Le Cercle

IFEI

n°21
Février 2006

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

L'expertise immobilière se développe et attire un nombre croissant de professionnels. Le montant des fonds investis en immobilier est de plus en plus important. L'immobilier prend une envergure nationale et internationale. Tout le monde en parle.

Gardons les pieds sur terre. L'immobilier reste, certes, un placement sûr, à la fois cher dans le cœur des français et sur le papier, mais les rendements tendent à baisser, tandis que s'amorce la hausse des taux d'intérêt.

L'expert est là pour constater le marché. Un outil formidable vient l'épauler, à savoir la troisième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Celle-ci prend en considération les nouvelles donnes du marché immobilier et notamment sa financiarisation.

Ce travail, important et mûri, verra le jour d'ici l'été et je tiens à remercier tout particulièrement tous ceux qui y ont participé.

Hervé Demanche, Président de l'IFEI

L'assemblée générale de l'IFEI se déroulera à 17 h 30 le lundi 6 mars 2006 dans les salons du Cercle national des armées, 75008 Paris.

Préalablement, à 15 h 30, intervention de Antoine Hinfray et Jacques Michard sur l'expropriation.

Sommaire

Expertise
IPD France : interview de Ch. de Kerangal 2
Juridique
Code de procédure civile 8
Tendance
Le marché de la location et de l'investissement 6
Institut
Lyon Confluence 1
Prix de l'immobilier : les squats en France 5
Nouveaux membres 8
Section Grand Sud-Ouest 8

ASSOCIATION • **Colloque de Lyon - Lyon Confluence**

La section Rhône Alpes Bourgogne de notre Institut à organisé le 18 novembre 2005, à Lyon dans les salons du Grand Hôtel Château Perrache un colloque dont le thème principal était le grand projet urbain de la ville de Lyon, le projet **Lyon Confluence**.

En introduction Jean-René Amouroux, Président de la section, et Hervé Demanche, Président national, ont accueilli les participants en rappelant pour les non-membres les objectifs et l'organisation de notre Institut.

Ensuite notre confrère Alain Pradel a pris la parole pour remercier tous les présents et plus particulièrement, Pierre Abric, Daniel Bank, Jacques Boulez, Bernard Faugére et Jean Bernard Nuiry.

Pierre Abric et Jean-Bernard Nuiry

.../... (suite p.2)

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

Avant l'exposé général, M. Jean-Pierre Gallet, Directeur général de la SEM Lyon Confluence, nous a présenté les grandes lignes de ce projet dont la mise en route date de 1999. Il nous a notamment expliqué comment la SEM s'était rendue maître du foncier sur un territoire qui va de la place des Archives, en passant par la place Nautique et se termine au sud par le Port Rambaud. La mise en place d'une DUP a permis d'acquérir entre 90 % et 95 % du terrain global du projet qui représente cent cinquante hectares. Cette opération foncière a duré de 1999 à 2002.

Les prix ont suivi l'évolution du marché puisque les premières cessions se sont effectuées sur une base de 4.000 à 6.000 F/m², pour se terminer dans une fourchette de 7.000 à 9000 F/m².

La dépollution des sols dont une grande partie était exploitée par GDF était un des gros points noirs du projet. C'est l'ancien exploitant qui s'est chargé de livrer à la SEM des terrains dépollués.

La parole était ensuite passée à M. Denis Courtot, responsable de Lyon Confluence. Ce projet qui revêt une grande importance pour la ville de Lyon, est avec ses cent cinquante hectares, comparable à l'opération de *Seine Rive Gauche* à Paris.

Il est appelé **Lyon Confluence** puisque le terrain se trouve à la jonction du Rhône et de la Saône.

Historique du site

1769 : projet de Michel Antoine Perrache, urbaniste, qui grâce à la création d'une digue, gagne le territoire sur l'eau.

1846 : création du port mixte de la Mulatière.

1856 : création des viaducs ferroviaires sur le Rhône et la Saône.

1857 : création de la Compagnie PLM.

1862 : inauguration de la nouvelle gare centrale de Lyon (Perrache).

La fin du 20è siècle marque le déclin de l'ère industrielle du site et sa dépollution.

