en mesure d'emprunter de l'argent pour financer leurs acquisitions et les vendeurs acceptent parfois des acomptes provisionnels. Si de l'argent est emprunté, les arrangements peuvent être risqués à la fois pour l'emprunteur et le prêteur et, par conséquent, le coût du prêt (le taux d'intérêt) peut être élevé.
- Existe-t-il un système juridique accessible pour résoudre les différends? Y a-t-il un système d'assurance opérationnel? Ils peuvent ne pas apparaître dans le modèle formel des marchés développés, mais ils existent souvent de manière informelle.

- Les droits informels peuvent-ils être comparés à des droits similaires détenus de manière formelle et établir des critères de référence en matière de rendements et bénéfices?

2.4 Caractéristiques physiques

La valeur de la terre varie en fonction de son emplacement et la valeur des améliorations qui lui ont été apportées variera en fonction de leur nature et de leur étendue.

Terres

L'accessibilité a un rôle clé sur la valeur foncière, son importance dépendant de l'usage qui en est fait. Il est important de tenir compte de l'emplacement des activités développées sur les terres et son rapport avec les infrastructures de transport existantes et les utilisations des terres avoisinantes. Les différents besoins d'accès se traduisent par un processus d'appel d'offres compétitif entre différentes utilisations des terres. Un modèle de prix émerge qui est corrélé au modèle d'accessibilité. Les terres agricoles ou les terres forestières plus accessibles aux marchés pour la production et le bétail auront probablement plus de valeur que les terres agricoles plus éloignées.

D'autres considérations importantes relatives à l'emplacement sont les avantages qui peuvent s'accroître lorsque des utilisations similaires des terres sont regroupées. L'assignation de terres d'une zone à un usage spécifique déterminera en grande partie la meilleure utilisation possible des terres avoisinantes en raison des avantages de se regrouper. L'étendue des bénéfices dépend souvent du besoin de développer des échanges. Les magasins ont tendance à se regrouper. Les bureaux se regroupent près des commerces et des quartiers résidentiels les plus prisés. L'industrie tire profit du regroupement des différentes étapes de production. Les entreprises plus petites ont tendance à se regrouper, tandis que les grandes entreprises en sont moins tributaires parce qu'elles sont capables d'internaliser leurs processus de production. Certaines utilisations des terres, notamment pour l'industrie lourde et les habitations résidentielles préfèrent s'installer plus loin pour minimiser les coûts sociaux.

Améliorations

La nature des améliorations et la mesure dans laquelle elles influent sur la valeur foncière varieront en fonction de l'utilisation qui est faite des terres. Chaque utilisation des terres est souvent évaluée séparément. Une bonne manière d'effectuer une classification de ces utilisations peut être de les regrouper dans les catégories suivantes: agriculture et pêche, forêts, minéraux, repos et loisirs, transport, services publics et infrastructures, résidentiel, services collectifs, commerce de détail, industrie et affaires, défense, terrains vacants, abandonnés et inutilisés. Il est probable que cette classification soit à son tour sous-divisée en de nombreuses catégories et sous-catégories, dont le détail dépendra en grande partie des différences de valeur entre les utilisations. Un système d'information foncière (voir la section 5.2) peut être un

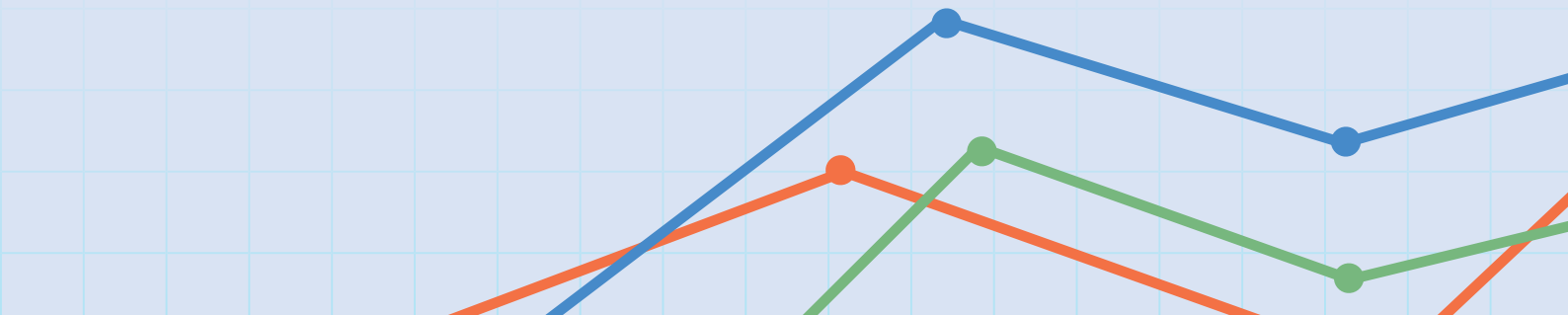
outil précieux pour enregistrer l'utilisation actuelle des terres.

La valeur sera également influencée par le niveau d'adaptation possible des aménagements réalisés pour d'autres utilisations des terres; en d'autres termes, leur flexibilité en termes de changement d'utilisation. Il est important d'envisager d'autres utilisations possibles, celles-ci pouvant être plus profitables que l'usage actuel.

2.5 Résumé

- ✓ Les États devraient reconnaître l'importance de l'estimation de tous les droits fonciers – formels, coutumiers et informels – et les évaluateurs devraient reconnaître que le degré de formalisation des droits fonciers peut avoir un impact significatif sur leur valeur.
- ✓ Estimer la valeur marchande et non marchande des droits fonciers est difficile lorsqu'ils ne sont pas clairement définis; lorsque les marchés ne sont pas bien développés, et que les professionnels et les normes en matière d'estimation n'existent pas.
- ✓ Les évaluateurs devraient être en mesure d'évaluer différents types de droits fonciers et de distinguer la valeur de la terre de la valeur des améliorations ou aménagements réalisés.
- ✓ Les évaluateurs doivent pouvoir attribuer différentes valeurs foncières à des titulaires qui se partagent des droits fonciers ou qui jouissent de différents «niveaux» de droits sur la même propriété.
- ✓ Les difficultés d'estimer les droits fonciers coutumiers et informels sont tout à fait uniques. Les évaluateurs doivent comprendre les marchés coutumiers et informels et, en particulier, apprécier la distinction entre la valeur marchande et la valeur non marchande de ces droits fonciers.
- ✓ Lorsqu'ils évaluent tous les droits fonciers, les évaluateurs doivent prendre en compte l'emplacement géographique, les améliorations et les utilisations alternatives possibles, et vérifier si l'usage actuel des terres est légal, car cela affectera leur valeur foncière.

3
Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers?



Page 25
3.1 Points clés

Page 25
3.2 Contexte

Page 26
3.2 Transactions dans le cadre de droits fonciers légitimes

Page 31
3.3 Aménagement réglementé du territoire

Page 33
3.4 Expropriation

Page 41
3.5 Imposition des terres et des biens

Page 48
3.6 Comptabilité, prêt et assurance

Page 52
3.7 Résumé

3. Pourquoi estimer la valeur des droits fonciers?

3.1 Points clés

- La valeur foncière, qu'elle soit définie en termes purement économiques ou qu'elle intègre dans un sens plus large la dimension sociale, d'agrément et environnementale, est une base fondamentale à partir de laquelle les décisions relatives aux droits fonciers sont prises.
- Les estimations appuient l'échange des droits fonciers; elles fournissent de la liquidité aux marchés des ventes et des locations en étayant les informations sur les prix, ce qui est particulièrement important lorsque les transactions sont rares ou lorsque les informations sur le marché sont inaccessibles, peu fiables ou invérifiables.
- Les estimations sont essentielles dans les prises de décisions en matière d'investissement ou de développement des terres. Elles viennent également en appui aux décisions relatives aux prêts, à l'évaluation des risques pour les assurances, et servent également à déclarer la juste valeur des biens fonciers et immobiliers dans les comptes financiers.
- L'État a des exigences spécifiques en matière d'estimation. Concernant la fiscalité, il peut être nécessaire d'estimer régulièrement la valeur d'un grand nombre de propriétés foncières et immobilières. Quant à l'expropriation des droits fonciers, des estimations de la valeur marchande et non marchande sont nécessaires sur une base individuelle.

3.2 Contexte

Ce chapitre explique les principales raisons de réaliser des estimations de la valeur des droits fonciers. Il cherche à décrire le cadre pour réaliser des estimations dans chacun des domaines clés où des estimations sont effectuées en se basant sur les éléments évoqués à la section1.2 du chapitre 1. Chacune des sections commence par un scénario qui présente un cas nécessitant une estimation. Les problématiques posées sont ensuite expliquées et des conseils fournis en matière d'estimation.

LES RAISONS D'ESTIMER LA VALEUR DES DROITS FONCIERS

Transactions du marché	Acquisitions de terres à grande échelle	Privatisation des biens de l'État	Aménagement du territoire
Réglementation de l'utilisation et du développement des terres	Compensation pour les droits expropriés	Imposition foncière et immobilière	Rapports financiers
Utilisation des droits fonciers comme garantie de prêt		Évaluation de l'assurance	

3.3 Transactions dans le cadre de droits fonciers légitimes

SCÉNARIO: Un État possède une vaste étendue de terres rurales et souhaite proposer des baux à des locataires qui ne seront autorisés qu'à cultiver la terre; il ne leur sera pas permis de vendre ni de transférer leur bail à quelqu'un d'autre. L'État cherche également à vendre des parcelles de terres rurales à de grandes entreprises agricoles. Les modalités de vente seront plus souples que les contrats de location et permettront aux entreprises d'utiliser le terrain de diverses façons, ainsi que de subdiviser et de vendre des lots individuels. Ce type de transaction avec des terrains similaires n'a jamais eu lieu auparavant et ne permet pas de renseigner l'État sur ce que pourrait être un prix équitable ou de marché. L'État sait que les agriculteurs locaux se sentent lésés parce que les grandes entreprises surenchérissent sur les meilleures terres agricoles. Ils estiment que cela est dû au fait que les entreprises reçoivent des accords sur les transactions plus favorables et à leur capacité à obtenir des conseils d'experts sur les questions liées à la valeur foncière.

“ *Le cas échéant, les États devraient reconnaître et faciliter des marchés de vente et de location équitables et transparents comme un moyen de transfert de droits d'usage et de droits de propriété sur des terres, des pêches ou des forêts (Directives: section 11.1).*

“ *Les États devraient établir des politiques et des lois et mettre en place des instances et mécanismes de régulation pour assurer la transparence et l'efficacité des mécanismes du marché, permettre un accès non discriminatoire et empêcher les pratiques non concurrentielles (Directives: section 11.3).*

Fixation des prix du marché

Le prix auquel les droits fonciers sont négociés est un élément clé de l'information sur

le marché. Il rassure les vendeurs qu'ils ne vendent pas moins cher qu'ils ne devraient et les acheteurs qu'ils ne paient pas trop. Si les acteurs du marché ne sont pas informés des prix qui sont convenus dans un marché, ils peuvent avoir des doutes et voir leur action restreinte parce qu'ils ne savent pas à quel prix ils peuvent acheter ou vendre des terres et des biens immobiliers.

Dans un marché alimentaire, où les marchandises sont exposées, de nombreux acheteurs et vendeurs se rencontrent et les prix sont négociés ouvertement; la fixation des prix du marché est simple. Par comparaison, les acheteurs et les vendeurs peuvent facilement déterminer le juste prix pour une quantité et une qualité spécifiques de marchandises. Mais les droits fonciers sont différents. Contrairement aux fruits et légumes, ils sont compliqués et variés et ne se négocient pas aussi fréquemment. Les prix sont beaucoup plus difficiles à discerner et certains détails spécifiques de chaque transaction peuvent être difficiles à déterminer. Cela est particulièrement vrai dans le cas des droits coutumiers et des terres occupées de manière informelle. Les estimations, qui sont des évaluations des prix, comblent ces lacunes; elles se substituent aux prix de transaction.

Il existe deux principaux types de marché des droits fonciers, les marchés de capitaux et les marchés locatifs. Les marchés de capitaux se réfèrent à la vente de droits fonciers dans le cadre d'une transaction qui a lieu en «une seule fois», la valeur des droits fonciers correspondant à un capital, généralement mais pas nécessairement un paiement financier.

Les marchés locatifs font référence à la location de droits fonciers, généralement un transfert de droits d'occupation et d'utilisation limités dans le temps en échange du paiement régulier d'un loyer. Les propriétaires souhaitant louer leurs droits fonciers peuvent se renseigner sur les loyers et sur d'autres conditions importantes de location. Par exemple, plus de 70 pour cent des terres du Botswana sont détenues sous régime foncier coutumier; les conseils fonciers répartissent les terres selon des baux renouvelables de 50 ans, assortis d'un réexamen des loyers tous les cinq ans. Au Mozambique, une partie du loyer va au gouvernement fédéral, une partie aux autorités locales et une partie à la communauté.

Un locataire peut souhaiter transférer un bail à une autre partie et une valeur peut être réalisée sous la forme d'un capital ou d'une prime. Les droits fonciers qui sont détenus conjointement – un couple marié par exemple – peuvent devoir être évalués pour assurer une répartition équitable de la richesse; les estimations effectuées pour des raisons familiales sont fréquentes.

Chaque accord entre des parties visant à transférer des droits fonciers, de manière permanente ou pour une période donnée, devrait être négocié librement et ouvertement entre les acteurs du marché informés.

La loi limite parfois la portée des transactions foncières en définissant le type de personnes pouvant être parties à un transfert. Par exemple, les particuliers et les ménages qui ne pratiquent pas directement l'agriculture ne peuvent pas être autorisés à louer des terres agricoles. Cette limitation de la taille du marché réduit la valeur des terres agricoles.

Lorsque des droits fonciers sont négociés, il y a souvent des coûts de transaction à payer qui peuvent comporter des frais d'enregistrement, des droits de timbre, des taxes

relatives au transfert et des frais juridiques, les honoraires de professionnels et les frais de courtage, qui peuvent être substantiels. Des frais élevés peuvent entraver l'activité du marché, décourager l'enregistrement des droits fonciers et fausser le marché par la sous-déclaration des prix de transaction afin d'éviter des frais élevés. Les évaluateurs doivent faire attention à distinguer ce qui semble être une «sous-déclaration» de la déclaration légitime du prix de transaction. L'abaissement des taux d'imposition des transferts peut réduire la sous-déclaration, et des marchés hypothécaires performants peuvent inciter à déclarer les prix réels afin de maximiser les montants des prêts.

Frais de transaction

La taxe relative au transfert des biens en Pologne est fixée à un faible taux et est payable sur la valeur de marché plutôt que sur le prix de vente déclaré. Habituellement, les notaires sont à même de conseiller les parties si leur prix déclaré diffère sensiblement de ce niveau. Les autorités fiscales ont cinq ans pour réévaluer la taxe si nécessaire. Elles peuvent demander au contribuable d'ajuster le prix déclaré et de réaliser une estimation individuelle si nécessaire. Si l'estimation diffère de plus de 33 pour cent du prix déclaré, le contribuable peut payer des frais supplémentaires, notamment le coût de l'estimation qui serait faite. .

Acquisitions de terres à grande échelle

“ Les États devraient envisager d'encourager une gamme de modèles d'investissement et de production qui n'aboutissent pas à des transferts à grande échelle de droits fonciers à des investisseurs, et ils devraient encourager les partenariats avec les détenteurs locaux de droits fonciers (Directives: section 12.6).

Les investisseurs, souvent issus de pays riches en capital mais pauvres en terres, acquièrent à l'heure actuelle de vastes étendues de terres rurales, en particulier dans les pays du Sud. Motivés par les retombées financières mais également conscients des problèmes de sécurité alimentaire et énergétique et des effets du changement climatique, ces investisseurs disposent des ressources financières pour acquérir des milliers d'hectares de terres pour la production alimentaire et de biocarburants, et l'extraction de ressources naturelles. Les acquisitions sont souvent encouragées par les États bénéficiaires, qui les considèrent comme un élément clé de la restructuration agricole et économique.

Les acquisitions de terres à grande échelle peuvent avoir un impact disproportionné sur les populations pauvres des zones rurales. Les populations autochtones et souvent vulnérables, qui n'ont pas de droits fonciers formels mais considèrent la terre comme une ressource commune, peuvent occuper les terres saisies. Les petits agriculteurs de subsistance et les communautés pastorales peuvent être particulièrement menacés, car ils ont besoin de beaucoup de pâturages et peuvent manquer de droits formels de propriété et d'utilisation.

La participation de toutes les parties prenantes, parmi lesquelles les titulaires de droits fonciers coutumiers et informels, garantit que la valeur marchande et non marchande est prise en compte lorsque ces droits sont affectés. Les forêts, en particulier, offrent un large éventail de biens en termes économique, social et environnemental. Il est également important d'avoir un bon accès à l'information sur les transactions, les prix et les valeurs foncières afin que les consultations avec les communautés locales et les organisations

de la société civile soient transparentes et que les occasions de malversations soient minimisées. Les informations sur les transactions doivent porter sur les ventes, les baux et les concessions afin que différents moyens de transfert puissent être considérés. Du point de vue des communautés locales, les arrangements qui sont limités dans le temps et n'impliquent pas la vente pure et simple des droits de propriété sont préférés.

Alors que l'indemnisation des expropriations par l'État est souvent réglementée d'une certaine façon (voir la section 3.4 ci-dessous), l'acquisition de terres par de gros investisseurs est souvent laissée à des négociations individuelles qui peuvent dégénérer en litiges, notamment en actions violentes de la part des détenteurs de terre qui se sentent «dépossédés» de leurs droits fonciers. Des estimations objectives et impartiales peuvent jouer un rôle essentiel dans ces négociations. Du point de vue de l'investisseur, les estimations permettent de déterminer si l'acquisition peut être viable économiquement, mais plus généralement, elles permettent d'assurer que tous les détenteurs de droits fonciers affectés par l'acquisition sont rémunérés équitablement, y compris les détenteurs individuels et communaux de droits fonciers coutumiers et informels.

La gouvernance responsable des régimes fonciers. Un guide technique pour les investisseurs (FAO, 2016)

L'estimation des terres et des biens immobiliers est importante lorsque les droits fonciers sont acquis dans le cadre d'investissements agricoles. L'estimation de la valeur foncière donne des informations pour le processus de négociation entre les parties, et des systèmes appropriés devraient être développés pour réaliser des estimations équitables et rapides. Ces systèmes devraient être établis à partir de normes d'estimation nationales conformes aux normes reconnues internationalement. .

De plus en plus, les terres rurales sont enregistrées avec des droits fonciers plus précis pour les populations autochtones et les communautés locales. En Inde, par exemple, les peuples répertoriés et les autres habitants traditionnels des forêts sont officiellement reconnus. Les terres rurales n'appartenant pas à l'État peuvent être détenues par des familles ou par des communautés locales (lesdits «biens communs»). Il existe également des droits de pâturage coutumiers périodiques conférés aux éleveurs et à certains agriculteurs qui louent des terres communautaires pour des usages agricoles. Les investisseurs qui cherchent à détourner l'utilisation de ces terres à des fins non agricoles doivent identifier les détenteurs de ces droits coutumiers, quel que soit le statut formel des terres.

Dans les situations où l'État intervient dans le processus d'acquisition des terres, peut-être du fait qu'il possède des terres occupées par des détenteurs de droits fonciers coutumiers, il peut convenir d'un prix du marché avec un gros investisseur mais verser une compensation aux occupants existants, en tant qu'autorité acquéreuse généralement en quête d'une législation spécifique. Si le prix convenu avec l'investisseur et la compensation versée aux occupants sont significativement différents, cela peut conduire à un litige. La rémunération pour les terres achetées dans le cadre d'une négociation sur le marché libre et l'indemnisation pour les terres acquises (expropriées) doivent être conformes aux directives internationales suivantes:

Banque mondiale. 2012. *Land acquisition and involuntary settlement. Performance Standard 5*. Washington, DC.

FAO. 2014. *Respecter le consentement préalable, donné librement et en connaissance de cause. Guide pratique pour les gouvernements, les entreprises, les ONG, les peuples autochtones et les communautés locales en matière d'acquisition de terres.* Rome.

Société financière internationale. 2012. *Normes de performance en matière de durabilité environnementale et sociale*. Washington, DC, Groupe de la Banque mondiale.

USAID. 2015. *Operational Guidelines for Responsible Land-Based Investment*. Washington, DC.

Viitanen, K., Falkenbach, H. et Nuuja, K. 2010. *Compulsory purchase and compensation: recommendations for good practice,* FIG Commission 9 – Valuation and the Management of Real Estate, Publication n° 54. Copenhague, Fédération internationale des géomètres (FIG).

Pour une discussion plus détaillée sur l'expropriation et l'estimation pour compensation, voir la section 3.4 ci-dessous.

Il est également important de se remémorer l'observation faite au chapitre 1 sur la valeur liée au contexte. Les estimations fiscales n'équivalent pas aux valeurs de marché, car elles sont généralement estimées à l'aide de techniques d'estimation à grande échelle (voir la section 3.5) et peuvent avoir été estimées il y a un certain laps de temps. On ne devrait pas essayer de vendre les terres rurales aux investisseurs à partir de leur valeur fiscale afin d'attirer les acquéreurs de très grandes étendues de terres, et les occupants ne devraient pas être indemnisés sur la base des valeurs fiscales.

Le montant de la rémunération et de l'indemnisation dépendra de la mesure dans laquelle les droits fonciers ont été affectés. Ceux dans une communauté locale, par exemple, risquent de perdre tout ou une partie de leurs droits, qui sont la base de leurs conditions de vie et moyens de subsistance. Ils peuvent également perdre des avantages sociaux et environnementaux. D'autres qui n'appartiennent pas à cette communauté locale et qui ne vivent pas sur les terres acquises, peuvent également être concernés et en subir l'impact. Il est utile de maintenir cette division locale/non locale car il peut y avoir à négocier avec différents interlocuteurs. La communauté locale, pour qui les répercussions du projet d'acquisition de terres ont été les plus graves, peut conclure un «accord de développement communautaire» interactif avec l'acheteur. Les populations aux alentours, qui subissent un impact plus faible et moins direct, peuvent être représentées par un organisme qui reçoit un paiement collectif pour un impact social et environnemental négatif, tel que cela est prescrit par la loi ou par des négociations.

Un seul versement au moment de l'acquisition n'est pas forcément le meilleur moyen de rémunérer les titulaires de droits fonciers existants. Il peut être extrêmement difficile de prédire les possibilités de génération de revenus tirées des terres acquises à la suite d'un investissement et d'une série d'améliorations. Dit simplement, la valeur de marché de la terre est très incertaine. Si les personnes dont les droits fonciers ont été lésés ont trouvé que leur rémunération était beaucoup plus faible que les valeurs de marché futures, cela peut entraîner des conflits. Des paiements

réguliers ou des compensations en nature étalées dans le temps peuvent être plus appropriés, en particulier dans les économies de subsistance, où les avantages non monétaires tels que l'emploi, la formation et l'amélioration des infrastructures peuvent avoir plus d'intérêt.

Lorsque les personnes devront être déplacées, le paiement en nature peut nécessiter l'identification et la mise à disposition d'un terrain d'une valeur productive égale ou supérieure à celle qui est acquise. Quelle que soit la forme de rémunération, il convient de convenir par écrit des engagements avec toutes les parties prenantes légitimes et de veiller à ce que ces accords aient valeur d'obligation contractuelle.

Suivi du marché

Par rapport aux marchés des actions et des obligations, l'achat et la vente des droits fonciers sont peu fréquents: l'un des objectifs de l'estimation est de contribuer à améliorer l'efficacité du marché en comblant les lacunes en matière d'information. C'est essentiel pour les acheteurs et les vendeurs puisque cela leur permet de travailler plus efficacement, mais les estimations peuvent également servir à suivre le marché plus globalement. Informer sur les éléments clés du marché – les négociations, les prix et les estimations – contribue à réduire la volatilité, permet d'identifier les erreurs possibles d'évaluation des prix; cela permet d'anticiper les marchés et de formuler des politiques et de réduire au moins partiellement les risques de corruption et de fraude.

L'établissement d'une taxe foncière et immobilière fondée sur la valeur foncière exige que l'État réalise une série d'estimations qui seront publiquement mises à la disposition de tous (voir la section 3.5 ci-dessous) et constitue une bonne base de départ pour la publication de statistiques officielles sur la valeur des droits fonciers.

La reconnaissance formelle de la profession d'évaluateur peut encourager la diffusion d'indicateurs de performance du marché, et la publication de renseignements et de statistiques sur le marché peut être très utile pour les décideurs et les activités de conseil. De plus, une profession active peut constituer une ressource précieuse pour aider à estimer les impôts fonciers.

3.4 Aménagement réglementé du territoire

SCÉNARIO: Un petit État insulaire a formulé de façon détaillée une politique d'aménagement depuis 30 ans mais, pour diverses raisons politiques, ce plan n'a jamais été pleinement adopté. L'État possède une grande partie des terres de l'île, dont beaucoup sont couvertes de forêts. Au cours des années, aucune loi n'a réglementé le développement général sur ces terres. Il y a également eu une expansion urbaine sans restriction autour des villes principales. La nature accidentée du terrain signifie que les infrastructures (notamment la construction de routes) sont difficiles et coûteuses

à entretenir, en particulier lorsque le développement informel occupe la plus grande partie du terrain plat. Il existe donc des problèmes de cogestion, de pollution et d'accidents de la circulation, il n'y a guère de séparation entre des usages incompatibles de terres et l'environnement est très dégradé. Ces problèmes ont eu un impact considérable sur la valeur des terres et des biens, à tel point que les investissements externes sont négligeables, ce qui constitue un problème majeur pour une économie fortement tributaire du tourisme.

“ L'aménagement réglementé du territoire touche les droits fonciers en ceci qu'il limite juridiquement leur exercice. Les États devraient conduire l'aménagement réglementé du territoire, et assurer le suivi et le respect des décisions d'aménagement, notamment la mise en valeur équilibrée et durable du territoire (Directives: section 20.1).

Une politique d'aménagement réglementé du territoire détermine la façon dont les terres sont utilisées, ce qui a un impact significatif sur la valeur des droits fonciers.

Aménagement du territoire

L'une des préoccupations principales des États est de savoir comment gérer efficacement les ressources foncières. Certaines terres peuvent être adaptées à l'agriculture, alors que d'autres sont plus propices au développement urbain. Les infrastructures doivent être planifiées, les ressources naturelles être préservées et les populations être protégées contre les catastrophes, les invasions et les maladies.

La valeur des droits fonciers constitue un des moyens d'allouer les terres dans le but d'en faire un usage économique optimal. La valeur des terres est plus élevée au centre des zones urbaines peuplées et accessibles, et la réponse économique rationnelle consiste à construire plus densément et à utiliser l'espace de manière plus intensive dans ces zones. De même, les terres agricoles très productives et les terres forestières proches des marchés sont très appréciées et exploitées de manière intensive.

Plan directeur et processus d'estimation

La Colombie a introduit un nouveau cadre d'aménagement du territoire qui oblige chaque ville à produire un plan directeur. La loi encourage l'utilisation d'outils de recouvrement des recettes fiscales tels que les taxes foncières locales et de circonscrire la hausse de la valeur foncière qui résulte de l'allocation de droits en faveur du développement. Familiariser les évaluateurs au nouveau cadre a été bien difficile. La loi réglemente la profession d'évaluateur avec l'établissement de procédures et de techniques à suivre et impose de détenir un certain nombre d'informations pour entreprendre des estimations. Les évaluateurs se sont organisés en associations professionnelles dans leur ville, se partageant ainsi le travail et permettant de sensibiliser sur le contenu et les enjeux du cadre directeur. Dans les zones urbaines, même pour les développements d'origine informelle, les évaluateurs ont recueilli des informations sur le marché permettant aux estimations d'être plus précises.

La politique d'aménagement du territoire peut proposer diverses réformes redistributives, dont le remembrement (le remembrement des terres et les échanges de terres), la restitution des terres (incluant le transfert de terres publiques à la propriété privée), ainsi que l'expropriation de terres privées pour cause d'utilité publique. Les Directives donnent des orientations spécifiques concernant les réformes redistributives:

> *Les États peuvent envisager d'allouer des terres publiques, de mettre en place des mécanismes volontaires et faisant appel au marché ou de procéder à des expropriations de terres, pêches ou forêts privées à des fins d'utilité publique (Directives: section 15.1).*

> *Les contributions financières et autres formes de contribution attendues des bénéficiaires devraient être raisonnables, afin que les intéressés ne se trouvent pas dans l'incapacité de gérer de lourdes dettes. Ceux qui renonceraient à leurs droits fonciers sur des terres, des pêches ou des forêts devraient recevoir des indemnisations équivalentes sans retard indu (Directives: section 15.4).*

Suivi des politiques

Les marchés peuvent fournir un environnement propice à la délivrance de nombreux produits, mais ils ne sont pas aussi bons pour offrir des services publics tels que les infrastructures, les services de santé et sociaux, et ne sont guère efficaces pour réduire le niveau des externalités négatives (congestion, pollution, mauvaises conditions de travail, etc.) associées à certains produits fournis par le secteur privé.

