



PROJET FINAL

Norme internationale

ISO/FDIS 19152-4

Information géographique — Modèle du domaine de l'administration des terres (LADM) —

Partie 4: Informations d'évaluation

Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) —

Part 4: Valuation information

[ISO/FDIS 19152-4](https://standards.iteh.ai/catalog/standards/iso/c1cfe540-3865-4861-be1a-d090d77f6172/iso-fdis-19152-4)

<https://standards.iteh.ai/catalog/standards/iso/c1cfe540-3865-4861-be1a-d090d77f6172/iso-fdis-19152-4>

ISO/TC 211

Secrétariat: **SIS**

Début de vote:
2025-03-26

Vote clos le:
2025-05-21

TRAITEMENT PARALLÈLE ISO/CEN

LES DESTINATAIRES DU PRÉSENT PROJET SONT INVITÉS À PRÉSENTER, AVEC LEURS OBSERVATIONS, NOTIFICATION DES DROITS DE PROPRIÉTÉ DONT ILS AURAIENT ÉVENTUELLEMENT CONNAISSANCE ET À FOURNIR UNE DOCUMENTATION EXPLICATIVE.

OUTRE LE FAIT D'ÊTRE EXAMINÉS POUR ÉTABLIR S'ILS SONT ACCEPTABLES À DES FINS INDUSTRIELLES, TECHNOLOGIQUES ET COM-MERCIALES, AINSI QUE DU POINT DE VUE DES UTILISATEURS, LES PROJETS DE NORMES INTERNATIONALES DOIVENT PARFOIS ÊTRE CONSIDÉRÉS DU POINT DE VUE DE LEUR POSSIBILITÉ DE DEVENIR DES NORMES POUVANT SERVIR DE RÉFÉRENCE DANS LA RÉGLEMENTATION NATIONALE.

iTeh Standards
(<https://standards.iteh.ai>)
Document Preview

[ISO/FDIS 19152-4](https://standards.iteh.ai/catalog/standards/iso/c1cfe540-3865-4861-be1a-d090d77f6172/iso-fdis-19152-4)

<https://standards.iteh.ai/catalog/standards/iso/c1cfe540-3865-4861-be1a-d090d77f6172/iso-fdis-19152-4>



DOCUMENT PROTÉGÉ PAR COPYRIGHT

© ISO 2025

Tous droits réservés. Sauf prescription différente ou nécessité dans le contexte de sa mise en œuvre, aucune partie de cette publication ne peut être reproduite ni utilisée sous quelque forme que ce soit et par aucun procédé, électronique ou mécanique, y compris la photocopie, ou la diffusion sur l'internet ou sur un intranet, sans autorisation écrite préalable. Une autorisation peut être demandée à l'ISO à l'adresse ci-après ou au comité membre de l'ISO dans le pays du demandeur.

ISO copyright office
Case postale 401 • Ch. de Blandonnet 8
CH-1214 Vernier, Genève
Tél.: +41 22 749 01 11
E-mail: copyright@iso.org
Web: www.iso.org

Publié en Suisse

Sommaire

Page

Avant-propos	iv
Introduction	v
1 Domaine d'application	1
2 Références normatives	1
3 Termes, définitions et abréviations	2
3.1 Termes et définitions	2
3.2 Abréviations	5
4 Conformité	6
4.1 Exigences de conformité et tests	6
4.2 Classe de conformité	6
4.2.1 Généralités	6
4.2.2 Dépendances	7
5 Notation	7
6 Vue d'ensemble des informations d'évaluation du LADM	7
6.1 Exigences générales des informations d'évaluation conceptuelles du LADM	7
6.2 Informations d'évaluation du LADM	8
6.3 Aperçu conceptuel	9
7 Contenu des classes des informations d'évaluation du LADM et leurs associations	11
7.1 Généralités	11
7.2 VersionedObject et Valuation Information (informations d'évaluation) du LADM	12
7.3 Classes Valuation Information (informations d'évaluation) du LADM	13
7.3.1 Généralités	13
7.3.2 VM_ValuationUnit	14
7.3.3 VM_ValuationUnitGroup	15
7.3.4 VM_SpatialUnit	16
7.3.5 VM_Building	17
7.3.6 VM_CondominiumUnit	17
7.3.7 VM_Valuation	18
7.3.8 VM_MassAppraisal	19
7.3.9 VM_TransactionPrice	19
7.3.10 VM_SalesStatistic	20
7.3.11 VM_ValuationSource	22
7.3.12 Types de données du paquetage «Valuation information» (Informations d'évaluation)	23
7.4 Paquetage «valuation information» (informations d'évaluation) du LADM et ISO 19152-5	26
Annexe A (normative) Suite de tests abstraits	27
Annexe B (informative) Profils 3D pour l'analyse spatiale	29
Annexe C (informative) Cas de niveau d'instance	32
Annexe D (informative) Normes d'évaluation internationales, lignes directrices et LADM	35
Annexe E (informative) Évaluation des terres non enregistrées	36
Annexe F (informative) Listes de codes	39
Annexe G (informative) Profils de pays	49
Annexe H (informative) Normes internationales de mesurage des biens immobiliers et paquetage «Valuation Information» (Informations d'évaluation) du LADM	56
Bibliographie	57