La SEM

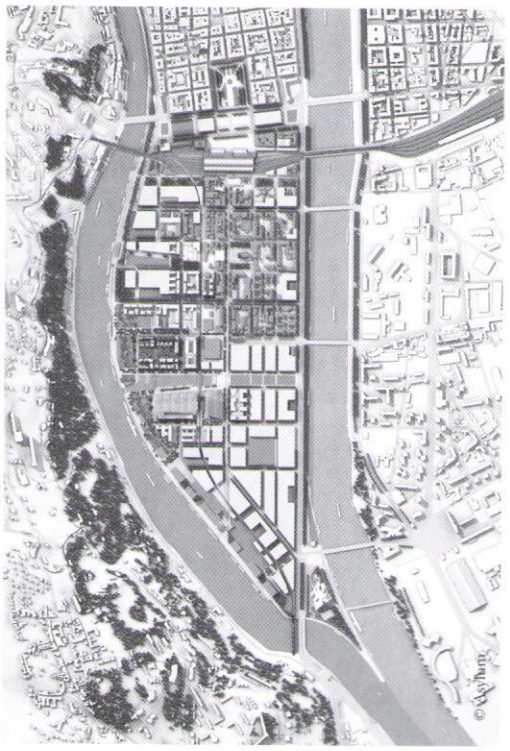
Elle est titulaire d'une convention publique d'aménagement signée avec le Grand Lyon ; elle est présidée par le Maire, M. Gérard Collomb et se compose de douze personnes.

Son budget de 2003 à 2016 représente 177 millions d'euros.

Le capital est détenu à 54 % par des collectivités publiques et à 46 % par des organismes financiers privés.

La desserte

L'ensemble est situé à la fois aux entrées sud et ouest de Lyon. Par l'axe nord-sud et le tunnel de Fourviére, Lyon Confluence est également desservi par la gare TGV de Perrache, deux lignes de tramway ; la ligne n°1 pénètre au cœur du nouveau quartier.



Le projet

La volonté des initiateurs de l'opération est de faire en sorte que le site remplisse une fonction urbaine globale, avec des logements, des commerces, des activités tertiaires. Cela sans oublier la culture, les loisirs et l'implantation de grandes entreprises et d'institutions.

L'urbanisme

En faisant travailler ensemble un urbaniste et un paysagiste, la SEM affiche la volonté de ce que les responsables appellent *un canevas de transformations adaptables dans le futur*.

Le projet réserve environ 60 % des surfaces au sol aux espaces publics. Ils ont étés confiés à de grands architectes et paysagistes comme Georges Descombes ou Michel Desvignes.

Le projet qui bénéficie de par sa situation de 5 km de quais, comporte plusieurs pôles.

Tout d'abord, le *Parc de Saône*. Celui-ci a été imaginé par Michel Desvignes et

Denis Courtot, Hervé Demanche et Jean-René Amouroux

Jean Gex, Alain Pradel, Daniel Bank et Jean-René Amouroux

François Grether. Il s'adosse à la Saône qu'il borde d'une grande promenade piétonne, le quartier comprendra une esplanade cyclable, des jardins d'eau, des places de quartier.

La *Place Nautique* est caractérisée par de larges quais en gradins et un bassin d'animation nautique qui se partagent les quatre hectares de cet espace public.

Les promoteurs de cet espace veulent en faire le point focal du nouveau quartier, celui-ci marquera la présence de l'eau dans la ville.

Les docks Rambaud

L'ancien port de commerce construit au début du 20è siècle verra ses quais inclus dans l'emprise du port paysager. Les plus beaux entrepôts seront reconvertis aux cotés de pavillons contemporains en espaces économiques et culturels. La biennale d'art contemporain de Lyon à déjà investi, depuis 2003, l'entrepôt de La Sucrière.

Jean-Claude Aznavour et Patrick Simon : complicité ?

Timers Square ou Place des Archives

Les abords de la gare de Perrache font actuellement l'objet d'une importante revalorisation, centrée sur la création d'une place parvis de la gare : la place des Archives. Une première opération de 3.000 m² de bureaux sera réalisée par DCB International et Géode d'ici 2007.

Le pôle des loisisrs et commerces

Construit par UNIBAIL/MAB, avec l'architecte, Jean-Paul Viguier, ce pôle comprend un multiplex UGC. Une grande toiture transparente l'ouvre vers l'extérieur. La pointe de la presqu'ile, accueille le *Musée des Confluences*. Celui-ci a été conçu par COOP Himmelblau pour le compte du département du Rhône.

Les chiffres clés

Territoire du projet : 150 ha
dont 70 ha reconvertibles
Population actuelle : 7 000 habitants
Emplois actuels : 7 000 personnes
Surfaces constructibles : 1.000.000 m²
Population future : 25.000 habitants
Emplois futurs : 22 000 personnes

À ce jour se sont déjà portés acquéreurs de droits à construire :

Unibail/MAB, DCB International, SNCF, SFCI, Nexity, Apolonia, Marignan/Allaide, ING Real Estate, Atemi.