De nombreuses juridictions dans le monde font face au problème de savoir comment exploiter les marchés fonciers pour allouer des ressources pour leur usage optimal, tout en protégeant le public contre les excès du marché. Le défi consiste à mettre en place un aménagement réglementé approprié qui ne soit pas bureaucratique au point d'entraver l'innovation que les marchés peuvent offrir. Les évaluateurs peuvent contrôler la façon dont un marché réagit aux changements de réglementation – peut-être qu'une hausse du coût de la construction d'une maison due à l'application de réglementations environnementales plus strictes réduit la valeur des terrains affectés au logement. Cette information est utile pour les décideurs et les consommateurs, ainsi que pour ceux qui élaborent les réglementations, lorsqu'ils évaluent l'impact de l'aménagement réglementé du territoire.

3.5 Expropriation

SCÉNARIO: Dans un pays où la population rurale est nombreuse, des centaines de grandes fermes commerciales couvrant des millions d'hectares ont été expropriées par l'État pour être redistribuées à d'autres personnes. Cependant, l'estimation des indemnisations à verser a pris du retard et, dans de nombreux cas, aucune compensation n'a encore été versée aux propriétaires. Dans le passé, ces fermes ont été achetées et vendues sur un marché foncier formel, si bien que beaucoup d'entre elles ont été recensées, enregistrées et vendues avec des titres de propriété. Il est

également possible de suivre les estimations que les propriétaires ont fait réaliser au cours des années, lorsqu'ils ont utilisé les fermes en tant que moyen de garantie pour leur prêt. Les anciens propriétaires, en prévision de l'indemnisation, ont créé une base de données contenant des informations détaillées sur les améliorations apportées aux fermes au moment de leur acquisition. Cependant, les retards dans les paiements des compensations signifient que beaucoup de fermes ont changé de manière significative. Séparer les améliorations initiales des nouveaux aménagements à des fins de compensation est problématique et prend du temps. Les retards dans le paiement des compensations ont également entraîné des coûts d'intérêts importants et ont rendu difficile l'identification des propriétaires qui ont depuis quitté les fermes.

“ *Les États devraient prévoir des indemnisations justes et rapides en cas de privation de droits fonciers pour cause d'utilité publique* (Directives: section 3.1.4).*

“ *Dans le respect de la législation et de la réglementation nationales et compte tenu du contexte national, les États ne devraient recourir à l'expropriation que lorsque l'acquisition de droits sur des terres, des pêches ou des forêts est nécessaire à des fins d'utilité publique (Directives: section 16.1).*

“ *Les États devraient assurer une juste estimation de la valeur foncière et une compensation rapide conforme à la législation nationale. Les compensations peuvent par exemple prendre la forme d'indemnités en espèces, d'une attribution de droits sur des zones allouées en remplacement, ou les deux à la fois (Directives: section 16.3).*

“ *Dans la mesure où les ressources le permettent, les États devraient s'assurer que les organismes d'exécution disposent des capacités humaines, matérielles, financières et autres nécessaires à l'accomplissement de leur mission (Directives: section 16.4).*

“ *Toutes les parties devraient s'efforcer d'empêcher la corruption, notamment grâce à une estimation objective de la valeur foncière, à des processus et des services transparents et décentralisés et à un droit de recours (Directives: section 16.6).*

* Généralement définie par la loi et impliquant principalement le développement des infrastructures. Il est largement admis que cela n'inclut pas le développement à des fins privées.

L'usage du pouvoir d'expropriation peut avoir un impact substantiel sur les moyens de subsistance des personnes concernées. Les droits fonciers peuvent être expropriés par l'État pour de nombreuses raisons, par exemple, en prévision du développement d'infrastructures et d'autres projets de développement, de l'aménagement de nouvelles zones de peuplement urbain ou pour réattribuer des droits fonciers à des fins de restitution ou de regroupement. Des directives techniques sur les procédures d'expropriation peuvent être trouvées dans l'ouvrage *Compulsory acquisition of land and compensation* (FAO, 2008). Alors qu'en théorie, la meilleure façon de régler toute expropriation devrait être de remplacer les droits expropriés par l'attribution de droits similaires à des ressources similaires sur des sites similaires, dans la pratique, cette option est souvent impossible à satisfaire. Par conséquent, l'accent est mis ici sur l'estimation du montant de la compensation.

Lorsque l'on cherche à établir une indemnisation équitable, l'objectif est de placer la partie affectée dans une position, après l'expropriation, qui n'est ni meilleure ni pire qu'avant. Les estimations foncières font partie intégrante de cet objectif et voici quelques directives générales à ce sujet:

- Des évaluateurs indépendants et impartiaux devraient être désignés pour estimer les droits fonciers expropriés et toute réduction de valeur des terres concernées par l'expropriation.
- Le processus d'estimation devrait être participatif et réduire au maximum les conflits et les tensions pour les parties concernées.
- Si une partie affectée souhaite désigner un évaluateur pour estimer les droits fonciers concernés, le coût devrait être supporté par l'autorité expropriante.
- Le processus devrait prévoir la résolution des différends relatifs à la valeur et au processus d'estimation.
- Si l'autorité acquéreuse est habilitée par une loi spécifique, la date d'estimation doit être fixée par la loi et non par l'autorité qui acquiert le bien.
- Les évaluateurs doivent s'assurer que la compensation est convenue équitablement et rapidement, et doivent aussi:
  - fournir, si possible, une première estimation du montant de la compensation susceptible d'être accordée;
  - baser les estimations de la valeur de marché sur les prix de transaction convenus publiquement, si possible. (Notant à ce propos le commentaire du chapitre 1 concernant la nature de la valeur foncière, spécifique au contexte, la compensation ne devrait pas reposer sur des valeurs fixées par l'État à d'autres fins, telles que la fiscalité foncière et immobilière car elles ne reflètent pas pleinement la «perte» des droits fonciers);
  - prendre en considération la valeur non marchande.

L'objectif global devrait être de s'assurer que la situation des personnes après l'expropriation soit au moins équivalente à celle d'avant celle-ci. Les estimations basées sur des programmes de réforme redistributive «avant et après» peuvent contribuer à assurer un transfert équitable des droits fonciers.

Généralement, lorsque les droits fonciers sont expropriés, une compensation doit être versée pour les droits acquis ou abolis, l'effet sur les droits conservés et pour les pertes subies en moyens de subsistance des parties affectées. Une compensation peut également être versée aux propriétaires fonciers qui n'ont pas acquis de droits fonciers mais dont la valeur a été réduite en raison de travaux publics à proximité, tels que le bruit causé par une nouvelle route. Des estimations sont nécessaires pour quantifier tous ces éléments, notamment des estimations de la valeur marchande et non marchande.

Estimations de la valeur foncière pour les expropriations

a) Estimer des droits fonciers qui vont être retirés ou abolis

La législation sur l'expropriation devrait établir quels droits fonciers peuvent être expropriés et quels autres peuvent donner droit à une indemnisation. Cela inclut les droits perpétuels et résiliables. Pour ces derniers, il sera nécessaire de déterminer la date de résiliation la plus proche. La compensation serait alors évaluée sur la base de tout revenu de location dont le locataire pourrait bénéficier jusqu'à la résiliation, plus la valeur des améliorations qui ont été faites aux frais du locataire.

Dans le cas des terres et des biens où plus d'une partie détient des droits fonciers, certains dispositifs pour allouer des compensations seront nécessaires. Par exemple, un propriétaire peut louer un terrain à un locataire qui le sous-loue ensuite à des métayers. Chaque intérêt peut être évalué individuellement et la compensation estimée en conséquence. Cependant, une valeur additionnelle peut être attribuée au terrain ou à la propriété si un ou plusieurs de ces intérêts devaient être fusionnés. Certains dispositifs pour attribuer cette valeur synergique seront nécessaires et devront refléter la valeur de la terre et des améliorations apportées à la terre, y compris les cultures. Un propriétaire investisseur dont les droits fonciers ont été expropriés devrait pouvoir réclamer des frais de réinvestissement dans une autre propriété.

Une compensation devrait être versée pour les accords d'occupation qui sont moins formels qu'un bail, tels que les permis d'occupation et les droits d'usage. La compensation devrait couvrir les frais de relocalisation, les frais occasionnés pour les perturbations et pour toute perte de clientèle. Ils sont parfois qualifiés d'indemnité de perturbation, par opposition à une compensation, car la partie affectée n'a pas d'intérêt acquis légalement bien qu'elle ait été dessaisie de ses biens.

La législation n'indemnise généralement pas les détenteurs de droits informels pour la valeur des terres expropriées, mais une indemnité peut être versée pour les améliorations apportées à la terre. L'importance de cette compensation dépendra probablement des circonstances spécifiques de l'occupation informelle, par exemple, la durée, le degré de permanence ou le niveau d'acceptation. Si les locataires doivent être réinstallés, l'indemnité devrait également couvrir tous les coûts occasionnés.

La politique foncière d'un pays, au-delà des infrastructures et de la fourniture de services publics, peut autoriser le développement économique en tant que motif légitime d'expropriation. Dans de tels cas, la partie affectée devrait avoir droit à une part de la valeur de développement du terrain (ou de la hausse de la valeur foncière).

Expropriation due au développement économique

À Hong Kong, une loi a été adoptée pour permettre aux promoteurs privés qui ont acquis 90 pour cent des droits fonciers de tout projet de réaménagement de demander au Tribunal foncier de forcer la vente des 10 pour cent restants. Cela encourage les propriétaires à vendre leur bien en négociant plutôt que de résister ou de réclamer une «rançon» pour leur terre. Cela montre comment de légères modifications des droits fonciers peuvent atteindre les objectifs politiques (dans ce cas, accélérer le réaménagement urbain).

Des critères spécifiques, se rapportant aux valeurs de marché de référence, devraient empêcher les détenteurs de droits fonciers de bénéficier d'une valeur foncière qui soit attribuable uniquement aux futures actions de l'autorité expropriante, dans la mesure où elle ne constitue pas une valeur que le propriétaire aurait pu réaliser sur le marché. C'est ce que l'on appelle le *No scheme world*, une règle qui ne tiendrait pas compte des projets futurs. Il peut être difficile d'obtenir des preuves de la valeur de marché si l'ordre d'expropriation a été établi depuis un certain moment, car le projet en instance peut avoir eu une influence sur les valeurs des terres après une certaine période de temps.

Il convient également de tenir compte de la période durant laquelle les terres occupées seraient probablement restées disponibles pour l'usage actuel et de la disponibilité d'autres terres appropriées.

b) Estimer des droits fonciers qui seront préservés

Dans certaines situations, seule une partie des droits fonciers doit être expropriée. La terre conservée peut alors perdre de sa valeur à la suite, par exemple, de la construction d'une nouvelle route qui divise une parcelle en deux. Une compensation devrait être accordée pour la réduction de la valeur des terres qui ont été conservées ainsi que pour les terres expropriées pour la construction de la route elle-même.

La valeur de la terre qui a été conservée peut s'effondrer à la suite de la construction des travaux de la route, du fait que les droits d'accès sont temporairement restreints, ou que les travaux provoquent du bruit, des vibrations, des émanations, un éclairage artificiel ou le rejet de certaines substances.

La valeur des droits fonciers peut être affectée par des servitudes ou des voies de passage qui permettent à certaines autorités de poser et d'entretenir des câbles et des tuyaux sous terre ou en surface. L'indemnité prend habituellement la forme d'un paiement annuel d'un loyer plus, dans certains cas, une compensation pour couvrir les terres perdues pour la production agricole et les coûts supplémentaires associés à la présence d'équipements.

c) Estimer les compensations pour perturbation

Le propriétaire des droits fonciers expropriés a à sa charge de trouver un nouvel endroit et de déménager. Plus important encore, les moyens de subsistance, les réseaux sociaux, les liens familiaux et le sentiment d'appartenance sont tous susceptibles d'être affectés. Comme nous l'avons vu, la compensation offerte pour les terres expropriées repose généralement sur une définition de la valeur de marché qui suppose que le vendeur «accepte», mais ce n'est pas toujours le cas, et la perte résulte de la dépossession et de la délocalisation. Pour remédier à cela, une compensation pour perturbation devrait être payée pour:

- les coûts de réinstallation si toutes les terres sont expropriées, les coûts de réorganisation si seulement une partie des terres est expropriée, ou les coûts

totaux pour la fin de l'activité si une entreprise doit fermer définitivement;

- la perte subie par rapport aux travaux en cours: dans le cas de terres agricoles, il s'agit de la valeur marchande des arbres et des cultures pérennes et de la valeur de la récolte pour les cultures annuelles. De même, pour les équipements industriels, ce serait la valeur de tout stock non remplaçable et de toute production non achevée;
- la perte de clientèle: il s'agit de la valeur financière en sus de la valeur marchande, qu'une personne ou une entité peut obtenir du fait de la possession ou de la location d'une propriété spécifique. Cela se manifeste généralement à travers la fidélité des clients;
- d'autres pertes ou dommages subis à la suite de déplacements forcés.

Compensation pour expropriation

En Inde, le droit légal de compensation en cas d'expropriation prévoit le versement d'une somme additionnelle qui est supérieure à la valeur de marché pour: les dommages causés aux cultures et aux arbres; les dommages causés par la division des terres; les dommages qui portent préjudice sur d'autres biens ou revenus; les frais raisonnables de réinstallation; et la baisse des profits issus du foncier entre les dates de publication (déclaration de l'acquisition) et d'occupation. La compensation finale peut être augmentée jusqu'à 100 pour cent par l'imposition du solatium. Dans les cas où aucune valeur de marché ne peut être déterminée, la loi demande aux autorités de l'État de déterminer un prix qui sera établi à partir de comparaisons avec les zones adjacentes. De cette manière, la valeur socioculturelle et patrimoniale de la terre est prise en compte dans l'indemnisation.

Expropriation et valeur non marchande

Bien que difficile à quantifier, la compensation pour la valeur non marchande peut prendre la forme d'un paiement discrétionnaire qui peut dépendre de la durée pendant laquelle le plaignant a occupé la terre et des inconvénients susceptibles d'être subis en cas de dépossession. Les problématiques liées aux normes, valeurs et croyances culturelles, en particulier en ce qui concerne les terres coutumières, devraient être prises en compte.

Les sites religieux tels que les arbres, les sanctuaires et les montagnes sacrés ont une valeur spirituelle pour les populations qui vivent à proximité, mais il est difficile de leur attribuer un prix, de sorte qu'il n'existe pas de concept de valeur en échange. Il est donc nécessaire de trouver un moyen de compensation alternatif. Cela peut être un bâtiment équivalent dans le cas d'un lieu de rencontre pour le culte religieux. Autrement, la compensation peut couvrir les frais d'identification et d'acquisition d'un nouveau site ajouté au coût de construction d'un bâtiment approprié et une compensation adaptée pour la perturbation causée. Dans le cas de cimetières et d'autres lieux sacrés, il est peu probable qu'une compensation financière soit appropriée. Il vaudrait mieux envisager l'annulation d'un projet et/ou atténuer les dommages causés.

Estimer les terres coutumières et informelles à des fins d'expropriation

Lors du processus d'estimation des terres coutumières et informelles, tous les détenteurs de droits fonciers doivent être identifiés. L'évaluateur devra prendre en compte les

coutumes et les pratiques de leurs occupants et comment celles-ci peuvent influencer, voire faciliter, les transactions foncières et immobilières.

Compensation pour l'expropriation des droits fonciers autochtones

L'Australie reconnaît les droits fonciers des autochtones et prévoit une compensation lorsque ces droits sont expropriés. En 2016, les tribunaux ont statué que la compensation relative aux droits exclusifs des populations autochtones qui sont expropriés devrait être évaluée à la valeur franche équivalente et que les droits fonciers non exclusifs des autochtones devraient être évalués à 80 pour cent de la valeur franche. La valeur non marchande, évaluée séparément, tenait compte du caractère non exclusif ou de la nature collective des droits fonciers. La compensation a été évaluée sur la base de la relation culturelle et spirituelle perdue au cours des trois dernières décennies et pour une longue période dans le futur. Trois éléments spécifiques ont été pris en considération:

- la construction d'infrastructures aux frontières du Dreaming aborigène;
- la mesure dans laquelle l'expropriation n'affecte pas seulement les terres acquises, mais aussi les droits fonciers autochtones de zones plus globalement sinistrées;
- le fait que chaque acte d'expropriation successif dans la région réduit la zone sur laquelle les droits fonciers autochtones peuvent s'exercer.

Si les droits fonciers sont détenus collectivement, il est essentiel que la valeur soit attribuée aux bonnes personnes dans les bonnes proportions. Parfois, la répartition de la compensation financière entre les membres d'une communauté peut ne pas être appropriée. Au lieu de cela, il peut être possible d'offrir de relocaliser une communauté sur un site alternatif approprié. Bien que pouvant entraîner des perturbations, une telle approche peut contribuer à préserver les liens communautaires.

Si la terre peut être louée à la communauté plutôt qu'être expropriée, cela peut aussi aider la communauté à garder un lien avec sa terre. La compensation sera basée sur une perte temporaire de droits et d'avantages. Une solution de ce type peut être plus appropriée pour des projets à plus court terme, par exemple l'expropriation de droits miniers. Une solution alternative est un accord proposant le partage des bénéfices (voir le paragraphe 3.2 ci-dessus).

Estimer les terres occupées de façon informelle

Le Gouvernement mongol cherche actuellement à formaliser et à accroître la densité des habitats étendus qui se sont établis de façon non planifiée autour de la capitale, Oulan-Bator. L'objectif est de fournir aux citoyens des droits fonciers négociables et transmissibles, de permettre à l'État de planifier la fourniture de services publics et le développement des infrastructures, de réglementer le développement et d'améliorer les recettes fiscales. Le réaménagement des zones de peuplement consiste à indemniser les occupants pour leurs terres expropriées et à leur offrir de l'espace dans les nouvelles zones de logement à densité plus élevée et d'usage commercial. Les estimations sont un élément clé de ce processus. D'un côté, les habitants veulent obtenir pour leur terrain un prix qui soit suffisant pour acquérir un logement de remplacement adéquat et de l'autre, le promoteur veut payer un prix pour le terrain qui ne compromet pas la viabilité du projet.

Si une partie des terres d'une communauté doit être expropriée, il peut être possible de convenir, en plus d'une compensation pour les terres prises, d'un programme qui peut atténuer les perturbations en proposant à la communauté de construire des écoles, des centres de soins, et autres infrastructures et aménagements sur la terre conservée.

Il peut être particulièrement difficile d'attribuer une valeur à des terres occupées de

manière informelle. Les habitations peuvent ne pas avoir d'adresse, ce qui fait que l'identification est problématique. Déterminer la taille de la propriété nécessite des mesures physiques, mais certaines zones peuvent être difficiles d'accès. Si la terre est occupée par des familles élargies, il peut être difficile d'établir le bénéficiaire légitime de la compensation et des conflits peuvent en résulter. En raison de l'absence d'informations sur les prix marchands, l'engagement et la consultation sont essentiels pour parvenir à un consensus sur ce qui doit être indemnisé et sur le montant de la compensation. La compensation n'a pas besoin d'être monétaire, en particulier pour les marchés informels.

Procédures d'appel

En Namibie, le bureau gouvernemental chargé des estimations foncières effectue toutes les estimations concernant l'expropriation des terres communales, mais tout propriétaire foncier communal estimant que le montant de la compensation n'est pas juste a le droit de s'opposer et de demander à ce que le bien soit de nouveau estimé. En préparant une objection et contre-proposition de compensation, un propriétaire foncier communal peut faire appel aux services d'un professionnel compétent. Cependant, l'autorité acquéreuse n'est pas responsable du coût de ces services. Dans la plupart des cas, les propriétaires fonciers communautaires se représentent eux-mêmes ou choisissent des représentations collectives. Si l'autorité locale acquéreuse n'est pas en mesure de parvenir à un accord avec la personne concernée, le cas individuel est renvoyé à l'évaluateur général pour que la compensation soit de nouveau estimée en cas d'erreur ou d'omission éventuelle. La plupart des cas sont résolus à ce stade; malgré tout, certains vont devant les tribunaux et leur cas ne peut se résoudre qu'après une longue période. Dans de tels cas, le gouvernement décourage les locataires d'accepter l'expulsion des terres et des biens et empêche l'autorité acquéreuse d'en prendre possession.

Quelle que soit l'approche ou la combinaison d'approches utilisée pour estimer la compensation, les négociations devraient être menées avec beaucoup de précaution et en tenant dûment compte des intérêts non marchands des détenteurs de droits fonciers coutumiers. La consultation avec les communautés qui seront expropriées devrait avoir lieu dès le début du processus et impliquer les hommes et les femmes. Les parties affectées doivent être informées du processus de rémunération, des estimations des sommes compensatoires et de leur droit de s'opposer si elles estiment que les montants offerts ne sont pas équitables. Il faudra chercher à réduire au maximum les perturbations au niveau des moyens de subsistance et les parties affectées devraient être placées dans la même situation qu'auparavant, ou retrouver une meilleure situation. Cela nécessite une compensation pour la perte des droits d'usage, tels que les cultures et les pâturages, et pour les améliorations non transférables ou permanentes comme les bâtiments, les puits, les forages et les arbres fruitiers. La compensation pour les terres cultivées peut être limitée au coût de la préparation des terres vierges, ce qui peut comprendre le défrichement pour éliminer les arbres, toute la végétation et les souches et le nivellement de la surface. En ce qui concerne les terres à pâturages, la compensation peut être limitée aux terres de pâturage légalement clôturées. Les améliorations qui sont transférables devraient être remplacées sur la base de leur valeur au prix du neuf lorsque cela est possible. Si les détenteurs de droits doivent être relocalisés, ils devraient se voir proposer une parcelle dans le nouveau schéma ou un autre terrain de taille similaire dans le voisinage.

La compensation devrait être payée avant que l'autorité acquéreuse n'en prenne possession et devrait inclure une indemnité pour les perturbations causées. Il est également important de s'assurer que les paiements conservent leur valeur en termes réels par rapport à l'inflation. Des procédures devraient être mises en place pour permettre aux parties concernées de faire appel à un organisme indépendant contre l'accord d'indemnisation qui leur a été proposé.

Des politiques et des procédures d'expropriation des terres justes et transparentes doivent être mises en place. Les autorités responsables de l'expropriation doivent veiller à ce que les moyens de subsistance des personnes ne soient pas négativement affectés par l'expropriation.

3.6 Imposition des terres et des biens

SCÉNARIO: Une taxe foncière est évaluée sur la base de la valeur en capital d'une propriété occupée. En l'absence d'éléments de comparaison, la valeur est déterminée par rapport au coût de remplacement des aménagements apportés au terrain. La loi exige qu'une estimation générale soit réalisée tous les cinq ans et des estimations supplémentaires effectuées chaque année.

Le Département des services fonciers et cadastraux est chargé d'effectuer les estimations et d'identifier les propriétés neuves ou modifiées, en réalisant des inspections, en préparant les estimations et examinant les procédures d'estimation. Cependant, le Département ne dispose que de trois évaluateurs et de deux techniciens. Ces ressources sont insuffisantes pour fournir des estimations générales ou supplémentaires. Par conséquent, depuis l'introduction de la taxe au milieu des années 80, une seule estimation générale a été faite et le registre (ou la liste) des biens estimés n'a pas été tenu à jour. Par conséquent, plus de 100 000 unités de terres et de biens ne figurent pas au registre foncier.

Un problème majeur est la fragmentation des informations concernant les transactions immobilières et foncières entre les huit conseils locaux et le Département des services fonciers et cadastraux. Ce dernier est responsable de l'enregistrement des baux, tandis que chaque conseil est responsable de l'enregistrement des transferts de biens en pleine propriété, créant ainsi neuf systèmes d'enregistrement distincts. Le Département des services fonciers ne dispose d'aucune base de données sur les baux enregistrés, ce qui rend difficile l'identification du nombre, de la taille et de l'emplacement des biens enregistrés.

Compte tenu du faible niveau de développement du marché immobilier, il serait difficile d'introduire une taxe foncière fondée sur la valeur. Il n'existe pas de statistiques gouvernementales indépendantes sur les prix ni d'indices de suivi des changements de valeur des propriétés. Aucun mécanisme d'enregistrement officiel n'existe pour recueillir l'information sur les prix et les loyers des transactions. La profession n'est pas assez développée et il n'existe pas de programme d'enseignement universitaire qui puisse former des évaluateurs diplômés.

> *“ L'impôt devrait être déterminé sur la base de valeurs appropriées. Les estimations de la valeur foncière et les montants imposables devraient être rendus publics. Les contribuables devraient avoir un droit de recours concernant les estimations. Les États devraient s'efforcer d'empêcher la corruption dans l'administration fiscale, en améliorant la transparence dans l'utilisation de valeurs foncières évaluées de façon objective (Directives: section 19.3).*

Les impôts fonciers et immobiliers sont utilisés dans de nombreux pays pour augmenter les recettes des administrations centrales et locales. Il existe plusieurs types de taxes, la principale étant la taxe foncière récurrente (généralement annuelle) ou taxe d'occupation, généralement évaluée en fonction de la valeur des terrains ou de la valeur des terrains et des améliorations. Les autres types de taxes foncières et immobilières sont établis à partir d'autres éléments comme les taxes sur la vente ou les transferts, l'impôt sur les gains de capital, les droits de succession et les taxes sur les plus-values. Ils n'entrent pas dans les sujets abordés par ce guide technique.

Les évaluateurs, qu'ils appartiennent au secteur public ou privé, forment un corps disposant des connaissances, compétences et expériences qui peuvent être commissionnées pour produire et réglementer les estimations et les évaluations fiscales. Disposer de groupes d'évaluateurs qualifiés est donc essentiel pour la mise en œuvre et la gestion des taxes foncières et immobilières.

Mettre en place une taxe foncière et immobilière

a) Définir une base pour l'évaluation

Valeur des terrains aménagés ou non aménagés?

Lorsqu'une nouvelle taxe foncière et immobilière est créée, il est fondamental de savoir si elle doit être calculée à partir de la valeur foncière nue ou de la valeur du terrain plus les améliorations qui lui ont été apportées. Il existe de solides arguments économiques en faveur d'une taxe foncière pure, mais lorsque les terres ont été aménagées pour rendre possible une production agricole ou que des structures ont été ajoutées, il peut être difficile d'estimer les terres non améliorées. Si les marchés ont tendance à faire l'acquisition de terres améliorées, il y aura peu de preuves des transactions relatives aux terres non améliorées.

Estimer les terrains nus et aménagés à des fins fiscales

McCluskey et Franzsen (2001) expliquent les difficultés qui peuvent surgir lorsqu'on tente de répartir la valeur foncière entre la terre seule et les aménagements qui y ont été apportés. En Australie occidentale, la définition de «terres non améliorées» a été modifiée pour les sites urbains afin d'inclure les améliorations qui ont été apportées aux terres et en font dorénavant partie, alors que dans les zones rurales, les terres non améliorées désignent les terres dans leur état d'origine. De même, en Nouvelle-Zélande, les aménagements sont considérés comme faisant partie de la valeur des terres. En Jamaïque, la hausse de la valeur due au défrichement de la végétation d'un site n'est pas considérée comme une amélioration. À Victoria, en Australie, la référence aux valeurs foncières a diminué à mesure que les municipalités basaient leurs estimations sur la valeur du capital dans son état amélioré, l'argument avancé étant que ces valeurs sont positivement corrélées avec la capacité de payer.

De plus, certaines améliorations ont «fusionné» avec la terre (drainage, déblaiement, remplissage, nivellement, etc.) et peuvent avoir été faites dans un passé lointain. Habituellement, ces types d'améliorations sont inclus dans la valeur foncière qui est estimée.

Pour faire bref, la base des estimations devrait suivre le marché. La valeur foncière est généralement appropriée pour les zones rurales mais ne fonctionne pas aussi bien pour les zones urbaines où les terres non aménagées ou défrichées font rarement l'occasion de transactions.

Valeurs annuelles ou valeurs en capital?

Les valeurs locatives annuelles ou les valeurs en capital peuvent servir de base à l'estimation. Les valeurs en capital peuvent être appropriées pour les terres agricoles et les valeurs locatives annuelles pour les propriétés urbaines commerciales. Au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord par exemple, les résidents sont imposés sur la base de la valeur en capital et les entreprises sont imposées sur la base des valeurs locatives pour la bonne raison que les logements se négocient généralement sur les marchés de capitaux et que les locaux commerciaux se négocient habituellement sur les marchés locatifs, de sorte que ces marchés sont ceux où la plupart des preuves de transaction peuvent être trouvées.

