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°2

Juin 1997

Le monde de l'immobilier en France se trouve dans une situation de contrastes et de paradoxes. L'inertie qui a caractérisé nos marchés depuis 1991 semble toucher à sa fin.

Mais celui qui pourrait pronostiquer la date d'un retour à un marché fluide et équilibré serait bien présomptueux.

En outre, notre système comptable, nos habitudes et l'organisation (ou le manque d'organisation) des différentes professions de l'immobilier, s'ils ont beaucoup évolué, n'en restent pas moins très différents de ce qui est pratiqué chez nombre de nos partenaires étrangers.

Il faudra bien que les mutations s'opèrent : il ne s'agit pas d'abandonner purement et simplement l'ensemble de nos particularités car certaines présentent une certaine permanence (notre structure urbaine par exemple). Toutefois, l'évolution est nécessaire et évidente et elle s'opérera très rapidement, en tout cas avant la fin du siècle.

Pour ce faire, un constat sans complaisance de l'existant doit être dressé pour suggérer de nouvelles façons de travailler ensemble.

Pour reprendre la phrase du philosophe, il apparaît de plus en plus, que la seule chose qui reste immuable, ce soit bien le changement.

Denis François
Président de l'IFEI

Le marché privé de la relocation en 1996 à Lyon

ESTIMATION IMMOBLIERE

L'offre

Tant en nombre qu'en répartition par type, l'offre globale reste stable.

	1995	1996
Studios et T1	32,8	34,7
T2	25,2	26
T3	20,6	20,4
T4	12,5	20,4
T5, T6, T7	6,1	4,8
Villas	12,5	11,6

Les locations réalisées

On constate, à la lecture du tableau ci-dessous, que le nombre de locations réalisées par type varie peu d'une année sur l'autre.

	1995	1996
T1	22,8	24,9
T2	30,5	30,2
T3	23,5	23,7
T4	13,5	12,9
T5	4,7	3,8
Villas	5,0	4,5

Le temps de relocation

Sur ce point, le marché est parfaitement stable en effet, comme en 1995, seulement 6 % des logements ont trouvé preneur dans le mois de leur mise sur le marché de la relocation, 53 % entre un et trois mois et 41 % au-delà de trois mois.

La demande

L'analyse montre que la demande reste stable d'une année sur l'autre par type, les petits appartements (studios, T1, T2) représentent toujours à peu près le 1/3 de l'ensemble de la demande, les villas, étant toujours un fort vecteur de rêve, représentent près de 22 % de ce qui est souhaité. *(suite page 3)*

Sommaire

Programmes
Section Rhône-Alpes 3
Réunions du lundi 4
Abonnement "Cahier" de l'IFEI 4

Carnet
Extrait des délibérations du C.S. 4
"Côté 9ème" 4
Mini carnet 4

Estimation immobilière
Le marché de la relocation à Lyon 1
Les références des SAFER 2
Le marché d'habitation à Boulogne 2
Le marché grenoblois 3

Information juridique
La médiation judiciaire 3

Les références des SAFER

ESTIMATION IMMOBLIERE

Les références des SAFER constituent pour l'expert un outil intéressant, notamment en secteur rural et périurbain, surtout dans une période où le marché foncier progresse.

Cette progression s'explique notamment par un nombre accru d'acquisitions par des non-agriculteurs et par des fermiers en place.

Aussi, alors que le marché non agricole augmente (+ 4,2 % en 1996 par rapport à 1995) et que l'on reparle de placement foncier, il devient nécessaire de suivre avec précision cette évolution positive, mouvement possible que l'on avait oublié depuis plusieurs années.

Les SAFER font fonction d'observatoire foncier rural. En effet, 200 000 notifications de ventes par an en moyenne sont adressées par les notaires aux SAFER.

Pour l'expert immobilier les références de « ventes avec bâtiments », notamment la rubrique « maisons à la campagne », ou celles de « ventes sans bâtiments » avec les « terrains urbanisables » peuvent donner des indications intéressantes au niveau d'un canton.

Ces données, renforcées par des moyennes au niveau national, départemental, par régions agricoles, voire dans les autres pays européens, constituent un bon baromètre pour le foncier, même hors domaine agricole.