Avant-propos

L'ISO (Organisation internationale de normalisation) est une fédération mondiale d'organismes nationaux de normalisation (comités membres de l'ISO). L'élaboration des Normes internationales est en général confiée aux comités techniques de l'ISO. Chaque comité membre intéressé par une étude a le droit de faire partie du comité technique créé à cet effet. Les organisations internationales, gouvernementales et non gouvernementales, en liaison avec l'ISO participent également aux travaux. L'ISO collabore étroitement avec la Commission électrotechnique internationale (IEC) en ce qui concerne la normalisation électrotechnique.

Les procédures utilisées pour élaborer le présent document et celles destinées à sa mise à jour sont décrites dans les Directives ISO/IEC, Partie 1. Il convient, en particulier, de prendre note des différents critères d'approbation requis pour les différents types de documents ISO. Le présent document a été rédigé conformément aux règles de rédaction données dans les Directives ISO/IEC, Partie 2 (voir www.iso.org/directives).

L'ISO attire l'attention sur le fait que la mise en application du présent document peut entraîner l'utilisation d'un ou de plusieurs brevets. L'ISO ne prend pas position quant à la preuve, à la validité et à l'applicabilité de tout droit de propriété revendiqué à cet égard. À la date de publication du présent document, l'ISO n'avait pas reçu notification qu'un ou plusieurs brevets pouvaient être nécessaires à sa mise en application. Toutefois, il y a lieu d'avertir les responsables de la mise en application du présent document que des informations plus récentes sont susceptibles de figurer dans la base de données de brevets, disponible à l'adresse www.iso.org/brevets. L'ISO ne saurait être tenue pour responsable de ne pas avoir identifié tout ou partie de tels droits de propriété.

Les appellations commerciales éventuellement mentionnées dans le présent document sont données pour information, par souci de commodité, à l'intention des utilisateurs et ne sauraient constituer un engagement.

Pour une explication de la nature volontaire des normes, la signification des termes et expressions spécifiques de l'ISO liés à l'évaluation de la conformité, ou pour toute information au sujet de l'adhésion de l'ISO aux principes de l'Organisation mondiale du commerce (OMC) concernant les obstacles techniques au commerce (OTC), voir www.iso.org/avant-propos.

Le présent document a été élaboré par le comité technique ISO/TC 211, *Information géographique/Géomatique*, en collaboration avec le comité technique CEN/TC 287, *Information géographique*, du Comité européen de normalisation (CEN), conformément à l'Accord de coopération technique entre l'ISO et le CEN (Accord de Vienne).

La présente édition de l'ISO 19152-4, ainsi que de toutes les autres parties de la série ISO 19152, annule et remplace la première édition (ISO 19152:2012), qui a fait l'objet d'une révision technique. Le présent document est une nouvelle partie de la série ISO 19152.

Une liste de toutes les parties de la série ISO 19152 se trouve sur le site web de l'ISO.

Il convient que l'utilisateur adresse tout retour d'information ou toute question concernant le présent document à l'organisme national de normalisation de son pays. Une liste exhaustive desdits organismes se trouve à l'adresse www.iso.org/fr/members.html.

