26, rue de la Pépinière
75008 Paris
8ème étage - Bureaux n° 7 et 8

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Jacques Detrez
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Hervé Demanche
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE
IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°16
octobre 2004

Onze mois se sont écoulés depuis la publication du Cercle n°15.

La gestation fut longue, mais voici enfin le dernier né.

Pourtant, durant ces onze mois, l'IFEI n'a pas chômé.

Son activité s'est notamment traduite, outre les traditionnelles réunions du lundi, par le séminaire de Toulouse, le colloque du Pavillon Dauphine, deux soirées conviviales et culturelles. S'y ajoutent six journées de travail organisées par nos Sections Régionales.

Mais la préparation et la réalisation de ces manifestations, comme la rédaction des articles du Cercle, reposent sur un trop petit nombre de membres, pratiquement toujours les mêmes.

Trop peu nombreux sont ceux qui acceptent de consacrer une partie de leur énergie et de leur temps à l'activité de notre Institut.

C'est donc un grand plaisir d'accueillir un tout nouveau membre auditeur dans l'équipe rédactionnelle de ce dernier numéro du Cercle.

Merci Benoît.

Exemple à suivre…

Maurice Delécole,
Président de l'IFEI

"La Pierre sur le Rocher"

ESTIMATION

Ayant récemment eu l'occasion de réaliser l'expertise d'un appartement haut de gamme à Monaco, j'ai ainsi étudié les caractéristiques du marché immobilier sur la Principauté.
Je vous propose d'en évoquer les points essentiels.

Introduction

La Principauté de Monaco est le plus petit état indépendant d'Europe, après le Vatican. Enclavé entre le département des Alpes-Maritimes (06) et la frontière Italienne, on y recense 30.000 habitants. La renommée et les atouts de Monaco sont la fiscalité avec une absence d'impôt sur le revenu, sur la fortune et sur les plus-values, le luxe, la sécurité (450 policiers) et la qualité de vie. Monaco est comparable à ces micro-marchés de la

côte d'Azur comme Saint-Jean Cap Ferrat, le Cap d'Antibes et la Croisette à Cannes qui malgré les cycles et les crises, se maintiennent toujours à des niveaux de prix très élevés.

Calcul des surfaces

Selon la loi et les pratiques monégasques, il existe des règles particulières qui s'appliquent en matière de calcul de

…/… (suite p.2)

Sommaire complet en page 8

Avez-vous noté sur vos agendas :

Journée nationale de formation de l'IFEI sur le thème de « L'immobilier touristique »
Chambéry, les 5 et 6 novembre 2004

Assemblée générale de l'IFEI
Jeudi 27 janvier 2005 (Paris)

.../... (suite de l'article p.1)

surfaces d'un appartement. La totalité de la surface d'un appartement est prise en compte, d'un mur à l'autre, et les surfaces des loggias et des terrasses couvertes sont incluses à 100 % comme des surfaces habitables. Concernant les produits d'exception notamment les "penthouses" qui comprennent des terrasses sur le toit de l'immeuble ou des jardins suspendus avec piscine privative, un coefficient de pondération est appliqué (variant de 20 à 30 %). Cette surface de terrasse pondérée est alors ajoutée à la surface de l'appartement.

Le marché

L'immobilier résidentiel monégasque est un marché très haut de gamme qui se caractérise surtout par les avantages fiscaux qui sont offerts mais aussi le luxe, la qualité de vie et la sécurité. La majorité du parc immobilier existant date des années 1965-75 où beaucoup de tours supérieures à quinze étages ont été construites, mais aussi des années 1980 et 1990 où quelques programmes ont également vu le jour. C'est un marché très opaque, secret et confidentiel qu'il est très difficile de connaître avec précision.

En 2004, la Principauté ne compte qu'un seul programme neuf dénommé "Les Terrasses du Port" dans le quartier de Fontvieille.

Après de nombreuses années de croissance, le marché immobilier monégasque a connu une période de crise entre 1992 et 1997, similaire à celle de la France, avec une chute significative des transactions et une correction des valeurs à la baisse. Le marché s'est redressé en 1998 entraînant une hausse des valeurs jusqu'en 2001. Depuis 2002, les valeurs se sont stabilisées à un niveau assez élevé et le nombre de transactions a ralenti.