Cette présentation particulièrement intéressante à été suivie de diverses questions notamment sur les évictions et la manière dont les évaluations avaient été effectuées.

La journée s'est conclue par un point fait par M. Roger Dumas de la CNAB Lyon, sur le marché locatif avec les chiffres du troisième trimestre 2005.

Mais la journée n'aurait pas été complète sans un dîner dans *un bouchon* et c'est à la Meunière que nous avons terminé la soirée.

Jacques Détrez

Interview de Christian de Kerangal, Directeur général d'IPD France

Pouvez-vous présenter IPD ?

La société IPD (Investment Property Databank) est née en 1985 au Royaume-Uni, dans le but de fournir aux investisseurs institutionnels et aux allocataires d'actifs une meilleure visibilité de leurs placements immobiliers, dans un marché où n'existaient que très peu de repères. Ce besoin de transparence du placement immobilier se fonde sur trois préoccupations :

- promouvoir l'immobilier en tant que classe d'actif,
- rendre sa performance plus visible,
- et au travers de benchmarks, le rendre comparable.

IPD se définit comme un partenaire de l'industrie immobilière, au positionnement atypique, totalement indépendant.

Son cœur de métier consiste à restituer à chaque contributeur sa performance immobilière, analysée et comparée à la performance de la base, laquelle regroupait, fin 2004, plus de 5 700 immeubles pour une valeur globale de l'ordre de 65 Md euros. Cette base est très représentative puisqu'elle couvre 52 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus par les investisseurs institutionnels en France.

Ce *benchmark* peut être également réalisé par catégorie de détenteur.

Je précise que cette analyse de la performance est réalisée au niveau des actifs eux-mêmes et non pas des véhicules qui les détiennent.

Le rendement locatif et le rendement en capital sont calculés à partir des états locatifs et des charges ainsi que des résultats des expertises et des mouvements en capital sur les patrimoines.

IPD se doit donc d'être un tiers de confiance , attaché au respect absolu de la confidentialité des données et des résultats.

Quelle est la relation entre IPD et l'univers de l'expertise ?

Les experts partenaires d'IPD sont réunis au sein d'un comité d'experts invités à débattre des définitions et des concepts de valorisation à adopter. La consistance des expertises doit être forte afin de fonder la crédibilité du rendement en capital calculé par IPD.

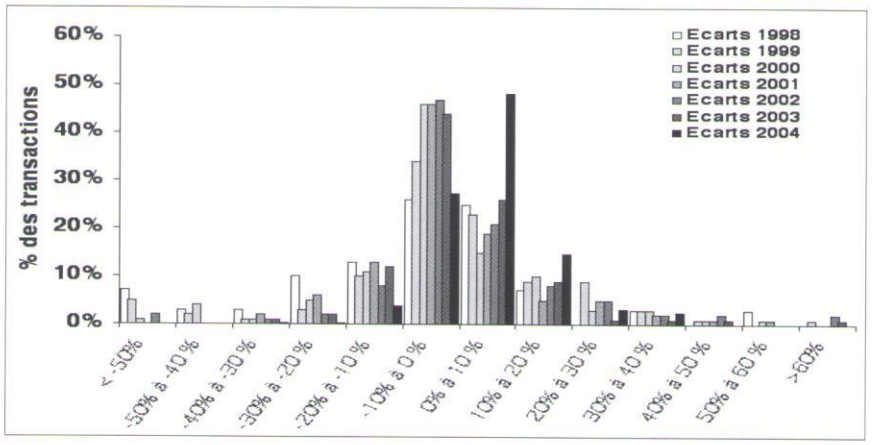
Par ailleurs, les expertises doivent être fiables. Sur ce point, le graphique ci-dessous fait apparaître qu'en 2004, 75 % des transactions, tous produits confondus, ont été réalisées à des valeurs situées à ±10 % des montants des expertises. Une étude menée sur l'impact du changement d'expert n'infirme pas cette tendance.

Quelles autres types d'analyse réalisez-vous ?

Nous développons également des produits à l'intention des utilisateurs. Nous analysons la performance des immeubles sous l'angle des coûts d'exploitation et des ratios d'occupation de l'espace.

De même nous étudions la performance dans l'optique de financements bancaires.

Enfin, nous analysons les risques liés à l'immobilier et par exemple, en direction des investisseurs, le risque locatif non plus au regard du passé mais en développant une projection vers l'avenir des flux potentiels.



Cette analyse permet d'offrir, par la méthode dite de *Monte-Carlo*, des simulations d'évolution à moyen terme des portefeuilles d'actifs.

Quelles est la fréquence de publication des indices ?