Les estimations de la valeur se basent habituellement sur la valeur de marché à une date donnée d'estimation, sous réserve de certains critères; un intérêt libre en pleine propriété non grevé ou un intérêt locatif permet par exemple des conditions de location «standard». Pour les terres agricoles (comprenant des zones boisées), on peut tenir compte de l'éventuel potentiel de rendement des cultures. On peut également considérer si l'unité imposable est en bon état et disponible pour son usage actuel seulement ou s'il peut en être retiré un usage optimal. Il peut y avoir des exceptions pour les biens patrimoniaux et d'autres usages considérés comme vraiment spécifiques et nécessitant une protection contre des charges fiscales plus élevées souvent associées à cette hypothèse d'en retirer un usage optimal. Dans de tels cas, il faudra tenir compte de la valeur de leur utilisation actuelle.

Valeurs de marché ou caractéristiques jouant sur la valeur?

Les prix du marché reflètent les avantages de l'emplacement, de la qualité et de l'usage du sol, de sorte qu'une taxe basée sur les prix et les valeurs du marché est équitable parce qu'elle reflète la capacité de payer et les mouvements du marché (tant que des

Une taxe foncière forfaitaire ne peut pas refléter la qualité variable des terres agricoles ni la capacité des propriétaires à payer des montants différents en fonction du potentiel de recettes tirées de leurs terres. Si la taxe est augmentée pour tenir compte des écarts de valeur liés à la superficie, en tenant compte de la taille des parcelles, de l'usage des terres et de leur emplacement, cela peut améliorer les recettes fiscales. Lorsque les prix des transactions sont correctement enregistrés, ils peuvent être utilisés pour améliorer le modèle.

réévaluations régulières ont lieu). Mais certains pays ne disposent pas de marchés fonciers et immobiliers suffisamment actifs pour générer assez d'informations sur les transactions. Au lieu de cela, certains attributs influençant la valeur sont utilisés tels que la taille, l'emplacement, l'usage des terres et le coût des améliorations apportées à la terre.

Une taxe établie en fonction des caractéristiques physiques des terres et des propriétés, telles que la taille des bâtiments ou la superficie des terres, ne reflète pas bien la capacité de payer, ni ne peux déterminer la «valeur» résultant des investissements dans les infrastructures. Cependant, elle est plus simple et moins coûteuse à mettre en œuvre qu'une taxe foncière fondée sur la valeur, en particulier dans les pays en développement, car elle dépend moins des ressources et d'une expertise spécialisées (Bell et al., 2005).

Établir l'impôt en fonction des caractéristiques des terres et des propriétés plutôt que sur leur valeur

Le Gouvernement jamaïcain a entamé une politique de reconnaissance de l'occupation informelle des terres appartenant à l'État. En utilisant comme principales données l'emplacement, la taille, la topographie et le type de sol, les experts du Gouvernement ont estimé la valeur du site non bâti de chaque parcelle, ce qui a permis d'établir le prix de vente pour les occupants. Environ 1 000 titres fonciers ont été délivrés à des occupants sans titre et ajoutés au registre foncier d'imposition. L'adoption d'une approche simplifiée pour déterminer la valeur des sites a facilité les estimations, d'autant plus que l'information disponible était limitée.

Cette approche peut être améliorée avec l'utilisation de coefficients qui reflètent les écarts de prix. Ces derniers peuvent être utilisés pour ajuster le montant imposable selon le type d'usage des terres ou de l'emplacement. Les autres facteurs couramment utilisés sont: l'accès à l'eau, la qualité du sol et l'accès à des services tels que les écoles et les hôpitaux. Une impôt foncier de ce type, calculé en fonction de la zone, peut être considéré comme un premier pas vers un impôt déterminé sur la valeur au fur et à mesure que les marchés se développent.

b) Identifier ce qui détermine la valeur et recueillir les informations pertinentes

L'usage des terres peut être classé en plusieurs catégories pour permettre de recueillir des informations sur le plan général mais également au niveau de l'unité imposable. Une inspection permet de le faire de manière plus fiable, mais les informations peuvent aussi provenir de bases de données, de courtiers et d'agents des administrations centrales et locales, ou être recueillies auprès des propriétaires et des locataires par le biais d'une demande de déclaration. Les données pour la transaction peuvent être obtenues auprès des notaires ou des avocats. Parfois, les estimations hypothécaires peuvent constituer une source d'information plus fiable que les prix des transactions déclarés à des fins fiscales. Elles ont également l'avantage de contenir des données sur les attributs et sur le prix de transaction (ou la valeur hypothécaire).

zSi les aménagements fonciers sont imposables, la liste détaillée de ceux censés affecter la valeur devra être collectée. Dans le cas des bâtiments, des usines et des machines, cela comprend la taille, le type, l'âge et la condition. Il est probablement long et coûteux de le faire, il est donc important de s'assurer que la base des recettes fiscales justifie ce niveau détaillé de collecte de données. Cela permettra de créer une riche base de données sur les unités réelles imposables, qui, si elles sont actualisées, pourront être utiles pour d'autres demandes de l'État ainsi que pour l'observation du marché et l'analyse comparative en général. L'autodéclaration des caractéristiques de la propriété peut aider à assembler des données sur les terres et les biens, mais dans de nombreux pays en développement, cela peut être difficile à réaliser.

c) Estimer la valeur de chaque unité

Estimer la valeur des terres non améliorées peut être moins onéreux et nécessiter moins de ressources qu'estimer des terres comportant des aménagements. Les facteurs qui influent sur la valeur des terres rurales et agricoles sont probablement moindres et plus facilement quantifiables que les usages urbains des terres. L'élément qui influe le plus sur la valeur est sans doute la taille de la parcelle et peut être comptabilisé en estimant une valeur par hectare. Il y aura vraisemblablement moins de transactions (les propriétés foncières sont plus grandes et moins fréquentes que dans les zones urbaines) mais ce n'est pas un problème important car l'usage des terres est moins varié dans les zones rurales et les valeurs foncières sont plus uniformes dans l'espace.

Les estimations peuvent être réalisées individuellement ou à partir d'un modèle d'estimation à grande échelle. L'estimation à grande échelle ou l'évaluation de masse est largement utilisée pour estimer la valeur de logements résidentiels à des fins fiscales, du fait que les droits fonciers sont relativement homogènes et qu'il y a généralement suffisamment d'éléments de preuves de la vente, en particulier pour certains types de logements tels que les appartements. L'évaluation à grande échelle peut également être utilisée pour estimer les terres agricoles en dépit d'une faible activité de vente parce que les segments de marché sont susceptibles d'être beaucoup plus grands et qu'il est possible de recueillir des preuves de vente sur ces zones plus vastes. De plus, le nombre de variables explicatives est susceptible d'être plus faible.

En résumé, l'introduction de toute taxe nécessite un engagement politique et une consultation des parties prenantes. Il est important d'établir des cadres politiques, juridiques et institutionnels appropriés pour développer les aspects techniques de la taxe, et de permettre aux institutions en charge de l'estimation et de l'administration de fournir un encadrement technique approprié. Des mesures temporaires, telles que le recrutement de consultants, peuvent être nécessaires lorsque la pénurie de personnel est trop forte. L'identification claire des unités imposables est essentielle et une base de données complète des biens imposables doit être créée. Le développement de systèmes d'administration des biens fonciers, avec un cadastre, un enregistrement et des estimations des biens, facilite les mises à jour et la production des registres d'évaluation. Enfin, il doit être possible de faire appel lorsqu'une estimation ne donne pas satisfaction auprès d'un tribunal accessible pour que les parties puissent se représenter elles-mêmes.

Établir une nouvelle taxe foncière

Le Gouvernement namibien a décidé de financer son programme de réforme agraire pour redistribuer des terres agricoles à des citoyens ayant auparavant subi des préjudices en utilisant une nouvelle taxe foncière sur les propriétaires de terres agricoles commerciales. Une Direction de l'évaluation a été créée, avec pour mandat de fournir des services d'estimation et de mettre en œuvre la taxe foncière. La législation compétente fournit un mode de calcul pour déterminer la valeur des terres imposables et des méthodes pour déterminer les taux d'imposition pour différentes catégories de propriétaires agricoles. La législation identifie également les rôles de certains ministères comme ceux de l'agriculture et des finances dans l'application de la taxe.

Une équipe pluridisciplinaire composée d'évaluateurs, d'aménageurs, de géomètres et autres experts en agriculture et en SIG, ainsi que de consultants externes, a été constituée. Les ressources internes et celles des donateurs ont été associées pour développer les capacités institutionnelles afin de superviser le processus technique. Un processus parallèle de renforcement des capacités dans l'un des établissements universitaires du pays, associé à la formation du personnel à l'étranger, permettra à la Direction de disposer de son propre personnel pour procéder aux prochaines estimations.

Tout au long du processus, du recueil des données au recours au tribunal pour les estimations, la Direction de l'évaluation a mobilisé les principales parties prenantes, dont les ministères, les deux principales organisations paysannes et les agriculteurs individuels. En utilisant les informations du registre foncier, la Direction a produit une base de données de toutes les fermes du pays (par la suite, cette base de données est devenue la série de données de base pour le système d'enregistrement informatisé des titres). Une opération de vérification a été réalisée suivie d'une campagne à travers divers médias, appelant les agriculteurs à confirmer les données recueillies sur leur ferme. Au moment de la publication du registre foncier, 85 pour cent des exploitations avaient des informations complètes et vérifiées.

Les registres des transactions immobilières, tenus par le Bureau des titres fonciers, ont été utilisés pour obtenir les prix de vente des fermes lors de négociations ayant eu lieu au cours des trois années précédant la date de l'estimation. Comme la taxe est basée sur une valeur de site non améliorée, la valeur de toute amélioration doit être déduite de ces prix de vente. Les équipes d'inspection ont visité un échantillon de fermes pour étudier les améliorations. Le coût amorti de toute amélioration a été déduit du prix de vente pour produire un montant résiduel payé pour les terrains dans leur état non amélioré. Le montant résiduel divisé par la taille de l'exploitation en hectares a été utilisé comme unité de comparaison (prix par hectare) pour créer un tableau des valeurs de sites non améliorés. Ces valeurs ont été recensées et les zones estimées ont été délimitées. Cela a fourni une base à partir de laquelle réaliser une estimation du prix des fermes.

Le livre foncier provisoire a été publiquement mis à la disposition des fermiers et seul un petit nombre d'objections ont été reçues; celles-ci ont été résolues par le tribunal chargé de l'estimation sur une période de dix jours. Il s'ensuivit la mise en place d'un système cadastral numérique, d'un système informatisé d'enregistrement des actes, d'un système d'estimation à grande échelle assistée par ordinateur, d'un système de paiement des taxes foncières et de rapprochement des taxes foncières, ainsi que d'échanges de données et d'accords d'échange des données entre les systèmes. Ces systèmes ont permis aux évaluateurs de tenir le registre foncier et d'effectuer des réévaluations. Depuis sa création, l'impôt foncier a généré un revenu annuel moyen d'environ 2,8 millions d'USD.

Maintenir l'imposition foncière et immobilière

Réévaluations

Les réévaluations peu fréquentes peuvent entraîner des changements substantiels au niveau des taux d'imposition, ce qui peut être mal accepté au niveau politique. Des réévaluations fréquentes ou une forme d'indexation intermédiaire des valeurs peuvent contribuer à réduire les hausses. Estimer de façon régulière permet également de maintenir les relativités entre les régions, les usages des terres et les différents taux de hausse ou de diminution de la valeur des biens immobiliers ayant des prix ou des loyers différents. Cela signifie également que l'on évite que certains évaluateurs, au niveau national comme local, se trouvent sans ou avec peu de travail durant certaines périodes,

révélant l'inefficacité d'un système qui peut conduire à l'épuisement des évaluateurs qualifiés et à une spirale marquée par l'incapacité, des estimations étant reportées en raison du manque de ressources et de personnel.

Il peut être pratique d'adopter un programme continu d'inspections et de réévaluations, peut-être en réévaluant en même temps des propriétés de même type, puis en sélectionnant une autre catégorie l'année suivante. Entretenir des liens avec d'autres fonctions de l'administration foncière est indispensable pour les réévaluations – l'accès à un registre des ventes et des locations à jour est un avantage évident, mais également l'accès aux données concernant la planification de l'usage des terres et les autorisations de construire, et renforcerait la qualité des données utilisées pour estimer les valeurs.

Capacités

Selon les besoins d'information, la disponibilité des données et l'approche adoptée pour les estimations, disposer d'un réseau de cabinets d'experts (incluant des évaluateurs et des administrateurs) peut être souhaitable. Les évaluateurs d'État, les experts indépendants travaillant sous contrat ou une combinaison des deux, peuvent procéder à des évaluations fiscales. La clé d'une estimation fiable est la connaissance localisée du marché, les évaluateurs doivent donc être en mesure d'accéder aux données sur le marché local et d'analyser les informations. C'est pourquoi, si l'État prélève une taxe sans l'appui du secteur privé, les bureaux locaux ou les liens avec l'administration municipale sont essentiels. Les changements d'usage des sols ou les améliorations doivent être enregistrés, ce qui est mieux fait au niveau local.

Les estimations réalisées à grande échelle et assistées par ordinateur peuvent nécessiter l'utilisation de certaines technologies comme les systèmes d'information géographique, la télédétection, l'imagerie satellitaire, la photographie aérienne et les ensembles de données issus du crowdsourcing, associées à des analyses statistiques perfectionnées. Par conséquent, des compétences spécialisées peuvent être nécessaires, ce qui nécessite une planification et un renforcement des capacités, ainsi qu'une planification budgétaire adéquate.

Gouvernance

Bien que l'estimation fiscale fasse partie d'une fonction globale de l'administration fiscale, il existe de bonnes raisons de la maintenir séparée. Le processus technique d'estimation des unités foncières et immobilières imposables peut en effet être séparé des décisions plus politiques concernant l'étendue de la base d'imposition (déterminer ce qui est imposable), les politiques en matière d'exonérations et d'allègements et la fixation des taux (décider du montant à payer). De cette façon, la fonction d'estimation est distincte de la facturation et de la perception et permet de garantir une certaine indépendance.

Cette approche permet également d'effectuer des estimations fiscales localement,

avec la possibilité d'avoir recours à un organisme indépendant pour superviser et contrôler la qualité des estimations. Les évaluateurs des cabinets locaux sont en mesure d'assurer la liaison avec d'autres parties de l'administration locale et de suivre ainsi les changements d'usage des terres, les subdivisions, les remembrements et les nouveaux développements. Une administration centrale forte est toujours importante pour préparer le registre ou le livre foncier, maintenir la cohérence, promouvoir les meilleures pratiques, compiler les informations provenant de diverses sources et valoriser les infrastructures spécialisées. Quelle que soit l'approche adoptée, il est essentiel que des ressources suffisantes soient disponibles pour établir et assurer la base d'imposition.

Un financement sûr permettra à un personnel spécialisé d'effectuer des travaux préparatoires pour permettre d'effectuer des réévaluations lorsque cela est nécessaire. Une partie des revenus générés par la taxe peut être utilisée pour fournir des services locaux et pour financer le renforcement des capacités. Dans certaines juridictions, les recettes sont utilisées pour permettre de faire fonctionner des services d'estimation semi-autonomes autofinancés.

3.7 Comptabilité, prêt et assurance

SCÉNARIO: Le secteur bancaire d'un pays aimerait prêter de l'argent aux particuliers et aux entreprises. Les prêts non garantis sont trop risqués, mais les droits fonciers légitimes garantis pourraient fournir des garanties nécessaires pour un volume important d'opérations de prêt. Les banques exigent des estimations impartiales et objectives de ces droits fonciers pour s'assurer qu'ils sont suffisamment importants pour couvrir les montants du prêt. Le gouvernement soutient cette politique de prêt parce qu'il connaît les avantages économiques créés par l'investissement des capitaux empruntés. Cependant, il craint également que la demande de prêt soit impossible à maîtriser, que les banques n'aient pas les capacités et ne soient pas en mesure de répondre aux demandes des déposants. Ainsi, le secteur bancaire et le gouvernement ont compris la nécessité d'estimer les terres et les biens pour étayer les décisions individuelles de prêt et les opérations de prêt collectif.

Comptabilité

Les estimations régulières des droits fonciers publics, communautaires et privés fournissent des informations essentielles aux propriétaires, locataires et citoyens pour exercer un certain contrôle. Communément appelées estimations de biens, elles garantissent que les valeurs des biens fonciers et immobiliers appartenant à l'État font l'objet d'un suivi objectif afin que les décideurs puissent prendre des décisions en toute connaissance de cause. Elles permettent de fournir aux entreprises des informations sur lesquelles baser leurs décisions commerciales.

Souvent, les estimations des biens font partie des états financiers des entreprises d'État et des sociétés. Il peut s'agir de déclarer la valeur (ou la valeur comptable) des biens immobiliers dans un bilan, d'établir la valeur des biens qui doivent être acquis lors d'une prise de contrôle ou simplement considérés comme excédentaires et donc vendables. Les états financiers indiquent également toute dépréciation et affaiblissement éventuel des biens. Les bâtiments et les baux sont considérés comme des biens amortissables à des fins comptables. Il est donc nécessaire de reporter régulièrement leur baisse de valeur dans les états financiers.

Les améliorations apportées aux terres sont généralement négociées avec la terre elle-même, bien que dans certains cas, les rapports financiers par exemple, il peut être nécessaire d'estimer la terre et les améliorations séparément, du fait que les améliorations peuvent être dépréciées (à des fins fiscales) mais pas la terre.

Les estimations de biens servent également à déclarer la valeur des terres et des biens détenus par des investisseurs institutionnels tels que les fonds de pension, les fonds communs de placement et les fonds d'investissement, sur une base annuelle généralement. Les compagnies d'assurance réévaluent régulièrement les investissements fonciers et immobiliers pour s'assurer qu'elles respectent les obligations légales de détenir certains montants de capital et les encouragent à maintenir une répartition prudente des investissements par rapport à leurs engagements.

Les Normes internationales d'information financière (IFRS), publiées par le Conseil des normes comptables internationales, et les Normes comptables internationales pour le secteur public, publiées par le Conseil des normes comptables internationales pour le secteur public, fixent les règles d'établissement de rapports financiers et dans certaines circonstances, des estimations des biens fonciers et immobiliers sont requises. Elles permettent avant tout de déclarer la valeur comptable des biens fonciers et immobiliers dans le bilan des entreprises. Les Normes internationales d'évaluation fournissent des directives reconnues à l'échelle mondiale pour les estimations foncières et immobilières qui satisfont aux exigences des IFRS.

Estimation pour la privatisation des biens de l'État

Au cours de ces dernières années, la tendance mondiale générale a été à la réduction de la participation des États aux activités commerciales, en particulier par la vente ou la privatisation des entreprises d'État. Sous ce titre peuvent être rassemblés à la fois des compagnies de télécommunication à but lucratif que des industries lourdes déficitaires, des fermes d'État prospères que des terres domaniales abandonnées et occupées de manière informelle. Les gouvernements peuvent exiger des estimations avant la vente d'une société privée afin d'avoir une idée du prix attendu ou d'établir un prix minimum de réserve, ou après avoir reçu des offres à des fins de validation du prix. Il est nécessaire de faire preuve d'une grande prudence dans l'estimation des terres et des biens d'une entreprise publique dans de telles circonstances.

Lorsqu'une entreprise est en activité, le prix de vente doit être fondé sur sa valeur commerciale. Les estimations d'entreprises sont normalement effectuées par des

cabinets de comptables spécialisés et sont fondées sur des calculs complexes de rentabilité potentielle, en utilisant des techniques telles que les ratios cours/bénéfice, les flux de trésorerie actualisés, etc. L'estimation des biens soutient l'estimation des entreprises et doit refléter la contribution de la terre, des bâtiments et des machines à la rentabilité potentielle de l'entreprise. Conformément aux IFRS, les estimations de biens sont souvent établies sur la base du «coût de remplacement déprécié». Il est important de noter que les biens détenus en tant qu'investissements ou excédents par rapport aux besoins opérationnels de l'entreprise publique doivent être estimés à leur valeur de marché, soit une estimation du prix de vente réalisable, plutôt que du coût de remplacement déprécié.

Lorsqu'une entreprise publique est déficitaire ou fait relativement peu de bénéfices, le critère de la «rentabilité adéquate» devrait être appliqué pour s'assurer que l'entité peut soutenir l'estimation du coût de remplacement déprécié. En d'autres termes, les valeurs des biens reflétées dans les comptes de l'entreprise devraient normalement être inférieures à la valeur de l'entreprise (autrement, l'entreprise n'aurait pas intérêt à réunir ces biens). Si ce n'est pas le cas, cela devrait sonner l'alarme car les actifs peuvent être «surestimés» et peuvent devoir être «dépréciés» à des fins comptables et/ou les biens être estimés pour être vendus (collectivement ou individuellement sur la base de l'enlèvement). Il s'ensuit que, lorsque la valeur des actifs à céder est supérieure à la valeur de l'entreprise, la privatisation devrait être basée sur la valeur de rupture des biens plutôt que sur la valeur commerciale (faible ou même négative). Tout cela signifie qu'il y a un danger très réel que l'acheteur puisse par la suite voir sa situation se dégrader et retire l'argent de son entreprise, prenant une partie des bénéfices qui aurait dû revenir à l'État.

Prêt

Les droits fonciers légitimes qui sont sûrs et transférables sont largement considérés comme des garanties fiables pour les prêts et constituent une condition préalable à un marché du crédit immobilier performant. En effet, le capital mondial investit de plus en plus dans la terre et, à mesure que les réserves en capital augmentent mais que l'offre de terres reste fixe, cela conduit à une augmentation de la valeur des terres. La possibilité d'emprunter en utilisant des terres et des biens en garantie permet de libérer ce capital. Une raison importante pour laquelle les propriétaires fonciers d'habitats informels participent à des programmes d'enregistrement des biens est l'espérance de pouvoir avoir un meilleur accès à un crédit plus formel (Parsa *et al*., 2011).

Si des droits fonciers (enregistrés) sont considérés comme des garanties pour un prêt, une estimation détermine si ces droits offrent une garantie financière adéquate au créancier. Si un emprunteur ne procède pas au remboursement d'un prêt, le créancier peut souhaiter prendre possession des droits fonciers et les vendre afin d'estimer leur valeur et d'obtenir le remboursement de sa créance.

Les prêts informels non monétaires sont souvent nombreux dans les zones rurales où les banques sont moins présentes. Les créanciers peuvent exiger des taux d'intérêt élevés ou même décider de ne pas prêter du tout s'ils estiment que le prêt est trop risqué. Ils peuvent être plus enclins à prêter s'ils sont convaincus que les droits fonciers sous-jacents

sont suffisamment garantis et fongibles et que leurs critères de prêt, tels que le ratio prêt/valeur, la projection des revenus et la cote de solvabilité, sont respectés. Une fois que le niveau de garantie d'un droit foncier est vraiment établi, les estimations de ces droits fonciers sont essentielles pour estimer les principaux termes d'un prêt.

Selon la taille du marché et la valeur des droits fonciers, les prêts hypothécaires peuvent constituer une part importante de l'activité économique dans un pays. Ils peuvent également avoir une influence fortement déstabilisatrice dans les économies où la dette immobilière représente une proportion élevée de la dette totale des consommateurs. Une forte réglementation des estimations à des fins de prêt est essentielle pour gérer les conflits d'intérêts et l'influence indue des parties prenantes. La gouvernance est donc cruciale dans ce domaine de l'estimation (voir le chapitre 5).

À mesure que les marchés immobiliers évoluent, les droits fonciers peuvent se banaliser et devenir progressivement plus complexes et abstraits. La séparation de la propriété et de l'occupation est de plus en plus répandue, les investisseurs considérant de plus en plus les droits fonciers comme une activité rentable en matière d'investissement. De même, la «financiarisation» des droits fonciers commence généralement par de simples prêts hypothécaires mais, les marchés évoluant, des produits hypothécaires secondaires, des instruments financiers sécurisés et une interaction croissante entre les marchés financiers et les marchés immobiliers émergent. Les droits fonciers liés à la terre et à la propriété étayent tous ces marchés secondaires et instruments financiers dérivés. Des estimations solides de ces droits fonciers sont essentielles si l'on veut modérer la volatilité excessive des marchés financiers.

Assurance

La majorité des terres et des biens sont assurés contre les dommages et la destruction et les évaluateurs sont tenus d'estimer leur coût de remplacement à des fins d'assurance. Des estimations sont également requises dans le contexte de la reprise après sinistre. Les estimations avant et après aident à déterminer la rémunération à des fins d'assurance et peuvent être utilisées pour contrôler l'impact de la dégradation permanente sur la valeur des terres et des propriétés. La compensation doit tenir compte de la hausse de la valeur dans les zones non touchées provoquée par la demande de relocalisation des entreprises et des ménages, et une demande de relogement à court terme des travailleurs à la suite d'une catastrophe peut affecter certains secteurs spécifiques tels que le logement locatif. Les évaluateurs peuvent faire l'objet de pressions de la part

Estimations dans des situations de reconstruction après une catastrophe

Naturellement, les estimations ne sont pas une priorité dans les situations faisant immédiatement suite à une catastrophe. Cependant, au cours de la phase de reconstruction, il incombe souvent à l'évaluateur d'estimer la nature et l'étendue des besoins de remplacement de l'environnement bâti et de déterminer où se situent les responsabilités en matière de coûts. Un exemple est la reconstruction de Christchurch, en Nouvelle-Zélande, suite à la série de tremblements de terre dévastateurs survenus en 2011. Deux problèmes se sont posés avec l'assurance: premièrement, l'assurance de la plupart des immeubles était spécifique à chaque édifice et ne couvrait pas les dommages aux infrastructures. Par conséquent, les dédommagements n'ont pas été suffisants pour remplacer l'infrastructure endommagée; deuxièmement, les coûts de remise en état estimés par les experts étaient fondés sur les dommages causés aux seuls bâtiments. Les tremblements de terre ont causé des dommages si importants que la main-d'œuvre locale a été incapable de faire face et des ressources supplémentaires ont dû être débloquées. Cela a entraîné une augmentation significative des coûts de reconstruction, montrant que la couverture des risques n'était pas adaptée.

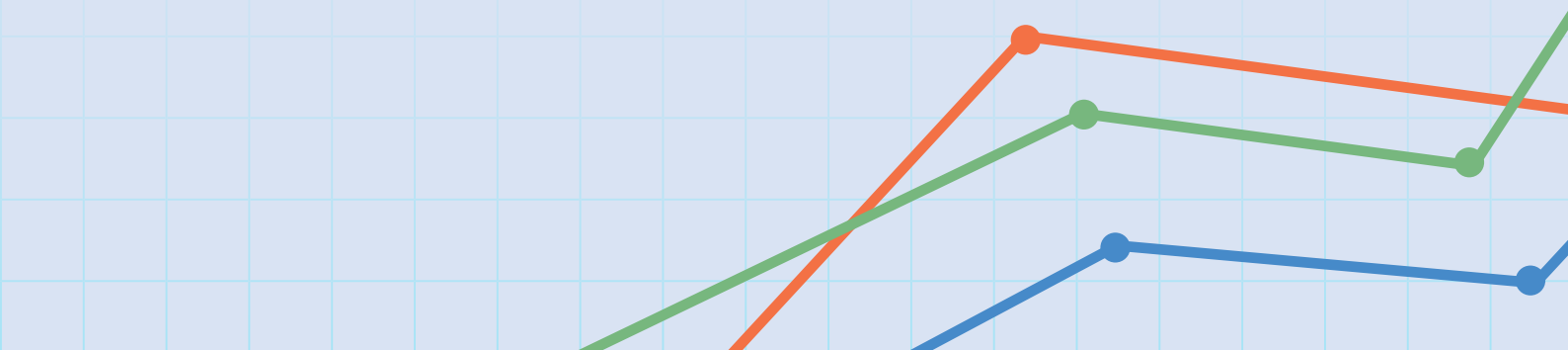
des propriétaires fonciers touchés, de l'État, des assureurs et des créanciers lorsqu'ils entreprennent des estimations dans ce type de situation.

Il est important que les assureurs, les experts en sinistres et les évaluateurs, en particulier dans les situations de reconstruction après une catastrophe, mais aussi plus généralement, travaillent ensemble pour estimer réellement la nature, l'étendue et les responsabilités des pertes liées à l'environnement bâti.

