

# Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



*L'année 2007 est arrivée à grands pas, laissant derrière nous une année 2006 bien remplie où l'IFEI a su renforcer sa place au cœur de l'expertise immobilière, aux niveaux national et international, grâce à vos efforts. Les journées des 29 et 30 janvier prochain permettront de nous retrouver lors de notre colloque et de l'assemblée générale.*

*L'année 2007 sera aussi l'occasion de finaliser les chantiers en cours comme la reconnaissance des qualifications professionnelles de l'expert (TEGOVA), la mise en place d'accès à des références immobilières ou encore le développement des contacts universitaires. La Charte de l'expertise en évaluation immobilière se fait progressivement connaître et il vous appartient de la promouvoir au travers des expertises.*

*Vous remarquerez que l'équipe du Cercle a fait évoluer notre journal pour le rendre encore plus attractif et répondre au mieux à vos attentes.*

*Je vous souhaite à tous de bonnes fêtes de fin d'année dans l'attente de se retrouver en janvier.*

Hervé Demanche, Président de l'IFEI



*Tous les trois ans, notre Institut organise, à Paris, les journées de l'IFEI qui réunissent des intervenants majeurs de nos métiers. Les 29 et 30 janvier 2007, le thème sera*

*La trilogie de l'immobilier : le Marché et ses contraintes, le Financier, l'Expert...*

*Les intervenants développeront les différentes facettes de notre environnement professionnel : tendance économique, analyse des marchés européens et français, réflexion sur la financiarisation de l'immobilier, normes comptables, nouvelles dispositions légales et réglementaires, application des normes HQE qui marquent une démarche novatrice dans les conceptions de construction, approche de cas experts, autant de sujets que nous partagerons ensemble au cours de ces deux journées (voir p.6)*

Joëlle Chauvin, Président adjoint de l'IFEI

## Sommaire

### Expertise

Expertise des manoirs et châteaux	1
Colloque de Toulouse	3
Diagnostic de pollution	5

### Association

Tegova tient son A.G.	3
Programme du colloque	6



26, rue de la Pépinière  
75008 Paris  
Tél. : 01 44 70 02 12  
Fax : 01 44 70 04 14  
www.ifei.org  
contact@ifei.org

ASSOCIATION RÉGÉE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

## Expertise des manoirs et châteaux

Philippe Malaquin  
*membre de l'IFEI*

### I - Immeubles concernés

- Maison de maître, 18ème et 19ème siècle, 400 à 600 m<sup>2</sup> intérieurs avec petit parc.
- Manoir ou gentilhomme, construction du 16ème siècle au 19ème siècle, 600 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> intérieurs, parc et dépendances.
- Château, construction du 11ème siècle au 18ème



siècle par une famille noble ou royale, le plus souvent avec tours, donjons, douves, parc boisé, pelouse, pièce d'eau.

- o Châteaux médiévaux fortifiés.
  - o Châteaux Renaissance, plus élégants et confortables : Château d'Anet, châteaux de la Loire, Vaux-le-Vicomte, Versailles...
  - o Château du 18ème siècle : Château d'Irreville (27), style Louis XVI.
  - o Château du 19ème siècle et postérieur, restauré...
- .../... (suite p.2)

.../... (suite de la p.1)

ration ou copie de châteaux anciens : Pierrefonds (60), château inachevé à Rochefort-en-Yvelines avec parcours de golf, château d'Artigny (37) construit vers 1930.

## II - Situation administrative

- Monument historique classé : M.H.
- Monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : ISMH.

**Contraintes :** droit d'information de l'État sur les mutations, les travaux.

### Avantages.

- Protection dans un périmètre de 500 m.
- Subventions (20 % ou 50 %).
- Déduction des travaux avec obligation de visite 45 jours par an.
- Exonération des droits de succession ou de donation, avec obligation de visite soit 60 jours en été, soit 80 jours à l'année.

## III - État du marché

Il y a environ 40.000 châteaux en France, environ 500 ventes par an. C'est un marché déséquilibré : offre forte, demande faible.