Actuellement l'indice IPD français est annuel. Toutefois, la demande d'une plus grande fréquence se fait pressante. Dans un premier temps il faudrait tendre vers un indice semestriel pour répondre aux attentes des sociétés foncières. De même, la mise en place des OPCI devrait conduire à la mise en place d'un indice trimestriel, ce qu'IPD prévoit pour 2007.

En Grande-Bretagne il existe même déjà un indice mensuel.

Que pensez vous du marché actuel de l'investissement ?

Mon analyse ne ressort pas des chiffres analysés puisqu'à la différence des commercialisateurs, IPD ne traite que des données annuelles rétrospectives (actuellement nous disposons des résultats de l'année 2004).

Elle se fonde davantage sur mes échanges permanents avec les acteurs du marché. L'afflux de liquidités est massif et structurel, en raison de l'évolution démographique future des pays développés et des préoccupations en matière de retraite qu'elle entraîne. L'importance de ces liquidités génère une demande soutenue de placements.

L'allocation immobilière dans les portefeuilles des investisseurs européens est en hausse et engendre une concurrence forte sur les produits à l'échelle des marchés nationaux mais également au niveau européen.

Toutefois, en dépit de cette demande et de cette concurrence, les décisions d'investissement intègrent toujours une prime d'*illiquidité*. Elle se matérialise par une référence aux OAT majoré de 1 % qui peut encore se justifier pour les actifs dits *prime*.

Je suis plus circonspect sur la tendance à la baisse des marchés de *second rang* pour des produits non sécurisés par des baux à long terme. L'analyse de la qualité de l'immeuble et de sa localisation, est plus que jamais fondamentale pour ne pas céder à une baisse généralisée, liée à trop d'emphase sur les cash flows et masquant les limites des produits.

Martine Lecante et Claude Galpin

Chaque année, l'IFEI décerne à un élève de l'ESPI (Paris) le Prix de l'immobilier, doté de 1.000 euros.
En 2005, ce prix récompense Marie-Béatrice Tournu, pour sa thèse sur un sujet tout à fait actuel et délicat : les squats.
Voici le résumé son mémoire.

Les squats en France. Impacts du squat sur la valeur des immeubles et son traitement

Le squat constitue une atteinte à la propriété ; néanmoins, la majorité des lieux occupés sont des squats de pauvreté, de manque d'habitat, sans autre ambition politique que celle d'obtenir un toit en toute discrétion. La principale motivation des squatteurs actuels du 21e siècle est la revendication pour un espace de vie physiquement sain et économiquement assumable.

Origine du squat

Les origines du squat sont doubles, il peut s'agir de *squat par nécessité* ou de *squat par vocation*, constitués par de multiples entités et identités. Ce système vicieux constitue en lui-même un des symboles peu glorieux du malaise du logement en France – avec parallèlement, voire concomitamment, tous les soucis relatifs à la décence et à l'insalubrité.

Le problème de logement n'est que la résultante de difficultés statutaires, ou de difficultés sociales, qui nécessitent d'être résolues pour envisager une réelle amélioration de la situation en terme d'habitat. Ces difficultés se multiplient largement en raison de l'absence d'un *marché de recours* que constituait autrefois le parc social de fait qui permettait l'accueil de ceux dont les difficultés n'étaient pas jugées légitimes ou prioritaires par les dispositifs publics ou caritatifs. La disparition des meublés, des pensions de familles, des petits hôtels bon marché, a précipité ceux qui n'arrivent pas à être pris en charge par l'Institution dans l'illégalité résidentielle.

Le phénomène du squat, qui surprend par son ampleur, nous laisse perplexe face au vide législatif qui l'entoure. Il constitue en effet une situation de fait à laquelle il est nécessaire de reconnaître des conséquences juridiques... et c'est pourquoi il convient de s'interroger sur les éventuels moyens d'endiguer ce qui tend à devenir un véritable phénomène de société. La spécificité de l'occupation sans droit ni titre met en exergue la nécessité d'adapter l'arsenal juridique à cette nouvelle catégorie d'occupants, justifiant la mise en place de règles particulières adaptées à la nouveauté de la situation.

Quel droit ?

Droit de Propriété et Droit au Logement ont du mal à cohabiter, et en eux, deux intérêts divergent. D'une part, il faut assurer la possibilité, pour toute personne, de bénéficier du droit au logement, ou plus largement, d'un droit à l'occupation, auquel la loi reconnaît un caractère fondamental. Mais d'autre part, il est difficile d'obliger les propriétaires à jouer un rôle social qui ne leur incombe pas. Certes, réglementer leurs relations avec les occupants de leur immeuble permet d'éviter les abus. Mais la propriété privée doit-elle devenir un instrument de justice sociale ?