Sur Minitel : 3617 SAFER

Hervé Demanche

Paris

Philippe Malaquin,
Expert en estimations immobilières,
agréé par la Cour de cassation,
Chartered Surveyor

et

Jean-Pierre Forestier,
Avocat à la Cour,
Cabinet Forestier-Hinfray

sont intervenus
le 4 mai 1997
dans le cadre des conférences CRIDON
sur

"Les techniques d'estimation des fonds de commerce et des clientèles civiles"

Le marché d'habitations neuves à Boulogne Billancourt

ESTIMATION IMMOBLIERE

Le marché de Boulogne est actif depuis de nombreuses années, deux facteurs en sont la cause essentielle.

Tout d'abord la situation géographique. La ville est en prolongement direct du 16ème arrondissement et desservie par le métro. Elle reste contenue à l'intérieur de la frontière de la Seine, elle est donc perçue comme un prolongement naturel de Paris.

Ensuite le grand nombre de terrains industriels a facilité la recherche foncière des promoteurs permettant de vastes perspectives avec des négociations simplifiées puisqu'il n'y a, dans ce cas, qu'un seul propriétaire comme interlocuteur.

Boulogne a connu, comme beaucoup d'autres villes, les grandes opérations des années 60 et 70 du type de la rénovation de la "tête du pont de Sèvres" dont la qualité architecturale et l'intégration urbanistique sont pour le moins discutables.

Toujours à la même époque d'autres réalisations étaient entreprises dans le secteur de Boulogne Nord, plus coté et dont les prix augmentaient au fur et à mesure que l'on se rapprochait du bois de Boulogne et du stade Roland Garros.

Comme pour Paris et sa région, le marché de Boulogne s'est emballé entre 1988 et 1991 passant pour certains secteurs de Boulogne Sud de 16 000 F/m² à 25 000 F/m² et au Nord à plus de 30 000 F du m². La guerre du golf est passée par là et il a fallu résorber entre 1991 et 1994 un stock important, parfois moyennement situé, qui était devenu trop cher.

Aujourd'hui le marché de Boulogne reste recherché et dynamique, voici ses grandes caractéristiques :

- une opération importante à venir pour la fin de l'année 1997, la ZAC du centre ville près de la mairie, qui comportera 34 000 m² de logements avec des commerces en rez-de-chaussée des immeubles ainsi que 8 salles de cinéma.
- l'ensemble sera édifié autour d'une place plantée, constituant un véritable cœur de ville animé par la présence d'une quinzaine de boutiques et d'un restaurant.
- c'est l'opération phare de l'an 2000 que la ville attendait pour ancrer son cœur de ville.

Le stock et les prix

On compte aujourd'hui 29 opérations dont 21 sont livrables immédiatement, le tout faisant moins de 300 logements.

Suivant les secteurs les prix varient de la manière suivante :

- le moins cher est situé dans la partie Billancourt, proche de la Seine, à 17 000/18 000 F le m².
- la partie proche de Marcel Sembat est à 19 000 F/m²
- le quartier nouveau du Point du Jour, proche du stade Pierre de Coubertin et du métro, monte jusqu'à 25 000 F/m².
- le plus cher est situé dans la partie Nord de Boulogne allant de 23 à 27 000 F/m².

Il s'agit là de valeurs moyennes, certains appartements en terrasse et dernier étage pouvant dépasser les repères.

Bien sûr ces chiffres ne sont pas exhaustifs et les opérations d'ancienne génération viennent perturber les moyennes.

Le stock à vendre représente la moitié de ce qui existait en 1992.

Dans un marché assainit, répondant aux nouveaux critères de recherche de la clientèle, les nouvelles opérations réalisent de beaux résultats et laissent un bon espoir pour l'avenir de ce marché.

Jacques Détrez

Visite du musée du Louvre

le lundi 23 juin 1997

Thème « Les Donations »

Rendez-vous fixé à 18 h 30
dans le hall Napoléon,
sous la Grande Pyramide.

Départ de la visite à 19 h

Dîner dans les salons de
l'Hôtel Meurice

Section Rhône-Alpes

Rétrospective

5 février 1997
Conférence de Monsieur Lévita
"L'Expertise dans le cadre des procédures collectives"

5 mars 1997
Conférence de
MM Dumont et Giraud
"Conjoncture, immobilier d'habitation et d'entreprise : l'année 1996"

2 avril 1997
Conférence de Monsieur Gex
"Les méthodes d'évaluation de l'administration"

7 mai 1997
Conférence de Maître Abric
"Le marché des notaires"

Maison de l'Immobilier
61, rue de la République - 69002 Lyon
Secrétariat
Téléphone : 04 78 71 00 36
Télécopie : 04 72 61 94 82

(suite de la page 1)

Quant à la localisation de la demande elle est toujours majoritairement située dans la proche banlieue de Lyon (43,3 % dans l'ensemble) et en particulier à l'ouest et au nord.