Cette tendance s'est confirmée en 2004 avec un déséquilibre entre une forte demande et une offre extrêmement limitée, phénomène qui a tendance à soutenir les valeurs, surtout pour les produits exceptionnels. L'année 2005 devrait être identique avec des valeurs très élevées et des ventes envisageables pour des produits d'exception type "penthouse" compte tenu de leur rareté et de leur caractère unique.

Aujourd'hui les appartements de type 4/5 pièces sont très rares malgré une forte demande et les appartements de taille intermédiaire (de type 2/3 pièces) constituent l'essentiel des produits disponibles, mais la majorité sont proposés à des valeurs trop élevées. Cette situation gèle les transactions et beaucoup d'acheteurs potentiels préfèrent attendre que les prix baissent et s'orientent vers le marché de la location qui est très actif.

De nombreux biens sont d'ailleurs mis sur le marché à des valeurs si hautes qu'ils peuvent rester invendus pendant plusieurs années. Cela s'explique par le fait que certains vendeurs entretiennent l'illusion qu'un richissime acheteur étranger puisse acheter un appartement et avoir un coup de cœur sans se soucier du prix.

Les principaux acheteurs à Monaco étaient surtout d'origine arabe jusqu'à la guerre du Golfe et Italiens jusqu'à la chute de la lire. Aujourd'hui, ils sont plutôt originaires d'Europe du Nord (Suisses, Allemands, Hollandais) et viennent aussi des pays de l'Est. Il faut souligner que les Français représentent tout de même environ 10 % des acheteurs.

Les valeurs

Compte tenu de l'exiguïté du territoire et de l'importance des privilèges liés aux avantages fiscaux et à la sécurité, les prix de l'immobilier atteignent un niveau très élevé, notamment par rapport à la France. Monaco offre aussi une qualité de vie unique et une renommée internationale en matière de sécurité et de luxe. Les valeurs s'échelonnent aujourd'hui entre 7.500 €/m² pour des appartements classiques, sans prestations particulières et sans vue dégagée et au-delà de 15.000 €/m² pour des appartements en étage élevé, situés dans le quartier du Casino, dotés de prestations très luxueuses et d'un niveau de sécurité élevé.

Par exemple, un appartement de 3 pièces de 77 m² sans vue dégagée, dans l'immeuble Le Patio Palace, est actuellement à la vente à 915.000 €, soit 11.880 €/m². Dans l'immeuble "Park Palace", un 2 pièces de 50 m² avec terrasse, bénéficiant d'une magnifique vue sur les jardins du Casino, est à vendre 1.000.000 €, soit 20.000 €/m². Enfin, un grand studio de 55 m² sur le port de Monaco est à vendre 1.350.000 €,soit 24.500 €/m².

Les "penthouses", qui sont des appartements situés aux derniers étages des immeubles et bénéficiant de terrasses sur le toit ou d'une piscine privée, sont des produits très recherchés. Compte tenu de leur caractère exceptionnel et de leur rareté, leurs valeurs sont extrêmement élevées, dépassant souvent les dix millions d'euros, mais le calcul de la valeur tient compte de la pondération de la surface des terrasses, ce qui explique des valeurs par m² moins élevées (10.000-12.500 €/m²) que pour des appartements traditionnels. Les acquéreurs potentiels sont très rares.

Parmi les appartements d'exception vendus récemment, nous pouvons citer un somptueux penthouse de 1.800 m² (avec terrasse, ascenseur et piscine privative) situé aux 10ème et 11ème étages de l'immeuble "Le Métropole" qui a été vendu en 2002 à un riche industriel étranger pour un montant de 27.400.000 €, soit 15.700 €/m² "pondéré". Il s'agit de la plus importante transaction réalisée à Monaco pour un appartement ces dix dernières années.

Dans l'ensemble du "Seaside Plaza", dans le quartier de Fontvieille, un penthouse de 659 m² comprenant 1.000 m² de terrasse avec piscine a été vendu en 2002 à un prix de 14.000.000 € (soit 12.800 €/m² "pondéré").