Marie-Béatrice Tournu

La problématique est politique, et ce n'est pas le manque réel de logis qui justifie l'existence de *sans logis*. Dans un contexte de parc immobilier structuré en marché, d'une propriété érigée en tant que droit, et le logement en un bien monnayable, le squat se trouve synonyme de crise du logement. Seulement, cette dernière n'a jamais émergé d'une pénurie réelle de logements, mais toujours de son inadéquate répartition. C'est là la critique de toute la politique immobilière qui est remise en cause.

La recrudescence d'actions d'occupation illicite de logements par des familles, souvent soutenues par des associations, oblige les bailleurs à rechercher des solutions pour libérer les locaux tant sur le plan pénal que sur le plan civil. Face à une occupation illicite et par voie de fait, le bailleur ne dispose d'aucun moyens rapides pour faire évacuer le logement, hormis le cas du flagrant délit (procédure pénale) qui permet aux autorités de police de faire évacuer au besoin par la force les immeubles occupés depuis moins de 48 heures. Dans tous les autres cas, le bailleur devra obtenir une décision de justice ou un procès verbal de conciliation exécutoire.

L'insolvabilité

Entre l'affirmation du caractère *inviolable et sacré* du droit de propriété, et la reconnaissance d'une valeur constitutionnelle au droit au logement, la marge est étroite. Il est difficile de trouver un équilibre entre les prérogatives du propriétaire et la reconnaissance d'un droit à l'occupation. Le contexte économique et social a considérablement évolué. Le problème aujourd'hui n'est plus la pénurie de logements, mais l'insolvabilité des demandeurs de logements confrontés à une offre locative trop chère. De plus, les mentalités ont été marquées par les récents incendies qui ont été un véritable déclencheur de *prise de conscience nationale*. Il n'est plus possible de l'ignorer. Une fois de plus, le fait vient provoquer le droit.

L'estimation expertale

Tout expert en évaluation immobilière est susceptible d'être un jour confronté à l'estimation d'un bien squatté avec des problèmes de Droit au Logement qui se superposent (par exemple : bâtiments occupés menaçant ruine, indivision, bâtiments sans maître...). Sa tâche sera

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

.../... (suite de l'article p.5)

compliquée dès la fatidique étape de *la visite* des lieux, et surtout à l'occasion de l'évaluation et de l'appréhension de l'état d'occupation. À la question *quelle est la valeur d'un bien squatté ?* l'expert devra tenter de connaître les origines du squat, sa nature, afin d'en appréhender au mieux les délais de l'éventuelle libération des lieux, et de l'état de vétusté et d'entretien des locaux squattés. En effet, les intentions qui animent les squatteurs et qui diffèrent selon leur provenance impactent sur les procédures judiciaires et a fortiori sur la valeur des immeubles.

La valeur vénale est amputée par cette occupation de fait, et l'incidence de ce type d'occupation rend la valeur locative nulle ; ainsi sera bannie de toute évidence la méthode dite *par le revenu*. Cependant, un immeuble squatté peut avoir un potentiel de revenu locatif, par comparaison avec le marché et les prix pratiqués aux alentours. L'expert utilisera alors les méthodes par comparaison directe (ou méthode par le marché), par le coût de remplacement, ou celle dite du *bilan-promoteur* parfois appelée méthode de récupération foncière ou du *compte à rebours opérateur*.

La valeur dégagée sera celle d'un bien à rénover, à réhabiliter, voire à démolir en totalité, réduisant la valeur du bien en celle d'un terrain revêtu d'une éventuelle constructibilité voire des coûts inhérents qui pourraient rapidement s'avérer onéreux (enlèvement d'amiante, de pyralène sans compter que le terrain peut être devenu inconstructible).

Le rapport d'expertise devra aider son commanditaire à arbitrer entre le choix qu'il a de réhabiliter, ou, de démolir et reconstruire entièrement son bien. Il évaluera l'état locatif qui est celui du squat dans notre hypothèse, différemment pour un immeuble d'habitation ou tertiaire.

Tous les secteurs de l'immobilier sont touchés par le squat, par l'occupation sans droits ni titre. La solution résiderait en l'application d'un abattement arbitraire à la valeur libre, choisi en conséquence, en présence de références aux données du marché local. Les pertes engendrées par une occupation illégale seront à appréhender différemment selon le comportement des squatteurs au jour le jour ; pour se faire, l'expert averti utilisera les variations de l'environnement économique, c'est-à-dire l'évolution des valeurs locatives, de l'ICC, de l'indice BT01, des impôts et taxes.

