Le Cercle

IFEI

n°20
Novembre 2005

EXPERTISE • **Charte de l'expertise**

*Dernière ligne droite pour la charte.*

La révision de la Charte de l'expertise, mise en chantier voici plus d'un an, a mobilisé une trentaine de confrères, de toutes provenances, dont une partie du conseil supérieur de l'IFEI et d'anciens présidents. Denis François, qui pilote le travail de rédaction, finalise avec Albert Malaquin l'ensemble des retours sur le premier draft, mis à la disposition des associations au début de l'été 2005.

Une manifestation de présentation de cette troisième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière devrait être organisée par l'IFEI et les autres signataires au 1er trimestre 2006.

*Maurice Delécole*

## Sommaire

Expertise
Marché et expertise : interview d'Emmanuel Schreder . . 2
Visite du site Airbus (Toulouse) . . .7
Juridique
Changement d'affectation des locaux . . . . . 3
Nouveau droit de préemtpion . . . .8
Tendance
Analyse du marché du logement neuf en Ile-de-France . . . 8
Institut
Section Grand Sud-Ouest . . . . . 1
Nouveaux membres . . . . . .6
Comité directeur . . . . . 8

*La fin de l'année approche et il convient de penser à 2006 qui marquera, sans nul doute, une étape en matière immobilière, même si les cycles ne se répètent pas de façon analogue, fort heureusement.*

*L'IFEI doit rester une référence en matière de réflexion et d'informations sur l'évaluation immobilière, et favoriser les échanges entre les experts et les différentes professions qui les entourent.*

*Le rayonnement de l'IFEI dépend de la participation active de chacun d'entre vous à la vie de notre association. Chacun doit pouvoir bénéficier de l'expérience de l'autre et vice versa ; il me paraît indispensable de conserver cette complémentarité qui est propre à notre institut.*

*2006 sera l'occasion de renforcer nos outils de communication (nouvelle plaquette, annuaire, site internet) et d'assister à la sortie de la nouvelle charte de l'expertise en évaluation immobilière, après le guide sur les Normes d'expertise immobilière en Europe 2005 de TEGOVA. Ces ouvrages permettront d'améliorer nos expertises et de répondre ainsi à l'attente de nos mandants.*

*Hervé Demanche,* Président de l'IFEI

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

INSTITUT • **IFEI Grand Sud-Ouest**

Nous avons la plaisir d'annoncer la naissance de l'IFEI section Grand Sud-Ouest. Le bureau est ainsi composé :

· Président, **Jacques Rouch**, Titulaire, Expert près la cour d'appel et près le tribunal administratif de Toulouse,

· Vice-Présidente, **Joëlle Estela-Métois**, Associée, Directrice de l'agence territoriale immobilière sud-ouest, France Telecom,

· Trésorier, **Didier Pourte**, Titulaire, Expert secteur Bordeaux,

· Chargé de missions, **Patrick Subra**, Associé, M.A.C.S.F. Paris,

· Secrétaire, **Arnaud Schieres**, Auditeur, en cours de titularisation, Expert immobilier à Tarbes.

Cette nouvelle section régionale reprend le flambeau d'un développement amorcé par les sections Rhône-Alpes et Grand-Sud depuis quelques années et poursuit la tâche de faire connaître et reconnaître l'IFEI, ainsi que ses valeurs, dans le sud ouest.

Cette région Grand Sud-Ouest recouvre naturellement les treize départements dépendants des cours d'appel de Toulouse, Bordeaux, Pau et Agen.

La prochaine manifestation est fixée au 27 Janvier 2006 à Bordeaux avec pour thème *la réhabilitation des quartiers Chartrons, Mériadec et autres*, réunion de la section et des futurs membres l'après-midi.

*Entretien de Martine Lecante et Claude Galpin avec Emmanuel Schreder de Catella Property Consultants et Jean-François Drouet sur les évolutions et les perspectives du marché de l'investissement tertiaire ainsi que sur la création d'une nouvelle société d'expertise immobilière Catella Valuation Advisors.*

**Quelle est votre vision du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise et de son évolution ?**

**ES.** Ce marché est caractérisé depuis trois ans par un déséquilibre lié à l'afflux massif de capitaux de toutes origines.

