



**Le Secrétaire Général de l'Agence de Régulation
et de Contrôle des Assurances (ARCA)**

à

**Madame, Messieurs les Administrateurs Directeurs
Généraux des compagnies d'assurances ;**

**Messieurs les Directeurs Généraux des compagnies
d'assurances**

(pour exécution)

**CIRCULAIRE N°540/93/006 DU 27/10/2016 PORTANT METHODOLOGIE
D'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DU SECTEUR
DES ASSURANCES AU BURUNDI**

Date d'application : immédiate

Résumé : La présente circulaire a pour objet la fixation des règles d'évaluation des actifs immobiliers du secteur burundais des assurances

Textes de référence : Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi

Diffusion : - Les entreprises d'assurances
- Les experts et/ ou Cabinets d'experts en évaluation immobilière

**Madame,
Messieurs,**

Dans le cadre de leur plan de financement ou de redressement et pour couvrir les déficits de couverture des engagements réglementés et de marge de solvabilité déterminés par la Commission de Supervision et de Régulation des Assurances, les entreprises d'assurance procèdent à une expertise de leur patrimoine immobilier. Ces expertises permettent de réaliser une réévaluation du patrimoine immobilier des entreprises et de tenir compte des plus-values de réévaluations dégagées dans l'appréciation de la situation financière des entreprises d'assurance.

Les dispositions de base régissant les opérations d'expertise immobilière et donc de réévaluation dans les entreprises d'assurance sont dans l'article 363 du code des assurances. Cet article prévoit que l'ARCA peut faire procéder à la fixation par expertise de la valeur de

tout ou partie de l'actif des entreprises d'assurance et notamment les immeubles et parts et actions de sociétés immobilières leur appartenant.

Les modalités et les principes d'évaluation des différents actifs d'une sociétés d'assurance sont fixés par les articles 361 et 362 de la loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant code des assurances au Burundi.

Toutefois, le point 2°) c) de l'article 362 stipule que : « *les immeubles sont retenus pour une valeur de réalisation dans les conditions fixées dans chaque cas par l'organe de supervision et de régulation des assurances, c'est-à-dire une valeur déterminée après expertise effectuée conformément à l'article 363 du présent code.* ».

En outre, l'article 363 du code des assurances confère à l'ARCA la prérogative de faire procéder à la fixation par une expertise de la valeur de tout ou partie de l'actif des entreprises et notamment des immeubles. L'alinéa 2 du même article précise que la valeur résultant de l'expertise doit figurer dans l'évaluation de la valeur de réalisation des placements prévus à l'article 362, 2°) du code des assurances.

Toutefois, le précédent alinéa souligne que cette valeur sera inscrite à l'actif du bilan de la société dans les limites et les conditions fixées dans chaque cas par l'ARCA.

La présente circulaire fixe les principes et les modalités de conduite d'une expertise immobilière.

Ainsi, l'Agence de Régulation et de Contrôle des Assurances (ARCA) porte à la connaissance des sociétés d'assurances œuvrant sur le territoire du Burundi ce qui suit :

1. Définition des missions

1.1. Mission d'expertise immobilière

L'expertise immobilière consiste à déterminer la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, en tenant compte de facteurs juridiques, techniques et économiques. Elle se distingue d'un simple avis de valeur.

L'expertise immobilière suppose une visite complète des locaux ou de l'immeuble concerné ainsi que de ses équipements. Néanmoins, pour des immeubles constitués d'un grand nombre de lots ou d'unités, la visite peut être limitée au choix d'un échantillon représentatif de chacune des catégories de locaux. Lorsque certaines parties sont inaccessibles, l'expert doit en faire mention dans son rapport et en tenir compte dans son opinion.

Elle implique, en outre, qu'un certain nombre d'informations et de pièces, relatives au droit immobilier expertisé, soient examinées par l'expert sans que celui-ci n'ait à procéder à un audit complet des informations et des documents fournis par des personnes engageant valablement leur responsabilité.

Enfin, elle doit contenir une explication des méthodes de calcul et des critères de choix conduisant aux valeurs retenues.