3.8 Résumé

- ✓ Les évaluateurs devraient être en mesure d'estimer les droits fonciers sur les marchés de capitaux et locatifs, et conseiller toutes les parties sur les principales conditions de vente et de location.
- ✓ Les États devraient examiner attentivement le niveau de la taxe sur les transactions qu'ils imposent, car cela peut avoir une incidence sur l'activité du marché et, si elle est trop élevée, entraîner un non-respect important.
- ✓ Les évaluateurs ont un rôle clé à jouer pour garantir l'équité des négociations relatives aux acquisitions foncières à grande échelle et à la privatisation des biens de l'État. Les États devraient mettre en place un cadre politique et juridique solide pour la privatisation, avec une capacité suffisante pour gérer le processus et prévoir suffisamment de temps pour la consultation des parties prenantes.
- ✓ Les estimations, combinées aux données pertinentes sur le marché, fournissent des informations importantes sur lesquelles fonder un contrôle du marché, les prévisions et les décisions en matière de politique foncière.
- ✓ Les évaluateurs doivent donc être consultés lors de la formulation de la politique d'aménagement et être utilisés pour assurer un transfert équitable des droits fonciers suite aux programmes de réforme redistributifs.
- ✓ Les évaluateurs professionnels devraient estimer la compensation dans le cadre d'un processus participatif, avec un droit d'appel pour les parties concernées.
- ✓ Les évaluateurs doivent estimer la compensation pour les droits fonciers formels, coutumiers et informels qui ont été retirés ou qui sont concernés par l'expropriation et la perturbation qui en découle en termes de perte de moyens d'existence.
- ✓ Les évaluateurs sont essentiels à la mise en œuvre et à l'application des taxes foncières et immobilières.
- ✓ Les évaluateurs fournissent des informations importantes aux créanciers et aux emprunteurs sur la valeur des droits fonciers utilisés comme garantie pour les prêts.
- ✓ Les estimations régulières des biens fonciers et immobiliers sont vitales pour les entreprises, les États et les particuliers afin qu'ils puissent prendre des décisions informées en matière d'investissement et qu'ils respectent la réglementation en matière de déclaration financière.

4
En quoi consiste une estimation?



Page 55
4.1 Points clés

Page 55
4.2 Contexte

Page 57
4.3 Comprendre et consentir à réaliser une estimation

Page 58
4.4 Recueillir l'information

Page 60
4.5 Réaliser l'estimation

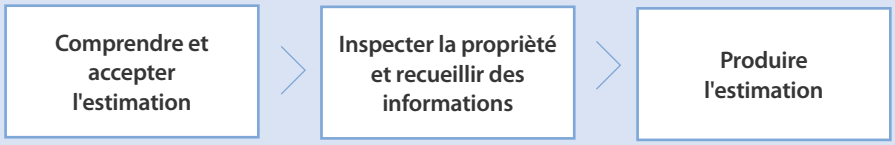
Page 78
4.6 Rapport d'estimation

Page 80
4.7 Résumé

4. En quoi consiste une estimation?

4.1 Points clés

- Le processus d'estimation consiste en général à comprendre et à accepter les travaux d'estimation, à inspecter la propriété, à recueillir et à analyser des éléments de comparaison, pour qu'enfin puisse être réalisée l'estimation en elle-même. Les étapes peuvent être codifiées en normes d'estimation, afin de promouvoir une approche cohérente.



- Si les méthodes d'estimation internationalement reconnues sont axées sur la valeur de marché comme approche la plus équitable et la plus fiable pour estimer la valeur, les droits fonciers sont également capables de conférer des avantages non marchands aux individus, aux communautés et aux sociétés. Par conséquent, des méthodes d'estimation des droits fonciers axées sur la valeur non marchande sont apparues.

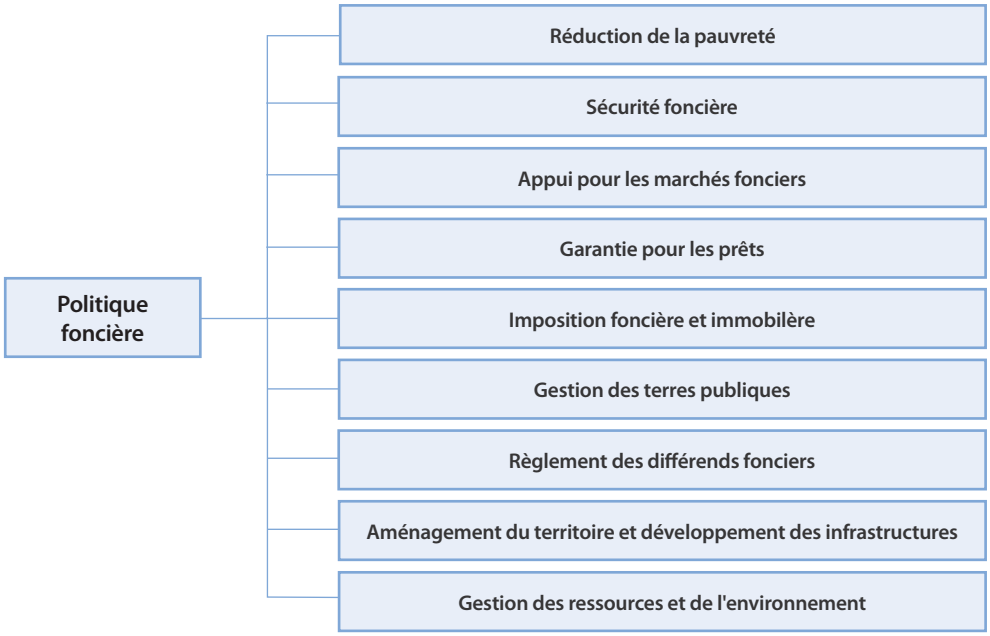
- L'estimation de la valeur non marchande repose sur des approches et des méthodes qui tentent d'exprimer des avantages sociaux et environnementaux en termes monétaires ou de les identifier afin qu'ils puissent être représentés et comptabilisés en termes non monétaires. Les méthodes sont difficiles à mettre en œuvre mais sont essentielles pour établir des expressions globales de valeur dans la société.

4.2 Contexte

Il est important de placer les estimations dans un contexte de politique foncière. Les estimations jouent un rôle essentiel dans les politiques foncières en:

- fournissant des estimations des prix des transactions sur les marchés foncier et immobilier;
- évaluant la valeur des droits fonciers utilisés comme garantie de prêt;
- appuyant les évaluations fiscales;
- contribuant à optimiser l'usage des terres de l'État;
- réglant les différends;
- analysant les implications de l'aménagement du territoire et du développement des infrastructures sur la valeur.

ÉLÉMENTS QUI DÉTERMINENT LA POLITIQUE FONCIÈRE (D'APRÈS WILLIAMSON *ET AL.*, 2010)



La relation entre les éléments qui déterminent la politique foncière et l'estimation est symbiotique. Les marchés fonciers et immobiliers actifs et les nombreux prêts réalisés génèrent de nombreuses informations indispensables sur les prix du marché. L'existence d'un registre foncier, disposant d'informations précises, complètes et accessibles sur la propriété des droits fonciers, est d'une importance primordiale. La garantie par l'État de l'exactitude des registres cadastraux ou de l'existence de l'assurance titres permet de réduire les risques. L'existence, la prévisibilité et l'application des règles d'aménagement et du zonage sont particulièrement importants pour l'estimation, tout comme l'existence et l'application des normes de construction et de sécurité pour les bâtiments.

De même, le droit des affaires, en particulier la législation relative aux contrats, aux organismes et aux délits, aura une grande influence sur les valeurs et les pratiques d'estimation. La politique fiscale et la législation dans ce domaine sont également pertinentes pour l'estimation, car elles établissent le cadre et les règles de l'estimation à des fins fiscales.

Le degré d'influence de ces politiques et ces lois sur les pratiques de l'estimation dépendra de la spécificité des cas. Une définition précise de la valeur peut être stipulée, ainsi que des critères quant aux facteurs qui doivent être ignorés ou pris en charge, par exemple, dans le cas des estimations fiscales ou des estimations pour expropriation. Autrement, les définitions pourraient être définies plus librement et les détails laissés à la décision des tribunaux. Il serait peut-être préférable que les définitions soient laissées à l'interprétation afin que les acteurs du marché puissent décider des termes précis qui sont pertinents au moment où ils sont négociés. Les tribunaux peuvent intervenir lorsque des clarifications sont nécessaires ou en cas de désaccord.

Les marchés fonciers et immobiliers, qu'il s'agisse de marché de développement, locatifs, d'investissement ou de financement, peuvent contribuer à une économie de manière importante. Par conséquent, il est conseillé que l'évaluateur soit représenté à un niveau supérieur au sein du gouvernement. Parfois, des exigences plus techniques d'estimation sont établies par le ministère des finances (souvent responsable des estimations associées à la fiscalité immobilière), la banque centrale (estimation pour les prêts) et le ministère ou les organismes liés aux questions foncières (qui peuvent être responsables des estimations dans le cadre des expropriations, la gestion des terres de l'État et autres domaines). La représentation de l'évaluateur à un niveau politique, qui peut superviser ces domaines, est recommandée. Cela permet de comprendre les problèmes transversaux qui affectent les valeurs, tels que le ralentissement du marché, les fluctuations monétaires ou les troubles politiques.

Le chapitre 5 examine les composantes d'un système d'estimation efficace. Dans ce chapitre, les différentes étapes d'un processus d'estimation sont présentées:

- comprendre et consentir à réaliser une estimation;
- effectuer une inspection de la propriété;
- recueillir et analyser des données comparables;
- produire l'estimation en elle-même.

4.3 Comprendre et consentir à réaliser une estimation

Les estimations réalisées dans le secteur public – imposition foncière et immobilière ou expropriation, par exemple – répondent généralement à des exigences statutaires et des instructions détaillées sont souvent fixées par les lois et les réglementations. Les estimations réalisées dans le secteur privé sont, d'autre part, susceptibles d'être motivées par les besoins du marché. Le processus d'estimation et la production d'une estimation finale ne sont pas définis par la loi, il est donc essentiel que les clients puissent comprendre une estimation, et qu'ils puissent obtenir réparation en cas de faute professionnelle.

Avant de valider une demande d'estimation, il est important de comprendre la nature précise des intérêts fonciers et immobiliers à estimer et la raison pour laquelle une estimation doit être réalisée. Cela permet de déterminer l'étendue de la tâche, le type d'estimation requis et la ou les méthode(s) susceptible(s) d'être utilisée(s). Cela permet également de s'assurer que l'évaluateur est qualifié pour faire le travail et enfin, cela peut contribuer à détecter tout conflit d'intérêts.

Il est également important de déterminer quelles normes internationales et nationales s'appliquent pour l'estimation et si la législation ou la réglementation de l'État peut interférer au niveau de l'estimation. Par exemple, dans certains pays, seuls les évaluateurs certifiés et agréés sont légalement autorisés à procéder à des estimations de l'impôt foncier.

4.4 Recueillir l'information

Inspection

Les inspections et les études sont des éléments fondamentaux du processus d'estimation et devraient être entreprises de manière logique et méthodique, et être correctement documentées. Une inspection physique précède généralement une estimation mais elle n'est pas obligatoire. Une estimation à grande échelle à des fins fiscales peut se passer de l'inspection physique de chaque unité imposable. Une inspection devrait enregistrer les éléments décrits au chapitre 2, notamment:

La nature et l'ampleur des droits fonciers: informations sur les baux ou sous-locations, les servitudes et autres droits légaux, les restrictions, les décisions, les usages ou développements ultérieurs et toute amélioration qui aurait pu être apportée au site par un locataire.

Les caractéristiques de l'emplacement: en particulier, la disponibilité des infrastructures de communication et d'autres installations qui affectent la valeur.

La nature physique et l'étendue des terres et des biens, y compris:

- les dimensions et superficies des terrains et bâtiments. Les mesures doivent être conformes aux normes internationales de mesure des biens immobiliers ou normes de mesure adoptées à l'échelle nationale;
- les usages;
- l'ancienneté et les travaux d'amélioration et de réfection;
- la description des habitations, des installations, des équipements collectifs, des services, des agencements, des aménagements, des améliorations et de toute installation ou machine qui ferait normalement partie intégrante du bâtiment;
- l'état des bâtiments et les améliorations apportées à la terre, s'ils ont été correctement entretenus et les défauts de base;
- les agencements et équipements commerciaux sont normalement exclus d'une estimation sauf si la propriété est évaluée en tant qu'entité opérationnelle.

Les coûts de fonctionnement: ils devraient être déterminés et la responsabilité identifiée, par exemple, lorsqu'il y a une séparation de la propriété et de l'occupation par le biais d'un bail.

Les questions d'aménagement et environnementales: elles sont importantes, surtout si le bâtiment doit être utilisé ou développé; cela peut être:

- un état du sol anormal;
- une ancienne mine ou carrière;
- des risques d'inondation;
- la proximité d'installations électriques à haute tension;
- une contamination (substances potentiellement dangereuses ou nocives dans le terrain ou les bâtiments);
- des matériaux risqués (potentiellement dangereux qui n'ont pas encore contaminé les terres ou les bâtiments);
- des matériaux dangereux (matériaux de construction qui se dégradent avec l'âge, causant des problèmes structurels).

Informations secondaires

Les informations recueillies lors de l'inspection devraient être complétées par des informations obtenues auprès du propriétaire et du locataire mais également à partir d'autres sources. Cela peut inclure des données qui proviennent de la télédétection, l'imagerie satellitaire et la photographie aérienne; les cartes topographiques, les cartes des sols, les cartes de zonage; les registres cadastraux et de propriété; les registres de ventes et de locations; les estimations, les études et les inspections antérieures. Il peut être nécessaire de combiner des ensembles de données si, individuellement, chacune contient certaines des informations requises, mais pas toutes. Il est donc important de s'assurer que les unités foncières et immobilières individuelles et les droits fonciers individuels peuvent être clairement identifiés.

L'adresse postale n'est pas forcément indispensable, un code d'identification unique, basé sur des coordonnées spatiales par exemple, peut suffire pour l'identification géographique. Il est également important de donner ces identifiants afin que les données relatives à un même terrain ou propriété puissent être rassemblées. Il peut être difficile d'identifier certaines parties des bâtiments occupées séparément, comme les appartements et les locaux commerciaux, de sorte qu'un modèle de données solide est essentiel. Le modèle ISO 19152: 2012 (Information géographique – Modèle de domaine d'administration des terres) est un modèle conceptuel descriptif qui fournit une référence pour les systèmes qui décrivent les relations entre les personnes et les terres.

Les évaluateurs doivent prendre les mesures qui s'imposent pour vérifier les informations qu'ils utilisent. Il est utile à cet égard de disposer d'informations facilement accessibles sur la provenance des données secondaires, y compris leur source, la date d'obtention, la fréquence de la mise à jour, etc. Les informations sur le client qui ne sont pas encore dans le domaine public et qui sont obtenues en estimant une propriété, doivent être traitées de manière confidentielle.

Les informations nécessaires pour réaliser une estimation doivent permettre de comprendre la propriété visée, l'activité de transaction liée à des propriétés comparables et le contexte plus large du marché:

as detailed as possible. This is easier stated than achieved, even in countries with the most developed markets in tenure rights.

Les informations relatives à la propriété visée sont:

- les droits fonciers;
- le ou les usage(s) actuel(s): usage optimal, autres détails en matière d'aménagement;
- les informations sur la parcelle: adresse, taille, (localisation par rapport aux) équipements et services publics, etc.;
- les informations détaillées sur les améliorations apportées: taille, nombre, type, âge des bâtiments, etc.;
- l'entretien et les conditions (peut être séparé entre extérieur et intérieur) et la qualité.

Les informations relatives à des transactions sur des propriétés comparables sont:

- la qualité et la disponibilité de l'information avant la vente;
- l'équité et la confidentialité du processus d'appel d'offres;
- le type de transaction: aux conditions du marché, don, etc.;
- les coûts de transaction;
- l'adresse;
- la date;
- le prix;
- les détails relatifs à la propriété et au foncier, dont les conditions de location, le cas échéant.

Le contexte plus large, notamment:

- la taille et le type du marché;
- les parties prenantes: occupants, investisseurs, régime foncier dominant (terres appartenant à l'État, nombre de parcelles par type, nombre enregistré, etc.);
- l'activité des transactions (nombre de transactions par an et en pourcentage du stock);
- le type de transactions: capital ou location, par secteur (agricole, commercial, résidentiel);
- le prix: les valeurs des loyers et du capital;
- les activités de développement (nouvel approvisionnement, prise en charge, élimination de vieux stocks);
- le taux d'inoccupation;
- les activités de crédit (pourcentage de stock soumis à une hypothèque, ratios prêt-valeur, taux de financement);
- l'offre et la demande: influences économique et sociale, concurrence.

Les informations devraient être aussi récentes (mises à jour), complètes (couverture globale) et aussi détaillées que possible. Cela est plus facile à dire qu'à réaliser, même dans les pays les plus développés en matière de droits fonciers.

4.5 Réaliser l'estimation

Valeurs de référence

Pour définir avec précision les valeurs sur lesquelles se basent les estimations, on se réfère à des valeurs de référence. Elles sont généralement accompagnées d'un ensemble de critères qui en affinent la définition. Pour éviter toute ambiguïté, les normes internationales d'évaluation (IVS) fournissent un cadre conceptuel et

expliquent la signification de ces valeurs de référence de l'estimation en termes précis. Les normes d'évaluation garantissent que des valeurs de référence et des critères d'évaluation cohérents soient appliqués. D'autres définitions de la valeur peuvent être proposées au niveau national de manière légale. La valeur de référence à partir de laquelle la valeur est estimée doit être clairement indiquée dans l'estimation.

Valeur de marché

La valeur de référence la plus largement utilisée est la valeur de marché, définie par l'*International Valuation Standards Council* (Conseil des normes internationales d'évaluation - IVSC), et son équivalent annualisé le taux du marché locatif ou valeur locative. Ces valeurs de référence correspondent au concept économique de la valeur d'échange. Des droits fonciers spécifiques auront différentes valeurs d'utilité pour différentes personnes mais dans un marché, on s'attend à ce que les participants convergent vers un consensus sur la valeur d'échange.

Valeur de marché: montant estimé pour lequel une propriété devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.

Valeur locative: montant estimé pour lequel une propriété, ou un espace au sein d'une propriété, devrait être louée à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants dans le cadre d'un bail effectué dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.

La valeur de marché (en y incluant donc la valeur locative) n'est pas une réalité mais une estimation basée sur un modèle de marché. C'est le prix le plus probable, raisonnablement obtenu sur un marché ouvert et reflétant l'usage optimal; en d'autres termes, un usage qui maximise le potentiel tout en étant possible, admissible et financièrement réalisable.

La valeur de marché peut inclure une valeur synergique. Cette valeur peut être attribuée à la fusion de deux biens immobiliers physiques ou plus ou de deux séries de droits fonciers ou plus. Les biens peuvent être des parcelles de terre adjacentes sur un site en développement ou peuvent être des droits fonciers supérieurs et subordonnés dans la même propriété. La valeur synergique existe si la valeur combinée des biens immobiliers ou des droits fonciers est supérieure à la somme des intérêts individuels.

La valeur de marché ne prend en compte aucun élément de valeur spéciale, c'est-à-dire une valeur qui, pour un acheteur spécial, serait minorée ou majorée par rapport à la valeur de marché générale. Cela peut donner un prix majoré ou réduit par des circonstances particulières telles que des accords de financement inhabituels ou une relation entre les parties à la transaction. La valeur spéciale peut être

déclarée séparément de l'estimation de la valeur de marché. Il existe deux autres valeurs de référence internationalement reconnues définies par l'IVSC, la valeur d'investissement et la juste valeur.

Valeur d'investissement: valeur d'un actif aux yeux du propriétaire ou du futur propriétaire pour des investissements individuels ou des objectifs opérationnels.

Juste valeur: prix estimé pour le transfert d'un actif ou d'un passif entre des parties déterminées bien informées et consentantes qui reflète les intérêts respectifs de ces parties.

La valeur d'investissement représente la valeur pour le propriétaire ou le futur propriétaire. Dans les économies développées du moins, cette valeur est principalement économique ou financière, représentant la valeur d'une propriété en tant qu'investissement ou entité opérationnelle.

Valeur de marché et valeur d'investissement

Dans certains pays, il peut être difficile d'appliquer la définition de la valeur de marché donnée par l'IVSC parce que l'échange de droits fonciers est, à certains égards, limité. Par exemple, il peut ne pas être possible de vendre des droits fonciers et il peut donc être impossible de déterminer la valeur de marché. Les droits d'usage peuvent être restreints, il n'est donc pas possible de déterminer l'usage optimal. De tels droits fonciers pourraient être estimés sur la base de la valeur d'investissement, étant donné que la valeur est spécifique au détenteur actuel. Ils peuvent également être estimés en supposant que l'usage (attribué) existant est accordé à un autre utilisateur moyennant le paiement d'un supplément.

À première vue, la définition de la juste valeur semble similaire à la définition de la valeur de marché, mais il existe deux distinctions. Premièrement, même si les parties ne sont pas liées et négocient aux conditions du marché, la propriété n'est pas nécessairement exposée au marché en général. Deuxièmement, le prix convenu peut refléter les avantages (ou les inconvénients) spécifiques de la propriété aux parties impliquées plutôt qu'au marché en général. Un exemple serait le prix convenu entre un propriétaire et un locataire pour la prolongation d'un bail. La juste valeur peut inclure une valeur spéciale.

Valeur non marchande

“ Les politiques et les lois relatives à l'estimation devraient s'efforcer de faire en sorte que les systèmes d'estimation tiennent compte des valeurs non marchandes, telles que les valeurs sociales, culturelles, religieuses, spirituelles et environnementales, le cas échéant (Directives: section 18.2).

La valeur non marchande est la reconnaissance de l'importance que les individus attribuent aux droits fonciers qui ne peut être exprimée en termes économiques. Elle reflète les avantages sociaux et environnementaux associés à la détention de

droits fonciers. La reconnaissance de cette valeur non marchande est essentielle lors de l'estimation de la compensation en cas de droits fonciers expropriés car la partie affectée n'est pas un vendeur consentant et donc la valeur de marché (une estimation de la valeur d'échange) ne reflète pas entièrement la valeur d'utilité.

Dans de nombreuses sociétés, les détenteurs de droits fonciers sont les gardiens d'une ressource rare. La valeur de marché n'est qu'une approche – économique – pour mesurer cette ressource; elle ignore les valeurs sociales, culturelles et environnementales. Par exemple, si des droits fonciers doivent être expropriés, le cadre juridique dans ce cas peut stipuler que le montant à offrir au propriétaire de ces droits doit être établi à partir d'une valeur qui serait convenue sur le libre marché entre un acheteur et un vendeur hypothétiquement consentants. Le vendeur réel peut, toutefois, avoir une notion de valeur (non marchande) supérieure à la valeur de marché. Si cet excès pouvait être quantifié en termes économiques, il représenterait le montant qui est supérieur à la valeur économique qui est nécessaire pour compenser les détenteurs de droits fonciers expropriés. Pourtant, essayer de faire ressortir ces attributs non marchands en termes économiques pourrait signifier que leur valeur intrinsèque à améliorer la qualité de vie ne se reflète pas de manière appropriée. Il faut examiner comment la valeur qu'un groupe communautaire peut attribuer aux droits fonciers, détenus en fiducie pour le compte de futurs membres, peut différer de la valeur attribuée par un investisseur.

Valeur passée, présente et future

Selon Small et Sheehan (2008), certaines communautés considèrent la terre, sa propriété et le transfert de propriété comme faisant partie d'une matrice spirituelle ou culturelle de droits, d'obligations et de relations. La terre peut être considérée comme appartenant collectivement à tous les membres de la communauté – passés, actuels et futurs. Les vivants sont de simples gardiens. Dans cette situation, la valeur est susceptible de représenter quelque chose de plus que la valeur actuelle des avantages économiques futurs et donc la vente à ce prix non seulement sous-évalue la terre, mais elle prive également de droits les futurs membres de la communauté. En bref, bien qu'il soit possible d'estimer la rente économique qui peut être exigée pour une durée d'occupation fixe du terrain communautaire (ou une partie de celui-ci), il n'est pas possible d'estimer de façon fiable la valeur du capital de sa vente directe et permanente.

Dans une certaine mesure, les définitions, par l'IVSC, des valeurs de marché et d'investissement reconnaissent la valeur non marchande dans la mesure où elles ne se limitent pas à un montant monétaire et impliquent que les processus et les relations, par exemple les compétences et les objets matériels, peuvent avoir une valeur. Mais les Directives vont plus loin; la section 18.2 reconnaît qu'il existe des valeurs pour et avec lesquelles les gens peuvent vendre, mais que certaines valeurs ne sont pas du tout négociables. Ces valeurs sociales, culturelles, religieuses, spirituelles et environnementales constituent une partie importante de l'identité d'une personne ou d'une communauté. Pour englober les concepts de valeur marchande et non marchande, le concept économique conventionnel de valeur de marché devrait être replacé dans un contexte social et environnemental.

Ce contexte peut être culturel, religieux et spirituel ou se référer à la valeur écologique ou d'agrément conférée par les droits fonciers. C'est ici que la tâche est difficile. Comment identifier et quantifier des valeurs non marchandes? Par exemple, un expert peut être appelé à estimer la «valeur» des arbres ou d'autres caractéristiques naturelles qui ont une signification spirituelle pour une communauté. Ces caractéristiques peuvent avoir une valeur marchande en termes

de capacité de fructification ou matérielle, mais leur valeur religieuse et culturelle non marchande pour la communauté locale peut être beaucoup plus importante.

Tentative de quantifier la valeur non marchande

Au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, en plus du paiement d'une compensation, les propriétaires et les locataires d'un «logement» peuvent réclamer un paiement supplémentaire, appelé paiement pour perte de logement. Le déplacement doit être le résultat d'une expropriation des droits fonciers et le logement doit avoir été occupé comme résidence principale pendant un an avant l'expropriation. Le montant payable pour un propriétaire ou un locataire d'un bail de plus de trois ans est de 10 pour cent de la valeur marchande de l'intérêt acquis, sous réserve d'un maximum de 53 000 GBP et d'un minimum de 5 500 GBP à compter du 1er octobre 2015. Il faut veiller à ce qu'un seul paiement reflète de manière adéquate la perte de moyens de subsistance, en particulier dans le cas des petites exploitations, de l'agriculture de subsistance et d'autres activités économiques marginales. Ces derniers sont difficiles à remplacer en raison d'un manque de terres alternatives appropriées. Un paiement insuffisant n'apportera pas une aide à une famille pour suffisamment de temps, forçant la partie affectée à chercher un moyen de subsistance alternatif, souvent sur le marché du travail non qualifié.

Les économies développées ayant des marchés fonciers et immobiliers établis Cependant, cela est plus difficile lorsque les droits fonciers sont coutumiers et informels. Les avantages associés à ces droits fonciers sont souvent ressentis au-delà des individus et des communautés qui détiennent ces droits. Par exemple, les avantages associés aux forêts (bois et produits non ligneux, régulation climatique, séquestration du carbone, services des bassins versants, stabilisation des sols/contrôle de l'érosion, qualité de l'air, biodiversité, loisirs et tourisme, etc.) relèvent davantage des services publics que des avantages personnels. En outre, ces droits sont souvent peu clairs au niveau juridique. Par exemple, les droits sur le carbone ne sont pas bien définis dans de nombreux pays (Felicani-Robles, 2012). Il en va de même pour de nombreux autres services où les détenteurs de titre foncier peuvent ou non être reconnus ou considérés comme le «propriétaire» bénéficiaire.

Alors que davantage d'efforts sont faits pour reconnaître et quantifier la valeur non marchande des droits fonciers coutumiers, communautaires et informels, la profession peut graduellement améliorer la base sur laquelle ces estimations sont réalisées.

La difficulté à quantifier la valeur non marchande est exacerbée par le principe économique des modèles d'estimation conventionnels, restreint par le concept d'«actualisation» des valeurs futures – estimant davantage les avantages actuels que ceux du futur. Les détenteurs de droits fonciers peuvent avoir des horizons temporels beaucoup plus longs que ceux qui prennent les décisions au niveau économique. Le concept économique de la valeur de marché ne tient donc pas suffisamment compte de la valeur environnementale et sociale. C'est un bon exemple des défaillances du marché. De nombreux pays le reconnaissent et ont mis en œuvre des réglementations sur l'environnement et l'usage des terres afin d'essayer de rendre compte de la valeur non marchande.

Il est important de convenir d'une méthode pour déterminer la valeur marchande et non marchande avec tous les participants.

Critères pour l'estimation

En plus de convenir d'une valeur de référence pour estimer les droits fonciers, il peut être nécessaire de convenir de certains critères.

Une estimation peut supposer qu'une propriété est en bon état, que les services sont opérationnels, qu'il n'y a pas de matériaux risqués ni dangereux, de problèmes de

CRITÈRES CLASSIQUES POUR LES ESTIMATIONS	
	Titre ……
	Occupation (par exemple, logement vacant) pouvant faire l'objet d'un bail ……
	Usage, par exemple comme entité opérationelle, ou un bien individuel à vendre ……
	Condition des terres et bâtiments, par exemple, structure et qualité de sols, pollution et substances dangereuses ……
	Disponibilité des services, par exemple, électricité, eau ……
	Accord pour l'aménagement ……
	Propriété des installations et des machines ……
	Fiabilité des informations fournies ……

structure et que les normes légales en matière de construction ont été respectées. La terre est généralement supposée pouvoir être développée ou réaménagée sans coûts exceptionnels, et ne pas contenir de vestiges archéologiques ni être polluée, contaminée ni courir un risque d'inondation. Si la terre est riche en minéraux ou peut être utilisée comme structure pour la gestion des déchets, il peut être nécessaire de le mentionner afin que l'estimation puisse le prendre en considération.