Ce décalage *gigantesque et par moment inquiétant* exerce une forte pression sur les taux de rendement, et se trouve encore accentué par la faiblesse des taux d'intérêt.

Les investisseurs internationaux sont attirés par le marché français qui présente les taux initiaux de rentabilité les plus élevés, et n'hésitent pas à aligner leurs objectifs sur ceux d'autres marchés, créant ainsi un effet de lissage au niveau européen.

Les assets managers qui relaient ces recherches se montrent d'autant plus offensifs qu'ils entrent en concurrence avec des fonds que l'obligation d'investir leur collecte conduit à la surenchère.

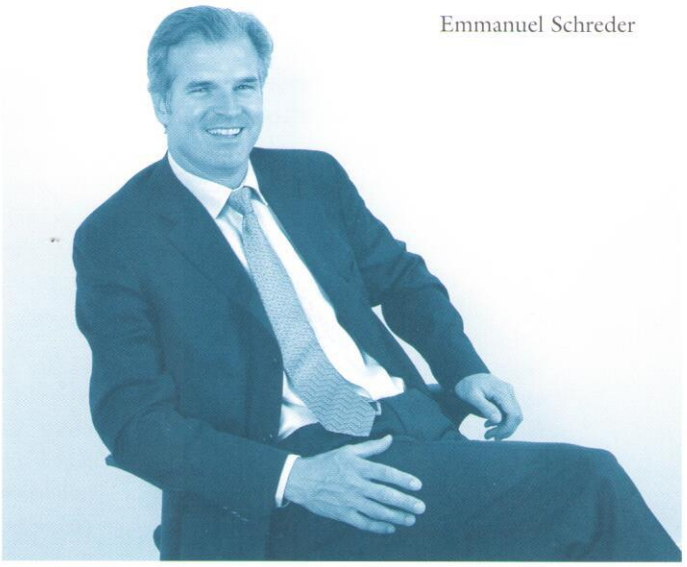
Les modèles se trouvent souvent dépassés, et les offres intègrent désormais *une part d'irrationnel*, dans un marché où chaque transaction fait immédiatement référence et alimente une évolution baissière très rapide des taux, le sous-jacent n'étant plus qu'un élément d'une course où il s'agit d'abord de l'emporter.

Les immeubles mutent également de plus en plus vite, dans une logique de création de valeur à court terme, où des foncières et des assureurs français côtoient des fonds spéculatifs et, à leur instar, en viennent à bâtir des business plans à cinq ou trois ans, voire moins encore.

De son côté, l'évolution de l'ICC durant ces trois dernières années a également contribué à cette création de valeur parfois artificielle, et en 2005, le niveau des loyers de 1990 sera atteint, en euros courants. Toutefois, corrigés de l'inflation, les loyers actuels leur sont encore inférieurs d'environ 20 %.

Enfin, le phénomène d'externalisation qui avait marqué les années 2000 à 2002 (France Telecom, Thalès, Alsthom...) est resté limité et n'alimente que faiblement le marché (environ 10 % des volumes). Certains dirigeants de PME remettent même parfois en cause la logique qui prévalait ces dernières années, selon laquelle il convient de ne pas détenir son immeuble d'exploitation.

Dans ce contexte, les loyers faciaux des immeubles *prime*, et même les éventuels surloyers, sont capitalisés au même taux que les loyers, les franchises sont neutralisées et les valeurs s'envolent (cf. la Cité du Retiro dont la vente se serait traitée à 4,5 %).



Emmanuel Schreder

**Vous avez créé récemment une structure d'expertise immobilière, Catella Valuation Advisors. Pouvez-vous en expliquer les motivations ?**

**ES.** Le fort mouvement de concentration qui caractérise actuellement les grandes sociétés d'expertise, ouvre le marché, à notre sens, pour de petites structures d'expertise immobilière dont une des qualités devra être la réactivité.

Le marché des OPCI devrait être également un axe porteur avec l'obligation d'une expertise trimestrielle par deux experts.

Cette nouvelle société d'expertise répond à un triple objectif.

D'une part, réaliser des évaluations en direction des banques qui financent les investissements importants dans l'immobilier d'entreprise et qui désirent appréhender leurs risques.

D'autre part, cette société réalise des missions pour des utilisateurs et notamment en matière d'application des normes IAS / IFRS (Fair value).