Enfin, du point de vue de la fiscalité, nous touchons encore là un point paradoxal : les propriétaires fonciers sont de plus en plus sollicités afin de contribuer au développement de logements sociaux, seuls capables de résoudre le problème des squats.

À l'intérieur de ce cercle vertueux, malgré l'occupation des lieux, le propriétaire pourra s'exonérer de toute taxation à l'égard de l'administration fiscale, en prouvant que l'occupation n'est pas de son fait ; ce qui suppose d'entamer une procédure contre les squatteurs, faute de quoi, il ne peut se prévaloir de leur présence comme étant indépendante de sa volonté. En matière d'ISF, immeuble squatté ou non, même régime. Et là encore, la pratique prouve qu'il conviendrait de reconsidérer la fiscalité applicable au patrimoine immobilier.

L'expert, trempé dans ce méli-mélo juridique, financier, et humain, ne peut lui que rapprocher sa méthode d'évaluation à celle appliquée pour les immeubles vétustes ou insalubres (méthode similaire à celle d'un bien exproprié).

Quelles volontés d'évolution ?

Le squat est le lieu d'opposition entre un besoin insatisfait et le propriétaire d'un local vacant, le révélateur des carences de dispositifs sociaux qui n'ont pas réussi à prévenir les situations de crise, un délit de pauvreté qui aboutit à un pauvre traitement judiciaire, et aussi une solution pour les personnes confrontées aux limites des politiques publiques qui sont a priori le meilleur moyen de les faire progresser.

Son sort, comme celui de toute la politique du logement en France, est fermement lié à l'économie, la fiscalité, le financement, et même l'environnement et la sécurité (problèmes sanitaires, d'hygiène, de salubrité, d'incendie, d'évacuation des déchets).

Le squat constitue une problématique d'envergure nationale dorénavant européenne qui se positionne donc sur un champ d'exploration très large (aspects juridiques, positionnements institutionnels, connaissances des situations, confrontations au passé et à l'étranger).

Nul n'a la solution miracle pour résoudre les difficultés et lacunes induites par le squat, chacun ayant établi de son côté ses habitudes de travail. Aussi la puissance publique aurait elle plus à gagner en cherchant à élaborer des solutions collectives, sans écarter les situations individuelles ; et cela en harmonisant le traitement social et le traitement juridique.

Marie-Béatrice Tournu

TENDANCE •

Le marché de la location et de l'investissement (2005)

Résumé de l'intervention de Thierry Laroue-Pont et de Laurent Boucher (Atis Real)

Loyers

Les loyers parisiens restent inférieurs à ceux de Londres (1 200 euros/m² en 2005, après un pic à 1450 euros/m² en 2000) et évoluent avec de moindres fluctuations. Les loyers *prime* se situent entre 600 et 750 euros/m², avec un phénomène de décélération depuis le pic de 2001(± 850 euros/m²)

En revanche, Londres et Paris creusent l'écart par rapport aux autres capitales européennes (Francfort, la plus atteinte, avec des loyers *prime* <450 euros/m², Madrid et Berlin : ± 300 euros/m²)

Le taux de vacance à Paris, de l'ordre de 6 %, est le moins élevé d'Europe, proche du seuil d'équilibre, versus 15 % à Francfort, 10,9 % à Londres et Madrid et plus de 8 % à Berlin.

Les transactions en Ile-de-France ont atteint au quatrième trimestre la barre symbolique de 2 millions de m² en glissement annuel (2 097 977 m²).

La performance du quatrième trimestre 2005 égale celle du quatrième trimestre

2004. Le poids des grandes transactions reste l'élément structurant du marché de l'Ile-de-France.

Par manque de produits disponibles, on constate une baisse des transactions dans la zone Rive gauche / Bercy / Gare de lyon.

En ce qui concerne la Défense, le Q4 s'établit à 105 333 m², du fait de livraisons d'immeubles neufs, contre des chiffres beaucoup plus modestes pour les autres QCA (26 000 m², 18 000 m² et 15 000 m²).

Stabilité de la deuxième périphérie. Q1 : 92 000 m², Q2 : 80 000 m², Q3 : 90 000 m², Q4 : 85 500 m².

Après Paris intra muros, le marché le plus dynamique est le secteur Affaires Ouest Nord, à savoir les communes limitrophes de la Défense ainsi que Neuilly et Levallois. On constate une *sur-offre* à Paris QCA Etoile et Opéra et centre ouest, tandis que Paris 12/13 est en *sous-offre*.

L'Opéra montre un ratio 50/50 entre l'offre neuve et l'offre de seconde main.

