3, rue Catulle-Mendès
75017 Paris
Tél : 01 45 62 11 89
Fax : 01 49 53 03 14

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Antoine Hinfray
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Hervé Demanche
Jacques Detrez

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°1

Janvier 1997

Chers Confrères,

A la suite des réflexions engagées sur nos parutions, et de l'enquête à laquelle vous avez répondu l'été dernier, nous avons décidé de publier désormais :

- d'une part, des cahiers thématiques, détaillés et fournis, sur des sujets tels que l'amiante ;
- d'autre part, une revue trimestrielle, le Cercle de l'IFEI, dont vous avez le premier numéro entre les mains.

Cette dernière formule, animée par un Comité de rédaction élargi, devrait renforcer les liens qui nous unissent et améliorer sensiblement la communication à l'intérieur comme à l'extérieur de l'IFEI.

Bien entendu, vos suggestions et propositions de collaboration ponctuelles ou régulières pour enrichir cette nouvelle revue, seront les bienvenues, et le Comité de rédaction les accueillera avec intérêt.

Nous vous en souhaitons bonne lecture, en attendant de vous revoir aux travers de nos réunions mensuelles et de nos prochains colloques, à Lyon et à Paris.

Bien amicalement,

Denis François
Président de l'IFEI

Amiante

JURIDIQUE

C'est au 1er janvier 1997 qu'entreront en vigueur les obligations pesant sur les propriétaires d'immeubles au titre des dispositions prévues par le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

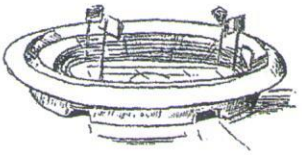
L'ensemble des prescriptions réglementaires devra être satisfait pour le 31 décembre 1999 au plus tard, sous réserve de sanctions pénales.

Ces sanctions n'exonèrent pas les propriétaires de leurs responsabilités à titre civil qui peuvent, dans ce domaine, être très lourdes de conséquences.

Un décret n° 96-98 du 7 février 1996 a également organisé les mesures de protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussière d'amiante, qu'il s'agisse d'une activité liée directement au traitement de ce produit ou indirectement à l'occasion d'activité de confinement ou de retrait, ou même d'interventions sur des matériaux susceptibles de libérer de l'amiante.

L'hypothèse des travaux de maintenance dans les immeubles est donc clairement visée. Elle ne doit pas échapper aux gestionnaires et aux syndics.

Antoine Hinfray



Sommaire

Programmes / *Joëlle Chauvin*
Section Rhône-Alpes 2
Pour l'année 1997 2
Rétrospective 1996 4
Carnet / *Michel Banfi*
Extrait des délibérations du C.S. 4
Actions internationales / *Philippe Malaquin*
Tegovofa et Euroval fusionnent 2
Estimations immobilières / *Hervé Demanche*
Mise à jour des méthodes 3
Indices / *Robert Brunier - Jacques Detrez*
Eléments du marché 3
Informations juridiques / *Antoine Hinfray*
Amiante 1
La fondation du patrimoine 2

... À la réunion européenne de Lisbonne

ACTIONS INTERNATIONALES

A la réunion européenne de Lisbonne, fin septembre, le processus de fusion des deux associations TEGOVOFA et EUROVAL a franchi un cap supplémentaire par l'adoption des modifications de la constitution d'EUROVAL pour accueillir TEGOVOFA.

La nouvelle association qui devrait s'appeler TEGOVAL sera donc une association internationale à vocation européenne ayant un statut belge et siègera à Bruxelles.

Dans le même temps, le groupe de travail dirigé par P. Champness avance dans la révision des normes européennes et du guide bleu, afin de pouvoir sortir un premier jeu de normes au M.I.P.I.M. de mars 1997.

Un autre groupe de travail s'active sur les méthodologies d'expertise en Europe, complétant l'ouvrage pas tout à fait complet de Alistair Adair paru aux éditions Spon à Londres.

Un autre groupe de travail est actif, aussi, il œuvre sur l'inventaire des experts et leur organisation en Europe centrale et orientale.

La responsabilité des experts fait aussi l'objet d'un groupe de travail.

À la réunion mondiale I.V.S.C. de Varsovie du 8 octobre 1996, changement de président : un français succède à un canadien (la première fois depuis la création en 1985), progression dans la révision des normes puisque quatre normes et deux guides d'application sont adoptés.

Un guide d'application sur l'évaluation des actifs du secteur public est aussi sur le point d'être adopté ; en chantier, il y a un guide d'évaluation des aménagements et équipements un autre guide sur les actifs immatériels, et un sur l'évaluation des entreprises.

Un conflit entre deux associations brésiliennes et deux associations tchèques pour la représentativité d'I.V.S.C. cherche une solution.

De nombreux pays de l'Europe de l'est et d'Asie du sud-est sont désireux d'intégrer I.V.S.C.. L'Ukraine, l'Albanie, l'Estonie sont devenus membres.

Le prochain congrès devrait avoir lieu en Suède à l'automne pour coïncider avec celui de TEGOVAL.