Facteurs de plus value :

- transformation en hôtel restaurant,
- présence de chasse, de vignoble,
- revenu potentiel avec location des communs.



Château d'Acquigny (Eure)

## IV - Méthodes d'estimation

Méthode par comparaison privilégiée, mais recoupement par méthode d'estimation par le revenu.

### 1) Par comparaison

Analyse des références et du château à expertiser par la surface intérieure pondérée.

Pondération :

- Pièce de réception : 0,8 à 1,2
- Chambres : 0,7 à 1
- Sous-sol, grenier : 0,2 à 0,6
- Couloir, sanitaires : 0,5 à 0,7
- Dépendances : 0,2 à 0,5

Estimation parc d'agrément intégré.

Ajouter les bois souvent régis par plan simple de gestion.

### 2) Par le revenu

Locations annuelles constatées ou évaluées, taux de rendement du revenu net annuel 3 % à 6 %.

Locations saisonnières ou événementielles, taux de rendement de 5 % à 12 % du revenu net annuel selon le caractère répétitif.

### 3) Autres méthodes

Méthodes de découpage, méthode de réajustement.

## V - Quelques ventes

### Dans les Yvelines

- Décembre 2000, vente du château de Groussay à Montfort l'Amaury, dans un parc de 30 ha 80 a 21 ca, château du 19ème siècle sans caractère marquant de 2.300 m<sup>2</sup> utiles bruts. Prix de vente : 20.000.000 F soit 8.696 F/m<sup>2</sup> ou 1.325 euros/m<sup>2</sup>.

- Décembre 2000 à Chambourcy, vente d'un manoir de 1.000 m<sup>2</sup> utiles bruts, confortable, dans un parc de 9 ha 91 a avec vue sur le golf et le désert de

Retz. Prix de vente : 28.000.000 F, soit 28.000 F/m<sup>2</sup> ou 4.268 euros/m<sup>2</sup>.

- Janvier 2005, à Montchauvet, dans un parc de 33 ha 22 a, vente d'un manoir composé de deux bâtiments : l'un ancien du 17ème siècle, l'autre bâtiment rénové séparé ; 1.200 m<sup>2</sup> utiles bruts, bon état, très confortable, piscine, tennis. Prix de vente : 3.190.000 euros, soit 2.660 euros/m<sup>2</sup>.

### En Seine-et-Marne

- À Saint Merry, dans un parc de 4 ha 71 a, vente d'un manoir du 19ème siècle de 400 m<sup>2</sup>, communs, 600 m<sup>2</sup>, licitation en 2001 à 5.200.000 F, soit pour 700 m<sup>2</sup> pondérés, 7 428 F/m<sup>2</sup> ou 1.132 euros/m<sup>2</sup>.

- Février 2005 à Seine Port, vente d'un manoir de Mme Dejazet comédienne datant de 1777, 500 m<sup>2</sup> utiles bruts, dépendance de 60 m<sup>2</sup>, parc-jardin de 5.948 m<sup>2</sup>. Prix de vente 950.000 euros, soit 1.700 euros/m<sup>2</sup>.

- À Vaux le Pesnil, château Louis XIII parc de 14 ha, surface utile brute de 2.500 m<sup>2</sup>, en état moyen, acquis 1.500.000 F en 1973. Il est proposé actuellement à 3.000.000 euros, soit 1 200 euros/m<sup>2</sup>.

### Dans l'Eure et Seine-Maritime

- En 1999 à Yville sur Seine, 35 km sud-ouest de Rouen, monument historique de 15 pièces principales, parc, bois, 80 ha. Prix de vente 1.000.000 F. Gros œuvre rénové mais pas l'intérieur.

- En 2003 à Pinterville, parc de 23 ha 15 a, vente d'un château du 18ème siècle de 30 pièces principales à rénover, 2.000 m<sup>2</sup> utiles, libre. Prix de vente : 914.695 euros, soit 457 euros/m<sup>2</sup>.

- Été 2002, château de Janville (3 km de la mer, Veulettes sur Mer), vente d'un château Louis XIII, agrandi, de 14 pièces principales, parc de 14 ha. Prix de vente : 1.000.000 euros.