Les bonnes statistiques de l'emploi impactent favorablement le montant des demandes enregistrées en Ile-de-France. (+ 12 % par rapport à 2004).

Les demandes nouvelles se montent à 711 000 m², tandis que celles concernant les biens de seconde main atteignent 1 304 000 m².

Rappel des transactions 2004 en Ile-de-France plus de 5.000 m² l'unité : 780.200 m² placés sur 62 opérations.

Parmi les transactions supérieures à 20.000 m², on peut citer AXA Seine Arche 59.000 m², AXA Wilson 10 524 m², MDBA/EADS 55.000 m² (ZIPEC Plessis Robinson), France Télécom 43.897 m² (Portes d'Arcueil), PWC 31.705 m² (Crystal Park à Neuilly), avec un bail de 12 ans fermes), et NEO/ le Figaro (20.272 m²).

En 2005, on relève BNP Paribas avec 46 500 m² dans les Grands moulins de Pantin, SFR avec 34 265 m² (Rive Défense) et Terra Nova avec 29 129 m² (preneur : l'État).

L'Ouest domine (30 % du total), puis la première périphérie (2 %), et Paris intra muros (24 %).

On relève une large variété de typologie des grands utilisateurs : banques/finance, 24 %, industries de transformation, 18 %, technologie de l'information, 15 % et secteur public, 10 %.

La demande placée en Ile-de-France sur trois trimestres 2005

Elle s'élève à 585 500 m² répartis sur 50 opérations.

Les immeubles neufs ou restructurés représentent 68 % du total placé (67 % en 2004).

À la Défense, 59 % de la demande placée sont au détriment de Paris 14/15.

Sur les 110 300 m² placés en première périphérie, 86,5 % le sont au détriment des QCA traditionnels de Paris et de l'ouest parisien. En deuxième périphérie (100 000 m²), seuls 7 500 m² correspondent à des transferts des QCA traditionnels. 57 % des surfaces y sont consommés par des utilisateurs déjà implantés en deuxième périphérie ou en première périphérie sud.

Les loyers inférieurs à 300 euros/m² représentent 46 % du total (29 % en 2004), ceux inférieurs à 400 euros/m² représentent 73 % du total (59 % en 2004). Ceux supérieurs à plus de 500 euros/m² ne représentent que 10 % du total des transactions (13 % en 2004).

Les loyers moyens pondérés (en moyenne mobile sur trois trimestres) se répartissent comme suit :

- Paris QCA : pour des surfaces supérieures à 2000 m² :
- 646 euros pour du neuf, et 435 euros pour des immeubles de seconde main et La Défense respectivement 436 et 358 euros/m².

Franchises

S'agissant des franchises pratiquées, les moyennes s'établissent à 13 %, pour Paris QCA, Paris hors QCA 13 % également, la Défense 12 %, et première périphérie nord 18 %. Ces moyennes ne sont guère significatives dans la mesure où elles cachent de fortes dispersions : de 6 % à 30 %, selon les localisations.

On observe une stabilisation de l'offre globale à un an depuis fin 2004 à environ 4 millions de m², dont 30 % en immeubles neufs. Il faut cependant noter une baisse significative du stock de deuxième main dans le QCA, tandis que les marchés de la Défense et de la première couronne nord restent structurellement offreurs d'immeubles neufs.

Investissement

(chiffres au 3è trimestre 2005)

Rendements Ile-de-France

QCA : 5,25 % - 6,25 % . Tendance baissière.

Hors QCA : 6 % (inchangé) - 7,20 % (tendance baissière)

La Défense : 5,90 % (tendance baissière) – 6,5 % (tendance baissière)

Entrepôts loués classe A : 8 % (tendance baissière) – 8,75 % (tendance baissière)

Principales métropoles régionales

Investisseurs français 62 % du total (45 % en 2004), Allemands 5 % (contre 3 %), Britanniques 10 % (contre 20 %), Proche-Orient 2 %.

Typologie des investisseurs. Foncières : 58 % du total (contre 44 %).

Fonds à moyen et long terme : 19 % (vs 34 %).

SCPI : 7 % (vs 9 %).

Lyon

297 millions m² sur les trois trimestres 2005 (386 millions sur les quatre trimestres 2004).

Rendement : 11,3 % point haut sur 12 mois. 7,4 % point bas sur 12 mois. 7 % point bas sur 24 mois.

Lille

177 millions m² sur les trois trimestres 2005 (151 millions sur les quatre trimestres 2004).

Rendement : 10 % point haut sur 12 mois. 7 % point bas sur 12 mois

Aix Marseille

71 millions m² sur les trois trimestres 2005 (118 millions sur les qautre trimestres 2004)

Rendement : 9,80 % point haut sur 12 mois, mais tendance baissière.