Souvent, une estimation distincte des installations et des machines est requise, en particulier pour les propriétés industrielles où elles peuvent représenter une proportion significative des biens corporels. Les installations et les machines peuvent être estimées in situ ou devoir être enlevées (aux frais de l'acheteur).

Des critères spécifiques seront attribués pour certains faits qui diffèrent de ceux qui existent à la date de l'estimation.

Lorsqu'un bien a subi des dommages, les critères spécifiques peuvent le considérer comme ayant été remis en état, ou de considérer qu'il peut être réaménagé pour son usage existant ou un autre usage pour lequel il est possible d'obtenir un permis de construire. Par exemple, lors de l'estimation d'une parcelle de terrain à des fins de prêt, il peut être possible de supposer que le développement proposé est fini.

Des critères de prêt spécifiques détermineront alors comment et quand l'argent sera débloqué pour financer le développement.

CRITÈRES SPÉCIFIQUES POUR LES ESTIMATIONS	
	Un développement ou un réaménagement terminé alors qu'en fait il est encore en cours .....
	Une propriété a été louée selon des conditions précises lorsqu'elle était vacante (ou viceversa) .....
	L'autorisation d'aménagement a été ou sera accordée pour le développement .....
	Il y a une période de temps limitée pour vendre la propriété .....
	Projection des revenus futurs, provenant peut-être d'un régime environnemental agricole ou d'une performance commerciale anticipée en rapport avec des biens liés au commerce .....

Méthodes d'estimation

Les Directives reconnaissent l'existence d'un large éventail de valeurs et encouragent leur reconnaissance. La distinction clé qui est faite réside entre la valeur de marché et la valeur non marchande. L'évaluateur cherche généralement avant tout à estimer la valeur de marché, mais dans certains cas, les évaluations de l'impact social et environnemental peuvent compléter les estimations marchandes pour s'assurer que les personnes concernées sont pleinement informées et, le cas échéant, que des règlements équitables sont obtenus. Ces évaluations peuvent faire appel à des séries de compétences différentes de celles que les évaluateurs conventionnels peuvent avoir.

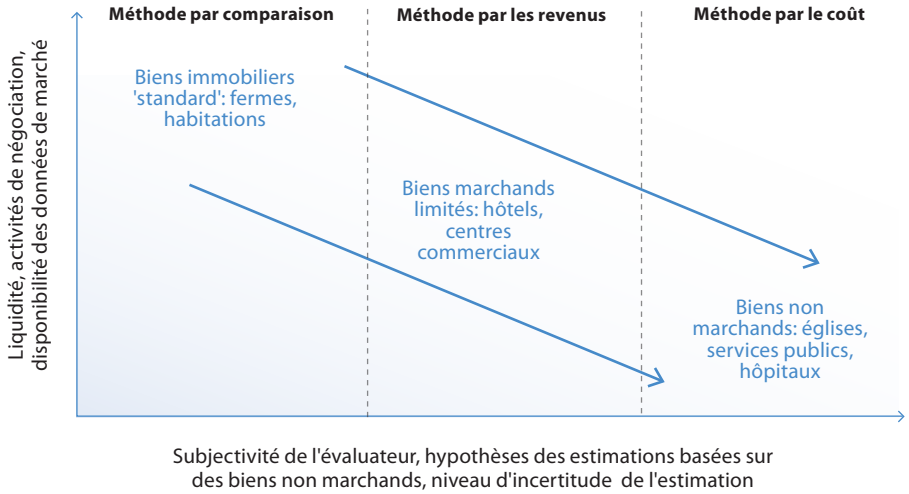
Estimation de la valeur de marché

Quelle que soit la méthode utilisée, elle devrait refléter le comportement des acteurs du marché. La figure ci-dessous montre que dans les marchés actifs, où il y a une grande quantité de transactions impliquant des propriétés ayant des caractéristiques similaires, le rôle de l'évaluateur est essentiellement d'interpréter les signaux du marché et de les appliquer à la propriété en question – une méthode par comparaison. Lorsque l'information sur le marché est limitée, les méthodes d'estimation marchande sont de plus en plus basées sur les coûts. Les évaluateurs sont tenus de prendre davantage de critères, ce qui augmente le niveau d'incertitude des estimations.

1. Méthode par comparaison

La méthode d'estimation à partir d'une comparaison de biens marchands repose sur les prix de transaction et les loyers générés par l'activité de vente et les transactions

MÉTHODES D'ESTIMATION DU MARCHÉ, ACCÈS AUX DONNÉES ET À LA SUBJECTIVITÉ DE L'ÉVALUATEUR



pour fournir les éléments de preuve sur laquelle fonder une estimation de la valeur de marché. Bien sûr, il n'y a pas deux propriétés identiques et un évaluateur doit donc tenir compte des différences en matière de droits fonciers, des caractéristiques foncières et immobilières ou de la date de transaction. La méthode repose sur l'utilisation de registres complets et à jour des activités de vente.

a) Comparaison des ventes

La valeur est estimée en examinant les prix des droits fonciers comparables qui ont récemment été négociés sur le marché. Les évaluateurs recueillent des éléments de preuves des transactions et éliminent celles qui ne sont pas effectuées en toute indépendance (entre société mère et filiales par exemple). Les transactions peuvent être des ventes (qui révèlent des valeurs de capital et des rendements) ou de nouvelles locations (qui donnent des preuves de la valeur locative). D'autres types de transactions peuvent également être utilisés pour fournir des indications des prix de loyer pratiqués sur le marché. Cela comprend les renouvellements de baux existants, les règlements pour la révision des loyers et les contrats. Les éléments de preuve peuvent être classés en fonction de leur fiabilité:

- transaction achevée, même propriété, information vérifiable complète et exacte;

- transaction achevée, propriété similaire, majorité des données disponibles et

assez fiables;
- information vérifiable provenant de sources publiques et de médias;
- transactions incomplètes, non vérifiables de propriétés similaires;
- prix demandés.

Indices et autres informations (par exemple, à partir d'un ensemble de données d'une estimation réalisée à grande échelle): au cours de la sélection des biens à comparer et du processus d'ajustement, des unités de comparaison telles que le prix par hectare ou le loyer par mètre carré sont utilisées pour rendre comparables les terres et les biens qui sont de différentes tailles. L'évaluateur estime ensuite le degré de similitude entre la propriété à estimer et les ventes ou locations comparables, en tenant compte des différents paramètres de comparaison.

Les paramètres de comparaison peuvent être:

- les conditions du marché;
- le type de droits fonciers: le degré de similitude en termes de nature et de l'ampleur des droits détenus;
- la date de la transaction, avec les conditions du marché au moment de la vente ou de la location;
- les caractéristiques physiques, incluant les usages actuels et potentiels des terres.

Les transactions qui sont comparables peuvent être classées ou pondérées et, selon le niveau de détail des informations disponibles, des ajustements monétaires ou en pourcentage sont appliqués au prix de vente ou de location de chaque bien comparable. Les limites géographiques à partir desquelles des transactions comparables peuvent être sélectionnées dépendent du type de propriété et de l'état du marché.

Cette méthode par comparaison des ventes est moins fiable lorsque les conditions du marché sont instables ou lorsque des terrains et des biens spécifiques sont estimés pour lesquels il existe peu de données probantes sur le marché. Pourtant, il peut être possible d'utiliser divers éléments qui déterminent globalement la valeur tels que la qualité des terres, la disponibilité des infrastructures, l'accessibilité, la taille, le type, l'âge et la qualité des bâtiments.

b) Estimation réalisée à grande échelle

Un grand nombre de biens fonciers et immobiliers peut être estimé rapidement en utilisant des modèles mathématiques qui sont généralement basés sur l'analyse de ventes qui sont comparables, afin de déduire des corrélations en termes statistique entre la valeur et les déterminants de la valeur. La méthode, connue sous le nom d'estimation à grande échelle ou d'évaluation de masse, est souvent utilisée pour estimer la valeur à des fins fiscales.

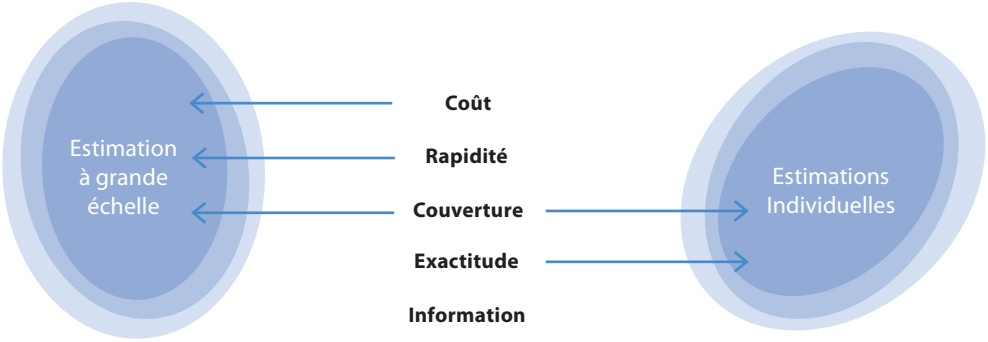
L'estimation à grande échelle offre la possibilité de faire des estimations rapides

et peu coûteuses, mais des séries de données complètes sont nécessaires pour élaborer des modèles d'estimation statistique, ainsi que des ressources et des capacités suffisantes, tant en matière d'estimation que d'analyse statistique. Il est essentiel d'identifier et de recueillir des informations précises et opportunes sur les déterminants de la valeur et de vérifier toute erreur ou omission dans les données. Un modèle statistique approprié doit être sélectionné et testé.

Par exemple, des terres et des biens relativement homogènes peuvent être regroupés, généralement en fonction de l'emplacement et de l'usage des terres. Sur la base d'une analyse de données de ventes comparables, une valeur par parcelle ou unité peut être calculée puis appliquée en utilisant un modèle d'évaluation de masse pour estimer toutes les propriétés d'un groupe. Les valeurs de propriétés hétérogènes peuvent être estimées en utilisant une analyse individuelle plus détaillée.

Il y a un compromis à trouver entre une estimation réalisée à grande échelle, rapide et rentable, et des estimations individuelles nuancées et riches en informations. Les estimations individuelles peuvent incorporer des données plus riches que les estimations à grande échelle; une inspection peut révéler des caractéristiques significatives de la valeur ou l'évaluateur peut faire un suivi des demandes de renseignements pour obtenir des détails qui pourraient autrement être négligés. Les connaissances et l'expérience des évaluateurs sont primordiales pour réaliser des estimations.

COMPROMIS ENTRE LES ESTIMATIONS À GRANDE ÉCHELLE ET LES ESTIMATIONS INDIVIDUELLES



De nombreux marchés sont imparfaits et il peut être difficile d'obtenir suffisamment d'informations sur les prix pour étalonner correctement un modèle d'estimation à grande échelle. Au lieu de cela, les estimations à des fins fiscales peuvent être fondées sur des déterminants de valeur clés tels que la taille des parcelles, l'ancienneté du bâtiment, la surface au sol ou le nombre d'étages. Ils servent de représentants de la valeur et l'information sur ces différents éléments peut être plus facilement disponible que celle sur les prix, en particulier dans les économies émergentes. Au fil du temps, à mesure que l'information s'améliore en termes de couverture, d'accessibilité et de fiabilité, les prix peuvent être utilisés à la place.

Estimation de la valeur de marché et la valeur non marchande

Une communauté rurale obtient des avantages tangibles en exerçant des droits individuels et collectifs légitimes sur ses terres, notamment le droit de pêcher, d'élever du bétail, de cultiver et de récolter, de collecter des produits naturels pour se nourrir, du bois de chauffage, du bois et du chaume. Ces droits d'accès, de cueillette et d'exclusion permettent le ramassage des produits nécessaires à la subsistance et aux moyens d'existence, et génèrent souvent des revenus supplémentaires par la vente des quantités excédentaires sur le marché. Les droits qui permettent des ventes de produits tangibles peuvent être estimés en utilisant la méthode par comparaison et les droits générant des flux réguliers de revenus peuvent être estimés en utilisant la méthode par les revenus. Il peut également être possible d'estimer la valeur de marché de certains produits consommés au sein de la communauté. Cependant, la valeur de certains avantages ne peut être estimée en utilisant des approches fondées sur la valeur de marché. Par exemple, certains produits comme les herbes aromatiques peuvent avoir un usage médicinal et ne pas être vendus, de sorte qu'il est difficile de les estimer. Les méthodes d'estimation des biens non marchands devraient être utilisées dans ces cas et elles sont examinées plus tard dans ce guide.

2. Méthode par les revenus

a) Méthode par investissement

Les terres et les biens peuvent être détenus en tant qu'investissements lorsque le titulaire de droits fonciers transfère certains de ces droits à une autre partie en échange de paiements réguliers. L'arrangement le plus commun est celui où un propriétaire loue des droits d'occupation à un locataire. Le locataire paie le loyer au propriétaire et le prix du loyer est déterminé par l'offre et la demande pour ce type de propriété sur le marché locatif.

Pour le propriétaire, le loyer représente le rendement du revenu sur l'investissement et la valeur de la propriété peut être déterminée par capitalisation du loyer à un taux d'actualisation approprié. Ce taux est généralement calculé à partir de l'analyse des transactions récentes impliquant des types de biens comparables.

Les flux de trésorerie de certaines propriétés qui génèrent des revenus peuvent être complexes, un projet de développement par étapes ou une ferme avec plusieurs locataires, avec différents contrats de location, par exemple. Les flux de trésorerie peuvent être constitués de revenus locatifs nets prévus sur une période donnée plus une valeur de réversion ou de revente. Les estimations de la période de prévision, le loyer net, la valeur de réversion et le taux d'actualisation seront requis et devraient être fondés sur une analyse de l'activité du marché dans la mesure du possible. Par exemple, sur certains marchés, le loyer brut (avant toute déduction des dépenses) est utilisé comme unité de comparaison, tandis que sur les autres marchés, le loyer net est utilisé. L'évaluateur doit clairement définir la base de comparaison.

Les biens spécialisés nécessitent une recherche détaillée et la connaissance de marchés spécifiques. Par exemple, les investissements forestiers sont principalement faits à long terme, avec peu ou aucune rentabilité financière jusqu'à l'abattage, ce qui peut prendre des décennies. Les calculs pour l'estimation nécessitent donc de prévoir de manière détaillée les flux de bois futurs, les coûts et les flux de trésorerie, et l'exactitude de l'estimation sera extrêmement sensible aux taux d'actualisation adoptés. Le guide de la FAO sur l'évaluation des forêts, bien que précédant les Directives, fournit des orientations pertinentes dans ce domaine spécialisé.

Les investisseurs ne veulent pas prendre de risques et cela doit se refléter dans

l'estimation. Les risques liés au revenu peuvent être gérés en faisant des ajustements des flux de trésorerie. Les risques liés à la sécurité de la terre et de la propriété en tant qu'investissement doivent être gérés en ajustant le taux d'actualisation – plus le risque perçu est élevé, plus le taux d'actualisation est élevé. Dans les marchés émergents, il peut y avoir des risques supplémentaires résultant d'une inflation élevée et d'autres volatilités macroéconomiques; de contrôles du capital et autres contrôles réglementaires; de changements politiques, guerre, troubles civils; de contrats mal définis ou exécutés; de contrôles comptables laxistes; et de la corruption.

b) Méthode par les bénéfices

Certains types de terres et de biens sont inextricablement liés aux entreprises qui les exploitent; les caractéristiques particulières du lieu ou des locaux sont essentielles pour que l'entreprise génère des bénéfices. Ces terres et biens liés à une activité commerciale peuvent être considérés comme spécialisés, soit parce qu'ils sont construits à des fins particulières, soit parce qu'ils ont une certaine valeur de monopole en raison de leur statut juridique ou de l'accord qui a été pris au niveau de l'aménagement comme les droits miniers, les hôtels, les casinos et les bars. D'autres activités peuvent négocier simplement sur la base de leur emplacement unique; pêcheries, parcs animaliers et stations-service par exemple.

Les terres et propriétés liées à une activité spécifique peuvent être estimées en capitalisant le potentiel de négociation futur estimé, par opposition à la capitalisation des revenus locatifs estimés. On se fie beaucoup aux comptes et à d'autres informations financières sur l'entreprise mais également à l'expertise pour estimer l'écart d'acquisition de l'entreprise, comme les réservations anticipées. Les biens personnels peuvent devoir être estimés en conjonction avec des biens immobiliers et un critère spécial devra le refléter.

3. Méthode par le coût

Les méthodes par comparaison et celle se basant sur les revenus, utilisées pour estimer la valeur de marché, reposent sur la disponibilité de l'information sur les prix du marché. Pour certains types de terre et de propriétés, les transactions sur le marché sont rares ou inexistantes. S'il n'y a pas de marché existant pour les droits fonciers, il peut être possible de les «créer» par le biais d'un système d'enchères ou d'appels d'offres. Cette approche peut être appropriée dans le cas d'acquisitions de terres à grande échelle ou de la vente de droits inhabituels tels que les ondes hertziennes pour les réseaux de téléphonie mobile. Si cela n'est pas possible, une méthode déterminée par les coûts peut être appropriée.

Utilisation du coût de remplacement pour l'expropriation

Une grande partie d'une terre doit être expropriée, ce qui devrait avoir un impact important sur la communauté rurale locale, nécessitant le remplacement de certaines des terres collectives et des biens en raison d'une réinstallation partielle ou complète. Les propriétés sont généralement des structures dans un village qui doivent être abandonnées puis condamnées ou démantelées et reconstruites à un autre endroit. Cela peut inclure des écoles, des centres médicaux, des salles de réunion et des édifices religieux. La perte de terrains et de biens devrait être compensée et leur valeur devrait être estimée en utilisant la méthode par coût de remplacement.

a) Coût de remplacement

La méthode fondée sur le coût de remplacement est utilisée pour estimer les propriétés spécialisées qui se négocient rarement, voire jamais, sur le libre marché et, par conséquent, il n'existe pas ou peu d'éléments donnant une idée de prix du marché comparables sur lesquels fonder des estimations de la valeur. Cette méthode doit être considérée en dernier recours car le coût de remplacement est un indicateur très approximatif de la valeur de marché.

Certaines propriétés sont spécialisées car leur usage nécessite qu'elles soient construites d'une certaine façon. Par exemple, les entreprises qui fabriquent des produits spécifiques telles que les usines chimiques et les raffineries de pétrole; les bâtiments de l'administration publique telles que les prisons, les écoles et les universités, les hôpitaux, les mairies, les galeries d'art et les tribunaux; et les infrastructures de transport telles que les aéroports et les gares ferroviaires. Une propriété peut également être atypique en raison de sa taille ou de son emplacement, comme une université de recherche très étendue construite sur un site éloigné – idéal pour un usage spécifique, mais avec peu ou pas de demande sur le marché libre.

Estimer et diffuser la valeur de développement des établissements informels

Le Gouvernement mongol a tenté de formaliser et de réaménager les établissements informels entourant Oulan-Bator. Un processus d'estimation en deux étapes a été adopté. Premièrement, la valeur de développement du terrain qui devait être attribuée en compensation aux occupants a été estimée. Une seconde estimation a été faite – commanditée par les occupants – afin d'estimer la juste valeur de chaque parcelle dans la zone de terrains à vendre au promoteur. Le processus d'estimation a suivi les étapes suivantes:

a. Les ventes récentes et les coûts de construction pour l'aménagement des terrains sont analysés pour estimer une valeur de référence par mètre carré, qui est appliquée à chaque parcelle.
b. La zone est étudiée, les structures identifiées et les distances par rapport aux destinations clés calculées, telles que les points d'eau, les couloirs de transport, les arrêts de transport public, les regroupements de magasins de vente au détail, les sites religieux et les parcs. Les valeurs les plus basses sont attribuées aux parcelles éloignées de ces éléments. Les inspections servent à déterminer la durée de la possession, le nombre de résidents, l'ancienneté et l'état des structures et décrivent de manière détaillée les entreprises qui y sont installées.
c. Les aménagements sont classés en fonction de leur ancienneté, leur importance et le matériel utilisé, et leur coût de remplacement déprécié est évalué. Un coût de remplacement déprécié maximum est établi pour que la compensation ne dépasse pas la valeur de base.
d. Les occupants des parcelles qui ont une activité commerciale (souvent informelle) reçoivent un espace résidentiel en plus ou un espace dans une propriété commerciale dans le nouveau lotissement. Chaque entreprise est classée en fonction de la complexité de la relocalisation ainsi que de la possibilité qu'elle poursuive son activité sur le nouveau site. Une prime est appliquée aux entreprises de l'économie formelle et la compensation est plafonnée à un maximum de trois ans de bénéfices nets estimés.
e. Un multiplicateur basé sur la durée de possession est appliqué, et un autre multiplicateur est appliqué en fonction du nombre d'individus enregistrés comme résidents à cette adresse pour une période de plus d'un an. Les multiplicateurs utilisés pour les années de propriété et le nombre de personnes inscrites sont flexibles et ajustés de manière à ne pas dépasser 80 pour cent de la valeur de développement du terrain, laissant place à la négociation.
f. Une fois que toutes les composantes de valeur ont été estimées, elles sont additionnées pour arriver à la juste valeur de la parcelle.

La méthode peut être utilisée dans le secteur privé pour estimer des biens particuliers à des fins comptables. Elle est également utilisée pour estimer les coûts de réhabilitation des bâtiments à des fins d'assurance. Dans le secteur public, cette méthode est utilisée pour estimer certains types de biens particuliers à des fins fiscales et d'expropriation.

Une estimation du coût de remplacement se fait en deux parties, une estimation du terrain dans son état non amélioré et une estimation des améliorations apportées au terrain. La terre est généralement estimée en utilisant la méthode par comparaison avec d'autres ventes. Les améliorations sont évaluées en estimant le coût de construction d'un nouveau bâtiment de remplacement, puis en appliquant une provision pour dépréciation afin de refléter toute détérioration et obsolescence inhérentes à la propriété existante.

Dans une estimation réalisée dans le cadre d'une assurance, on présume souvent que le site continue d'exister même si une catastrophe quelconque a pu affecter les bâtiments. Par conséquent, cela ne comprend pas une estimation de la terre. De plus, si la police d'assurance prévoit une propriété de remplacement neuve (la garantie valeur à neuf, comme on l'appelle), aucune déduction pour amortissement ne s'applique.

b) Valeur de développement

La valeur de marché doit refléter l'usage optimal, et si la terre n'est pas utilisée à son plein potentiel, cela signifie qu'il faut estimer sa valeur après réaménagement. Obtenir des éléments de comparaison des valeurs de terres propices à leur développement peut être très difficile; chaque site est différent en termes de taille, d'état, d'usage potentiel, de densité de développement autorisée, de restrictions, etc., rendant presque impossible l'ajustement d'une valeur standard par hectare. Au lieu de cela, une méthode d'estimation basée sur les coûts, appelée méthode résiduelle, est utilisée. La méthode est basée sur un concept économique simple: la valeur de développement du terrain peut être calculée comme un surplus ou résiduel restant après que les coûts de développement estimés (incluant les coûts financiers et les bénéfices attendus du promoteur) ont été déduits de la valeur estimée du développement achevé.

Les approches de ce type présentent certaines difficultés en termes d'estimation. Les prix des terrains ont tendance à être faibles et peuvent ne pas correspondre à une quantité habitable de logements sur un nouveau site, en particulier lorsque le nombre moyen de membres des ménages est pris en compte. De plus, seuls les propriétaires de parcelles sont indemnisés. Une aide, peut-être sous la forme d'un logement social ou d'un système de location-acquisition, peut donc être proposé pour aider les individus à accéder à la propriété formelle.

La formalisation des terres qui sont occupées de manière informelle peut encourager leur expansion, sans savoir que cela peut conduire à une compensation qui n'est pas juste au niveau social, puisque de nombreux locataires ont réalisé des aménagements considérables et coûteux sur la terre. Pour résoudre ce problème, il

peut être nécessaire d'établir une date au-delà de laquelle aucune autre amélioration des terres informelles ne sera compensée.

Une mauvaise gouvernance peut conduire à la méfiance des parties concernées qui ont peur de perdre ce qui est souvent leur plus grande richesse. La corruption, les conflits d'intérêts et les motivations politiques des élus, ainsi que les promoteurs qui font beaucoup de promesses et ne les tiennent pas complètement en matière de logement, font que les occupants hésitent à s'engager à moins que des garanties considérables et une prime pour risques leur soient offertes.

Les programmes de réaménagement à grande échelle attirent les spéculateurs. Le caractère public (et souvent politique) des projets qui sont planifiés depuis plusieurs années suscite des attentes au sein de la communauté et cela influence le marché. Les évaluateurs doivent y être attentifs et l'ajuster à l'effet de cette valeur de développement anticipée.

La valeur du développement est sujette à un haut degré d'incertitude même dans les marchés développés. Dans les économies émergentes, les marchés peuvent être volatils, les délais de demande prévisibles sont courts et une longue liste d'hypothèses accentuent cette incertitude. Il est donc important de s'assurer que les compétences et la capacité technique des évaluateurs, ainsi que l'accès aux données marchandes, sont suffisamment solides.

Estimer en termes monétaire la valeur non marchande des droits fonciers

Comme cela est indiqué précédemment, les droits fonciers peuvent offrir une valeur non marchande aux individus, aux communautés et à la société dans son ensemble. Cette valeur peut prendre la forme d'avantages sociaux et environnementaux. Les avantages sociaux peuvent être culturels, religieux, spirituels, récréatifs, esthétiques, servir de source d'inspiration, éducatifs, communautaires ou symboliques. Les avantages en termes environnemental sont la régulation du climat, l'atténuation des inondations et des maladies, la désintoxication, la séquestration du carbone, l'amélioration de la qualité des sols et de l'eau, la conservation de la biodiversité, du cycle des nutriments et de la production primaire. Ces avantages peuvent être «exploités» par les titulaires actuels ou conservés comme une option à utiliser par les générations futures. Leur «valeur» pour les individus et les communautés qui les utilisent dépasse largement toute valeur monétaire.

Il n'est pas nécessaire d'estimer la valeur en termes monétaire de la valeur des avantages sociaux et environnementaux non marchands lorsque les droits fonciers ne sont pas transférés ou qu'il n'y a pas de changement significatif dans l'usage des terres. Un site du patrimoine national important peut être considéré par les citoyens comme n'ayant pas de prix, et tant que le site est protégé et fait partie du patrimoine du pays, il n'y a aucune raison d'essayer de lui attribuer une valeur monétaire. De même, les communautés peuvent considérer leurs territoires historiques comme faisant partie de leur patrimoine inaliénable. Certains peuvent donc considérer la

nécessité de leur attribuer une valeur monétaire comme totalement contraire à une certaine éthique.

Bien que ces droits fonciers, par définition, ne soient pas mis sur le marché, ils peuvent faire l'objet de transactions, et cela peut-être de plus en plus fréquemment. Une raison fréquente est l'expropriation de terres dans le but de développer des infrastructures et des projets étatiques de développement à grande échelle. Un autre exemple est une communauté qui souhaite louer une partie de ses terres à des personnes n'appartenant pas à la communauté. Dans de tels cas, la décision de ne pas estimer la terre peut impliquer que sa valeur soit nulle, ce qui signifie que ceux qui détiennent des droits fonciers légitimes ne recevront pas une compensation appropriée pour la perte de ces droits. Pour éviter cette situation, il est extrêmement important que des méthodes appropriées soient utilisées et que les valeurs soient estimées à des fins de compensation, conformément aux principes et orientations des Directives. Cela est très difficile, à la fois professionnellement et techniquement, car chaque cas ou contexte est unique; mais c'est une question particulièrement préoccupante et importante pour les communautés et les usages non marchands, comme c'est souvent le cas avec, par exemple, les communautés autochtones et certaines communautés traditionnelles et avec les sites du patrimoine religieux et culturel (voir FAO Land Tenure Studies 10, *Compulsory acquisition of land and compensation*, pour plus de détails et situer le contexte). Plusieurs juridictions ont des méthodologies bien établies et acceptées pour traiter des droits fonciers qui entrent dans ces catégories, notamment en Nouvelle-Zélande, avec le tribunal de Waitangi, et au Royaume-Uni, avec les dispositions du code d'indemnisation portant sur les biens non marchands tels que les sites et bâtiments religieux, etc.

Une «activité d'évaluation des terres communautaires et des ressources naturelles» peut permettre de faire comprendre rapidement la valeur implicite d'une terre communautaire à une communauté locale (Knight 2015). Les facilitateurs demandent aux membres de la communauté:

a. d'énumérer les différents usages de leurs terres;
b. d'énumérer les principales ressources qu'ils collectent sur leurs terres;
c. d'attribuer une valeur marchande à chaque produit ou ressource;
d. de décrire la composition d'une «famille type»;
e. de déterminer combien une famille typique aurait à dépenser pour remplacer la quantité de chacune des ressources utilisées en une semaine, un mois, une année.

Un «panier standard» de six à dix biens est ensuite calculé pour arriver au «coût de remplacement» annuel pour une famille type, multiplié ensuite par un certain nombre de familles dans la communauté.