- En Janvier 2004 à la Croix Saint Leuffroy, dans un parc de 19 ha 37 a avec bordure de l'Eure, château de 20 pièces principales à rénover, libre. Prix de vente : 1.037.000 euros.

### En Saône et Loire

- En 2003, vente du château de Saint Point, château du 15ème siècle agrandi au 19ème siècle, surface utile brute de 1.000 m<sup>2</sup> environ, parc de 18 ha 23 a en partie loué par fermage. Etat d'entretien défraîchi, confort vétuste. Prix de vente : 1.100.000 euros, soit 1 100 euros/m<sup>2</sup>.

## TEGoVA tient son assemblée générale (18 novembre 2006)

*L'assemblée générale, tenue à Édimbourg (Écosse), lance la mise en place du processus de reconnaissance des experts.*

Claude Galpin  
membre de l'IFEI

La délégation française était la plus nombreuse avec Bertrand Wasels (SNPI), vice-Président de TEGoVA, Jean-Claude Aznavour (IFEI), Président de TEGoVA France, France de Castries (FNAIM), vice-Présidente de TEGoVA France, Patrick Simon (IFEI), Gérard Fons (SNPI), Jean-François Drouets (SNPI), Michael



Morris

(AFREXIM), Jean-Claude Dubois (AFREXIM), Claude Galpin (IFEI) et Olivier Pavy (Conseil supérieur du notariat) membre observateur.

Deux décisions importantes ont été prises. De nouvelles répartitions des contributions financières et des droits de vote ont été approuvées en fonction d'une combinaison de critères de population et de poids

économique (PIB) permettant ainsi une représentation plus objective des 27 pays membres de l'association.

Le schéma de reconnaissance

professionnelle, désigné

terminologie **Recognised European Valuer (REV)**, tel qu'il a été patiemment défini depuis trois années est approuvé avec seulement une abstention.

Pour mettre en œuvre ce schéma à partir du premier trimestre 2007, il importe à présent de finaliser les documents contractuels entre TEGoVA et les associations membres, puis de mettre en place un comité de reconnaissance.

Les délégations qui avaient été invitées à un dîner de gala à l'hôtel de ville d'Édimbourg, eurent la surprise de se voir accueillies au son traditionnel et local de la cornemuse.



## Colloque de Toulouse

*La section Grand sud-ouest organisait le 24 novembre 2006 un large échange autour de l'immobilier toulousain et de son environnement.*

Jacques Détrez  
membre de l'IFEI

Après avoir présenté le programme des interventions de la journée, le Président Jacques Rouch remercie l'ensemble des participants de leur présence.

En avant-propos Jean-Claude Aznavour, vice-Président chargé du développement des régions, rappelle les objectifs de notre Institut en insistant sur son caractère spécifique de centre de réflexion.

Puis Jean-Claude Aznavour fait un compte-rendu rapide de la réunion TEGoVA d'Édimbourg où il a été décidé de mettre en place la reconnaissance des compétences à l'échelon européen. Il précise que



l'IFEI, en tant que membre actif de TEGoVA, devrait être habilitée à délivrer l'agrément nécessaire.

Enfin le colloque de l'IFEI des 29 et 30 janvier prochains à Paris est annoncé en soulignant la richesse de son contenu et la qualité des intervenants.

**Toulouse une aire urbaine en développement.**

Le premier thème du colloque concernait le développement de Toulouse présenté par Mme Christine Encinas.

L'agence d'urbanisme de Toulouse, aire urbaine, regroupe plusieurs missions, d'une part l'observation de l'habitat et l'évolution de la population, d'autre part l'observatoire de l'immobilier de bureau. L'agence anime le débat local en informant le public.

En terme d'importance l'aire urbaine de Toulouse compte 342 communes, au sein de cet ensemble la *ville centre*, et la banlieue comprend 71 communes. Il faut noter que la couronne périurbaine dépasse le cadre du département.