1.2. Mission d'actualisation

L'actualisation consiste à mettre à jour une expertise antérieurement réalisée, en tenant compte, le cas échéant, de l'évolution des facteurs essentiels depuis la précédente intervention de l'expert. Ces facteurs peuvent relever tant du marché sur lequel le bien s'inscrit que de la nature du bien lui-même.

Il est recommandé d'effectuer une nouvelle visite de l'immeuble, au moins partielle ou extérieure, celle-ci pouvant s'avérer nécessaire s'il apparaît que l'état général de l'immeuble ou son environnement immédiat a été affecté.

Les pièces et informations examinées par l'expert, telles que les plans, le cadastre, les titres de propriété ainsi que le montant des assurances d'immeuble pourront ne pas faire l'objet d'une nouvelle communication si aucun événement significatif n'est intervenu depuis la date de la dernière expertise ou de la dernière actualisation.

1.3. Autres missions

Il existe des interventions voisines de la mission d'expertise, comme la revue sur dossier ou le contrôle de cohérence et de méthodes, mais qui ne font pas partie de la mission d'expertise.

La revue sur dossier consiste à délivrer un avis sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, qui ne fait pas l'objet d'une expertise, et pour lequel il n'y a généralement ni visite, ni examen de l'ensemble des pièces ou éléments d'informations nécessaires pour celle-ci. Dans ce cas, l'expert en évaluation immobilière doit s'attacher à analyser les critères les plus importants constitutifs de la valeur (loyers, taux de rendement, prix au mètre carré, charges locatives, charges réglées par le propriétaire) ainsi que les conditions économiques sur le marché immobilier concerné.

Quant au contrôle de cohérence et de méthodes, il a pour but de fournir, à partir d'une évaluation interne ou externe, ou d'une expertise antérieure, soit une opinion sur le choix, la régularité, la cohérence et la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées, soit un avis sur la cohérence ou la validité des conclusions données dans les évaluations antérieures, sans pour autant définir de façon stricte une valeur.

Ces deux types de prestations peuvent être alternatives ou cumulatives.

2. Terminologie

2.1. Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre, dans les conditions normales du jeu de l'offre et de la demande. Cela suppose l'autonomie de décision des parties, la réalisation de la transaction dans un délai raisonnable, et la mise en œuvre de diligences adaptées pour la présentation du bien sur le marché.

Cette définition exclut les opérations conclues à des conditions particulières pour des raisons de convenance, comme les opérations dans lesquelles une contrepartie a un lien direct ou indirect avec le vendeur ou l'acheteur (cession bail, concessions...).

La valeur vénale sera déterminée en fonction de l'affectation juridique et de l'usage du bien au moment de l'évaluation, tout en prenant en considération l'état réel d'entretien de l'immeuble et l'estimation des dépenses de gros entretien ou grosses réparations à engager à court ou moyen terme.

Cette valeur doit être exprimée à la fois acte en mains (droits de mutation et frais d'acquisition inclus) et en valeur nette vendeur (commissions, droits et frais éventuels déduits), cette dernière correspondant généralement au prix qui figure dans l'acte de vente.

Dans le cadre des expertises immobilières réalisées pour le compte des entreprises d'assurance, la valeur vénale d'un bien mentionne séparément la valeur respective du terrain et des constructions.

Dans l'hypothèse où la valeur vénale déterminée sur la base de ces principes différerait sensiblement de la valeur vénale du même bien dans une utilisation alternative (cas d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une opération de promotion, d'un nouveau développement ou d'une modification de son usage), l'expert devra fournir une indication sur la valeur qui pourrait découler de cette perspective, en précisant les motifs ayant conduit à utiliser cette seconde approche.

2.2. Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond à la contrepartie financière (annuelle ou mensuelle) des biens expertisés :

- Dans des conditions de marché du jour de l'expertise, pour usage du bien dans le cadre d'un nouveau bail ;
- Dans des conditions d'exploitation normale et correspondant à l'affectation actuelle du bien.