Les facilitateurs discutent ensuite des activités non marchandes et des avantages tels que les cérémonies, les célébrations et les activités culturelles qui se déroulent sur les terres de la communauté, même si elles ne peuvent pas être évaluées sur le marché. Cela peut être suivi de questions supplémentaires concernant la volonté de payer pour conserver les biens non marchands.

Cette activité permet aux communautés locales d'apprécier la valeur des ressources et des activités non marchandes. Cela peut en faire des partenaires plus confiants dans les négociations et faciliter les collaborations.

Si une transaction doit avoir lieu, par voie de négociation ou d'expropriation, et qu'aucun remplacement ne peut être effectué autrement qu'en termes monétaires, il est clairement préférable d'estimer la valeur monétaire aussi précisément que possible. Néanmoins, attribuer une valeur à des biens non marchands est une tâche difficile et souvent très subjective. La principale difficulté n'est pas de savoir si une estimation est «juste» – il n'y a pas d'éléments de preuves à partir desquels faire une comparaison. Le processus d'estimation des terres et des biens non marchands peut déterminer des référentiels, mais ils sont susceptibles d'être limités au niveau géographique et hétérogènes.

Comment quantifier la valeur non marchande?

Anderson (2006) se demande si la «valeur» reflète bien la capacité des terres à fournir aux détenteurs de droits fonciers coutumiers la nourriture, le logement et les moyens de subsistance ainsi que d'autres avantages moins tangibles de cohésion sociale et de reproduction culturelle, et suggère qu'une valeur équivalente aux aliments et à un abri pourrait être obtenue par comparaison avec les prix du marché existants. Cela pourrait faciliter l'estimation d'un coût d'opportunité plus juste du terrain. Les biens et les services annexes et la valeur future sont également à prendre en considération. Knight (2015) suggère également que, pour estimer la valeur des terres rurales, le coût de remplacement annuel total d'une série de biens standard est estimé pour une famille type et ce coût peut être multiplié par le nombre de familles dans la communauté.

Les méthodes d'estimation de la valeur non marchande tentent de monétiser les caractéristiques sociales et environnementales des terres et des biens auxquelles les détenteurs de droits fonciers accordent de la valeur. Elles reposent sur des modèles d'évaluation des coûts-avantages et des impacts au niveau social et environnemental, et, à ce titre, les méthodes ne relèvent pas directement de l'expertise des évaluateurs professionnels. Cependant, l'objectif est de combiner les méthodes d'estimation marchandes conventionnelles avec les méthodes non marchandes afin d'obtenir une estimation plus juste de la valeur des droits fonciers.

Méthodes d'estimation de la valeur non marchande:

La méthode d'estimation contingente permet d'obtenir une déclaration de la valeur. Plutôt que de déduire les prix des marchés observés, les participants sont invités à déclarer combien ils voudraient payer pour obtenir un droit foncier ou s'ils acceptent de le perdre. La plupart des méthodes d'estimation contingente utilisent des choix dichotomiques, vous payez ou vous renoncez à vos droits, et cela à un prix spécifié. Les questions supplémentaires affinent l'estimation, à mesure que de nouvelles informations sont ajoutées et que toute réponse stratégique est identifiée. C'est un processus délibératif et inclusif qui est plus consensuel et qui vise la participation d'une communauté locale afin de favoriser la confiance mutuelle.

La modélisation des choix place plusieurs alternatives devant les répondants, incluant souvent le statu quo, et on leur demande de sélectionner la meilleure solution pour eux. Les répondants se voient proposer un changement hypothétique de la nature ou de l'étendue de leurs droits fonciers et doivent indiquer s'ils sont prêts à payer ou à accepter le changement. Cependant, l'évaluation contingente et la modélisation des choix ne tiennent pas compte explicitement des préférences des générations futures (Carson *et al*., 2001).

Les méthodes participatives privilégient généralement les petits groupes afin de permettre de creuser davantage chaque problématique. Les membres de la communauté peuvent être invités à tenir des journaux d'activités, qui sont ensuite analysés avec d'autres journaux personnels et les entretiens. Le recours à la consultation offre l'occasion de gagner la confiance et le respect mutuels, un élément favorable au processus d'estimation participatif. Un jury de citoyens est un petit groupe qui délibère sur une question politique (Kenyon *et al*., 2001), permettant aux participants d'apprendre au fur et à mesure et de prendre des décisions plus éclairées à mesure que le processus évolue. À mesure que l'ensemble des informations évolue, les valeurs indiquées par les participants peuvent changer. Un jury de citoyens révèle les avantages et les aspirations qui sous-tendent les décisions, si elles sont combinées avec le résultat quantitatif d'une estimation contingente, cela peut fournir une méthode délibérative, participative et laisser un certain choix pour l'estimation.

Lors de l'estimation de la valeur non marchande, les évaluateurs devraient d'abord chercher à comparer des biens similaires, sauf lorsqu'ils doivent réaliser que l'argent n'est pas le moyen d'échange caractéristique. Les évaluateurs doivent faire preuve d'une vision large et profonde et d'un jugement objectif lorsqu'ils évaluent les vies, les sites et les valeurs considérés. Cela exige des évaluateurs qu'ils aient les compétences pour assumer des tâches aussi complexes que difficiles, corrélées à toutes sortes de faits et de valeurs pertinents.

Les estimations de la valeur non marchande sont assez imprécises mais ce qui importe est la volonté des participants de faire des compromis afin d'estimer l'usage réel des droits fonciers non marchands et les autres usages potentiels qu'ils pourraient en faire.

Taux d'actualisation sociaux

En Inde, la Cour suprême a établi un comité d'experts pour préparer un système de paiement en valeur actuelle nette (VAN) «[...] à utiliser pour la réalisation de projets écologiques et pour la régénération des forêts et le maintien de l'équilibre écologique et de l'écosystème. Le paiement en VAN a été mis en place pour la protection de l'environnement et non en relation aux droits de propriété» et payable pour les zones forestières lorsqu'elles sont détournées de leur usage forestier. Le concept de VAN utilisé par le Comité se référait à «la somme actualisée de la valeur en roupie des biens et services écosystémiques qui découlerait d'une forêt sur une période de temps après déduction des frais encourus». Le Comité a proposé la répartition des fonds de compensation de la VAN entre les parties prenantes à différents niveaux:

- local – 100 pour cent des produits forestiers non ligneux, du bois de feu et du fourrage, 50 pour cent des services des bassins versants et 45 pour cent de la biodiversité;
- État – 100 pour cent de l'écotourisme, 50 pour cent des services des bassins versants, 90 pour cent du carbone et 45 pour cent de la biodiversité;
- national – 10 pour cent de la biodiversité et 10 pour cent du carbone.

Une étude de cas dans l'Himachal Pradesh a été entreprise avec une VAN calculée sur une période de 20 ans en utilisant un taux d'actualisation social de 5 pour cent.

Les valeurs non marchandes comme les valeurs marchandes tirent une grande partie de leur valeur des futurs avantages issus de la détention de droits fonciers. Pour la valeur marchande, une des approches économiques adoptées consiste à capitaliser le revenu futur estimé à un taux qui reflète le risque perçu associé à ce revenu. Les éléments pour définir le taux d'actualisation peuvent être obtenus sur le marché.

Le choix d'un taux d'actualisation approprié peut s'avérer beaucoup plus difficile lorsque l'on estime des biens non marchands. Dans le cas des biens sociaux et environnementaux, la préférence accordée au temps peut refléter une attitude collective, ce qui est moins concret et tient compte d'une vision intergénérationnelle à plus long terme.

4.6 Rapport d'estimation

Le résultat du processus d'estimation est déterminé par le but de l'estimation. Pour de nombreuses estimations du secteur public – à des fins d'imposition ou d'expropriation par exemple – un simple chiffre peut suffire. En effet, dans le cas des estimations fiscales, plusieurs milliers d'estimations peuvent être nécessaires et les calculs de l'estimation, ainsi que les informations détaillées sur le foncier et l'immobilier de base sont généralement ce qui constitue la grande partie des éléments produits pour l'estimation en elle-même.

Dans le secteur privé, les estimations font souvent partie d'un processus plus global de conseils qui sont donnés. Une estimation réalisée à des fins de prêt peut être accompagnée d'une évaluation des risques, et les estimations peuvent aussi proposer d'estimer une propriété avec son usage actuel et sa valeur potentielle de développement. À cette fin, un chiffre d'estimation est généralement proposé dans le rapport. Étant l'aboutissement d'une relation contractuelle entre l'évaluateur et le client, le contenu d'un rapport d'estimation comporte une responsabilité juridique. Les erreurs, les abus et les omissions peuvent entraîner des réclamations pour négligence et, dans certains cas, les pertes subies peuvent être considérables.

Compte tenu de ce qui précède, et de l'importance du rapport d'estimation pour prendre de nombreuses décisions financières et commerciales, de nombreuses associations d'évaluateurs professionnels définissent les exigences relatives aux rapports d'estimation afin d'assurer la cohérence des rapports produits et de minimiser les omissions. En effet, les garants des évaluateurs insistent généralement sur le respect des exigences de déclaration prescrites comme condition d'assurance.

Le rapport d'estimation doit au moins identifier le client, la finalité et l'objet de l'estimation, le type et l'usage de la propriété, l'intérêt juridique qui a été estimé et la base sur laquelle l'estimation a été effectuée. Les dates de l'inspection, de l'estimation et du rapport doivent être consignées avec tous les critères (concernant le titre, l'état des bâtiments, l'aménagement, la contamination et les substances dangereuses, les questions environnementales et la durabilité, par exemple), les conditions (telles que le traitement de la fiscalité, les dépenses, les coûts de transaction, l'écart d'acquisition, l'agencement et les installations), les réserves, les instructions spéciales et les départs. L'évaluateur devra également présenter son statut et déclarer qu'il n'a aucun lien antérieur avec le bien, et décrira les études préalables qui ont été réalisées et la nature et la source de l'information sur laquelle se fonde l'estimation. Le montant de l'estimation (et la devise dans laquelle il est exprimé) doit être déclaré avec les éléments suivants:

- une description de la méthode employée;
- le consentement ou les restrictions en matière de publication;
- toute limite ou exclusion de responsabilité à des parties autres que le client;
- la confirmation que l'estimation a été effectuée conformément aux normes

nationales appropriées s'appliquant aux estimations. En ce qui concerne les Directives, celles-ci devraient être conformes aux normes internationales d'évaluation appropriées;

- les informations détaillées sur la base à partir de laquelle les frais seront calculés;
- la procédure de traitement des réclamations ou la référence à celles-ci;
- la signature de l'évaluateur.

Lors de la déclaration de la valeur d'un portefeuille de biens immobiliers, si la valeur du portefeuille dans son ensemble est suspectée d'être différente de la somme des valeurs de chaque bien individuel, cela doit être mentionné dans le rapport. De plus, les valeurs négatives doivent être déclarées séparément.

L'IVSC déclare qu'un rapport d'estimation doit communiquer explicitement l'estimation à la partie commanditaire et aux autres utilisateurs prévus en faisant une description claire et précise du cadre de sa mission, l'objet de l'estimation, la diffusion qui est prévue et les critères spécifiques, les incertitudes au niveau matériel et les conditions restrictives (IVSC, 2013). Le rapport devrait faire référence aux éléments suivants:

- identification et statut de l'évaluateur;
- identification du client et de tout autre destinataire prévu;
- objet de l'estimation;
- identification de l'actif ou du passif à estimer;
- valeur de référence;
- date de l'estimation;
- ampleur de l'étude réalisée;
- nature et source de l'information utilisée;
- critères spécifiques;
- restrictions au niveau de l'utilisation, la distribution et la publication;
- confirmation que la tâche a été effectuée conformément aux normes internationales d'évaluation;
- approche et raisonnement employés durant l'estimation;
- montant;
- date du rapport.

Un rapport d'estimation peut se présenter sous plusieurs formes: un format prescrit par les créanciers hypothécaires, des notes internes ou des rapports écrits complets. Certains rapports sont susceptibles d'être plus détaillés que d'autres. Un rapport détaillé peut proposer un tableau des éléments de comparaison et une analyse de ces éléments. Il peut contenir des commentaires sur les conditions actuelles du marché, les négociations et les propositions de développement futures. Certains clients exigent que les détails des calculs soient entièrement reproduits, d'autres ne s'intéressent réellement qu'au chiffre de l'estimation finale.

La nature et la dimension d'un rapport d'estimation doivent être convenues avant que l'estimation ne soit entreprise. Les calculs qui sous-tendent une estimation peuvent être des fichiers informatiques, des «notes de travail» manuscrites, des notes d'appels téléphoniques, des copies de données de ventes, etc. Ils doivent être conservés mais ne doivent pas faire partie du rapport ou être montrés au client. Les normes devraient fixer les informations minimales qui devraient figurer dans un rapport d'estimation et les évaluateurs devraient être en mesure de fournir des pistes pour pouvoir comprendre le processus de prise de décision s'il y a besoin.

Plusieurs pays ont des séries très détaillées de normes nationales d'estimation qui sont mises à la disposition du public: l'Australie, les États-Unis, les Pays-Bas, et le Royaume-Uni de Grande Bretagne et d'Irlande du Nord, par exemple. Elles ont tendance à se reporter au travail d'estimation réalisé dans les économies développées avec des marchés de droits fonciers biens établis, mais elles constituent néanmoins une ressource utile pour les pays qui envisagent de préparer leurs propres normes.

4.7 Résumé

- ✓ L'estimation devrait être placée dans le cadre de la politique foncière. Il est conseillé que l'évaluateur soit représenté dans les hautes sphères du gouvernement.
- ✓ Les inspections et les études constituent une partie fondamentale du processus d'estimation et devraient être réalisées de manière logique et être bien documentées. L'inspection physique est courante, mais le recueil et l'analyse des informations opportunes, complètes et détaillées sur les terrains et les aménagements et améliorations faits (propriété, usage, etc.), les informations détaillées sur les transactions et le contexte général du marché (activité économique, législation et aménagement réglementé) sont essentiels.
- ✓ Les valeurs de référence et les critères d'estimation doivent être clairement définis.
- ✓ Quelle que soit la méthode d'estimation utilisée, elle devrait refléter le comportement des participants et des parties concernées.
- ✓ Les évaluateurs devraient reconnaître, identifier et comptabiliser la valeur non marchande ainsi que la valeur marchande. Les évaluateurs doivent être conscients des défis que pose l'estimation de la valeur non marchande et concevoir des techniques pour y remédier. Ces techniques doivent en particulier tenir compte du caractère durable et interdépendant des bénéfices qui peuvent en découler, tout comme de leur nature communautaire et non financière. Des méthodes de comptabilisation de la valeur non marchande voient le jour, mais beaucoup reste à faire.
- ✓ Le rapport d'estimation doit être pertinent et conforme aux normes professionnelles les plus élevées en matière de déontologie, de déclaration et de responsabilité.

5
Qu’est-ce qui rend un système d’estimation efficace?

Page 83
5.1 Points clés

Page 83
5.2 Informations foncières et immobilières

Page 84
5.3 Capacités en matière d'estimation

Page 94
5.4 Gouvernance

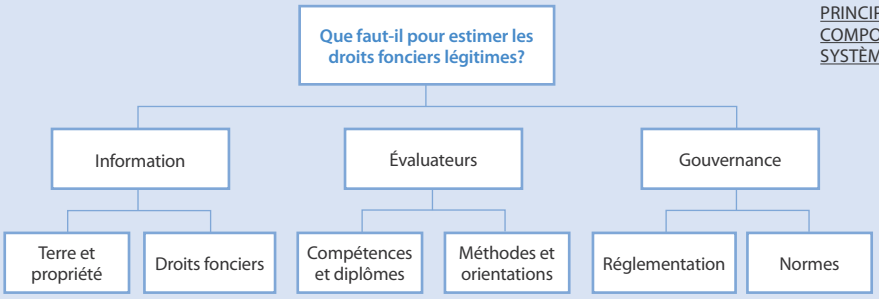
Page 98
5.5 Résumé

5. Qu'est-ce qui rend un système d'estimation efficace?

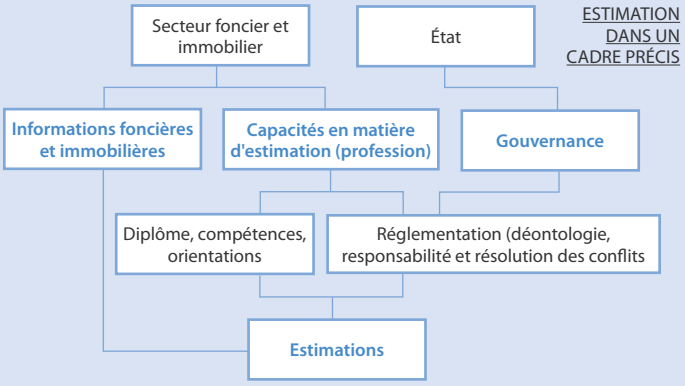
“ Les États devraient veiller à ce que des systèmes appropriés soient utilisés pour estimer rapidement et de manière équitable la valeur des droits fonciers à des fins spécifiques – opérations de marché, garanties au titre de prêts, transactions portant sur des droits fonciers résultant d'investissements, d'expropriations ou de la fiscalité (Directives: section 18.1).

5.1 Points clés

- Il existe trois composantes clés dans un système d'estimation efficace: premièrement, l'accès à l'information sur la nature et l'étendue de la terre et des biens à estimer, conjointement à des données et des informations comparables sur l'ensemble du marché; deuxièmement, une profession suffisamment qualifiée et dotée des ressources adéquates; et troisièmement, une gouvernance solide de cette profession.



- Les systèmes et les processus d'estimation devraient être capables de gérer des structures complexes de droits fonciers formels et informels.
- Un système d'estimation doit fonctionner dans un cadre global; il a besoin de marchés fonciers et immobiliers qui fonctionnent bien et du soutien de l'industrie et l'appui financier et politique de l'État.
- La gouvernance de l'estimation est essentielle et se mesure en termes politique, de structure juridique et réglementaire, de réglementation des évaluateurs, des estimations et des diplômes. Des normes internationales contrôlées en permanence et régulièrement révisées établissent les responsabilités des évaluateurs et dictent la déontologie à respecter. Les normes locales peuvent également fournir des orientations à suivre en matière de méthodologie d'estimation.



5.2 Informations foncières et immobilières

“ Les États devraient adopter des politiques et législations qui visent à promouvoir le partage, selon qu'il convient, d'informations spatiales et autres sur les droits fonciers (Directives: section 6.5).

“ Les États et les autres parties devraient s'assurer que l'information concernant les transactions réalisées sur le marché et concernant la valeur des biens sur le marché est transparente et largement diffusée, sous réserve de la confidentialité nécessaire au respect de la vie privée (Directives: section 11.4).

“ Les États devraient mettre en place des systèmes (enregistrement foncier, cadastre ou permis, par exemple) permettant d'inventorier les droits fonciers individuels et collectifs dans le but d'améliorer la sécurité des droits fonciers, y compris les droits détenus par l'État et le secteur public, par le secteur privé, et par les peuples autochtones et autres communautés appliquant des systèmes fonciers coutumiers, et d'améliorer le fonctionnement des sociétés locales et des marchés (Directives: section 17.1).

“ Les États devraient élaborer des politiques et des lois qui encouragent et exigent la transparence dans l'estimation des droits fonciers. Les prix de vente et autres informations pertinentes devraient être enregistrés, analysés et rendus accessibles afin de constituer une base d'estimation de la valeur foncière précise et fiable (Directives: section 18.3).

L'accès égal et effectif à l'information foncière et immobilière est une exigence essentielle pour que les négociations et les transactions de droits fonciers soient réalisées de manière équitable et ouverte. Cette information est donc d'une grande importance pour les évaluateurs.

Dans de nombreux pays, les transactions de droits fonciers peuvent être peu fréquentes, les mécanismes pour diffuser les informations sur les transactions peuvent donc manquer, ou il peut être difficile d'identifier les droits négociés ou les acheteurs et les vendeurs. Cela a des implications pour les détenteurs de ces droits, en particulier s'ils sont des membres vulnérables de la société. Les acheteurs potentiels peuvent exercer un pouvoir ou avoir accès à des ressources (compétences et connaissances ainsi que des informations) qui peuvent ne pas être accessibles aux détenteurs de droits fonciers légitimes.

Ces positions de négociation asymétriques peuvent mener à l'acquisition de droits fonciers à des prix qui ne reflètent pas fidèlement leur valeur de marché, et encore moins leur valeur non marchande. Si ces acquisitions de droits fonciers sont obligatoires – à des fins d'expropriation peut-être – alors cette combinaison de manque d'information et d'asymétrie de pouvoir peut être litigieuse. De telles transactions ne doivent donc pas être considérées comme une preuve de la valeur de marché car elles ne sont pas suffisamment conformes à la définition de l'IVSC.

Les conflits sont particulièrement évidents dans les régions en transition. Dans les zones où l'urbanisation est rapide, la périphérie d'une ville par exemple, les marchés ruraux et urbains interagissent et la pression pour convertir les terres agricoles de moindre valeur en terres urbaines plus précieuses s'intensifie. Sans un accès adéquat à l'information sur

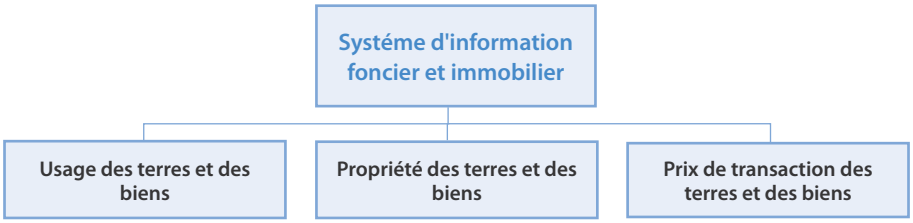
le marché par toutes les parties et des évaluateurs capables d'interpréter ces informations de manière objective, il est possible que les titulaires de droits fonciers agricoles soient insuffisamment indemnisés lorsque leurs droits sont acquis dans le cadre du développement. Lorsque de vastes étendues de terres sont acquises, ce problème est exacerbé.

Ce n'est que sur des marchés transparents que les valeurs en hausse sont facilement observables. Si les négociations du marché ne sont pas visibles, il n'est pas possible d'exercer un contrôle des informations sur les prix ni d'estimer la valeur des terrains. Par conséquent, les prix des transactions peuvent ne pas refléter pleinement l'usage optimal du terrain.

Systèmes d'information

De nombreuses tâches liées à l'administration des terres et des biens bénéficient énormément de la diffusion d'informations sur la propriété, l'usage et le prix des parcelles. Si cette information est tenue à jour et accessible à tous, les parties prenantes peuvent prendre des décisions informées sur l'usage et le développement futurs des terres et des biens.

COMPOSANTES D'UN SYSTÈME D'INFORMATION FONCIER ET IMMOBILIER



La responsabilité du développement et de la gestion d'un système complet d'information sur le secteur foncier et immobilier incombe généralement à l'État, ceci parce que l'État est souvent responsable du développement de systèmes nationaux de recensement et d'enregistrement des informations sur les propriétés et les prix, qui viennent appuyer l'aménagement du territoire, la fiscalité et d'autres obligations gouvernementales.

Dans de nombreux pays, l'État a introduit une taxe foncière et immobilière, ce qui motive la création de bases de données spécialisées, parfois appelées cadastres fiscaux, pour enregistrer les informations sur la localisation ou l'adresse et sur les propriétés, les usages et la valeur en relation avec les droits fonciers individuels et collectifs. Ces bases de données peuvent être utiles à des fins d'enregistrement, constituant essentiellement la base d'un cadastre polyvalent ou d'un système d'information sur les terres et les biens. Il est essentiel que, lors de la gestion d'une base d'imposition foncière et immobilière, les informations soient échangées entre le département qui procède aux estimations et qui est en charge de la fiscalité et des autres services de l'administration foncière, y compris les services du cadastre, de l'aménagement, des études et autres services publics. Cela garantit que de

nouvelles unités imposables sont ajoutées au registre foncier et que toutes les modifications apportées à celles qui figurent déjà dans la liste sont enregistrées.

Les systèmes d'enregistrement des biens fonciers et les autres systèmes d'information du secteur foncier et immobilier devraient être développés, gérés et dotés de ressources adéquates. Il est probable qu'une coordination sera nécessaire lorsque les différents systèmes seront développés et gérés dans des départements de l'État distincts. Le référencement commun et les identifiants uniques sont essentiels dans ces circonstances, en particulier avec l'évolution croissante vers des systèmes intégrés d'information sur les régimes fonciers.

Information sur les droits fonciers coutumiers et informels

Dans de nombreux pays, les informations sur les droits fonciers coutumiers et informels ne sont pas facilement disponibles, ce qui rend les marchés de ces droits plus risqués. Les investisseurs financiers mettront en place un taux d'actualisation ajusté au risque plus élevé sur les revenus potentiels et imposeront des critères de prêt plus stricts, dévaluant ainsi les droits fonciers. Les acheteurs potentiels devront consacrer plus de temps et de ressources à la vérification préalable, soit en essayant d'obtenir l'information dont ils ont besoin pour prendre une décision, soit en contractant une couverture d'assurance pour le risque associé à la transaction.

Conserver l'information sur les droits fonciers non enregistrés, coutumiers et informels est difficile mais très utile pour estimer ces droits.

Les évaluateurs ont besoin de données

Une compagnie d'électricité souhaitait construire une ligne à haute tension et une centrale thermoélectrique. Cette compagnie a dû indemniser les propriétaires fonciers pour les terres expropriées pour la réalisation du projet. Des évaluateurs ont été chargés d'estimer la valeur des terres expropriées. Malgré l'obligation légale d'utiliser les registres des ventes formelles comme base de leurs estimations, les évaluateurs n'ont pas pu trouver suffisamment de transactions dans la localité. Après des décennies de conflits armés dans le pays, les droits fonciers et de propriété manquaient de clarté et, dans certains cas, les registres étaient inexistants. Les évaluateurs ont donc dû, pour donner une valeur approximative aux terres, baser leurs estimations sur la valeur de la production de bois, des récoltes agricoles et des structures bâties.

Information sur les transactions du marché

Une des tâches fondamentales d'un évaluateur qui réalise une estimation est d'obtenir des données sur les prix de transaction parallèlement aux informations détaillées dont il dispose sur les droits fonciers, les terres et les biens et sur le contexte plus large. La divulgation et l'accès aux données sur les transactions restent difficiles dans de nombreux pays, la confidentialité entravant réellement l'accès aux données.

Les informations relatives à l'ensemble des transactions impliquant des transferts de droits fonciers devraient être enregistrées et être publiquement accessibles. Cela devrait être le cas pour les transactions de capital et de location, les terres publiques

et privées et les marchés formels et informels. Les États devraient établir quelles informations à caractère «foncier et immobilier» devraient être publiquement accessibles et quelles informations plus «personnelles» devraient rester confidentielles. Par exemple, l'adresse, la date et le prix de vente peuvent être divulgués mais pas le nom du propriétaire.

Il peut incomber au secteur privé d'initier la collecte et la diffusion des données. Les grandes entreprises peuvent être en mesure de recueillir leurs propres données, mais des protocoles devraient être convenus pour assurer la cohérence dans l'interprétation et l'analyse du marché. Les petites entreprises travaillent souvent sur des sites ou des secteurs de marché spécifiques et peuvent devenir des sources précieuses d'informations spécialisées et détaillées. Les évaluateurs d'État pourraient être chargés de l'estimation foncière et des biens et de l'administration de l'impôt sur les transferts. La collecte et l'enregistrement des informations sur les prix constituent une partie importante de l'information de base pour ce travail.

Créer une base d'information pour l'estimation

Afin de mettre en place une taxe foncière en Jamaïque, des inspections sur le terrain ont été réalisées pour identifier les propriétaires et les occupants des terres enregistrées et non enregistrées et des cartes représentant les «quartiers» ont été créées à l'aide d'un système d'information géographique (SIG). Ce système a fourni également des éléments de «preuve de propriété» lorsque le titre officiel était demandé. Avec des changements courants de possession ou de propriété facilités par la soumission de formulaires standard, le modèle a essentiellement fonctionné comme un registre pour les terres non enregistrées. L'ajout des propriétés non enregistrées au registre foncier a permis au gouvernement d'utiliser de nouvelles méthodes pour réduire les coûts d'enregistrement des terres. Par exemple, les frais ad valorem sont basés sur la valeur estimée qui est nettement inférieure (plutôt que par rapport à la valeur de marché).

Un État peut également directement s'en charger – la vente et la location de terres appartenant à l'État, par exemple – et c'est une source fondamentale d'information sur les prix.

Donner l'accès à l'information foncière et immobilière

Dans certains cas, l'accès à l'information foncière et immobilière en ligne s'est accru substantiellement. En 2013, par exemple, le Gouvernement néerlandais a décidé que les estimations à des fins fiscales des propriétés résidentielles devaient être rendues publiques. En pratique, cela signifie que chaque propriétaire d'un bien résidentiel a accès à la valeur imposable de toutes les propriétés résidentielles aux Pays-Bas. Cette décision a été prise pour réduire le nombre d'erreurs dans les estimations, s'assurer que les erreurs peuvent être identifiées et corrigées en temps opportun, et permettre aux contribuables de comparer leurs évaluations fiscales avec d'autres.