Introduction

L'évaluation d'une propriété est le processus d'estimation de la valeur d'une propriété à un moment précis. Elle est réalisée par des acteurs du secteur public et du secteur privé dans le cadre de plusieurs processus d'administration des terres (LA), tels que la fiscalité foncière, les indemnités d'expropriation, le réajustement des terres, le remembrement des terres, la captation de la valeur publique, l'évaluation de l'assurance, le financement immobilier et les transactions immobilières.

Des systèmes appropriés sont nécessaires pour évaluer de manière équitable et en temps opportun les droits de propriété afin de promouvoir de plus vastes objectifs sociaux, économiques, environnementaux et de développement durable. L'un des éléments clefs d'un système d'évaluation efficace est l'accès à des informations sur la nature et l'étendue des unités de propriété, ainsi que sur leur emplacement et leurs caractéristiques physiques; une évaluation uniforme et précise des unités de propriété nécessite des données de propriété correctes, complètes et à jour. Par conséquent, les systèmes d'évaluation de la propriété nécessitent l'établissement de liens entre de multiples registres publics qui conservent et mettent à jour des informations sur les unités de propriété, notamment le cadastre, le registre foncier, les registres de planification et d'autorisation et les registres des bâtiments et des logements.

Les registres publics sont les éléments fondamentaux qui sous-tendent l'évaluation d'un bien immobilier. Ils prennent en compte la maintenance régulière des données, ainsi que la mise à jour des caractéristiques des biens, des détails relatifs à la propriété et des informations sur les transactions. Il est important que les processus d'évaluation assurent que les unités et les droits de propriété ont été identifiés sans ambiguïté. Cela est pris en charge par les systèmes d'administration des terres, y compris le cadastre et le registre foncier. L'ISO 19152:2012 a fourni un modèle conceptuel descriptif avec une référence pour les systèmes d'administration des terres. Cependant, il s'est concentré sur les aspects juridiques, géométriques et administratifs de l'administration des terres. La composante «sémantique de la valeur» de LA a été considérée comme ne relevant pas du domaine d'application. Par ailleurs, l'ISO 19152:2012 a fourni une base solide et souple pour représenter les informations d'évaluation d'une propriété.

Le présent document définit les informations relatives au système d'évaluation d'une propriété dans le contexte de l'administration des terres (LA) et comme une extension du modèle du domaine de l'administration des terres (LADM; voir l'ISO 19152-1 et l'ISO 19152-2:—¹). Le présent document est un modèle conceptuel, et en aucun cas une spécification du produit de données (au sens de l'ISO 19131).

Le premier objectif du présent document consiste à permettre aux parties impliquées, issues d'un même pays et de pays différents, de communiquer, grâce au vocabulaire commun précisé dans le modèle. Le présent document n'a pas pour objet de remplacer les systèmes existants d'évaluation d'une propriété, mais de fournir un langage formel permettant de les décrire de manière à mieux appréhender leurs similitudes et leurs différences.

Le second objectif est d'offrir une base évolutive pour le développement et l'amélioration de systèmes d'évaluation de propriétés efficaces fondés sur une architecture dirigée par les modèles (MDA). Le présent document est conçu pour représenter toutes les étapes de l'évaluation administrative d'une propriété, à savoir l'identification des propriétés, l'évaluation des propriétés par des procédures d'évaluation simple ou de masse, l'enregistrement des prix de transaction, la génération et la représentation des statistiques de vente, et le traitement des recours. Le présent document peut fournir aux organismes publics une base commune pour le développement de modèles d'information locaux et/ou nationaux, et de bases de données, permettant ainsi l'intégration de bases de données d'évaluation avec des bases de données d'administration des terres. Il peut également servir de guide au secteur privé. Le présent document est spécialement conçu pour représenter et affiner les évaluations administratives (par exemple, l'imposition des biens immobiliers, les indemnités d'expropriation, le réajustement des terres, le remembrement des terres et la captation de la valeur publique). Cependant, il peut également être utilisé à d'autres fins.

Le présent document est pertinent pour la création de services d'information normalisés dans un contexte local, national ou régional, où la sémantique relative au domaine d'évaluation doit être commune aux

1) 1 En cours d'élaboration. Stade à la date de publication: ISO/FDIS 19152-2:2025.