2.3. Notion de Surface Utile Brute (SUB)

La S.U.B. sert de référence pour le calcul du loyer. Elle est généralement inscrite dans le bail.

Il s'agit de la surface horizontale située à l'intérieur des locaux et dégagée de toute emprise. Ont été déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...) mais pas les embrasures à 1 mètre du sol, les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire (salles informatiques par exemple).

S'agissant des parties communes, un calcul basé sur une répartition par quote-part est généralement appliqué.

2.4. Notion de Surface Utile Nette (SUN)

La Surface Utile Nette (S.U.N.) permet d'établir la surface effectivement réservée aux espaces de travail : bureaux, ateliers, laboratoires, salles de réunion.

Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute la quote-part pour les parties communes, les locaux techniques non partagés, les circulations horizontales (couloirs, paliers d'ascenseur et d'escalier, sas de sécurité) ainsi que les locaux sociaux et les sanitaires.

3. Méthodes d'évaluation

L'expert devra utiliser les trois méthodes d'évaluation « par comparaison », « par le revenu » et par le « coût de construction ou de remplacement ». S'il ne pouvait être retenu qu'une seule ou deux méthodes, l'expert immobilier se doit de le justifier.

Comme il est de règle dans les évaluations, les méthodes retenues pour un immeuble seront appliquées de manière permanente, y compris en cas de changement d'expert, sauf dans des cas exceptionnels qui devront être précisément expliqués dans le rapport d'expertise.

3.1. Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à prendre pour référence des transactions constatées sur le marché immobilier pour des biens présentant une localisation, une destination et des caractéristiques comparables à celles du bien expertisé. Elles opèrent par comparaison directe ou par utilisation des ratios d'exploitation.

a. Méthode par comparaison directe

Ce procédé consiste à retenir les dernières transactions effectuées sur des biens similaires ou approchants.

L'expert doit faire figurer dans son rapport des indications précises et individualisées sur le marché concerné.

Les principaux critères utilisés pour la définition de la surface sont :

- Pour les immeubles d'habitation, la superficie habitable, complétée le cas échéant par des éléments que l'expert justifiera ;
- Pour les immeubles industriels et commerciaux, la surface utile brute ; l'expert pourra tenir compte néanmoins de la surface utile nette par poste de travail ;
- Pour les locaux à usage de commerce, la surface utile pondérée, en fonction de l'utilité de chacune des parties du local ; toutefois la pondération pourra ne pas s'appliquer pour les commerces de grande superficie ;
- Pour les annexes et immeubles spécifiques, des méthodes fondées sur un nombre d'unité (nombre de places de parking, nombre de lits, nombre de chambres, etc....).

b. Méthode fondée sur des ratios d'exploitation

Cette méthode est utilisée pour des biens spécifiques (hôtels, garages, cliniques, salles de spectacles, etc....).

Elle fait référence à des ratios d'exploitation individualisés, connus des spécialistes, et fait simultanément appel à des comparaisons avec des transactions proches.

3.2. Méthodes par le revenu

a. Méthode par capitalisation du revenu net

A partir du revenu net, le taux de capitalisation détermine la valeur nette vendeur et le taux de rendement détermine la valeur acte en mains.

✓ **Définition du revenu net**

Le revenu net est défini comme le loyer hors taxe, hors droit de bail (ou hors taxes analogues) hors taxe additionnelle et hors charges locatives refacturées, augmenté du loyer de marché des locaux vacants (sous réserve des corrections précisées ci-après liées à la vacance).

Ce total est ensuite diminué, dans la mesure où elles restent à la charge du propriétaire, des charges locatives, des taxes foncières et toutes autres taxes inhérentes à l'immeuble ainsi que des assurances d'immeuble.

Quant aux frais de gestion, l'expert devra également appliquer au revenu net un ajustement correspondant aux charges de gestion locative directement rattachables à l'immeuble, à l'exclusion de toute charge liée à des caractéristiques propres au propriétaire.