Enfin, le groupe Catella, spécialiste dans le conseil à la cession ou l'acquisition souhaitait offrir à ses clients des services connexes dont l'expertise fait partie.

**Comment gérez-vous les conflits d'intérêts ?**

**JFD.** La structure est, juridiquement et physiquement, séparée de Catella Property Consultants.

À cet égard, dans le cadre d'opérations d'acquisition, cette structure d'expertise s'est trouvée effectivement *opposée* à Catella Property Consultants.

**Quelle est votre approche de la valeur ?**

**JFD.** Catella Valuation Advisors réalise ses missions avec une approche dynamique de la valeur, fondée sur une réponse précise à la mission confiée.

Il est alors naturel que la réponse fournie, selon que la mission consiste à évaluer dans le cadre d'un investissement, ou dans l'optique du montage d'un financement, puisse être différente.

En effet, l'appétit des investisseurs en immobilier d'entreprise et l'abondance des liquidités sont tels qu'à partir d'une évaluation justifiée, l'investisseur peut rajouter 5 à 10 % afin d'être sûr de réaliser l'investissement.

La définition de la mission et sa validation préalable, constituent donc une phase majeure de l'évaluation.

*La réforme. enfin !*

La réforme des articles L.631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation était attendue de longue date.

Néanmoins, elle relève de la recherche d'un équilibre improbable tant est difficile l'exercice.

En l'espèce, avec la finalité générale de simplifier le droit, le législateur a préféré habiliter le Gouvernement à prendre, par ordonnance, de nouvelles dispositions.

Cette démarche était sans doute la seule susceptible d'aboutir après un certain nombre de tentatives avortées, tant est sensible la matière.

Elle présente néanmoins l'inconvénient d'occulter tout débat.

En outre, malgré la relecture du Conseil d'État, on ne peut être que perplexe devant le nombre de maladresses rédactionnelles.

Il est vrai que, dans la forme, les textes votés à l'Assemblée Nationale n'ont plus, depuis de nombreuses années, la qualité de ceux de nos anciens.

Au-delà de cet écueil de forme, la réflexion doit également se tourner vers le fond ce qui conduit d'emblée à opposer au caractère nécessaire (I) de la réforme, son caractère partiel (II)

## I – Une réforme nécessaire ou des raisons d'espérer

La réforme procède à des ajustements réalistes et officialise une méthodologie consacrée directement ou non par la pratique.

### I.1 – Des ajustements réalistes

Il s'agit tout d'abord de la modification du champ d'application territorial réduisant a priori le dispositif légal aux dix plus grandes villes françaises, outre les trois départements qui constituent la couronne parisienne.

Ensuite, la nomenclature des locaux est singulièrement simplifiée.

Dorénavant, sont pris en considération, les logements, et eux seuls, les autres locaux assimilés auparavant étant définitivement sortis du dispositif légal.

Si la nouvelle norme fournit une définition extensive du logement, il n'en reste pas moins que les locaux concernés constituent peu ou prou des habitations.

La norme se trouve donc clarifiée.

Enfin, avec un réalisme certain, l'ordonnance prévoit dans ses dispositions transitoires que les infractions ayant plus de vingt ans génèrent un droit personnel au profit des utilisateurs de ces locaux, à condition d'en faire la demande avant le 1er juillet 2006.

### I.2 – Une nouvelle méthodologie

Le principe de l'interdiction de changement d'affectation n'est pas maintenu.

L'ordonnance retient une approche différente. Elle fixe une présomption à usage d'habitation et autorise tout mode de preuve contraire.

Par ailleurs, l'ordonnance revient sur la règle posée par le législateur de 1986 et confère officiellement un caractère définitif aux autorisations consenties avec compensation qui, de toute évidence, ne portent pas atteinte au secteur du logement.

Cette reconnaissance est consacrée pour l'avenir et, pour le passé, par des dispositions transitoires dépourvues de toute ambiguïté.

De façon opportune, l'ordonnance prévoit la publication au fichier immobilier des locaux offerts en compensation, et ce, afin d'assurer outre leur traçabilité, une information objective et complète du public.

Afin de tenir compte également de la perte de mémoire des immeubles depuis 1945 – et des défaillances du fichier immobilier de la Préfecture de Paris – la date de référence est déplacée au 1er janvier 1970. Cette date correspond à celle de la dernière révision foncière.