Le 3e arrondissement est en tête de la demande par arrondissement avec 8 % de l'ensemble.

Le prix du marché (voir tableau 1)

À surface égale, on note une quasi-stabilité des prix sur les petites surfaces et une baisse sensible du prix sur les grandes superficies.

Globalement, le prix moyen par mètre carré est de 47,6 F/m² soit à un niveau très légèrement supérieur à celui de 1995 (+ 1,1 %) et rejoint le prix de 1992, soit 4 années plus tôt.

Gérard Forcheron
Président régional CNAB

Le marché grenoblois

ESTIMATION

Le marché des bureaux

Le stock disponible à fin 1996 est de 85 700 m² soit +4,5 % par rapport à 1995. Le déstockage constaté les années précédentes se stabilise. La part du neuf ou rénové est de 15 % (12 850 m²). La demande placée a diminué de 36 % par rapport à 1995, soit 22 650 m². Cette baisse est surtout due à l'absence de commercialisation de grandes surfaces comme en 1995. La demande exprimée en bureaux neufs ou récents, rationnels et bien équipés n'a toutefois pas été complètement satisfaite en raison du manque d'offres appropriées. La demande a été locative à 84 % et a concerné surtout des transferts internes à l'agglomération, sans nouvelles implantations. Les prix se sont stabilisés par rapport à 1995.

Les tendances ont été les suivantes :

	location	vente
neufs	600/800 F	5000/7500 F
récents	450/600 F	4500/6000 F
anciens	400/550 F	3000/4800 F

Les locaux d'activités

Le stock a baissé légèrement, passant de 212 000 m² à fin 1995 à 195 000 m² à fin 1996. Ce stock comprend les 45 000 m² d'Allibert.

Les entreprises connaissent de grandes difficultés dans leurs recherches, du fait d'un stock inadapté.

La demande placée est en légère progression, soit 55 600 m² dont 49 300 m² de locaux d'activités et 6 300 m² de locaux polyvalents.

Le stock est souvent inadapté. Les clefs en mains sont rares du fait du manque d'investisseurs.

Les prix se sont stabilisés par rapport à 1995. Voici les tendances :
locaux polyvalents entre 280 et 400 F/m²
locaux d'activités entre 150 et 250 F/m²

Robert Giraud

Nota : la suite de cet article portant sur les marchés de Lyon et Saint-Etienne sera publiée dans les prochains numéros.

Tableau 1

	Loyers moyens 1995	Loyers moyens 1996	Comparaison en %
Studios et T1	1 795	1 800	+ 0,3
T2	2 409	2 401	– 0,3
T3	3 042	3 035	– 0,2
T4	3 627	3 685	+ 1,6
T5 et +, villas	5 882	5 695	– 3,4

La médiation judiciaire

INFORMATION JURIDIQUE

L'engorgement des tribunaux constitue le souci permanent de nos gouvernants qui sont toujours à la recherche de solutions.

L'une d'entre elles porte sur l'organisation de la médiation, commune à toutes les juridictions, codifiée sous les articles 131-3 à 131-5 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il s'agit d'un dispositif permettant au juge saisi d'un litige, de désigner une tierce personne après avoir reccueilli l'avis des parties, afin d'interroger celles-ci et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.

La médiation ne dessaisit par le juge et peut ne porter que sur une partie du litige. Sa durée est normalement de trois mois, éventuellement renouvelable une fois à la demande du médiateur.

Peuvent être désignées à cette fonction les personnes physiques et les associations qui remplissent les conditions de bonne moralité, de qualification eu égard à la nature du litige, éventuellement de formation ou d'expérience en matière de médiation et bien entendu d'indépendance.

La mission du médiateur est rémunérée directement par les parties, sous le contrôle du juge à l'instar de ce qui est pratiqué en matière d'expertise judiciaire. Si le médiateur ne peut être commis, au cours de la même instance, pour effectuer une mesure d'instruction, il n'est nullement exclu qu'un technicien inscrit sur une liste judiciaire d'expert puisse être chargé d'une mesure de médiation.

La différenciation des fonctions n'emporte donc pas celle des personnes et en pratique, il est fort probable, compte tenu de l'organisation de la médiation, que les mêmes spécialistes soient appelés à remplir l'ensemble de ces fonctions.