Investir à Monaco ?

La moitié des investissements sont réalisés par des non-résidents qui ne prévoient de s'installer en Principauté qu'à moyen terme. Les Français notamment, qui souhaitent bénéficier des avantages sur les frais de succession, représentent une part significative des acheteurs. Compte tenu des valeurs très élevées, les taux de rendement sont faibles, de l'ordre de 2 à 3 % mais la garantie des loyers est assurée et le sérieux des locataires et la loi monégasque en matière d'investissement locatif protègent les propriétaires avec notamment une grande facilité pour rompre les baux en faveur des bailleurs.

Benoît Jamin

L'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers

Codifié précédemment aux articles 150 A bis et suivants du Code Général des Impôts, le régime de taxation des plus-values immobilières réalisées par les particuliers a été profondément modifié par l'article 10 de la loi de finance pour 2004.

Les nouvelles dispositions, codifiées aux articles 150 U et suivants, sont applicables aux plus-values réalisées à partir du 1er janvier 2004.

Elles sont précisées ci-après ainsi que les principales modifications par rapport aux dispositions précédentes, mentionnées en italique.

Champ d'application

Le champ d'application n'a pas été sensiblement modifié par la loi de finance pour 2004.

Opérations imposables : plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens.

Personnes imposables : personnes physiques et sociétés ou groupement de personnes relevant de l'impôt sur le revenu.

Exonérations

1°) Au titre de la résidence principale

L'exonération de la plus-value résultant de la vente de la résidence principale du cédant est maintenue.

- L'immeuble cédé doit constituer la résidence habituelle du vendeur au moment de la vente (ou du moins jusqu'à sa mise en vente, si la cession intervient dans les délais normaux).

  Aucune durée minimale d'occupation n'est plus imposée.

  Précédemment si le bien n'avait pas été occupé depuis son acquisition ou son achèvement, il était exigé 5 ans minimum d'occupation (sauf impératif familial ou professionnel).

  L'exonération couvre en outre les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale si celles-ci sont vendues en même temps (garage, cave, chambre de bonne par exemple).

  Si l'immeuble n'est pas vendu comme terrain à bâtir, l'exonération couvre aussi la totalité du terrain.

  L'exonération était auparavant limitée à 2 500 m² de terrain.

- Pour les Français résidant à l'étranger, le bénéfice de cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France durant au moins deux ans.

  La durée minimale de domiciliation était auparavant de 1 an, mais le cédant devait justifier avoir eu la libre disposition de l'immeuble durant 3 ans minimum.

- Cette exonération est étendue aux personnes physiques ressortissantes d'un état membre de la Communauté Européenne.

  Elle était auparavant applicable uniquement aux personnes physiques de nationalité française.

2°) En cas d'expropriation

Lorsque la cession fait suite à une déclaration d'utilité publique en vue d'expropriation, la plus-value dégagée est exonérée d'imposition à condition que l'indemnité soit intégralement réemployée à des acquisitions ou constructions immobilières dans le délai de douze mois.

Auparavant, le délai n'était que de six mois.

3°) Remembrements

Comme dans le régime antérieur, l'échange de biens immobiliers et les soultes versées dans le cadre des opérations de remembrement n'entrent pas dans le champ d'application de la taxation de plus-value.

4°) Prix de cession inférieur au seuil

Les cessions immobilières inférieures à 15 000 € sont exonérées.

Il existait déjà, dans le régime antérieur, un seuil en deçà duquel la plus-value n'était pas imposable. Ce seuil était de 4.600 £ (art. 150 F) et concernait le montant total des cessions réalisées par foyer fiscal au cours d'une année.

Le nouveau seuil est maintenant considéré opération par opération.

5°) Titulaires de pensions vieillesse et handicapés

Le troisième alinéa de l'article 150 U exonère expressément les bénéficiaires d'une pension vieillesse et les titulaires d'une carte d'invalidité (2ème ou 3ème catégorie de l'article L.341 du code de la SS) à condition qu'ils ne soient pas passibles de l'ISF et que leur revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 (même limite que pour l'exonération de taxe foncière).