Elle permet donc d'exhumer les formulaires adressés en ce sens par les propriétaires ou leur mandataire, à l'administration fiscale.

En contrepartie, l'ordonnance réfute tout caractère acquisitif de la prescription qui, rappelons-le, peut toujours être invoquée en matière de sanction.

Afin de satisfaire également à la situation contemporaine du logement qui est sans rapport avec la pénurie de l'immédiat d'après-guerre, le préfet est invité à prendre un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations.

Cette prescription doit être saluée car elle ne peut apporter qu'une lisibilité encore meilleure de la norme qui jusqu'à maintenant devait se satisfaire de circulaires dont la plupart n'avait même pas fait l'objet d'une publication.

Enfin, une passerelle est mise en place avec le code de l'urbanisme puisque officiellement, le permis de construire est reconnu comme étant le support juridique valant demande de changement d'usage.

Ces mesures ne peuvent être qu'approuvées car elles sont à la fois simples et réalistes.

Elles apportent donc de vrais motifs de satisfaction.

## II – Une réforme partielle ou des motifs d'inquiétude

### II.1 – Un goût d'inachevé

Au niveau des compétences, l'ordonnance se garde de tout transfert au profit de l'autorité municipale, alors que le mouvement de décentralisation en matière d'urbanisme est lancé depuis plus de vingt ans. Ce transfert était réclamé par un grand nombre d'édiles de la municipalité parisienne.

Si l'on peut penser que le contre-poids du représentant de l'État est justifié, le maintien de cette compétence infère en revanche un manque de cohérence.

De surcroît, la police de l'affectation immobilière reste un domaine d'incompréhension du citoyen qui saisit difficilement l'articulation et l'intérêt des pouvoirs en jeu.

### II.2 – Des initiatives inconsidérées

En termes sémantiques douteux, il convient de souligner que dorénavant, il n'est plus question d'affectation mais d'usage.

Quand on sait l'emploi que les praticiens font du terme *d'usage*, les juristes ne peuvent être que circonspects sur l'intérêt de cette modification qui a pour effet de diluer la norme posée par les articles L.631-7 et suivants CCH.

Enfin, dernière observation mais pas des moindres, l'ordonnance supprime les certificats d'affectation.

Ceux-ci avaient été mis en place en 1994 pour clarifier un environnement qui avait donné lieu à des dérives comportementales et financière, dans

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

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

lesquelles tant l'administration que des professionnels de l'immobilier ou du droit, s'étaient fourvoyés.

En quelque sorte, par l'institution des certificats d'affectation, l'administration s'était rachetée en fournissant un outil garantissant de façon incontestable la règle en la matière.

Pour des raisons ambiguës, le représentant de l'État s'est déchargé de cette mission. En contrepartie, l'ordonnance met en place un dispositif de présomption à usage d'habitation contestable par tout mode de preuve.

Mais le mécanisme n'est pas de même nature, et cette démission de l'État ouvre manifestement la porte à tous les débats, les excès et à l'insécurité contractuelle.

Sans doute, cette suppression constitue-t-elle la critique majeure à l'encontre de la réforme.

L'équilibre entre le travail et le logement reste un exercice difficile, mais encore faut-il que le législateur soit conscient de sa mission et en assume la charge.

Dorénavant, c'est donc avec une impatience réelle que nous pourrons apprécier les premières mesures d'application qui doivent être prises par arrêté, avant même de mesurer en pratique l'impact de l'ordonnance du 8 juin 2005.

*Antoine Hinfray, vice-Président de l'IFEI*

## Réforme des articles L.631-7 et suivants CCH • Changement d'usage des locaux d'habitation

| *Texte ancien* | *Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005* |
|---|---|
| Abrogé<br>**Art. L.631-7.** Dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.<br>1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être, ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n°49-458 du 2 avril 1949 modifiée, accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de familles et meublés ; les présentes dispositions n'étant pas applicables aux locations en meublé mentionnées au deuxième alinéa dudit article 2 ;<br>2° Les locaux à usage professionnel ou administratif ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation ;<br>3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal.<br>Il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement.<br>Le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie du local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur.<br>Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant, les bénéficiaires membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.<br>La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.<br>Sont nuls de plein droit, tous accords ou conventions conclus en violation du présent article. Toutefois, le locataire ou occupant d'un local d'habitation irrégulièrement transformé en meublé et réaffecté à la location nue bénéficie de plein droit, quelle que soit la date de son entrée dans les lieux, du maintien dans les lieux dans les conditions prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier de la loi précitée du 1er septembre 1948. | Remplacé par (art. 24)<br>**Art. L.631-7**. Dans les communes de plus de 200.000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine Saint-Denis et du Val de Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.<br>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.<br>Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.<br>Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.<br>Sont nuls de plein droit, tous accords ou conventions conclu en violation du présent article.<br>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession. |