Philippe Malaquin

La fondation du patrimoine

JURIDIQUE

Un nouveau type d'organisme ayant pour vocation de prendre en charge des missions que l'état ne peut à lui seul assumer a été institué par la loi n° 96.590 du 2 juillet 1996.

Indépendante de l'état, la fondation du patrimoine a donc pour vocation majeure de préserver les éléments du patrimoine, notamment bâtis *«de proximité»*, non protégés au titre des monuments historiques, des sites ou de la protection de la nature (manufacture, écluses, petites chapelles, bâtiments ruraux, cinémas...) mais pas exclusivement car peuvent être également concernés des races animales, végétales ou encore un patrimoine immatériel, telles que les traditions populaires (chansons, savoir-faire, métiers, costumes...).

L'objectif n'est pas de rendre la fondation du patrimoine propriétaire foncier, et sa fonction devrait se limiter à un *«portage temporaire nécessaire à la réhabilitation des biens acquis par la fondation, le capital de la fondation étant réalimenté par le produit de la revente des biens qu'elle aura pris en charge»*.

Cette institution n'est pas encore totalement définie, mais on peut signaler qu'elle disposera de moyens juridiques nécessaires à l'efficacité de son action.

A ce titre, elle disposera de prérogatives de puissance publique, comme la possibilité de recourir à des procédures d'expropriation.

Antoine Hinfray

Section Rhône-Alpes

(1er lundi de chaque mois, 17 h 30)

Programme

4 décembre 1996
Maison de l'immobilier,
61 rue de la République, 69002 Lyon
intervention de M. Levita :
«L'expertise dans le cadre
des procédures collectives»

8 janvier 1997 - pas de réunion
Préparation de la rencontre
du 28 janvier à Lyon
(voir ci-dessous)

Pour l'année 1997

Nos projets de thèmes commencent à prendre forme. Nous aborderons notamment :
• la législation de copropriété • la méthode du cash-flow • les baux commerciaux • les promotions de reconversions
• les affectations de logements • la responsabilité des experts • les relations entre experts immobiliers et experts comptables
(valeurs vénale et valeur d'utilité)... bref la liste de vos centres d'intérêt est loin d'être close.

23 janvier 1997 - Pavillon Dauphine, Paris

Colloque : **«La liquidité des marchés immobiliers : le retour ?»**

28 janvier 1997 - Université Lumière, Lyon

«Profession : Expert Immobilier»

Mise à jour des méthodes

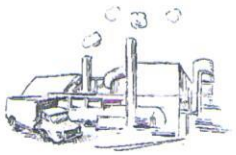
ESTIMATION

L'Expert Immobilier doit désormais s'adapter à un environnement économique très disparate, à travers lequel la profession et les méthodes évoluent.

Issu de multiples horizons qui se complètent, il se fait reconnaître grâce à ses compétences.

En participant à son organisation, la profession ne peut que renforcer dans le bon sens l'image que l'on a de lui. Cette évolution passe par la reconnaissance d'un titre que d'autres pays d'Europe ont déjà envisagée.

Les méthodologies, elles aussi, se transforment car la matière n'est pas inerte même si elle concerne la «pierre». Certains secteurs s'analysent comme un marché de taux à support immobilier, d'autres viennent à être alourdis par des aspects juridiques et fiscaux qui compliquent l'évaluation, et désormais l'amiante devient un nouveau paramètre qu'il convient de ne pas écarter.



La profession apparaît en pleine mutation, même si elle tient à un certain conservatisme dans son organisation, qui n'aurait peut être pas évolué de sitôt sans l'ouverture de l'Europe qui oblige à aller de l'avant face à une concurrence qui se dessine nettement à l'horizon. Quoiqu'il en soit, l'Expert Immobilier doit s'adapter à de nouvelles méthodologies, voire à la mutation de méthodes classiques.

Cependant, alors que les méthodes évoluent vite, l'organisation de la profession est un travail de longue haleine. La rubrique de ce numéro 1 ainsi réservée à la mise à jour des méthodes d'estimation et aux informations concernant la profession d'Expert, aura donc pour but d'éclairer chacun d'entre nous sur une discipline de plus en plus complexe, lequel terme est à double sens si l'on parle d'une règle de conduite commune pour harmoniser la profession.

Hervé Demanche

Eléments du marché

INDICES

Questionnaire Habitation(*)

Paris	Ancien(*) Valeur vénale	Neuf(*) Valeur vénale
1er, 2è, 3è ,4è		
5è, 6è		
7è		
8è		
16è sud		
16è nord		
17è est		
17è ouest		
18è, 19è		
20è		
9è, 10è		
11è		
12è		
13è		
14è		
15è		

(*) Ecarts de valeur H.D. pour l'ancien, TTC pour le neuf.

Opinion des membres de l'IFEI

Bureaux	Valeur locative(**)	Taux de placement(***)
Paris affaires La Défense Autres quartiers de Paris Gare de Lyon Gare Montparnasse Levallois - Issy les M. Cergy Pontoise St-Quentin en Y. Evry Noisy le Grand		
Activités		
Paris intra muros 1è couronne - 10 km du B.P. 2è couronne - 20 km du B.P.		