Antoine Hinfray

Extrait des délibérations du Conseil Supérieur

CARNET

Conseil Supérieur de janvier 1997

Jean Guitton,
Bill W. Beauclerk,
Didier Guillemant,
Didier Dubout,
Élisabeth Le Guen
admis comme membres titulaires

Conseil Supérieur de mai 1997

Philippe Depoux,
Jean d'Aillières,
Patrick Simon,
Bérangère Guy
admis comme membres associés

Éric Martinot-Lagarde,
André Mouton (change de statut),
Véronique Morin,
Jean Chatelot
admis comme membres titulaires

Conseil Supérieur de juin 1997

Maurice Delécole a été coopté
en remplacement de François Duphil,
chargé de mission au sein du
Comité Directeur

Démission

Paul Barabe

Les Cahiers de l'IFEI

L'IFEI a entrepris de publier régulièrement des « Cahiers » thématiques dont le premier numéro daté de mars 1997 est intitulé L'Amortissement Périssol.

Ces ouvrages sont destinés à fournir une documentation exhaustive et pratique sur des sujets d'actualité.

Les prochaines publications auront pour thème « Les changements d'affectation » et « L'amiante ».

Pour les abonnements extérieurs s'adresser à Joëlle Chauvin et à compter du 15 septembre 1997 à Maurice Pelletier

Réunion du Lundi de l'IFEI - année 1997

PROGRAMME

06/01/97	Les vœux du Président Denis François Présentation de notre nouveau bulletin le Cercle n°1 Projets et propos libres
03/02/97	Evaluation d'un appartement ni libre ni loué mais occupé - J.-C. Amselle*
03/03/97	Le Cash-flow - Bill Beauclerk (Jones Lang Wootton) - Didier Guillemant (Bourdais)
07/04/97	La loi Carrez et la surface dans les actes de vente - Robert Panhard* (Notaire)
05/05/97	Evolution des structures commerciales ; la distribution de demain - Jean-Yves Lecerf (Alban Cooper)
02/06/97	L'aménagement du territoire et le développement économique de la Bretagne centre-est - Vincent Hinfray avec la participation de M. Anselin - M. Lambaslle - M. Louvet
07/07/97	Présentation des nouveaux adhérents Point du marché
	Liste prévisionnelle pour le deuxième semestre
01/09/97	Responsabilité des experts ; honoraires d'expertise
06/10/97	Edouard VII : l'un des grands chantiers de Paris
03/11/97	Présentation de Seine Rive Gauche
01/12/97	Bilan de l'année 97 : investissement et location Chantier Eole

* nous disposons d'un compte rendu

Joëlle Chauvin

"Côté 9ème"

CARNET

Le CIC, Commercial Union, Les Galeries Lafayette, la SCI "Le Victorien" (Opéra Victoire), ont créé l'association "**Côté 9ème**" dont le but est de promouvoir le développement économique, humain et culturel du neuvième arrondissement de Paris tant en France qu'à l'étranger.

Président, Gilles Guitton (Pdt du CIC)
Vice-Président de l'International, Tony Wyand (Pdt de Commercial Union)
Secrétariat Général et Développement, Joëlle Chauvin (Dir. Immobilier CUF)

L'association regroupera les plus grands noms du neuvième arrondissement et se fera l'écho de l'art de vivre au cœur économique de Paris.

Henry Charpentier,
Géomètre Expert Foncier,
Expert près la cour d'appel de Versailles,
Membre de l'IFEI depuis 1982
est décédé le 7 mai 1997.
Le Président et le Comité Directeur
adressent à sa famille
leurs sincères condoléances.

Mini carnet

CARNET

Nos confrères de l'IFEI, Jean-Michel Lancelot et Maurice Pelletier ont été nommés membres administrateurs de la Compagnie des Experts en Estimations Immobilières et en Estimations Notariales & Copropriété près la cour d'appel de Paris lors de l'assemblée générale du 25 février 1997.

Nouveau bureau
Président, Gérard Benoit
Vice-Président, Philippe Malaquin
Secrétaire-Trésorier, Daniel Absire
Membres administrateurs,
Jean-Michel Lancelot,
Jean-Pierre Monceau,
Maurice Pelletier
Chargé de mission, Bernard Perouzel
Présidents d'honneur,
Christian Jacotey, Bernard Legendre

La Fédération Nationale des Compagnies d'Experts inscrits par la cour d'appel et les juridictions administratives a élu le 18 mars 1997 son nouveau Président, Christian Jacotey.
Eugène Sage est Président d'honneur, Georges Sagnol Vice-Président.
Tous trois sont membres de l'IFEI.