

LES LIGNES DIRECTRICES POUR L'ÉVALUATION DES TERRES AGRICOLES

fournissent des orientations plus claires sur l'évaluation des terres agricoles



“Cet effort pour développer les ‘meilleures pratiques’ et fournir des normes aux investisseurs canadiens ne peut que contribuer à la croissance du secteur. Il est souhaité que ces normes seront finalement adoptées dans le monde entier.”

SCOTT MCEWEN, A.C.I., P.APP

À l'automne 2019, le Comité des terres agricoles du National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF, Chicago, IL, – ncreif.org) a publié les *NCREIF Agricultural Appraisal Guidelines* (Lignes directrices en matière d'évaluation agricole du NCREIF ou *Guidelines*), qui représentent le premier ensemble de lignes directrices complètes du secteur élaborées pour répondre aux besoins exigeants des investisseurs institutionnels en matière de rapports.

Les *Guidelines* visent à fournir un ensemble de normes clairement définies pour les évaluateurs qui effectuent des évaluations de terres agricoles sur des propriétés qui sont gérées ou détenues par des membres contributeurs de l'indice NCREIF des terres agricoles. Elles ne visent pas à remplacer les exigences actuelles en matière d'évaluation, telles que celles énoncées dans les *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada* (NUPPEC), les *USPAP* ou les autres exigences locales/nationales en matière de licence ou d'évaluation, mais plutôt à créer une cohérence et une clarté dans l'évaluation des propriétés qui sont incluses dans l'indice NCREIF des terres agricoles.

Selon Rich Matheson, gestionnaire de portefeuille des terres agricoles pour le fonds de pension d'un État américain et président de l'indice NCREIF des terres agricoles, « de nombreuses heures ont été consacrées par plusieurs membres de notre comité à l'élaboration de ces lignes directrices. Les principaux objectifs sont d'aider la communauté de l'évaluation agricole en clarifiant le contenu, les analyses et les données dont les investisseurs institutionnels ont besoin, ainsi que de contribuer à faire progresser la demande croissante pour la classe d'actifs agricoles ».

L'un des participants à la réalisation de cet important document a été Scott McEwen, membre de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), qui est vice-président et directeur général de CBRE Limited - Valuation & Advisory Services Agribusiness, Land & Natural Resources. Scott a été président du sous-comité d'évaluation pendant la rédaction des *Guidelines*.

« Ce fut un honneur pour moi que d'être élu par le Comité des terres agricoles pour diriger le groupe chargé d'élaborer les lignes directrices en matière d'évaluation et de fournir un retour d'information aux investisseurs du point de vue de l'évaluation, déclare Scott. Ma participation initiale au sous-comité a consisté à examiner les questions d'évaluation et à effectuer des évaluations de fonds avec les investisseurs institutionnels participants. En tant que membre de l'ICE, j'ai pu apporter un point de vue quelque peu international afin que les lignes directrices puissent avoir une grande portée et puissent bien voyager - un certain nombre d'investisseurs de fonds de pension canadiens investissent aux États-Unis ainsi que dans d'autres endroits comme l'Australie et l'Amérique du Sud. La publication de ces *Guidelines* dans un délai de deux ans a été considérée comme une plume au chapeau pour l'équipe qui a compris que la rédaction de lignes directrices ou de normes fonctionnelles en matière d'évaluation peut prendre un temps considérable. » Respectant un calendrier serré de deux ans pour l'élaboration de ces lignes directrices, l'objectif du groupe était de s'assurer que les *Guidelines* étaient adoptables et réalistes. Cela signifiait obtenir l'assentiment des investisseurs, des intervenants, du Comité d'évaluation du NCREIF (toutes les catégories d'actifs) et de divers autres organismes d'évaluation, de sorte que la « propriété » des *Guidelines* ne soit pas limitée à un organisme particulier.

Si le NCREIF a joué un rôle de premier plan dans la concrétisation de ces *Guidelines*, d'autres participants ont également participé à leur élaboration, notamment l'American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA), l'Appraisal Institute (AI), deux gestionnaires de fonds et, bien sûr, l'ICE.

Pour mettre les choses en contexte, le NCREIF sert de centre de données à la communauté des investisseurs immobiliers institutionnels, représentant la base de données la plus vaste, la plus solide et la plus diversifiée au monde sur les actifs immobiliers propres à chaque pays. En 1978, l'organisation a produit le premier indice de rendement au niveau de la propriété, l'indice NCREIF de la propriété (NPI), qui est une mesure composite de rendement trimestriel en série chronologique des performances d'investissement d'un grand nombre de propriétés agricoles individuelles acquises sur le marché privé à des seules fins d'investissement - la plupart des investisseurs sont des fonds de pension. Au quatrième trimestre de 2019, l'indice des terres agricoles avait une valeur marchande totale de 11 440 034 163 dollars US, avec un rendement annuel total de 4,81 % (y compris les cultures en rangs et les cultures permanentes).

Compte tenu de l'augmentation constante de la demande d'investissement dans les terres agricoles, un thème commun est que, dans le processus de collecte des données pertinentes, chaque fonds a ses propres exigences en matière de données; il y a différents niveaux de techniques et de normes de rapports d'évaluation; et il y a peu de cohérence et de grandes variations dans les ensembles de compétences en matière d'évaluation. D'où la décision du Comité des terres agricoles du NCREIF de former un sous-comité d'évaluation dont les objectifs sont d'établir des lignes directrices pour l'évaluation, de former les évaluateurs, d'élargir les attributs de la valeur des propriétés et de préparer le terrain pour l'adoption à long terme d'outils d'évaluation comparative des actifs. Les *Guidelines* ont été considérées comme la pierre angulaire de l'élaboration de meilleures données sur le niveau d'investissement pour les intervenants, et c'est pourquoi le sous-comité s'est très tôt concentré sur ce point.

Selon Scott, le développement de ces *Guidelines* est important pour les évaluateurs canadiens. « Bien qu'il soit encore loin derrière les États-Unis, l'investissement institutionnel du Canada dans les terres agricoles croît relativement rapidement. Cet effort pour développer les 'meilleures pratiques' et fournir des normes aux investisseurs canadiens ne peut que contribuer à la croissance du secteur. Il est souhaité que ces normes seront finalement adoptées dans le monde entier. En outre, des lignes directrices similaires peuvent être élaborées pour d'autres actifs alternatifs au fil du temps. »

Bien que l'élaboration de ces premières *Guidelines* soit une première étape importante, il sera nécessaire de les développer et de les mettre à jour régulièrement à mesure que les normes d'évaluation évoluent en fonction des demandes des intervenants. Par exemple, l'évaluation de certains actifs agricoles devra s'adapter aux innovations technologiques telles que les programmes logiciels quelque peu similaires à Argus. Au fur et à mesure de l'évolution des *Guidelines*, les prochaines étapes consisteront à identifier les principales références pour la classe d'actifs - en les comparant entre entreprises d'investissement et en faisant appel à des évaluateurs pour aider à développer ces références et à les suivre grâce aux données d'évaluation (taux de location, frais de gestion en pourcentage des revenus, taux d'actualisation, primes de portefeuille, etc.)

Au fur et à mesure que ce processus progressera, le secteur de l'évaluation adoptera certaines de ces meilleures pratiques pour l'évaluation des terres agricoles canadiennes au cours des prochaines années en les adaptant, en les enseignant et en fournissant des points de données plus nombreux et de meilleure qualité aux propriétaires et aux investisseurs.

Pour consulter les lignes directrices en détail, visitez : <https://www.ncreif.org/news/farmland-appraisal-guidelines/>