La population de Toulouse est en

forte croissance avec un solde positif de 19.000 habitants par an. L'ensemble représente plus d'un million d'habitants.

L'autre point important touche l'emploi. Toulouse enregistre une croissance régulière de l'emploi et l'existence de 400.000 emplois dont 300.000 salariés.

La croissance est soutenue grâce à la création d'entreprises ; en effet depuis 2002, 5.300 entreprises se sont créées sur un total de 7.500. Il faut insister sur la prédominance du secteur tertiaire qui représente trois emplois sur quatre.

Enfin il existe plus de 300 zones d'activités, dont un tiers comporte du foncier disponible. Nous retiendrons les sites majeurs, au nord-ouest, le pôle aéronautique et les pôles dédiés, ainsi que deux pôles de compétitivité *Aérospace Vallée* et les pôles *Cancer* et *Bio santé*.

**Projets de diversification**

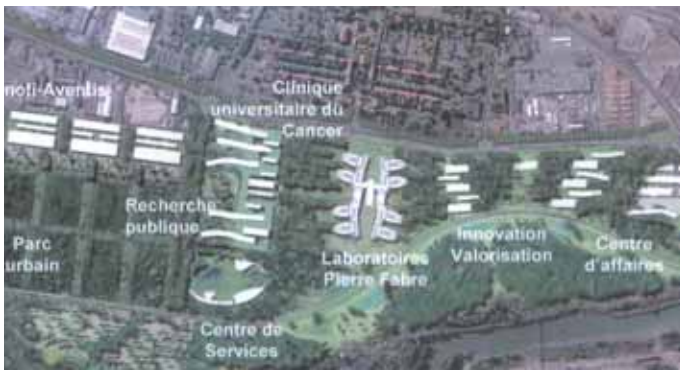
La deuxième intervention était assurée par M. Pierre Emmanuel Reymond, Directeur adjoint des services à la communauté d'agglomération du Grand Toulouse.

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

.../... (suite de la p.3)

L'orateur a insisté sur la croissance exceptionnelle de ces dix dernières années essentiellement générée par la dynamique Airbus. Cette croissance engendre une nécessaire stratégie de consolidation et de diversification économique.

Pour atteindre son objectif la communauté d'agglomération initiaise neuf projets. Parmi ces derniers, voici les plus avancés et connus.



### Le Cancéropole

Construit sur l'ancien site AZF, la ZAC Cancéropole vient de mettre en chantier les locaux du laboratoire pharmaceutique Pierre Fabre, ce centre de recherche représente 41 000 m<sup>2</sup>. L'une des caractéristiques remarquable de ce site réside dans le rapprochement dans un même lieu des chercheurs et des malades.

### La ZAC de Toulouse Montaudran, Aérocampus.

ZAC de 100 ha située en limite nord-est de la ville et qui va faire l'objet d'une consultation pour réaliser des logements, des équipements publics et privés liés aux activités de l'aviation en relation avec les écoles supérieures proches (ENAC, etc)

### Le site Andromède, lié à Aéroconstellation

#### L'OTIE

Intervenait ensuite Mme Michelle Bellan, vice-Présidente de l'O.T.I.E. (Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise). Celle-ci est par ailleurs directrice régionale de CB Richard Ellis.

Cet observatoire regroupe cinquante membres, tous professionnels de l'immobilier d'entreprise. Son Président, Frédéric Racat, déclarait aux Echos le 30 novembre : « c'est historique, on n'avait jamais vu cela, 2006 va battre des records de commercialisation ».

Quelques chiffres significatifs nous ont été communiqués.

Le parc de bureaux concentré dans Toulouse et sa banlieue est d'environ 1.100 immeubles recensés, 85% de ces immeubles sont situés dans le cœur d'agglomération.

Ce parc représente 2.650.000 m<sup>2</sup> avec une répartition géographique qui est la suivante :

- nord-ouest, 1/3,
- centre, 1/3,
- sud-est, 1/3.

À l'intérieur de ces surfaces, le parc locatif représente 40 % du total.