Les taxes élevées sur les transferts sont préjudiciables à la transparence du marché car elles incitent à sous-déclarer les prix afin de réduire l'impôt à payer. Les taxes sur les transactions plus faibles incitent moins les sous-déclarations et peuvent donc améliorer la fiabilité et l'exactitude des données sur les transactions enregistrées par l'État. L'accessibilité des données de transaction améliore la capacité de détecter les erreurs et les fausses déclarations de prix payés. L'imposition de taxes sur les gains de capital peut encourager les déclarations plus précises des prix d'acquisition, car elle encourage la déclaration régulière et véridique de la valeur des terres et des biens.

Collecter des informations sur les transferts de droits d'usage des terres

Dans certains pays, l'ensemble des terres appartiennent à l'État et ne peuvent être vendues ou transférées que par son intermédiaire. L'État peut aussi accorder des droits d'usage transférables des terres. Lorsqu'un droit d'usage est transféré, une taxe doit être payée en fonction du prix de la transaction déclaré ou du prix déterminé par l'administration fiscale. Il est donc nécessaire que l'autorité fiscale enregistre les détails de la transaction tels que le prix, la date de la transaction, l'information sur l'usage de la terre, les parties impliquées et le montant de la taxe de transfert.

5.3 Capacités en matière d'estimation

“ Les États devraient, dans les limites de leurs ressources, faire en sorte que les organismes d'exécution et les autorités judiciaires disposent des moyens humains, matériels, financiers et autres, nécessaires pour mettre en œuvre les politiques et les lois avec efficacité, en temps utile et en prenant en considération la question de l'égalité des sexes. À tous les niveaux organisationnels, le personnel devrait bénéficier d'une formation continue et être recruté compte dûment tenu des considérations d'égalité des sexes et d'égalité sociale (Directives: section 6.1).

“ Les associations professionnelles chargées d'assurer des services liés aux régimes fonciers devraient définir des règles de déontologie très strictes, en assurer la diffusion et contrôler leur mise en œuvre. Les parties relevant des secteurs public et privé devraient adhérer aux normes déontologiques en vigueur et être soumises à des mesures disciplinaires en cas de manquement. En l'absence de telles associations, les États devraient mettre en place des conditions propices à leur création (Directives: section 6.8).

Les Directives reconnaissent les complexités associées à la prestation de services liés aux régimes fonciers. Une administration foncière efficace nécessite la mise en place d'un cadre institutionnel solide pour soutenir la cartographie cadastrale, l'aménagement du territoire, l'enregistrement, l'estimation, la fiscalité et les fonctions de facturation et de perception. Cela repose sur le travail de professionnels hautement qualifiés qui, à leur tour, nécessitent un environnement propice à la formation académique, la réglementation de la profession et le respect de la déontologie pour offrir des services justes, équitables, transparents et durables.

Dans de nombreux pays, l'insuffisance des ressources budgétaires, l'inefficacité de l'administration et le manque de réglementation ont conduit à une prestation de services médiocre, minée par la corruption. Dans de nombreux pays en développement et pays en transition, les agences gouvernementales sont caractérisées par un manque de personnel qualifié et de faibles niveaux de rémunération, tandis que les professionnels du secteur privé opèrent souvent dans des environnements faiblement réglementés. Les Directives encouragent les États à fournir des ressources adéquates, souvent importantes, pour assurer le développement et le maintien des capacités, y compris en matière d'estimation, et pour créer un environnement propice au développement des associations de professionnels.

Estimations réalisées dans le secteur public

L'administration des estimations (élaboration de techniques d'estimation, gestion des estimations à grande échelle, développement et gestion des bases de données) dans le secteur public pourrait être entreprise par un organisme d'évaluation central. Cela a l'avantage d'offrir un service unique à certaines parties du gouvernement qui exigent des estimations pour la taxation, l'expropriation et la location des terres domaniales. La création d'un service d'évaluation unique devrait réduire la duplication des ressources, promouvoir l'échange de données et tirer profit des économies d'échelle en termes de traitement des données. Cela devrait également encourager le développement des compétences et des connaissances dans des domaines de spécialisation de l'estimation tels que les locaux, les infrastructures, les services publics, les installations et les machines spécialisés.

L'étendue des prestations du secteur public en matière d'estimation sera examinée à la lumière du compromis à trouver entre le besoin de détenir des données sur le marché et celui d'analyser ce marché (lorsque le secteur privé travaille souvent mieux) et l'expérience juridique, technique et administrative (que le secteur public a davantage).

Faire travailler les évaluateurs du secteur public et du secteur privé ensemble

Un gouvernement cherchant à instaurer une taxe foncière et immobilière ad valorem peut avoir besoin de milliers d'estimations. Cela peut être coûteux à administrer, en particulier si la politique fiscale exige des réévaluations régulières. Les évaluateurs d'État peuvent posséder les compétences requises pour effectuer des estimations à des fins fiscales, mais peuvent ne pas connaître les conditions du marché. Cela peut entraîner l'utilisation d'une méthode d'estimation mécanique ne tenant pas compte du marché et une base d'imposition rarement mise à jour qui ne reflète pas les conditions du marché du moment.

Une série de problèmes similaires peut survenir lors des estimations réalisées à des fins d'expropriation. Sans une compréhension suffisante des conditions du marché local (notamment de la demande et de l'offre en terrains pour différents usages et le potentiel de développement des terres), la compensation versée aux détenteurs de droits fonciers peut être basée sur le remplacement des coûts existants plutôt que sur la vraie valeur.

Le secteur public pourrait par exemple jouer le rôle de facilitateur, compilant les données sur l'usage des terres, la propriété et les transactions, et le secteur privé les intégrer à ses connaissances du marché. Un partenariat public-privé de ce type peut constituer la base du développement d'une profession capable d'appliquer ses compétences aux données du marché et de garantir que les estimations réglementaires reposent sur des données recueillies sur le marché.

Estimations dans le secteur privé

Dans le secteur privé, le recours par des particuliers, des groupes et des entreprises aux estimations est croissant, non seulement pour des estimations fiscales attrayantes ou des contestations de droits fonciers expropriés, mais aussi pour des

estimations jouant le rôle de garantie pour les prêts et des estimations foncière et immobilière (voir le chapitre 3). Dans de nombreux pays, les capacités de réaliser ces estimations à l'aide de ressources locales sont insuffisantes. Au lieu de cela, des évaluateurs étrangers peuvent procéder à des estimations, en particulier dans le cas de terres et de biens exploités par de grandes entreprises multinationales. Il est important d'être conscient de l'asymétrie potentielle de l'information et des connaissances détenues lors de la négociation avec les détenteurs locaux de droits fonciers.

Dispositions en matière d'estimations réalisées par le secteur privé

En Chine, il existe trois types d'estimation (Hemphill *et al.*, 2014). Les entreprises internationales disposent d'un large éventail de services et de fonctions riches en ressources pour recueillir et synthétiser les données. Les grandes entreprises nationales disposant de capitaux et de capacités effectuent des estimations pour le compte des entreprises publiques et des grandes entreprises. Les petites entreprises traitent avec le secteur résidentiel et utilisent les organismes et les services de gestion. .

Association d'évaluateurs professionnels

La création d'une association qui représente les évaluateurs est un facteur clé pour s'assurer qu'il existe un nombre suffisant d'évaluateurs pour répondre à la demande. Une association d'évaluateur peut:

- Superviser la formation et le développement des compétences, notamment par la préparation et la mise à jour de directives sur les processus et les méthodes d'estimation.
- Encadrer la conduite des évaluateurs, en prenant en compte les considérations d'ordre éthique et en mettant en place des dispositions garantissant la responsabilité en matière de conseils par le biais d'une assurance responsabilité.
- Fournir un moyen abordable et accessible de régler les différends.
- Enfin, et ce qui revêt davantage d'importance peut-être, elle aura une structure de gouvernance qui applique certaines normes en matière d'estimation afin de favoriser l'impartialité des estimations et l'intégrité des évaluateurs.

Formation et développement des compétences

Une composante essentielle d'un système d'estimation efficace est de disposer d'organismes de formation capables de former et de délivrer des diplômes appropriés avec un corpus de connaissances spécifiques, centré sur les méthodes d'estimation.

Posséder les compétences adéquates

Les expériences de certains pays en transition post-soviétiques appellent à agir avec prudence. En dépit d'un fort besoin d'estimations marchandes pour faciliter la transition des économies dirigistes, la profession d'évaluateur a été créée dans un environnement non marchand et les évaluateurs ont été recrutés parmi les ingénieurs et les géomètres. Ces groupes ont souvent réussi à «s'emparer» de la profession d'évaluateur et à exagérer l'importance des aspects techniques et juridiques de l'estimation au détriment des aspects économiques et financiers. Ce qui s'est reflété dans les programmes d'enseignement et de formation ainsi que dans les méthodologies employées pour réaliser les estimations.

Les cursus et les programmes d'apprentissage de l'estimation peuvent varier en fonction de l'environnement politique, juridique et économique dans lequel évoluent les évaluateurs, mais il existe des domaines de connaissance fondamentaux, qui sont l'économie foncière et de la finance et le droit de la propriété, des contrats, de la responsabilité civile et de l'administration (en particulier l'aménagement du territoire et la fiscalité).

Généralement, la pertinence d'un programme est contrôlée par un processus de certification professionnelle, avec le développement simultané d'un système d'enseignement et d'une association professionnelle communs. Parfois, la profession se développe à l'écart du marché et, dans ce cas, les évaluateurs peuvent développer des compétences beaucoup trop techniques. La représentation professionnelle et la formation qui englobent à la fois les estimations réglementaires et les estimations marchandes, ainsi que les liens étroits avec les responsabilités des organismes, de courtage et de transaction, peuvent réduire ce type de séparation.

Les institutions dont le rôle est de réglementer la profession devraient offrir des opportunités adéquates pour leur développement. Il est fondamental que le développement de l'enseignement et de la formation soit financé et géré de manière appropriée.

Pour développer les capacités en matière d'estimation, il est important que les évaluateurs potentiels puissent acquérir des compétences relatives au marché foncier et aux techniques d'estimation par le biais d'un enseignement et de formations professionnellement reconnues, avec des cours, des stages et un perfectionnement professionnel continu. Bien que les organismes internationaux puissent accréditer des programmes d'enseignement en matière d'estimation, il devrait être possible de bien former les évaluateurs au niveau local.

Le contrôle du contenu des programmes d'enseignement et de formation est essentiel mais l'État, seul, ne sera vraisemblablement pas en mesure de le faire de manière satisfaisante. Un organisme professionnel est le mieux placé pour fournir un leadership éclairé en termes d'enseignement et de diplômes pour devenir un évaluateur professionnel, de compétences et de formation requises et du meilleur mode de délivrance de ces formations.

Déontologie

“ *Les acteurs étatiques et non étatiques devraient s'efforcer d'empêcher la corruption liée aux droits fonciers. À cet effet, les États devraient, en particulier, s'appuyer sur la consultation et la participation, l'État de droit, la transparence et l'obligation de rendre compte. Ils devraient adopter des mesures de lutte contre la corruption et s'assurer de leur respect, notamment en instituant des systèmes de contre-pouvoirs, en limitant les pouvoirs arbitraires, en évitant les conflits d'intérêts et en adoptant des règles et règlements clairs. Les États devraient faire en sorte que les décisions des organismes d'exécution puissent faire l'objet d'un examen administratif ou judiciaire. Les membres du personnel chargés de*

l'administration des régimes fonciers devraient être tenus responsables de leurs actes. Ils devraient disposer de moyens leur permettant de s'acquitter efficacement de leurs fonctions. Ils devraient être protégés contre les ingérences dans l'exercice de leurs fonctions et contre le risque de représailles lorsqu'ils signalent des actes de corruption (Directives: section 6.9).

“ Les organismes d'exécution devraient tenir à la disposition du public les informations et les analyses qu'ils possèdent concernant les estimations de la valeur foncière, conformément aux normes nationales. Les États devraient s'efforcer d'empêcher la corruption dans le domaine de l'estimation de la valeur foncière grâce à la transparence de l'information et des méthodologies, s'agissant de l'administration des ressources publiques et de l'indemnisation, ainsi que des comptes des sociétés et des prêts (Directives: section 18.5).

La réglementation du processus d'estimation devrait être centrée sur la création et l'adoption de codes de déontologie et d'éthique professionnels. Les gouvernements devraient soutenir ces activités et encourager l'ouverture et la transparence des processus d'estimation. L'objectif est de renforcer la confiance dans l'estimation en veillant à ce que les évaluateurs agissent avec indépendance, intégrité et objectivité, qu'ils aient une connaissance suffisante des droits fonciers et des biens fonciers et immobiliers et qu'ils possèdent les compétences et l'expérience nécessaires pour estimer les biens. Cela contraint également les évaluateurs à résister aux pressions externes, à l'influence des acheteurs et aux possibilités de corruption.

L'assurance de la qualité et les normes procédurales sont également importantes. Elles protègent les utilisateurs qui doivent comprendre ce qu'ils obtiennent, mais également les évaluateurs, dont la réputation peut souffrir si les utilisateurs ne sont pas satisfaits de leur service. Par conséquent, il sera exigé d'un évaluateur qu'il explique clairement les procédures (termes de l'engagement ou contrat de service) et ce qu'il a fait (résultat de l'estimation). Il doit également faciliter le travail de vérification légale d'appel et d'examen des estimations par les tribunaux et les cours de justice. Les personnes ont confiance dans le processus d'estimation lorsqu'il est réalisé de manière transparente, cohérente et constante, et par des évaluateurs honnêtes, impartiaux et compétents.

Les évaluateurs qui réalisent des estimations à des fins de rapport financier et de prêt peuvent être soumis à une pression intense de la part de certains clients et ils devraient travailler avec les autorités de régulation pour lutter contre ces pressions. Dans certains pays, les évaluateurs peuvent fortement dépendre d'un petit nombre de très gros clients, par exemple, des entreprises publiques. Leur capacité de résister à leur influence et leurs pressions devra être particulièrement forte dans ces circonstances.

Dangers d'une réglementation inefficace des évaluateurs::

- niveaux accrus d'écart entre les estimations, lorsque les évaluateurs sont incapables de s'entendre de manière acceptable;
- inexactitude de l'estimation, lorsque les estimations sont bien trop différentes des prix du marché;
- propension à être influencé par le client, peut-être en raison d'une dépendance excessive à l'égard du revenu d'honoraires d'un seul client, par exemple;
- conflits d'intérêts, la représentation impartiale des intérêts d'une partie prenante pouvant être remise en cause;
- manquements dans la réalisation de l'estimation;
- fraude et corruption qui sont les plus graves.

Si les évaluateurs ne peuvent pas être tenus pour responsables de leurs erreurs, omissions et autres négligences, ils ne sont pas incités à changer leur conduite dont ils peuvent tirer un profit d'une manière ou d'une autre. Certains pays obligent les évaluateurs à s'assurer, ce qui engage les compagnies d'assurance à réaliser un contrôle de la qualité des services de la profession. L'existence et l'utilisation de l'assurance responsabilité civile professionnelle est importante.

Règlement des différends

“ Les États peuvent envisager d'établir des tribunaux ou des organes spécialisés qui ne s'occupent que des différends fonciers et de créer des postes d'experts au sein des autorités judiciaires pour traiter certaines questions techniques. Les États peuvent également envisager de mettre en place des tribunaux spéciaux pour traiter les différends portant sur l'aménagement réglementé du territoire, le cadastre et les estimations de la valeur foncière (Directives: section 21.2).

“ Les États devraient renforcer et développer des formes non classiques de règlement des différends, en particulier à l'échelon local. Lorsqu'il existe des formes de règlement des différends coutumières et autres formes établies, celles-ci devraient proposer des moyens équitables, fiables, accessibles, non discriminatoires et rapides de régler les différends fonciers (Directives: section 21.3).

Les valeurs marchandes et non marchandes sont créées par la société, de sorte que le règlement des différends devrait faire que tout évaluateur soit représenté par une personne qui connaît bien le contexte local. Les prises de décision devraient également être fondées sur la transparence et l'impartialité.

Cela est particulièrement vrai dans les cas d'estimation pour expropriation, où les parties peuvent être très différentes en termes de taille, pouvoir et accès aux ressources. Lorsque cela concerne les valeurs non marchandes, des principes similaires s'appliquent selon la définition pertinente.

Si les tribunaux doivent demeurer les arbitres finaux dans les litiges d'estimation, des processus délibératifs et inclusifs du type décrit ci-dessus devraient être adoptés avant toute action légale et leurs résultats mis à la disposition des tribunaux. S'ils sont concluants, ces processus seront en mesure d'établir des estimations, éliminant ainsi le problème qui pèse sur le système judiciaire. Certaines juridictions considèrent que les décisions rendues par des tribunaux constitués par exemple d'un évaluateur professionnel, d'un magistrat et d'un spécialiste local doivent être automatiquement acceptées par les juges, à moins qu'il n'existe une preuve suffisante de fraude ou de négligence.

Que ce soit dans le cadre de processus délibératifs et inclusifs ou de tribunaux d'évaluation indépendants plus formels, il est essentiel que les parties concernées soient en mesure de présenter des preuves à la fois transparentes et responsables. En cas d'expropriation, à moins que les tribunaux ne déterminent par la suite que les réclamations sont sans fondement et vexatoires, le coût de la représentation

d'experts devrait être considéré comme une plainte légitime pour perturbation. Par conséquent, sous réserve de la législation de la juridiction concernée, un ordre de règlement des différends préféré en cas d'expropriation serait:

a. des négociations équitables entre les parties;
b. une poursuite de la négociation, avec une expertise appropriée à la disposition des parties, et des médiateurs, le cas échéant;
c. des processus délibératifs et inclusifs tels que des jurys se prononçant sur la valeur (jurys constitués de citoyens chargés de déterminer les valeurs) ou des ateliers d'estimation;
d. des tribunaux d'évaluation indépendants à la place de ces processus, selon la culture;
e. le système judiciaire.

Plus les valeurs seront convenues rapidement, meilleur cela sera pour les parties intéressées; malgré tout, une décision ne doit jamais être prise de façon précipitée. Dans les cas d'une estimation de type fiscal, seules les quatrième et cinquième étapes suffiront. Cependant, un tribunal ou une cour peut, à sa discrétion, intimer aux personnes prenant part aux processus délibératifs et inclusifs de les informer lorsque les circonstances le justifient.

5.4 Gouvernance

La gouvernance se réfère à tous les processus d'administration, que cela soit l'État, un marché, une association professionnelle, une communauté ou un autre réseau social. Les processus peuvent prendre la forme de lois et de règlements, de codes de pratique ou de normes reconnues. L'estimation peut être réglementée de manière autonome (par une association d'évaluateurs par exemple) ou encadrée par la législation, ce dont il faut tenir compte. Il peut être préférable d'instaurer une réglementation juridique des évaluateurs à la place ou en parallèle d'une réglementation autonome. Il existe dans le monde entier des exemples d'associations d'évaluateurs professionnels réglementées de manière autonome et de réglementation juridique des estimations et des évaluateurs.

La gouvernance prend essentiellement la forme de «règles» auxquelles les évaluateurs doivent se conformer. Elle réglemente la responsabilité dans les cas d'estimations incorrectes et la résolution des différends. Généralement, ces règles sont codifiées sous la forme de normes d'estimation en termes de déontologie, de processus d'estimation et de ses applications. Il est important que la réglementation

Gouvernance de l'estimation dans une économie planifiée

Au Viet Nam, l'État a établi trois types d'estimation foncière:

1. Une fourchette de valeurs foncières, réévaluées tous les cinq ans.
2. Des tableaux de valeurs foncières régionales, également réévaluées tous les cinq ans en fonction de la fourchette des valeurs foncières et des situations locales spécifiques. Ils sont utilisés pour l'impôt foncier, les prélèvements, les droits d'usage des terres et les amendes pour les infractions administratives.
3. Des valeurs foncières spécifiques relatives aux droits d'usage de certaines terres.

traite de la déontologie et de l'éthique ainsi que de la compétence, l'objectivité et la transparence.

Selon la finalité de l'estimation, différentes méthodologies sont utilisées en fonction du type d'évaluateur. Les évaluateurs d'État doivent utiliser des valeurs foncières établies par la législation et interprétées par des comités. Les prix des transactions enregistrés sont souvent inférieurs à la valeur de marché et ne sont pas assez fiables, dans la mesure où les valeurs de référence pour estimer les valeurs de marché sont issues, par exemple, d'estimations pour compensation effectuées dans le cadre d'expropriations, qui tendent à être inférieures. Si une personne réfute une estimation et fait appel, il n'est parfois pas possible de modifier l'estimation du bien car la méthodologie prévue par la loi en matière d'estimations ne le permet pas. Étant donné que seul l'État peut demander des conseils en matière d'estimation foncière, les évaluateurs du secteur privé sont soumis à une double pression. Pression au niveau administratif, car ils sont soumis à l'administration de l'État pour les licences commerciales et les permis et pour leurs activités, et pression au niveau économique, les clients des entreprises spécialisées dans les estimations étant principalement des organismes d'État. Des ressources sont nécessaires pour effectuer des vérifications et des audits réguliers des évaluateurs et des pratiques d'estimation, ce qui garantit le respect des normes et régule les compétences techniques de la profession. En cas de non-respect des réglementations, des pénalités pour non-conformité ou comportement frauduleux seront requises. Les évaluateurs peuvent devoir être enregistrés ou agréés par la législation de leur pays pour qu'une certaine objectivité et indépendance soit garantie et afin de limiter les conflits d'intérêts potentiels.

Normes

“ Les États et les autres parties devraient élaborer et publier des normes nationales applicables aux estimations de la valeur foncière à des fins gouvernementales, commerciales et autres. Ces normes nationales devraient être conformes aux normes internationales pertinentes. La formation du personnel devrait porter notamment sur les méthodologies et les normes internationales (Directives: section 18.4).

Les normes permettent une interprétation plus cohérente et plus fiable des principes d'estimation et de leur application dans la pratique. Les économies développées ont adopté des méthodes fondées sur des principes normatifs. Dans les économies émergentes, des normes plus détaillées et établies à partir de réglementations sont davantage applicables, en particulier lorsque les qualifications de base en matière d'estimation ne sont pas largement rassemblées. Il est important que les normes s'appliquant à l'estimation soient appliquées de manière cohérente et rigoureuse.

Les principes et les objectifs doivent être codifiés et une terminologie commune doit être développée pour diffuser clairement les concepts de valeur et d'estimation.

Réglementation autonomet

Au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, le modèle de gouvernance est la réglementation autonome. Le système des évaluateurs agréés de l'organisme RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors/«Institution royale des géomètres-experts») est un programme de suivi indépendant pour les évaluateurs. Le système garantit l'application cohérente de normes d'estimation et encourage les bonnes pratiques au niveau des conditions d'engagement, de la mise à jour des notes d'inspection, de la description des éléments de comparaison et autres fichiers, et de la production des rapports.

En Namibie, le Council for Property Valuers Profession («Conseil pour la profession d'expert en évaluation immobilière») accrédite des programmes d'enseignement et de formation et administre l'enregistrement des évaluateurs professionnels. Le Gouvernement a demandé au Conseil d'élaborer un code de déontologie, et de veiller à ce que les experts agréés s'y conforment mais également de mettre en place des mesures pour vérifier et punir les comportements répréhensibles. Le Conseil peut également proposer une assurance en matière de responsabilité pour les évaluateurs agréés.

L'élaboration de normes nationales conformes aux normes internationales et le respect de celles-ci permettent d'éviter les incohérences dans les définitions de la valeur et les approches et les méthodes d'estimation.

Normes internationales

International Valuation Standards (IVS) outline Les normes internationales d'évaluation (IVS) présentent les principes généraux de l'estimation à travers les réglementations du processus d'estimation plutôt qu'en décrivant les méthodes employées mais également en encourageant l'utilisation de définitions, de bases d'évaluation et de normes cohérentes en matière d'information. Le cadre des IVS décrit le contexte dans lequel ont lieu les estimations et les bases et méthodes utilisées. Le cadre souligne que les décisions doivent être prises de manière objective et impartiale dans un climat de transparence lorsque les estimations sont réalisées, et pour minimiser l'influence de la subjectivité dans le processus d'estimation. À ce sujet, l'IVSC a publié quatre normes s'appliquant à la profession d'évaluateur au niveau international:

- un cadre de compétences pour les évaluateurs professionnels;
- un code de déontologie des évaluateurs professionnels;
- la création et le développement d'une organisation professionnelle des évaluateurs;
- un guide de procédure d'audit des évaluateurs professionnels.

L'IVSC insiste cependant sur le fait que la déontologie et l'éthique des évaluateurs relèvent de la compétence des associations nationales d'évaluateurs qui réglementent ou qui accordent des licences aux évaluateurs.

Si les estimations réglementaires et les estimations marchandes sont conformes à un cadre de normes nationales d'évaluation, lui-même conforme aux normes internationales d'évaluation, une base solide est instaurée pour une bonne gouvernance de l'estimation des droits fonciers.

Normes nationales

En règle générale, il existe deux types de normes au niveau national: des normes techniques ou méthodologiques, qui ont tendance à être contraignantes, et

compétences de l'évaluateur et sur son jugement à définir les bonnes méthodes à appliquer.

Selon le cadre et les principes des normes internationales d'évaluation (IVS), les normes nationales peuvent proposer des protocoles plus détaillés. Les IVS reconnaissent que les pays ou les juridictions peuvent avoir des besoins spécifiques en termes législatif ou réglementaire qui doivent être retranscrits dans les normes nationales. Par exemple, la Mongolie a adopté les IVS dans leur intégralité et a ajouté trois chapitres finaux pour donner un cadre à leur application. Les Philippines ont également adopté les IVS, en y ajoutant des paragraphes spécifiques à leur pays pour constituer les normes nationales PVS (*Philippines Valuation Standards*). Au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, en Australie et en Nouvelle-Zélande, les IVS sont intégrées dans les normes nationales d'évaluation. Cette approche a été couronnée de succès dans le domaine de la comptabilité avec l'adoption des normes internationales sur l'information financière dans plus de 140 pays, ce qui s'est traduit par une série cohérente et largement adoptée de normes comptables.

Normes nationales d'évaluation

La Royal Institution of Chartered Surveyors («Institution royale des géomètres-experts») ou RICS établit les normes à suivre en matière d'estimation pour le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord. Les normes d'estimation de la RICS régissent le processus plutôt que la fonction: que faire plutôt que comment le faire. Elles encouragent l'utilisation de bases cohérentes et de définitions uniformes et fournissent un cadre réglementaire pour les conseils qui sont donnés pour l'estimation, instaurant plus de confiance par une approche éthique et transparente, aidant les clients à comprendre ce qui est estimé, les critères formulés et les limites qui sont appliquées. Sur le plan procédural, les normes établissent la finalité et l'objet de l'estimation et assurent que l'évaluateur possède les connaissances et l'expérience appropriées, afin qu'il ne soit pas dans une situation de conflit d'intérêt et qu'il a été confirmé que des termes et des critères appropriés ont été convenus avec le client. Elles établissent également les exigences en matière de déclaration pour l'estimation.

Les IVS sont préparées par des experts indépendants et mis publiquement à la disposition de tous pour consultation, et elles sont révisées avant leur adoption. L'élaboration de normes nationales d'évaluation devrait passer par un processus similaire.

Les normes nationales d'estimation peuvent donner des informations sur les codes et les exigences à suivre lors de certaines estimations. Cela peut inclure des protocoles reconnus avec certaines catégories d'acheteurs tels que les créanciers, qui peuvent, par exemple, exiger une estimation plus détaillée des risques. Elles peuvent également établir des protocoles pour les estimations à des fins comptables. Plus les normes nationales d'estimation sont techniques et spécifiques, plus elles ont besoin d'être réactualisées par rapport aux IVS. Si l'objectif principal du processus d'estimation est sa cohérence, les exigences spécifiques au pays doivent être réduites au minimum.

Développer les capacités nationales en matière d'estimation

Plusieurs institutions internationales ont soutenu des initiatives dans les pays en développement pour développer leurs normes de travail. Le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) aide les évaluateurs du Rwanda à adopter de meilleures pratiques internationales. L'USAID, à travers l'International Real Property Foundation (IRPF), a participé à la création d'organismes professionnels de l'immobilier, y compris dans le domaine de l'estimation, en Europe de l'Est (IRPF, 2002). En Afrique, l'IRPF a participé au développement des capacités des professionnels de l'immobilier en Ouganda. La Banque mondiale et la FAO ont participé à des projets de réforme foncière en Europe orientale et en Asie centrale depuis le début des années 90. Ces projets vont de l'administration foncière et l'aménagement des terres à l'estimation et la fiscalité foncière. Outre les initiatives financées par des institutions internationales, des efforts ont été faits aux niveaux national et local pour créer des associations professionnelles et établir des normes en matière d'estimation.