Rappelons qu'il existait déjà une exonération pour les titulaires de pension vieillesse dès lors qu'ils n'étaient pas assujettis à l'impôt sur le revenu (6° de l'article 150). Par contre les titulaires d'une carte d'invalidité n'étaient pas concernés par cette exonération.

6°) Durée de possession

Par le mécanisme d'abattement progressif mis en jeu dans le calcul de la plus-value taxable, on aboutit à une exonération de fait après 15 années de possession.

Le système de calcul précédent nécessitait 22 années de possession pour que l'abattement progressif atteigne 100 %.

Les autres cas d'exonération ont été supprimés, notamment :

- *au titre de la première cession d'un logement lorsque le cédant n'était pas propriétaire de sa résidence principale (art. 150 C II)*
- *au titre d'un patrimoine immobilier familial inférieur à 61 000 € majoré de 15 250 € par enfant à charge au-delà du second.*

Assiette et calcul de la plus-value

Contrairement au précédent régime d'imposition, il n'est plus fait de distinc-

.../... (suite p.4)

.../... (suite de l'article p.3)

tion entre les plus-values à court terme (moins de 2 ans) et à long terme.

La plus value est calculée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

Prix de cession

Le prix à retenir est celui qui est stipulé dans l'acte, majoré éventuellement de toutes les charges augmentatives du prix, imposées à l'acquéreur à la décharge du vendeur.

Il est diminué de la TVA acquittée par le vendeur et des frais supportés à l'occasion de la vente.

La liste de ces frais est dorénavant limitativement fixée par le décret 2003-1386 du 31/12/2003 : commissions d'intermédiaire ou de mandataire, frais liés aux certifications et diagnostics imposés par la loi, indemnités d'éviction, frais de mainlevée d'hypothèque, honoraires d'architecte pour obtention d'un accord de permis de construire.

Prix d'acquisition

C'est, en principe, le prix qui a été versé effectivement lors de l'acquisition à titre onéreux, tel qu'il a été stipulé dans l'acte et majoré, le cas échéant, de toutes les charges augmentatives stipulées au profit de l'ancien propriétaire.

En cas d'acquisition à titre gratuit, on retiendra pour base la valeur vénale au jour de la mutation.

- Majoration pour frais d'acquisition

En cas d'acquisition à titre onéreux, le prix d'acquisition peut être majoré, sur justification, des frais effectivement supportés lors de cette acquisition.

Faute de justificatifs, les frais peuvent être évalués forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition (*auparavant 10 %*)

En cas d'acquisition à titre gratuit, les frais de mutations supportés par l'acquéreur sont désormais pris en compte (*ce n'était pas le cas précédemment*).

- Majoration pour travaux

Les dépenses de construction, agrandissement, réparation, rénovation et améliorations peuvent être ajoutées, sur justification, au prix d'acquisition.

Comme dans le régime d'imposition antérieur, elles ne doivent pas avoir déjà été déduites du revenu locatif pour le calcul de l'impôt sur le revenu, ni présenter un caractère "locatif" (dépenses de simple entretien). En outre ne sont retenus que les travaux effectués par des entreprises.

Cette condition n'était pas imposée précédemment et il était possible jusqu'alors de déduire les travaux effectués personnellement par le cédant ou sa famille. Ces travaux pouvaient être estimés à 3 fois le montant des matériaux utilisés (art. 150 H).

Faute de justificatifs, et si l'immeuble a été détenu plus de 5 ans par le cédant, le prix d'acquisition peut être majoré forfaitairement de 15 % sans qu'il soit nécessaire de prouver la réalité de travaux. Cette majoration de 15 % était déjà possible antérieurement, à condition de prouver la réalité des travaux, mais sans qu'il soit nécessaire d'avoir possédé le bien plus de 5 ans (art. 150 L).

- Les frais de viabilisations imposés par les collectivités locales,

comme dans le régime antérieur, sont des éléments augmentatifs du prix d'acquisition des terrains à bâtir.