Le stock est en baisse avec 56.000 m<sup>2</sup>, et représente environ sept mois de commercialisation. Cependant ce stock devrait se

reconstituer avec notamment la relance de bureaux *en blanc* auquel il convient d'ajouter des rénovations d'immeubles anciens en cours.

Depuis 1999, il se commercialisait 100.000 m<sup>2</sup> par an, et depuis 2004 on assiste à une accélération avec 130.000 m<sup>2</sup> commercialisés annuellement dont, pour cette année, les laboratoires Pierre Fabre du Cancéropole.

Cette dynamique place Toulouse au 4<sup>ème</sup> rang derrière Lyon, Aix-Marseille et Lille. Mme Bellan a mis en avant le fait que le marché Toulousain intéresse les investisseurs nationaux et internationaux.

Ce marché a attiré les fonds de pension qui ont acheté en période de cycle bas, et qui commencent à prendre leur bénéfice.

Les valeurs locatives sont de 220 euros en centre ville et 150 euros en périphérie. Cette hausse des loyers devrait permettre, selon Mme Bellan, de faire remonter la rentabilité qui avait baissé ces dernières années, pour se trouver aux alentours de 6 %.

L'exposé s'achevait par un point sur les locaux mixtes pour lesquels Toulouse enregistre un fort taux de transactions. 110.000 m<sup>2</sup> de transactions depuis cinq ans, chiffre à comparer aux 56.900 m<sup>2</sup> d'entrepôts commercialisés en 2005.

Le déjeuner a permis aux participants d'échanger points de vue et avis d'experts.

L'après-midi démarrait avec la société Diagamter qui traitait du diagnostic de performance énergétique. Cette présentation a suscité beaucoup de questions. Les experts présents se sont interrogés sur l'impact du DPE, lors des évaluations.

Enfin la société AIS présentait un sujet sur la dépollution des sols (voir p.5) en pleine actualité avec la pollution du site AZF.

Nous retiendrons de cette journée qu'elle fut riche en informations tant sur le marché que sur les sujets experts.

À très vite pour le prochain colloque qui, selon nos informations, se tiendra à Bordeaux.



Section Grand sud-ouest

De gauche à droite : Arnaud Schierès, Patrick Subra, Jacques Rouch, Joëlle Estela-Métois, Didier Pourté

# Face à la pollution



*Du diagnostic de pollution aux moyens de traitement. Aspects légaux, techniques et financiers.*

Frédéric Chevillard  
AIS Grand sud

**DU DIAGNOSTIC DE POLLUTION AUX MOYENS DE TRAITEMENT**  
- Aspects légaux, techniques et financiers -

**Objet : sensibilisation au diagnostic de pollution**

Thèmes abordés :

- | Quand et pourquoi ?
- | Comment et combien ?
- | Caractérisation et traitement ?

**Pourquoi ?**

Définir la qualité du sous-sol, identifier une pollution = Etat des lieux  
(Ex : garage, fosse à huiles)

**Quand doit-on réaliser un diagnostic ?**

**Obligations**

Cessation d'activité / vente d'un site classé ICPE  
⇒ Diagnostic joint à l'acte de vente

Troubles de voisinages, dommages collatéraux  
= droit civil

**Recommandation**

Projet d'acquisition / vente  
Estimation de la valeur d'un bien

**Obligations à la réalisation d'un diagnostic de pollution**

Aspects réglementaires (ICPE)		
<b>Quand :</b>	En cours d'exploitation	Cessation d'activité
<b>Pourquoi :</b>	Accident / Inventaire	Etat des lieux
<b>Exemple :</b>	Fuite de réservoir	Tout site ICPE

Domaine du droit civil			
<b>Quand :</b>	Dommages collatéraux	Vente du site	Vente du site
<b>Pourquoi :</b>	Troubles de voisinage	Non respect de l'obligation d'étude	Vices de consentement
<b>Exemple :</b>	creusement d'une piscine	Absence de diagnostic	Fuite historique

**Recommandation à la réalisation d'un diagnostic de pollution**

Jurisprudence	
<b>Quand :</b>	Vente du site
<b>Pourquoi :</b>	Présence d'une source potentielle de pollution
<b>Exemple :</b>	creusement d'une piscine