(**) Plancher et plafond HT / HC -

(***) Indice T2 = Taux de rendement théorique, également appelé «Taux de placement brut théorique». Il s'agit du même calcul dans son principe, mais le taux est différent puisqu'il porte sur une valeur vénale «droit inclus».

Ce taux est donc censé rémunérer un investissement initial comprenant le prix versé au vendeur ainsi que les droits de mutation non récupérables, versés à l'Etat et les autres frais d'acquisition.

Ce taux est utilisé de la manière suivante :

Valeur locative du marché x 100/T2 - Droits de mutation et frais d'acquisition = Valeur vénale libre hors droits.

Il faut préciser que c'est ce taux de rendement théorique qui est le plus utilisé en immobilier d'entreprise (fourchettes de taux publiées dans la presse, rendements acceptés sur les immeubles neufs ou vacants destinés à être loués ou reloués). Il est parfois appelé «taux de base» ou «taux de marché». (ref. Guide méthodologique p. 21 - m.a.j. octobre 1996)

Après avoir renseigné, même partiellement, ces tableaux, merci de les adresser à Robert Brunier (c/o Auguste Thouard, 24, rue Jacques Ibert, 92300 Levallois - fax 01 47 59 17 02).

Robert Brunier - Jacques Detrez

Rétrospective 1996

PROGRAMME

L'IFEI a des habitudes ! L'année «studieuse» des 150 membres de notre association, titulaires et associés, est rythmée par nos rendez-vous de travail chaque premier lundi du mois à 18 h, place Saint-Augustin, à Paris.

Lors de ces rendez-vous, nous abordons tous les thèmes liés directement à l'expertise et toutes les questions immobilières tenant à l'actualité du marché, à la fiscalité, à l'urbanisme, à la législation.

Rappelons que depuis le début de l'année nous avons travaillé sur les thèmes suivants :

Date	Thème	Intervenant	Société
08/01/96	Vœux au libre choix des membres		
05/02/96	Recherches, résultats et projets en matière de résidence hôtelière Les nouveaux produits immobiliers	M. Coges M. Delecole	Altarea Gestion Expert à Chambery
04/03/96	L'urbanisme commercial - Une nouvelle réforme pour quoi faire ?	M. Masselin	Norwich Union
01/04/96	Fixation judiciaire des indemnités dues aux Grands Moulins de Paris dans le cadre d'une procédure d'expropriation - Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 9 juin 1994	M. Bonicel	Bouygues Immobilier
05/05/96	Les évaluations judiciaires des loyers commerciaux - Conséquences sur les valeurs vénales	M. Vasselin	Cabinet Marx
03/06/96	Restructuration du siège social de Commercial Union France	Mme Chauvin	Commercial Union France
01/07/96	Le marché immobilier à mi-année 1996	Mme Benisty M. Beauclerk	Auguste Thouard Jones Lang Wootton
02/09/96	Rôle de l'expert en Suède et aperçu du marché immobilier suédois	M. Mineur	Société Forum Fastighets Ekonomi AB
07/10/96	L'amiante	Me Hinfray M. Grataloup	Avocat Coteba
04/11/96	Les journalistes et l'immobilier	Mme Peyret M. Mouthiez M. Bonnefille Mme Arnaud Mme Vaysse	La lettre de la pierre Expertise Pierre PBO Initiative Pierre Immopresse Moniteur
02/12/96	Les dispositions Perissol	M. Detrez	C.P.M.

Extrait des délibérations du Conseil Supérieur

CARNET

Conseil Supérieur du 26 janv. 1996

Monsieur Paul Barrabé, admis comme membre associé

Monsieur Didier Calmels, admis comme membre titulaire

Démissions

MM Jean-Jacques Lamy, Roger Tuffery et Jean Rispe

Conseil Supérieur du 1er avril 1996

MM Antoine Beslon et Dominique Dallorto, admis comme membres titulaires

MM Jean-Yves Bourguignon, Dominique Lesage et Claude Abrial, admis comme membres associés

Nota : MM Jean-Frédéric Peze et Robert Brunier passent de membres associés à titulaires.

Conseil Supérieur du 3 juin 1996

Monsieur Bernard Silvereano, admis comme membre associé

Conseil Supérieur du 2 sept. 1996

Monsieur J.-P. Chambon, admis comme membre titulaire

Décès

Monsieur Jean Termeau

Monsieur Alain Marcandier

Démissions

MM Hervé Leroux et Alain Lefevre

Utilisation du Sigle et du Logo de l'IFEI

Le Conseil Supérieur rappelle qu'il a toujours été favorable à la mention d'appartenance à l'IFEI sur les cartes de visites ou les papiers à lettre de ses membres, de même que sur les articles, ouvrages ou documents professionnels.

En revanche, l'utilisation du logo IFEI, qui a d'ailleurs fait l'objet d'un dépôt, est formellement interdite aux Membres de l'IFEI, qu'il s'agisse d'un usage personnel, professionnel ou commercial. Son usage est, en effet, réservé à l'Association elle-même.