Dans le cas d'un lotissement, sont pris en compte non seulement les frais effectivement réglés mais aussi ceux qui sont prévisibles (sur devis estimatif) et ceux qui concernent les surfaces non vendues (rétrocédées à la commune ou réservés aux espaces verts et circulations).

- Les honoraires de consultation fiscale

ne sont plus déductibles, ainsi que les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition ou la construction d'une résidence secondaire.

Calcul de la plus-value

Quelle que soit la durée de détention, la plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition majoré des frais et dépenses limitativement énumérées par la loi.

Dans le régime d'imposition précédent, lorsque l'acquisition par le cédant remontait à plus de deux ans, le prix d'acquisition et les éléments de majoration étaient corrigés en fonction de l'érosion monétaire.

Abattement proportionnel

La plus-value brute ainsi calculée est diminuée d'un abattement, proportionnel au nombre d'années entières de détention au-delà de la cinquième, et fixé à 10 % par année.

Antérieurement, l'abattement était de 5 % par année et s'appliquait dès la troisième année entière de détention.

Abattement fixe

Après application de l'abattement proportionnel, la plus-value subit un abattement fixe de 1.000 €, applicable opération par opération.

Antérieurement, il était opéré un abattement global de 915 € par foyer fiscal, s'appliquant à l'ensemble des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année.

Aucun abattement supplémentaire n'est plus accordé en cas d'expropriation ou de cession d'une première résidence secondaire.

Rappelons que, dans le régime d'imposition antérieur :

- *les expropriations et opérations assimilées ouvraient droit, sous certaines conditions, à un abattement global de 11.450 € non cumulable avec l'abattement général de 915 € évoqué ci-dessus.*
- *en cas de cession d'une première résidence secondaire, si le cédant avait eu la libre disposition de celle-ci pendant 5 ans au moins, la plus-value réalisée subissait un abattement de 3.050€ par époux (4.600€ pour veufs, célibataires et divorcés) et de 1.525 € par enfant vivant ou représenté.*

Moins-values

Comme dans le régime d'imposition antérieur, les moins-values ne sont pas imputables sur les plus-values, même en cas de vente "*à la découpe*" d'un immeuble collectif.

Cependant la compensation entre moins-values et plus-value est dorénavant possible lors de la vente en bloc d'immeubles acquis par fractions successives (parts indivises, usufruit et copropriété, fusion de lots acquis à des dates différentes)

Modalités d'imposition

Exigibilité de l'impôt

La plus-value est dorénavant taxée immédiatement lors de la mutation.

Antérieurement, la plus-value était déclarée par le contribuable avec ses autres revenus perçus l'année de la mutation.

L'imposition intervenait donc, comme la déclaration, l'année suivant la mutation.

Calcul de l'impôt

La plus-value est imposée au taux uniforme de 16 %.

Antérieurement une distinction était faite entre les plus-values à court terme (moins de deux ans) et à long terme :

- *pour les premières, la plus value nette était ajoutée au revenu global du contribuable. L'imposition était calculée sur ce total selon le barème proportionnel de l'IRPP.*
- *pour les plus-values à long terme, le système dit du quotient était appliqué, pour éviter la progressivité de l'impôt : C'est seulement le cinquième de la plus-value qui était ajoutée au revenu global. L'imposition de la plus value était égale à cinq fois l'impôt supplémentaire ainsi calculé.*

Paiement de l'impôt

C'est généralement le notaire rédacteur de l'acte de vente qui se charge de la déclaration et du paiement de l'impôt. L'impôt payé par le notaire est déduit du prix de vente reversé au cédant.

Dans le régime antérieur, l'imposition de la plus-value était incluse dans l'impôt sur les autres revenus du contribuable, et était donc payée au cours de l'année suivant la mutation, en même temps que l'impôt "normal".

La possibilité de paiement fractionné est supprimée

Dans le régime antérieur, cette possibilité était ouverte aux plus-values à long terme. Le contribuable qui en faisait expressément la demande, jointe à la déclaration de plus-value, pouvait être autorisé à régler l'impôt en cinq parties égales payables sur cinq années et majorées des intérêts au taux légal.