| *Texte ancien* | *Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005* |
|---|---|
| Abrogé<br>**Art. L.631-7-1**. Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux.<br>Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L.631-7, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration. Les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.<br>Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées conjointement au maire et au préfet.<br>En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. | Remplacé par (art. 25)<br>**Art L. 631-7-1**. L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.<br>L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsqu'une autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.<br>L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du code civil.<br>Dans chaque département où l'article L. 631-7 est applicable ; le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. |
| Abrogé<br>**Art L. 631-7-2.** Sur requête de tout intéressé, le représentant de l'Etat dans le département délivre, après avis du maire et dans le délai de deux mois, un certificat indiquant si le local peut être régulièrement ou non affecté à l'usage mentionné dans la demande. | Remplacé par (art. 26)<br>**Art. L. 631-7-2.** Dans des conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article L. 631-7-1, le préfet peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial. |
| Maintenu en vigueur<br>**Art L 631-7-3.** Par dérogation aux dispositions de l'article L 631-7, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises.<br>Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales. | Complété par (art. 27)<br>À l'article L.631-7-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots " aux dispositions de l'article L.631-7 " sont remplacés par les mots " aux dispositions de l'article L.631-7 et L.631-7-2 " |
| Abrogé<br>**Art. L.631-8.** Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, aux locaux qui, avant le 2 septembre 1939, étaient habituellement affectés à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire. | Remplacé par (art. 28)<br>**Art. L. 631-8.** Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux vaut demande de changement d'usage.<br>Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7. |
| Maintenu en vigueur<br>**L 631-9.** Les dispositions de l'article L.631-7 peuvent être rendues applicables à d'autres communes par décision de l'autorité administrative prise après avis du maire.<br>Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune. | |

.../... (suite p.6)

(suite de la p.5)

| *Texte ancien* | *Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005* |
|---|---|
| Maintenu en vigueur<br>**Art. 631-10.** Les dispositions de l'article L.63-7 ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. | |
| | Dispositions transitoires (art. 29)<br>I – Les personnes qui, avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ont changé sans autorisation, l'usage d'un local auquel était applicable l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient sur demande d'une autorisation à titre personnel si elles justifient, avant le le 1er juillet 2006, de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins vingt ans à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.<br>II – Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne<br>III — Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont temporairement affectés à l'habitation en vertu d'une déclaration d'affectation temporaire des locaux, peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration adressée au préfet avant l'expiration du délai mentionné dans la déclaration d'affectation temporaire. En l'absence de déclaration, les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation. |

## INSTITUT • Nouveaux membres

### Laurence Geng-Merger - Titulaire

(45 ans), Maitrise en droit privé, Dess en droit bancaire, dess en droit immobilier, ICH module "introduction à la technologie du bâtiment"(en cours). Après des expériences professionelles chez un notaire, en conseil juridique et comme juriste de banque, Mme Geng-Merger crée en 1987 le Cabinet de gestion Rive gauche. Parallèlement, elle pratique l'expertise (1992) et devient (2000) expert près la cour d'appel de Colmar.

Adresse prof. 18 rue Auguste Lamey, 67000 Strasbourg.
Tél : 03 88 08 28 55.
Parrains : Denis François et Claude Galpin.

### Didier Pourté - Titulaire

(48 ans), Capacité en droit, ICH.
En 1998, Didier Pourté devient expert immobilier assistant chez Bourdais-Expertise.

Puis en 1999, il pratique l'expertise immobilière en cabinet libéral et compte environ 380 expertises à son actif. Accessoirement, il établit des diagnostics immobiliers.