Valeur réelle d'un site	
<b>Quand :</b>	A la demande du propriétaire
<b>Pourquoi :</b>	Estimation d'un bien
<b>Exemple :</b>	Centre commercial Station service

Création d'un lotissement	
<b>Quand :</b>	Avant projet
<b>Pourquoi :</b>	Migration atmosphérique de polluants
<b>Exemple :</b>	Volatilisation de poussières ⇒ concentration de polluants

**Définition du diagnostic de pollution**

- Situation
- Echantillonnage
- Mesures
- Analyses

} Synthèse des données = **RAPPORT**

**Moyens mis en œuvre**

- Pelle mécanique
- Foreuse

**Coût : fonction de la nature et de la localisation des sources**

Si absence d'information ⇔ Recherches bibliographiques  
⇔ Visite des lieux

Coût des analyses : variable, entre

- ⇔ Hydrocarbures : 45 € HT
- ⇔ Pesticides : 120 € HT

→ Diagnostic = recherche multi-paramètres

Notu bene : analyses = fondement de l'expertise

Coût d'intervention : Etudes de cas

**CAS N°1**

Source aérienne – pollution diffuse (stockage de fûts d'huiles)

Milieux expertisés : Terrains superficiels (0 à 0,5 m)

Etat initial : Fûts d'huile, déchets divers

Etat lors de l'expertise : Zone de pollution potentielle

Coût : Variable : de 500 à 1500 € HT

**CAS N°2**

Source aérienne – pollution ponctuelle (Réservoir aérien)

Milieux expertisés : Terrains superficiels (0 à 2 m) – « sols »

Gaz du sous-sol – « air »

Réservoir de carburant

Zone de pollution potentielle

Coût : Variable : de 1500 à 2500 € HT

**CAS N°3**

Source aérienne et enterrée – pollution ponctuelle (distribution de carburant)

Milieux expertisés : Sols superficiels et profonds (0 à 5 m) – « sols »

Gaz du sous-sol – « air »

Point de distribution

Canalisation

Réservoir de stockage

Coût : Variable : de 3000 à 5000 € HT

**CAS N°4**

Source aérienne et enterrée – pollution ponctuelle (distribution de carburant)

Milieux expertisés : Sols superficiels et profonds (0 à 5 m) – « sols »

Gaz du sous-sol – « air »

Nappe – « eaux souterraines »

Point de distribution

Canalisation

Eaux souterraines

Coût : Sarcophage de l'ordre de 2000 à 2500 € HT

**STRATEGIE ET COUT DE LA DEPOLLUTION**

Diagnostic Initial → **Impact limité** → Diagnostic complémentaire

- ⇔ Répartition spatiale de la pollution
- ⇔ Effets sur les eaux souterraines

Pollution des sols de faible ampleur

- ⇔ Dépollution par enlèvement des terres polluées = traitement hors site
- ⇔ Coût : 150 à 250 € HT / tonne, chargement, transport, traitement

**SYNTHESE**

- ⇔ Diagnostic pour tout site ayant accueilli une activité potentiellement polluante
- ⇔ Techniques de traitement adaptées et spécifiques
- ⇔ Moyens et coût variables

AIS = diagnostic simultané

- ⇔ Mécanique des sols
- ⇔ Identification et traitement des pollutions

**La trilogie de l'immobilier : le marché et ses contraintes, le financier, l'expert...**

Inscription auprès de l'IFEI

JANVIER 2007  
LUNDI

29

JANVIER 2007  
MARDI

30

8h30 **Accueil des participants**

9h00 **Introduction**

Hervé DEMANCHE  
*Président de IFEI*

**Présentation de la journée**

Joëlle CHAUVIN  
*Président adjoint de l'IFEI*

9h15 **Macro- et micro-économie**

Guy MARTY  
*Directeur général de l'IEIF*

9h45 **Les marchés européens en immobilier d'entreprise**

Alain BECHADE  
*Président du Directoire exécutif d'Atisreal*

10h15 **Les marchés français**

Maurice GAUCHOT  
*Président de CB Richard Ellis France*

10h45 **Pause**

**La financiarisation : jusqu'où va-t-elle ?**

11h00 **Les SIIC**

Dorian KELBERG  
*Délégué général FSIF  
(Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)*