Prélèvements sociaux

Comme précédemment, la plus-value taxable est assujettie à un prélèvement de 10 % se décomposant en 7,5 % au titre de la CSG, 0,5 % au titre de la CRDS, 2 % au titre du prélèvement au profit des caisses nationales d'allocations familiales et assurance vieillesse des travailleurs salariés.

Maurice Delécole

Valeur de l'usufruit en fonction de l'âge de l'usufruitier
(à partir du 1er janvier 2004)

FISCALITÉ

Le barème de l'usufruit et le régime fiscal ont été mis à jour. Ce barème marque un changement important. D'autre part le barème fiscal est maintenant applicable aux mutations à titre gratuit et à titre onéreux.

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit (en %)	Valeur de la nue-propriété (en %)
Moins de 21 ans	90	10
De 21 à 30 ans	80	20
De 31 à 40 ans	70	30
De 41 à 50 ans	60	40
De 51 à 60 ans	50	50
De 61 à 70 ans	40	60
De 71 à 80 ans	30	70
De 81 à 90 ans	20	80
À partir de 91 ans	10	90

Les séductions immobilières européennes

COLLOQUE

Notre colloque bi-annuel, portait cette année, sur les séductions immobilières européennes. Prés de deux cents personnes ont assisté à ce colloque, qui a réuni des acteurs de tout premier plan de la place immobilière.
Les investisseurs, les consultants, les promoteurs ont répondu à notre appel, mais aussi des architectes de renom, comme Jean-Paul Viguier.

La matinée avait été consacrée aux réflexions sur les villes, leurs attraits et les éléments qui dictent les choix des investisseurs, pour aboutir à une question essentielle : *L'immeuble européen existe-t-il ?*

Après ce sujet qui passionna l'assistance, et grâce à Joseph Nouvellon, nous avons apprécié un intermède musical.

À l'heure du déjeuner Claude Cagol, président de la F.N.P.C (île-de-France), a répondu aux questions d'Annick Colybes journaliste aux Echos.

Leur dialogue était axé sur une réflexion critique et humoristique, portant sur une sorte de géopolitique des villes européennes.

Les thèmes de l'après-midi étaient consacrés à l'avis des investisseurs institutionnels, des grandes enseignes ainsi que celui des représentants des fonds étrangers.

Joëlle Chauvin et Alain Bechade ont assuré l'introduction et la conclusion du colloque, par une réflexion sur l'immobilier de l'an mil à nos jours. Alain Béchade dans sa conclusion nous entraîna dans un parcours allant de la construction des églises romanes jusqu'au mécénat du 18e siècle.

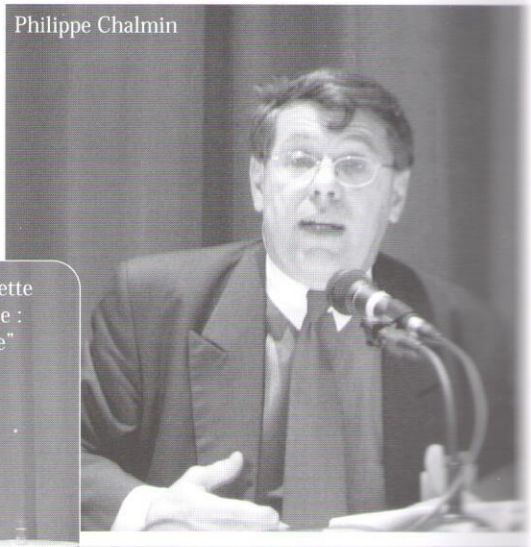
L'un et l'autre ont présenté un panorama de l'art roman à la renaissance en passant par les constructions de l'ère industrielle, pour conclure sur l'immobilier au service de l'entreprise.