ISO/FDIS 19152-4:2025(fr)

organisations ou pays afin de permettre les traductions nécessaires. Quatre considérations ont été prises en compte lors de la conception du modèle:

- il couvrira les aspects communs partagés par les objets créés par le composant de valeur de l'administration des terres dans le monde entier^[48];
- il s'appuiera sur le cadre conceptuel du «Cadastre 2014» de la Fédération internationale des géomètres (FIG)^[36];
- il sera aussi simple que possible afin d'être utile dans la pratique;
- les aspects géospatiaux seront conformes au modèle conceptuel de l'ISO/TC 211 et les aspects d'évaluation seront conformes aux normes internationales d'évaluation d'une propriété, par exemple les normes d'évaluation internationales de l'«International Standards Council» et les normes techniques de l'«Association of Assessing Officers» (IAAO).

La conformité relative au présent document est spécifiée à [l'Article 4](#) et un essai de conformité est spécifié à [l'Annexe A](#). [L'Article 5](#) fournit la notation. [L'Article 6](#) donne un aperçu global des classes utilisées dans le présent document. [L'Article 7](#) présente les classes, les attributs et les associations en détail. [L'Annexe B](#) présente une extension du modèle (c'est-à-dire des profils) pour représenter l'analyse spatiale 2D et 3D réalisée pour les processus d'évaluation d'une propriété. Un ensemble d'exemples informatifs utilisant des diagrammes de niveau d'instance est disponible à [l'Annexe C](#). [L'Annexe D](#) donne une vue d'ensemble des relations entre le présent document et les normes et lignes directrices internationales relatives à l'évaluation d'une propriété. [L'Annexe E](#) détaille une approche de l'évaluation des terres non enregistrées. [L'Annexe F](#) donne un aperçu des listes de code servant de base pour décrire une énumération flexible. Un ensemble de profils de pays est présenté à [l'Annexe G](#). [L'Annexe H](#) présente une vue d'ensemble de la manière dont les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS) peuvent être utilisées dans le contexte du présent document.

ITeH Standards
(<https://standards.iteh.ai>)
Document Preview

[ISO/FDIS 19152-4](#)

<https://standards.iteh.ai/catalog/standards/iso/c1cfe540-3865-4861-be1a-d090d77f6172/iso-fdis-19152-4>

Information géographique — Modèle du domaine de l'administration des terres (LADM) —

Partie 4: Informations d'évaluation

1 Domaine d'application

Le présent document:

- a) s'appuie sur les modèles établis dans l'ISO 19152-1 et l'ISO 19152-2:—²⁾ pour couvrir l'aspect relatif à l'évaluation du modèle du domaine de l'administration des terres (LADM);
- b) fournit un modèle conceptuel abstrait couvrant:
 - 1) les valeurs (valeurs évaluées, procédures d'évaluation, évaluation de masse);
 - 2) les prix de transaction;
 - 3) les statistiques des ventes;
 - 4) les unités d'évaluation (parcelle, bâtiment, unité de copropriété, groupe d'unités d'évaluation);
- c) propose une terminologie pour le composant d'évaluation de l'administration des terres et de la géoréglementation, fondée sur divers systèmes nationaux et internationaux, aussi simple que possible afin d'être utile dans la pratique. La terminologie permet d'obtenir une description commune de différentes pratiques et procédures, officielles ou non, dans diverses juridictions;
- d) spécifie un modèle de contenu indépendant de l'encodage, qui peut être utilisé comme base pour les profils locaux, nationaux et régionaux des processus d'évaluation; et
- e) permet la combinaison cohérente des informations d'évaluation issues de différentes sources.

Le présent document n'interfère pas avec les réglementations nationales relatives à l'évaluation d'une propriété susceptibles d'avoir des implications juridiques.

2 Références normatives

Les documents suivants sont cités dans le texte de sorte qu'ils constituent, pour tout ou partie de leur contenu, des exigences du présent document. Pour les références datées, seule l'édition citée s'applique. Pour les références non datées, la dernière édition du document de référence s'applique (y compris les éventuels amendements).

ISO 4217, *Codes pour la représentation des monnaies*

ISO 19103, *Information géographique — Langage de schéma conceptuel*

ISO 19105, *Information géographique — Conformité et essais*

ISO 19152-1, *Information géographique — Modèle du domaine de l'administration des terres (LADM) — Partie 1: Modèle conceptuel générique*

2) En cours d'élaboration. Stade à la date de publication: ISO/FDIS 19152-2:2025.