11h40 **La titrisation**

Jean-Pierre RAYNAL  
*Président de Proudreed, membre de l'IFEI*

12h30 **Déjeuner**

**Intervention débat : les centres commerciaux**

Éric RANJARD  
*Président de SEGECE et du CNCC,  
Gérant d'U3C.*

**La financiarisation : jusqu'où va-t-elle ? (suite)**

14h30 **Les OPCI : analyse critique à la veille de leur naissance**

Bernard BARET  
*Directeur général adjoint de BNP Paribas REIM,  
Responsable de la Gestion collective,  
Président de Partenaires Gérance Soprofinance*

15h15 **Les normes IFRS**

Stéphane IMOWICZ  
*Président Directeur général d'AD Valorem,  
membre du Conseil supérieur de l'IFEI*

16h00 **La Charte de l'expertise dans le contexte national et international : ce qu'il faut savoir**

Denis FRANCOIS  
*Président de CB Richard Ellis Valuation,  
membre du Conseil supérieur de l'IFEI et  
Président d'honneur*

16h20 **Les experts immobiliers : la dimension européenne**

Jean-Claude AZNAVOUR  
*Président de TEGoVA France,  
membre du Conseil supérieur de l'IFEI*

9h00 **Accueil des participants**

9h15 **Présentation de la journée**

Joëlle CHAUVIN  
*Président adjoint de IFEI*

9h20 **Les nouveautés légales et réglementaires**  
- L'ANAH : pour quoi faire ? - La loi Aurillac  
- **Réflexion surprise sur l'expertise**

Philippe PELLETIER  
*Avocat associé, Lefevre Pelletier & Associés,  
Président de l'ANAH*

10h05 **- Les baux commerciaux : ce qui change**

Marie-Odile VAISSIE  
*Avocat associé, Lefevre Pelletier & Associés*

10h50 **Pause**

11h00 **Les normes HQE :  
les vraies réponses aux bonnes questions**

Marcel GUEGAN  
*Président du Conseil de surveillance de COTEBA*  
Marcel GRATALOUP  
*Directeur délégué de COTEBA, membre du Comité  
d'application marque NF Bâtiments Tertiaires -  
Démarche HQE® représentant les maîtres d'œuvre et  
bureaux d'études Syntec / CICT / UNTEC / UNAPOC*  
Laurent LEDUC  
*Consultant, responsable HQE® dans le groupe COTEBA,  
Auditeur principal de certification de marque NF  
Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® pour CERTIVEA.*

12h30 **Déjeuner**

**Intervention débat : l'habitation, la nouvelle donne**

Jean-Michel LANCELOT  
*Président de GÉRER,  
membre du Conseil supérieur de l'IFEI, ancien Président*

**Présentation de deux cas pratiques experts**

14h30 **- Bilan promoteur sous le regard de l'expert**

Coralie COUVRET  
*Directrice générale déléguée d'Atisreal Expertise,  
membre du Conseil supérieur de l'IFEI*

15h00 **- Expertise immobilière / Loyers d'hôtel :  
du taux d'occupation au REVPAR et  
du pourcentage sur recettes au GOP**

Bernard PAIN  
*Expert agréé par la Cour de cassation,  
Président de la CNEJI, membre de l'IFEI*  
Rapporteur : Hugues SAINSART  
*Expert près la Cour d'appel de Paris,  
chargé de cours à l'Université Paris 1, Chartered Surveyor*

15h30 **Les ratios de l'immobilier : ceux qu'il faut retenir...**

Joëlle CHAUVIN  
*Directeur Immobilier d'AVIVA France,  
Président adjoint de l'IFEI*

16h15 **Clôture des journées**

Hervé DEMANCHE  
*Président de l'IFEI*