5.5 Résumé

- ✓ Des systèmes d'enregistrement des régimes fonciers et d'autres systèmes d'information foncière et immobilière devraient être développés, tenus à jour et dotés des ressources adéquates. Ces systèmes devraient enregistrer l'information sur la propriété, l'usage et la valeur en relation avec les droits fonciers individuels et collectifs. Il est probable qu'une coordination sera nécessaire lorsque les différents systèmes seront développés dans des ministères distincts. Un référencement commun et un système d'identifiants uniques sont essentiels dans ces circonstances.
- ✓ Il est important d'enregistrer l'ensemble des informations sur les droits fonciers coutumiers et informels ainsi que sur les droits formels. Les systèmes et les processus d'estimation devraient être capables de gérer des structures complexes de droits fonciers formels et informels.
- ✓ Des informations détaillées sur les transactions de terres appartenant à l'État ou privées, sur les droits fonciers formels et informels, et sur les transactions de capital et locatives devraient être accessibles au public, tout en protégeant les informations personnelles des utilisateurs. Les taxes sur les transactions devraient être maintenues à un faible niveau.
- ✓ Les estimations doivent être transparentes, cohérentes et uniformes, et être effectuées par des évaluateurs honnêtes, impartiaux et compétents.
- ✓ Les évaluateurs doivent être en nombre suffisant, et détenir les diplômes, les qualifications, les compétences et l'expérience requises. Une association d'évaluateurs devrait superviser les filières d'étude, les formations et le développement des compétences, réglementer leur déontologie et leur conduite et proposer des moyens abordables et accessibles de règlement des différends.
- ✓ La réglementation des estimations devrait être axée sur la création et l'adoption de codes de déontologie des professionnels. Les gouvernements devraient soutenir ces activités et encourager des processus d'estimation ouverts et transparents.
- ✓ Pour réaliser une estimation de la bonne manière, il est nécessaire de respecter des normes et de les appliquer efficacement. La responsabilité et la déontologie de l'évaluateur devraient être régies par des normes internationales, et les normes nationales devraient rendre opérationnelles l'approche et la méthodologie. Toutes les normes d'évaluation devraient être contrôlées de façon continue et être révisées régulièrement.

Conclusion

Les Directives reconnaissent l'importance des ressources naturelles pour le développement économique et la sécurité alimentaire par la promotion de droits fonciers sûrs et un accès équitable aux terre, aux pêches et aux forêts. À mesure que les droits fonciers légitimes sont garantis, ils acquièrent une valeur, qu'elle soit marchande ou non marchande.

Ce guide technique souligne l'importance d'estimer les droits fonciers dans les contextes les plus divers. Les entreprises doivent estimer les droits fonciers avant d'investir, aménager et utiliser les terres, les pêches et les forêts. Les individus qui cherchent à sécuriser et à améliorer leurs biens et à accroître leurs moyens de subsistance ont besoin de ces estimations, tout comme les gouvernements pour établir une fiscalité, aménager le territoire, calculer le montant des compensations et développer les infrastructures.

Les estimations comblent les manques d'information de certains marchés qui ne sont pas toujours transparents. Elles renseignent les parties prenantes et les acteurs du marché sur la valeur de leurs droits fonciers, ce qui peut être essentiel pour garantir une certaine équité lors des échanges et des acquisitions de ces droits. Un accès immédiat à l'information sur les prix et la valeur des droits fonciers a également une influence stabilisatrice sur ce secteur important et parfois instable de l'économie.

Les estimations sont importantes pour l'aménagement du territoire: la valeur donne une bonne mesure du succès ou de l'échec d'une politique d'aménagement du territoire. Arriver à un usage équilibré des terres et proposer le bon nombre d'infrastructures et de services dans les zones où cela est nécessaire stimule l'activité économique. Un aménagement du territoire qui optimise la valeur génère plus de revenus issus de l'imposition foncière et immobilière. Il se crée ainsi un cercle vertueux, car les recettes fiscales servent à améliorer les infrastructures et la fourniture de services, ce qui entraîne de nouvelles augmentations de valeur. Parce que la valeur est un indicateur si utile du succès d'une politique foncière, il peut être très avantageux pour les gouvernements de consulter les évaluateurs sur les questions de politique foncière.

Il est important de s'assurer que les estimations sont effectuées par des experts qualifiés et impartiaux dont les activités sont réglementées par un organisme ou une association. Les droits fonciers et les terres et biens associés sont en évolution constante; l'activité économique, l'engagement politique et l'évolution des besoins sociaux et environnementaux font que les professionnels chargés d'estimer les droits fonciers doivent continuellement réviser les directives, les normes et les procédures de gouvernance.

En conclusion, les estimations sont une partie importante de l'élaboration des politiques foncières. Elles révèlent la valeur inhérente aux droits fonciers légitimes, constituent la base de l'information essentielle pour les négociations sur les transferts de ces droits et, par extension, fournissent un élément de référence pour les marchés fonciers et immobiliers. Pour résumer, les estimations:

1. permettent d'assurer l'équité des estimations fiscales et la justesse des indemnisations pour l'expropriation;
2. permettent de prendre en compte les valeurs marchande et non marchande lors de l'achat, la vente et la location de droits fonciers formels, coutumiers, collectifs et informels;
3. donnent des informations objectives sur les prix aux titulaires de droits fonciers lorsque les transactions sont rares, dans le cas de la privatisation des biens de l'État ou l'acquisition de vastes étendues de terres par exemple;
4. constituent une composante principale de l'évaluation des risques lors de l'octroi de prêts garantis par des droits fonciers;
5. permettent de vérifier les incidences de la valeur sur les politiques d'aménagement du territoire et les décisions en matière de développement;
6. contribuent à réduire les risques associés à l'occupation, au développement et à l'investissement liés aux terres et aux biens;
7. rassurent les particuliers et les entreprises quant à l'équité des transactions relatives aux droits fonciers et contribuent à réduire les différends.

Références bibliographiques

Anderson, T. 2006. On the economic value of customary land in Papua New Guinea, *Pacific Economic Bulletin*, 21(1): 138–152.

Arnold, J.E.M., Contreras-Hermosilla, A., Gregersen, H.M. & Lundgren, A.L. 1995. Valuing forests: context, issues and guidelines. Rome, FAO, EPAT/MUCIA, Banque mondiale et Programme des Nations Unies pour l'environnement.

Bell, M., Bowman, J. et Clark, L. 2005. *Valuing Land for Tax Purposes in Traditional Tribal Areas of South Africa Where There Is No Land Market.* Working Paper. Cambridge, MA, Lincoln Institute of Land Policy.

Carson, R., Flores, N. et Meade, N. 2001. Contingent Valuation – Controversies and Evidence, *Environmental and Resource Economics*, 19:173–210.

Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable. 2016. *Habitat III: New Urban Agenda. Draft outcome document for adoption in Quito.* New York, Secrétariat d'ONU-Habitat III.

FAO. 2008. *Compulsory acquisition of land and compensation,* Land Tenure Studies, 10. Rome.

FAO. 2012. *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale.* Rome.

FAO. 2013a. *Implementing improved tenure governance in fisheries: a technical guide to support the implementation of the voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security.* Rome.

FAO. 2014. *La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes. Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes. Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 1.* Rome.

FAO. 2016. *Préserver les droits fonciers dans le cadre des investissements agricoles. Guide technique sur le maintien des droits fonciers conformément aux Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale, à l'intention des autorités gouvernementales chargées de la promotion, de l'approbation et du suivi des investissements dans l'agriculture.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 4. Rome.

FAO. 2016. *La gouvernance responsable des régimes fonciers et le droit. Un guide à l'usage des juristes et autres fournisseurs de services juridiques.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 5. Rome.

Felicani-Robles, F. 2013. *Forest carbon tenure in Asia–Pacific: A comparative analysis of legal trends to define carbon rights in Asia–Pacific.* Legal Papers Online n° 89, Rome, FAO.

Gouvernement de l'Inde. *The Scheduled Tribes and other Traditional Forest Dwellers (Recognition of Forest Rights) Act 2006, Section 4 (4).* New Delhi, Government of India National

Informatics Centre (site: http://lawmin.nic.in/ld/P-ACT/2007/The%20Scheduled%20Tribes%20and%20Other%20Traditional%20Forest%20Dwellers%20(Recognition%20of%20Forest%20Rights)%20Act,%202006.pdf).

Hemphill, L., Lim, J., Adair, A., Crosby, N. et McGreal, S. 2014. *The role of international and local valuation standards in influencing valuation practice in emerging and established markets*. Londres, Royal Institution of Chartered Surveyors.

International Real Property Foundation. 2002. *Assistance to Real Estate Associations in the Eastern European Region 1993 to 2002: A Decade of Progress, Final Report*.. Chicago, IRPF.

International Valuation Standards Council. 2013. *International Valuation Standards 2013: Framework and Requirements*. Londres.

Kenyon, W., Hanley, N. et Nevin, C. 2001. Citizen juries: an aid to environmental valuation. Environment and Planning C: *Government and Policy*, 19(4): 557–566.

Knight, R. 2015. *"We are looking at gold and calling it rock": Supporting communities to calculate the replacement costs of their communal lands and natural resources*. Blog de la Banque mondiale: People, Spaces, Deliberation. Washington, DC, Banque mondiale (site: http://blogs.worldbank.org/publicsphere/we-are-looking-gold-and-calling-it-rock-supporting-communities-calculate-replacement-costs-their).

McCluskey, W. et Franzen, R. 2001. *Land value taxation: a case study approach*. Working Paper. Cambridge, MA, Lincoln Institute of Land Policy.

Nzioki N., Swazuri, M., Tracey-White, J. et Yahya, S. 2013. *Valuation of unregistered lands*, Londres, Royal Institution of Chartered Surveyors.

Parsa, A., Nakando, F., McCluskey, W. & Page, M. 2011. Impact of formalisation of property rights in informal settlements: evidence from Dar es Salaam city, *Land Use Policy*, 28(4): 695–705.

Professor Kanchan Chopra Committee. 2006. *Report of the Expert Committee on Net Present Value*. New Delhi, Honourable Supreme Court of India (available at: http://www.fedmin.com/upload/npvk.pdf).

Republic du Libéria. *Land Rights Act* (Version préliminaire, 3 juillet 2014). Monrovia, Sustainable Development Institute (site: http://www.sdiliberia.org/sites/default/files/publications/Land%20Rights%20Act_full%20draft.pdf).

Small, G. et Sheehan, J. 2008. *The metaphysics of indigenous ownership: why indigenous ownership is incomparable to Western concepts of property value*. In R. Simons, R. Malmgren et G. Small (dir.). *Indigenous Peoples and Real Estate Valuation*, Research Issues in Real Estate. Ch. 6. New York, Springer.

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. et Rajabifard, A. 2010. *Land Administration for Sustainable Development*. Redlands, CA, Esri Press.

Glossaire

A

Actif: élément patrimonial considéré comme ayant une valeur, appartenant à une personne ou une entreprise.

B

Biens immobiliers: terrains, infrastructures, bâtiments et autres aménagements, minerais et autres ressources naturelles souterraines. La propriété juridique des ressources minérales est souvent dévolue à l'État.

C

Caution: somme en capital tenant lieu de paiement du loyer généralement versée en début de bail.

Conflit d'intérêts: un conflit a lieu lorsqu'un évaluateur agit à la fois pour le compte de l'acheteur et du vendeur d'une propriété pour une même transaction, lorsque qu'il fait une estimation pour le compte d'un créancier tout en conseillant l'emprunteur ou lorsqu'il évalue le prix d'une propriété récemment estimée pour un autre client. Dans l'éventualité d'un tel conflit, l'évaluateur doit décider d'accepter ou non la demande d'évaluation. Si la demande est acceptée, l'évaluateur doit informer le client de la possibilité et de la nature du conflit, recommander qu'un avis indépendant soit demandé et convenir de la façon dont le conflit doit être résolu.

Coût: constitue la dépense pour produire quelque chose (par exemple, un bâtiment sur un terrain); c'est un concept lié à la production et un élément important de nombreuses estimations.

D

Démembrement d'actif: pratique consistant à prendre le contrôle d'une entreprise en difficulté financière et à vendre chacun de ses actifs séparément pour en tirer un bénéfice sans tenir compte de l'avenir de l'entreprise.

E

Externalité: effet secondaire d'une activité, qui a des conséquences sur une autre activité, mais qui ne se reflète pas dans les prix du marché – ces effets peuvent être bénéfiques (externalités positives) ou préjudiciables (externalités négatives): par exemple, le coût pour la société d'une pollution pour laquelle une entité ne paie pas.

Évaluation: processus de formuler un avis sur la valeur.

- **Évaluation contingente:** méthode d'estimation de la valeur basée sur l'hypothèse que les utilisateurs du produit peuvent révéler avec précision leur perception de la valeur en indiquant leur volonté de payer un certain montant pour le bien.
- **Évaluation à grande échelle:** également connue sous le nom d'évaluation de masse, il s'agit de l'estimation d'un grand nombre d'unités foncières et immobilières à des fins fiscales, généralement à l'aide d'algorithmes et de modèles statistiques.
- **Évaluation participative:** une méthode d'estimation de la valeur des biens non marchands qui implique que les parties prenantes clés discutent et décident des montants de la valeur.

I

Impôt sur les gains de capital: concerne les biens qui ont augmentés de valeur au fil du temps et qui sont payables à la vente ou au transfert.

Impôt sur les successions: imputé sur la valeur des biens en possession au moment du décès.

M

Marché: forum où acheteurs et vendeurs interagissent. Un marché «ouvert» est un marché qui comporte peu d'obstacles à l'entrée, à l'information et aux transactions. Un marché est souvent défini en fonction de son étendue géographique, du type de produit commercialisé (terres agricoles, logements ou bureaux par exemple), ou des caractéristiques des acheteurs et des vendeurs (investisseurs, occupants ou promoteurs) qui peuvent être définies en termes très spécifiques, par exemple les exploitations minières commerciales dans les îles du Pacifique. Les marchés varient en termes d'accès à l'information et aux coûts associés à l'achat et à la vente. Un mauvais accès à l'information et des coûts de transaction élevés peuvent limiter l'activité du marché. Les marchés fonciers liés aux terres, aux pêches et aux forêts sont différents des marchés d'autres produits négociables, principalement en raison de leur diversité, de leur répartition géographique, du degré d'intervention de l'État et de l'opacité des activités de négociation. Cela a un impact négatif sur le niveau d'accès à l'information disponible sur les marchés, en particulier sur les prix des transactions.

Méthode par les bénéfices: application de la méthode par les revenus qui est utilisée pour estimer les propriétés liées à des activités commerciales spécialisées. Elles sont évaluées en considérant le loyer comme un excédent payable sur le bénéfice net.

Méthode par investissement: application de la méthode par les revenus appliquée aux biens détenus en tant qu'investissements tels que les magasins, les bureaux et les propriétés industrielles. Les propriétés plus spécialisées sont évaluées selon la méthode par les bénéfices (voir ci-dessus).

Méthode par recettes et dépenses: voir **Méthode par les bénéfices**.

Méthode par les revenus: méthode d'évaluation utilisée pour estimer les propriétés détenues en tant que placements. Ces propriétés génèrent un revenu locatif et la valeur en capital est estimée en multiple de ce revenu.

N

Normes internationales de mesurage des biens immobiliers: méthode de mesurage des biens immobiliers normalisée et applicable à l'échelle mondiale (www.ipms.org).

P

Prix: concept lié à la notion d'échange qui se réfère au montant demandé, offert ou payé pour quelque chose. Le prix repose sur l'existence d'un marché sur lequel des biens sont échangés. Dans une transaction unique, un prix de demande peut être proposé par le vendeur, un prix d'offre proposé par l'acheteur potentiel et au final, généralement après une certaine période de négociation, un prix d'échange ou de vente convenu au cours duquel la propriété est vendue.

Processus délibératif et inclusif: ensemble d'approches méthodologiques visant à prendre des décisions mieux informées qui reçoivent le large consentemetnt de tous les acteurs et parties prenantes concernés. Le processus comprend l'évaluation participative, les groupes de discussion, la méthode de Delphes, les conférences de consensus et les jurys de citoyens. Les processus délibératifs et inclusifs cherchent à mettre en place un processus de définition et redéfinition des intérêts que les parties prenantes introduisent à mesure que l'expérience collective de la participation évolue. À mesure que les participants deviennent plus autonomes, c'est-à-dire plus respectés et sûrs d'eux-mêmes, ils peuvent davantage s'adapter, écouter, apprendre et favoriser le consensus.

Propriété: un mot qui possède plusieurs sens selon le contexte. Il est principalement utilisé dans ce guide pour désigner les terrains et bâtiments physiques détenus ou occupés par un individu ou une entité.

R

Régime foncier coutumier: land, infrastructure, buildings and other impLes Directives volontaires ne proposent pas de définition des droits fonciers coutumiers; cependant, les régimes fonciers coutumiers s'entendent généralement comme des règles, des institutions et des pratiques locales régissant les terres, les pêches et les forêts et qui, avec le temps et l'usage, ont acquis une légitimité sociale et ont leur place dans le tissu social. Bien que les règles coutumières ne soient pas souvent écrites, elles peuvent jouir d'une large reconnaissance sociale et peuvent généralement être respectées par les membres d'une population locale. Les systèmes fonciers coutumiers sont extrêmement divers, reflétant différents écosystèmes, économies, cultures et relations sociales.

Régime foncier informel: peut être décrit comme étant un droit foncier qui ne découle ni d'une loi ni d'un régime foncier coutumier. Les personnes vivant dans des habitats informels ne revendiquent pas souvent la possession légale de la terre, que cela soit à travers des régimes fonciers coutumiers ou des lois, mais se réfèrent plutôt à leur investissement sur des terres à un moment donné.

Registre foncier: liste des terres et des propriétés imposables détenues et gérées par un État.

S

Solatium: forme de compensation pour un préjudice moral plutôt que physique ou financier.

T

Taux d'actualisation: reflète la préférence temporelle (préférence pour un usage actuel plutôt que futur) et le risque perçu.

- **Taux d'actualisation sans risque:** taux de rendement auquel une personne peut s'attendre sur un bien totalement sans risque. La plupart des gens utilisent normalement un taux d'obligations d'État comme un taux sans risque, car il est perçu comme ayant très peu, voire aucun risque. Par conséquent, un tel taux peut être considéré comme représentant la valeur temporelle de l'argent ou la préférence pure pour le présent.
- **Taux d'actualisation social:** taux utilisé pour capitaliser la valeur annuelle des biens

non marchands afin d'essayer de refléter la valeur à long terme pour les générations présentes et futures. Il reflète l'évaluation relative de la société du bien-être actuel par rapport au bien-être futur. C'est un taux d'actualisation utilisé dans le calcul de la valeur des fonds dépensés pour des projets sociaux. Le choix d'un taux d'actualisation social approprié est crucial pour l'analyse coûts-avantages et a donc des implications importantes pour l'allocation des ressources. Utilisé pour estimer, entre autres, la valeur des dispositions en matière de protection de l'environnement. Un taux d'actualisation social plus élevé implique de plus grands risques pour l'hypothèse que les avantages se matérialisent.

Taxe ad valorem: taxe dont le montant évalué est basé sur la valeur d'une transaction ou d'un bien.

Taxe sur les plus-values foncières: taxe perçue sur toute augmentation de valeur attribuable à l'investissement dans les infrastructures publiques ou à l'octroi de droits d'usage des terres.

Taxe sur l'occupation: taxe récurrente habituellement évaluée en fonction de la valeur du terrain ou de la valeur du terrain et des aménagements apportés, payables par les occupants ou les propriétaires de terrains et de biens.

Taxe sur la propriété: voir Taxe sur l'occupation.

Taxe sur la vente: voir Taxe sur les transferts.

Taxe sur les transferts: taxe estimée en pourcentage du prix déclaré sur le transfert de propriété.

U

Usage optimal: usage qui maximise le potentiel tout en étant possible, autorisé et financièrement réalisable.

V

Valeur: estimation du prix qui peut être basée sur différentes définitions ou principes. Par exemple:

- **Valeur estimée:** énéralement une valeur de référence définie par la loi à des fins fiscales, parfois appelée valeur «cadastrale».
- **Valeur de liquidation:** la valeur des biens fonciers et immobiliers individuels qui sont vendus suite à la fermeture d'une entreprise ou d'une entreprise.
- **Valeur du capital:** valeur locative capitalisée (voir ci-dessous).
- **Valeur de développement:** la valeur d'un site en supposant qu'il soit développé ou réaménagé pour son usage maximal et optimal.
- **Juste valeur:** «[...] prix estimé pour le transfert d'un actif ou d'un passif entre des parties déterminées bien informées et consentantes qui reflète les intérêts respectifs de ces parties.» (IVSC).
- **Valeur foncière non améliorée:** La valeur foncière non améliorée (parfois appelée valeur du sol) est la valeur du terrain sans aménagements. La valeur foncière améliorée est la valeur de la terre plus les aménagements qui y sont apportés. Parfois, la distinction entre terres non améliorées et terres améliorées peut être difficile à discerner. Par exemple, des terrains non aménagés peuvent comporter certaines améliorations telles que le défrichement, le

drainage, etc., qui ont fusionné dans la terre et sont donc estimés avec elle.

- **Valeur d'investissement:** «[...] valeur d'un actif aux yeux du propriétaire ou du futur propriétaire pour des investissements individuels ou des objectifs opérationnels.» (IVSC).
- **Valeur locative:** «[...] montant estimé pour lequel une propriété, ou un espace au sein d'une propriété, devrait être louée à la date de l'évaluation, entre un bailleur et un locataire consentants dans le cadre d'un bail effectué dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.» (IVSC).
- **Valeur de marché:** synonyme du concept de valeur d'échange, elle correspond au «[...] montant estimé pour lequel une propriété devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.» (IVSC).
- **Valeur négative:** cela peut se produire lorsque les dépenses excèdent les revenus – un intérêt à bail lorsque la location en titre est supérieure à la sous-location, par exemple.
- **Valeur non marchande:** valeur intrinsèque qui peut être attribuée aux avantages sociaux et environnementaux qu'un bien immobilier peut offrir.
- **Valeur locative cadastrale:** estimation du paiement annuel pour la détention de droits fonciers.
- **Valeur de réversion:** valeur qui peut être réalisée par le détenteur de droits fonciers lorsque des droits subsidiaires sur un même bien immobilier prennent fin, par exemple un bail.
- **Valeur spéciale:** «[...] un montant qui reflète des caractéristiques particulières d'un bien qui n'ont de la valeur que pour un acheteur spécial.» (IVSC).
- **Valeur synergique:** «[...] un élément de valeur supplémentaire créé par la combinaison d'au moins deux actifs ou intérêts lorsque la valeur combinée est supérieure à la somme des valeurs séparées.» (IVSC).

Guides techniques pour la gouvernance des régimes fonciers

FAO. 2014. *La gouvernance foncière pour les femmes et les hommes. Guide technique pour une gouvernance foncière responsable et équitable pour les femmes et les hommes.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 1. Rome.

FAO. 2015. *Améliorer la gouvernance des régimes forestiers. Un guide pratique.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 2. Rome.

FAO. 2014. *Respecter le consentement préalable, donné librement et en connaissance de cause. Guide pratique pour les gouvernements, les entreprises, les ONG, les peuples autochtones et les communautés locales en matière d'acquisition de terres.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 3. Rome.

FAO. 2016. *Préserver les droits fonciers dans le cadre des investissements agricoles. Guide technique sur le maintien des droits fonciers conformément aux Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale, à l'intention des autorités gouvernementales chargées de la promotion, de l'approbation et du suivi des investissements dans l'agriculture.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 4. Rome.

FAO. 2016. *La gouvernance responsable des régimes fonciers et le droit. Un guide à l'usage des juristes et autres fournisseurs de services juridiques.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 5. Rome.

FAO. 2016. *Améliorer la gouvernance des terres pastorales. Mettre en œuvre les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 6. Rome.

FAO. 2016. *La gouvernance responsable des régimes fonciers. Guide technique pour les investisseurs.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 7. Rome.

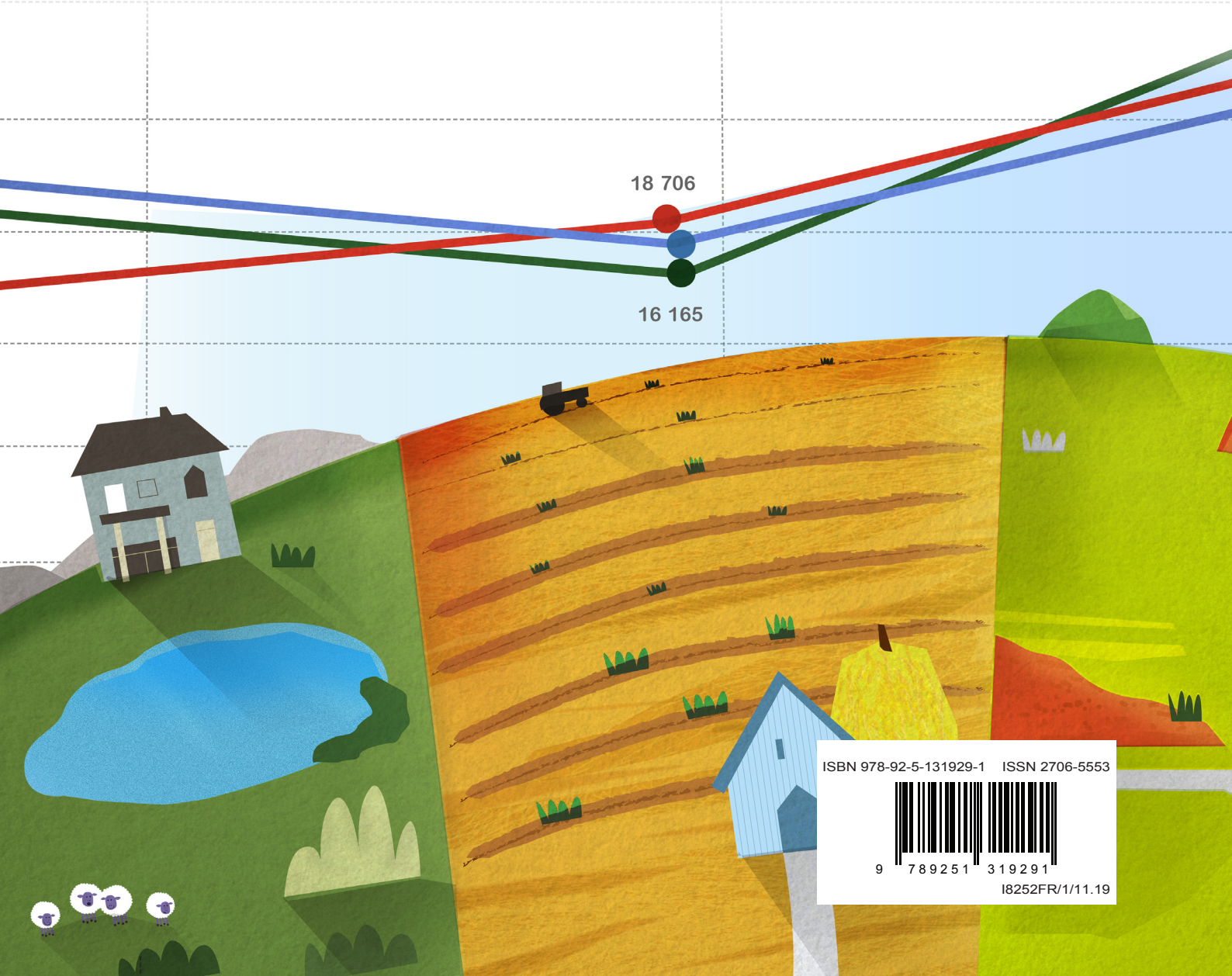
FAO. 2016. *La gouvernance foncière des biens communs. Guide technique pour promouvoir la mise en œuvre des Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 8. Rome.

FAO. 2017. *Créer un système d'enregistrement des droits fonciers et procéder à une première inscription.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 9. Rome.

FAO. 2017. *Améliorer l'enregistrement des droits fonciers.* Guide technique pour la gouvernance des régimes fonciers n° 10. Rome.

Des estimations de la valeur des droits fonciers sont requises par l'État et par le secteur privé pour des raisons très diverses, constituant et déterminant souvent la base des transactions, de la fiscalité, des indemnisations et de la comptabilité. La valeur et le processus d'estimation ont un impact juridique et financier direct sur nos vies quotidiennes, et pourtant ils sont souvent entourés de mystère et ne sont pas clairement compris.

Les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale reconnaissent la complexité de mettre en place une administration foncière efficace associée à la prestation de services liés au foncier, notamment l'estimation. Ce guide met en lumière les problèmes liés à l'identification et à l'estimation des droits fonciers à différentes fins et décrit quelles sont les façons de s'assurer que les estimations sont effectuées d'une manière juste, fiable et transparente, conformément aux normes internationales.



ISBN 978-92-5-131929-1 ISSN 2706-5553
9 789251 319291
I8252FR/1/11.19