Adresse professionnelle :
26 rue de l'Hérault,
33140 Villenave d'Ornon.
Tél. 05 56 87 39 86.
Parrains : Dominique Terrisse et Ivan Pasternatzky.

### Cyril Hoyaux - Titulaire

(39 ans), Maitrise de sciences de gestion (option finances)-Paris Dauphine et DESSUP d'immobilier d'entreprise.

Après un début de carrière d'expert chez Bourdais-sa, Cyril Hoyaux exerce des activités en relation avec l'immobilier au Port autonome de Paris. En 2000, il rejoint Ad Valorem sas (Paris), comme responsable du développement puis en devient directeur associé en 2004.

Adresse professionnelle :
12 av. Franklin Roosevelt, 75008 Paris
Tél. 01 56 59 77 78.
Parrains : Denis François et Stéphane Imowicz.

La jeune section Grand Sud-Ouest, s'est initiée à l'organisation d'un premier colloque, à Toulouse même au cœur de sa région.

La séance a été ouverte par le Président Hervé Demanche et Jean-Claude Aznavour qui ont insisté sur le rayonnement de l'IFEI et l'importance de la création de cette nouvelle section régionale.

Puis Jacques Rouch, Président de la section Grand Sud-Ouest a présenté son équipe que nous retrouvons au complet sur la photo.

La première intervention de la matinée a été faite par Frédéric Racat, Président de L'OTIE (Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise).

Celui-ci a fait un point sur le marché actuel ainsi que sur les futurs projets, notamment l'implantation du Cancéropole sur le site AZF et le développement qui se poursuit autour du site Airbus à Blagnac.

Cet exposé a été suivi d'une intervention de Monsieur Métellus dirigeant local de Nexity et Président régional de la Fédération des promoteurs constructeurs. Il a insisté notamment sur le très fort développement de Toulouse et de ses environs.

La ville, la communauté d'agglomération et la communauté de communes, comptent plus de 1.064.000 habitants.

La population s'éloigne de plus en plus, pour habiter jusqu'à 80 kilomètres du centre. Les prévisionnistes tablent sur une croissance annuelle de 15 000 habitants depuis 1999 jusqu'en 2020.

Pour enrayer le phénomène d'éloignement, le PLU permettra de densifier les futures constructions en autorisant l'élévation d'un étage supplémentaire.

En terme d'emplois il est prévu la création de 6 000 emplois par an dans le grand Toulouse.

Le marché est donc très actif et il s'est vendu 2 600 logements au premier semestre 2005, il s'en était vendu 4 623 dans l'année 2004.

Le prix moyen actuel du m² habitable se situe dans une fourchette de 2 500 euros à 3 500 euros.

Nous avons ensuite découvert avec l'architecte, Francis Cardette les différentes étapes de la construction du site d'assemblage de l'airbus A 380. Ce site à été conçu par la même équipe que celle qui a construit les sites des A 319, A 320 et A 340.

Revenant sur un sujet plus général en fin de matinée, Patrick Simon a présenté la nouvelle organisation de Tegova. Ses explications claires ont permis de mieux comprendre la réorganisation intérieure et le travail effectué par les membres français.

Enfin Antoine Hinfray a présenté un rapport de clôture, soulignant dans un premier temps le travail effectué par Maurice Delécole sur la charte. Il a ensuite souligné l'importance de l'IFEI dans le domaine de la réflexion expértale et ouvert quelques pistes en relation avec la récente actualité juridique et judiciaire.

Après un déjeuner convivial, les membres présents du comité directeur ont rappelé les nombreuses actions de l'IFEI et répondu aux questions.

Cette journée s'est conclue par une visite passionnante du site airbus, nous avons regretté de ne pouvoir visiter le installations du A 380, classées "confidentiel", mais cela nous donnera une raison supplémentaire pour nous rendre à nouveau dans la ville rose assister à la prochaine manifestation.

*Jacques Détrez*

INSTITUT • **Comité directeur**

Mettez un visage sur les noms de ceux que vous ne connaissez pas - encore -.

De gauche à droite : Hervé Demanche (Président), Jean-Claude Aznavour (vice-Président), Pierre Morel, Jacques Détrez (vice-Président), Joëlle Chauvin (Président adjoint), Joseph Nouvellon, Yvan Pasternatsky, Jacques Michard (Trésorier), Fabrice Léger (Secrétaire général).