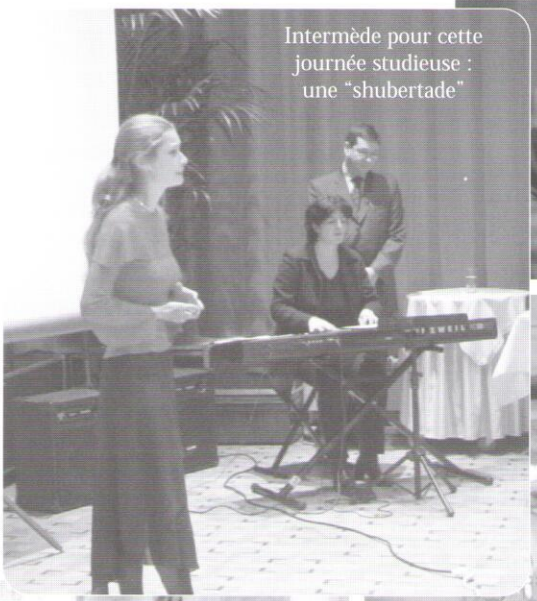
Dans son discours de clôture, le président Maurice Delécole a rappelé les missions essentielles de notre institut.

Il a notamment insisté sur le fait qu'à travers ses forces vives, l'I.F.E.I. regroupe aussi bien les experts, les investisseurs au sens large et l'essentiel de la profession immobilière.

Jacques Detrez

Alain Béchade


Philippe Chalmin


Intermède pour cette journée studieuse : une "shubertade"

Tables rondes et salle attentive

Le déjeuner

Jean-Pierre Raynal, Daniel Valoatto, Gérard Devaux, Philippe de Lassus et Clive Llewelyn

Claude Cagol, Joëlle Chauvin et Annick Colybes

Discussions animées

Introduction de la journée

- **Maurice Delécole**, *Président de l'IFEI*
- **Joëlle Chauvin**, *Président adjoint de l'IFEI*

Réflexion sur l'économie internationale et européenne

- **Philippe Chalmin**, *Professeur à l'Université de Paris Dauphine*

Les séductions européennes, comment les voyez-vous ?

Animation par **Henry Bouvet**, *Président de Sovefi s.a.*

- **Benoît du Passage**, *Président Directeur général de Jones Lang Lasalle*
- **Jean-Jacques Dayries**, *Directeur général d'IXIS AEW Europe*
- **Pierre Beckerich**, *Président d'Awon Conseil, Conseil exclusif en France de Difa, Defo et Hansa Invest*
- **Robert Lipscomb**, *Président de Cushman & Wakefield Healey Baker France*

Le choix européen des promoteurs et des investisseurs, que choisir ?

Animation par **Jean-Pierre Raynal**, *Président Directeur général de Proudreed - IFEI*

- **Gérard Devaux**, *Directeur général Europe d'Hammerson*
- **Clive Llewelyn**, *Directeur d'HRO France*
- **Daniel Valoatto**, *Président Directeur général de Sari*
- **Philippe de Lassus**, *Directeur central de Bouygues Immobilier*

L'immeuble européen idéal existe-t-il ?

Animation par **Joëlle Chauvin**, *Directeur Immobilier d'Aviva France - IFEI*

- **Christopher Holloway**, *Président Directeur général de Capital & Continental*
- **Bernard Roth**, *Président Directeur général de Promaffine*
- **Jean-Paul Viguier**, *Architecte DPLG, Président de l'Académie d'Architecture*
- **Lahlou Khelifi**, *Consultant*
- **Han Paemen**, *Directeur du Conseil en espaces tertiaires à l'international de DBA*

Déjeuner - animé par **Annick Colybes**, *Journaliste aux Echos*
Invité : **Claude Cagol**, *Président de la FNPC Ile-de-France*

Les centres et sites commerciaux en Europe

Animation par **Bérengère Guy**, *Gestionnaire de fonds d'IXIS AEW Europe*

- **Jérôme Le Grelle**, *Directeur général de Rodamco*
- **Jean Bressolle**, *Directeur des investissements et du développement d'IXIS AEW Europe*
- **Eric Ranjard**, *Président Directeur général de Ségécé*
- **Dominique Cocquet**, *Senior vice President en charge du développement et des relations extérieures du Val d'Europe*
- **Jacques Lescault**, *Directeur immobilier de Zara France*