Investisseurs

Foncières : achats équilibrent les ventes sur les trois trimestres 2005.

Assureurs, Caisses de retraites : id.

Fonds à moyen et long terme. Les achats représentent ± 4 fois le volume des ventes.

Opérations de grande envergure

À noter la cession à Morgan Stanley pour 78 millions euros du solde du portefeuille immobilier français d'IBM, soit environ 140 000 m², répartis sur une dizaine d'immeubles.

Michèle Philippe-Serpault

Lydie Latasse-Cornillard - Titulaire

Parrains :
Ivan Pasternatsky et Eric de Lanty.

(33 ans) Diplômée de l'ESPI et certificat d'études juridiques immobilières de l'ICH. Depuis 1997 : expert immobilier chez Bourdais Expertises (devenu récemment CBRE Bourdais Valuation).

Adresse professionnelle :
CBRE Bourdais Valuation
145 rue de Courcelles, 75017 Paris
Téléphone : 01.53.64.34.98

Tanneguy de Guerpel - Titulaire

Parrains :
Stéphane Imowicz et Eric de Lanty.

(28 ans) Diplômé de l'ICH, licencié en Droit privé. Ancien stagiaire au Cabinet Hervé Demanche. Depuis 2003, chez Ad Valorem, Expert immobilier, chargé du développement dans le grand sud de la France.

Adresse prof. : Ad Valorem Expertise
espace Beauvallon,
4 rue Gandhi, 13100 Aix-en-Provence
Téléphone : 04 42 20 29 81

Norbert Rieu - Titulaire

Parrains :
Fabrice Léger et Alain Borry.

(54 ans) DESS - Droit immobilier et administration du patrimoine. ICH - vente et gestion d'immeubles.

Agent général d'assurance, puis Directeur administratif dans une société de promotion immobilière.
Depuis 1997 :
Agent immobilier, administrateur de bien et expert immobilier.

Adresse professionnelle :
Cabinet Norbert Rieu
6 av. Max Dormoy
BP 331,
34204 Sètes cedex
Téléphone : 04 67 78 59 41
Port : 06 89 09 65 41

INSTITUT • Grand Sud-Ouest

La section Grand Sud-Ouest de l'IFEI s'est réunie pour la première fois depuis sa création, à Bordeaux le 27 janvier dernier. Cette journée a permis d'aborder tout d'abord l'urbanisation de la rive droite de l'agglomération bordelaise par Michel Bergeron de la CUB, puis une présentation par M. Boyer de la CCI sur l'influence du tramway sur les facteurs de commercialité, et enfin un point sur l'immobilier de bureaux et d'activités par M. Barrieux de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise.

Ces interventions riches en informations ont été très appréciées des ving-cinq participants, membre de l'IFEI ou amis de la section.

Après le déjeuner, intervention sur le contentieux de la valeur locative en matière de Taxe foncière par Arnaud Schierès.

Vous pouvez noter la prochaine réunion de travail, le 9 juin 2006 à Condom (32). Les thèmes préssentis sont :

- l'impact des acheteurs étrangers dans le Gers,
- méthode d'évaluation des belles demeures et châteaux,
- le marché des domaines viticoles,
- une intervention de l'ABF du Gers.

Arnaud Schierès

JURIDIQUE • Code de procédure civile

Les décrets 2005-1678 2005-12-28 du 29 décembre 2005 entrent en vigueur le 1er mars 2006.

Ils concernent plusieurs articles du code de procédure civile.

Article 153

Livre I, Titre VII, S-titre II, Chap. I, Section I : décision ordonnant des mesures d'instruction.

La décision qui ordonne une mesure d'instruction ne déssaisit pas le juge. La décision indique la date à laquelle l'affaire sera rappelée pour un nouvel examen.

Article 267

Livre I, Titre VII, S-titre II, Chap. V, Section IV, sous-section I : la dérive ordonnant l'expertise.

Dès le prononcé de la décision nommant l'expert, le secrétaire de la juridiction lui notifie copie par tout moyen. L'expert fait connaitre sans délai au juge son acceptation ; il doit commencer les opérations d'expertise dès qu'il est averti que les parties ont consigné la provision mise à leur charge, ou le montant de la première échéance dont la consignation a pû être assortie, à moins que le juge ne lui enjoigne d'entreprendre immédiatement ses opérations.

Le Cercle de l'IFEI
Rédacteur en chef : Jacques Detrez
Comité de rédaction
Robert Brunier, Joëlle Chauvin,
Antoine Hinfray, Claude Galpin, Martine Lecante
et 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