Abs. : Antoine Hinfray (vice-Président).

JURIDIQUE • **Un nouveau droit de préemption pour les communes**

Le droit de préemption des communes sur les cessions de fonds de commerce artisanaux et les baux, esquissé lors du colloque d'octobre 2005 à Toulouse, mérite quelques développements.

Ce droit vise à maintenir certains commerces de proximité en centre ville.

Cette mesure a été adoptée récemment sous l'article 58 de la loi 2005-882 du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises (JO 3 août 2005, pages 12 à 639).

La réflexion, liée à la mise en place de son décret d'application, a déjà conduit le ministre Renaud Dutreil à préciser que ce droit de préemption devrait être limité aux *commerces de bouche* .

Concrètement, il s'agit de permettre aux communes qui le souhaitent de limiter l'exode des commerces, notamment en périphérie, et par un mécanisme de préemption de maintenir ces activités dans certaines zones urbaines.

L'organisation de ce droit est calquée sur le droit de préemption urbain que l'on connaît bien et, à cet égard, la loi renvoie expressément aux articles L.213-4 à L.213-5 du Code de l'urbanisme. Schématiquement, le cédant devra donc notifier son projet à la Commune, laquelle disposera d'un délai de deux mois pour répondre. Son silence vaudra renonciation. L'action en nullité est prescrite par cinq ans.

Le renvoi au dispositif actuel du Code de l'urbanisme n'exclut donc pas que l'exercice du droit de préemption par la commune intervienne à un prix différent du prix envisagé par le cédant.

Cette différence peut conduire les parties devant les Tribunaux, en l'espèce le Juge de l'expropriation. Jusqu'à maintenant, les experts n'étaient pas familiers de cette juridiction, chasse gardée du Commissaire du gouvernement et du service des domaines.

La situation a sensiblement évolué depuis peu. Le rôle et l'objectivité du représentant de l'État ont été sévèrement critiqués par la Cour de justice des communautés européennes, ce qui a conduit à renforcer sensiblement le respect du contradictoire. De ce fait, l'impact des rapports amiables des expropriés est, dorénavant, mieux perçu. Mais surtout, le Code de l'expropriation ouvre au juge la faculté de se faire assister d'un expert. Cette assistance n'est pas réservée - au moins dans les textes - aux seuls experts judiciaires.

Enfin, s'agissant du nouveau droit de préemption des communes, il s'agit maintenant d'approcher des valeurs économiques (fonds de commerce ou artisanaux), dont la détermination dépasse les critères strictement immobiliers. Ce sujet doit donc mobiliser des compétences nouvelles auxquelles les tribunaux pourront recourir.

Dans l'attente des mesures d'application, la réflexion expertale peut donc être initiée pour répondre à la prochaine attente des commerçants. C'est le rôle de l'IFEI et une première piste peut déjà être abordée. Quel sera l'impact du nouveau droit de préemption en amont et en aval, des valeurs de fonds ou de baux qui se trouvent incluses dans les zones de sauvegarde ?

*Antoine Hinfray,*
*vice-Président de l'IFEI*

ASSO • **L'IFEI intervient au SIMI**

Plusieurs membres de l'Institut ont pris la parole au SIMI (salon de l'immobilier d'entreprise - Paris) :

Antoine Hinfray et Ivan Pasternatsky sur *Les changements d'usage*, Stéphane Imowiccz, sur *Les ventes à la découpe*, Jean-Pierre Raynal sur *La gestion d'actifs immobiliers.*

Une nouvelle preuve de l'activité et du talent de nos membres.

**Les tendances du marché au 15 novembre 2005**

**LE CERCLE DE L'IFEI • RÉDACTEUR EN CHEF :** JACQUES DETREZ

**COMITÉ DE RÉDACTION :** CLAUDE GALPIN, MARTINE LECANTE, ANTOINE HINFRAY ET ROBERT BRUNIER, JOËLLE CHAUVIN, MICHÈLE PHILIPPE SERPAULT

**I.F.E.I. - Institut Français de l'Expertise Immobilière**
26, rue de la Pépinière, 75008 Paris (permanence le jeudi)
8ème étage - bur. n°7 - Tél. : 01 44 70 02 12 - Fax : 01 44 70 04 14

ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

LLCommunications - 0142681020