L'épargne individuelle

Animation par **Guy Marty**, *Directeur général de l'IEIF*

- **Serge Grzybowski**, *Directeur général de Gecina*
- **Alain Boyer-Chammard**, *Directeur général d'Immovalor - IFEI*
- **Jens Göttler**, *Directeur des investissements pour l'Europe du nord et de l'ouest de DEKA*
- **Patrick Champaud**, *Directeur commercial de l'investissement patrimonial d'Entenial*

Les méthodes d'expertise en Europe

- **Denis François**, *Président d'Insigna Bourdais Expertise - Groupe CBRE - IFEI*

L'Europe immobilière d'aujourd'hui et de demain

- **Alain Béchade**, *Président d'Atis Real Auguste-Thouard*

Clôture

- **Maurice Delécole**, *Président de l'IFEI*

Nouveaux membres

ASSOCIATION

Depuis septembre 2003, l'IFEI a eu le plaisir d'admettre de nouveaux membres.

Titulaires :
- Jean-Pierre Monceau
- Olivier Jouve
- Christian Rouxel (Marseille)
- Dominique Dauta

Associés :
- Jean-Luc Aigle
- Gérard Chevalier
- Joëlle Estela Metois (Toulouse)

Auditeur :
- Benoit Jamin

Les tendances au 15 octobre 2004

Bureaux

Habitation

Centres commerciaux

À l'attention des auteurs/participants du Cercle de l'IFEI

une **boite E-mail est à votre disposition** pour envoyer article et/ou photo : **llcom@free.fr**. (sous référence IFEI) qui sont les bienvenus.

Sommaire

Estimation
La pierre sur le rocher 1

Fiscalité
L'imposition des plus-values imobilières des particuliers 3
Valeur de l'usufruit en fonction de l'âge de l'usufruitier 5

Colloque
Les séductions immobilières européennes 6

Association
Nouveaux membres 8

Section Rhône-Alpes-Bourgogne de l'IFEI

RÉGIONS

Pour la deuxième fois, notre section a organisé un colloque en collaboration avec la **Chambre des Experts Immobiliers de France-FNAIM** ; il a eu lieu le 29 septembre 2004 à l'hôtel Novotel-Bron de Lyon.

Le thème retenu cette année portait sur *"les désordres apparents des constructions, remèdes et coûts"* et se déroulait sur la totalité de la journée.

Prés de 60 personnes étaient présentes à cette réunion, brillamment animée par **M. Jean-Pierre Gibert**, PDG de Voutay s.a., économiste de la construction, qui nous a par la suite communiqué l'intégralité du texte et annexes de sa conférence, et notamment les ratios de coûts des divers corps d'état.

Notre président, **Maurice Delécole**, était présent et a pû faire une présentation de l'IFEI aux participants extérieurs. Nous tenons aussi à remercier **Me Antoine Hinfray** qui nous a fait l'honneur et le plaisir d'être avec nous pour cette journée.

Nous tenons évidemment à la disposition de nos confrères le texte et documents de cette conférence, de même que ceux des précédentes réunions qui ont été particulièrement riches cette année :

- *Influence des PPR sur l'évaluation des terrains,*
- *Marché des terres agricoles et méthodes d'estimation,*
- *Marché locatif Lyonnais et immobilier d'entreprise.*

Notre prochaine réunion aura lieu le 1er décembre et aura pour thème un sujet délicat : *"l'estimation des biens des Congrégations et Associations – les immeubles spéciaux"* et y seront associés les **Services fiscaux du Rhône** en la personne de **Mme Dumas**, Directrice divisionnaire et les services Domaniaux.

Il s'agira de la deuxième réunion avec participation des Services fiscaux qui nous ont fait part de leur grande satisfaction à l'issue de la première réunion et de leur souhait de poursuivre ce type de collaboration.

L'organisation de cette prochaine rencontre est assurée par **Eugène Sage, Jean Gex** et **Jean-Yves Bourguignon**. Qu'ils en soient ici remerciés, ainsi que le Bureau pour son efficacité et nos Membres pour leur assiduité et leur disponibilité sans faille.

Jean René Amouroux

Hubert Tubiana (IFEI) et Stéphane Gaillard

viennent de faire paraître la 4ème édition de

Marchands de biens et autres activités

Editions Litec

I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière

26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)

Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14