✓ **Traitement de la vacance de locaux**

Les conséquences sur les revenus et sur les charges d'une vacance temporaire sont évaluées et déduites dès lors qu'elles apparaissent comme significatives (vacance portant par exemple sur un immeuble à locataire unique ou sur des surfaces importantes).

La vacance structurelle conduit à définir un taux de vacance structurelle qui réduit l'assiette du revenu à capitaliser.

Si l'un des paramètres énumérés ci-dessus ne peut être directement pris en considération dans l'analyse des revenus, l'expert modifie le taux de rendement ou de capitalisation déterminé selon les critères définis ci-après. Il doit alors exposer dans son rapport la situation qui l'a amené à cette modification.

✓ **Détermination du taux de capitalisation ou du taux de rendement :**

Le taux de capitalisation ou le taux de rendement sur le revenu net utilisé par l'expert ressort de l'analyse des transactions sur le marché des biens immobiliers d'investissement ainsi que du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation.

Le taux choisi constitue l'élément déterminant de l'évaluation. L'expert devra expliquer les raisons et les références qui l'ont conduit à retenir ce taux.

✓ **Correctifs à la valeur obtenue**

La valeur obtenue, qu'elle soit la valeur nette vendeur ou la valeur acte en mains, fait l'objet des correctifs suivants :

- Les conséquences d'un écart entre les loyers contractuels en cours et la valeur locative prévisible à partir de la date probable de retour aux conditions normales du marché, notamment à la première date à laquelle une révision du bail est possible ;
- Le coût prévisible des grosses réparations à entreprendre à court ou moyen terme ;
- Les frais de remise en état nécessaires pour pouvoir remettre en location au terme du bail, les locaux vacants ou des locaux occupés si le bail stipule qu'ils sont à la charge du propriétaire ;
- Les frais de commercialisation des locaux éventuellement vacants.

L'expert devra fournir la valeur nette vendeur et la valeur acte en mains.

b. Méthode par actualisation des flux futurs ou méthode des cashflows

L'évolution des pratiques conduit, dès lors que les éléments disponibles sont suffisamment fiables et détaillés et qu'une analyse prospective peut être faite sur l'immeuble, à utiliser de plus en plus cette approche comme méthode d'évaluations immobilières.

Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc....) sont exclus des flux futurs.

La période de projection habituelle est de six à dix ans, le bien étant considéré comme revendu à la fin de la période pour une valeur que l'expert justifiera en se référant notamment à la capitalisation du revenu net récurrent de la dernière année.

L'ensemble des revenus à considérer seront notamment les suivants :

- Les loyers contractuels, puis la valeur locative de marché à partir de la date prévisible de retour aux conditions de marché ;
- Les produits des dépôts de garantie ou des soldes de trésorerie positive ;
- Les recettes annexes telles que les revenus d'emplacements publicitaires.

L'ensemble des décaissements seront notamment les suivants :

- Les frais de remise en état et de commercialisation ;
- Les charges non récupérées, ou résultant de la vacance, et plus généralement toute dépense non remboursée par les locataires ;
- Les impôts et taxes attachés à l'immeuble ;
- Les assurances d'immeuble ;
- Les grosses réparations ;
- Les frais de gestion directs attachés à l'immeuble.

Le taux d'actualisation utilisé dans cette méthode est déterminé de manière différente du taux de capitalisation. Il intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigée de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble (notamment pour illiquidité...).

En d'autres termes, le taux d'actualisation est un taux " calculé " plus que constaté. Il traduit à la fois la situation des taux sur le marché de l'investissement en général et le degré de risque attaché à l'immeuble qui fait l'objet de l'évaluation.

Les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la structure du taux seront explicitées par l'expert.

3.3. Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- Soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, des frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable.
- Soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes du bâtiment existant considéré.
- Soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

3.4. La valeur à retenir

A l'issue de l'expertise il sera retenu la valeur la plus faible résultant des différentes méthodes appliquées.

Veillez agréer, **Madame, Messieurs**, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Bujumbura, le 27/10/2016

LE SECRETAIRE GENERAL DE L'ARCA

Hon. Gervais NCHIRWA

