

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

Avec la remise des premiers diplômes REV (Recognised European Valuer) à des experts français, le projet de convergence européenne a franchi une nouvelle étape.



Désormais, ces titulaires vont voir leur professionnalisme reconnu dans la plupart des pays européens et vont pouvoir étendre ainsi le champ de leurs interventions. L'IFEI a été désignée association pilote pour la France du projet de certification REV. Cela signifie que notre Institut a pour vocation de recueillir et représenter les points de vues de l'ensemble de la profession. Une mission pour laquelle nous devons être à l'écoute de nos confrères de la profession, qu'il s'agisse des autres associations françaises d'experts ou des praticiens de l'immobilier. Notre rôle est ainsi de transcrire leur savoir-faire pour améliorer les techniques et les usages de l'expertise immobilière.

Bravo donc à tous ceux qui ont contribué à la réalisation du projet et soyons fiers d'être les acteurs d'une étape nouvelle de l'expertise.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

Le lundi 7 juillet 2008
(Cercle militaire - 17h30),
remise des
premiers certificats REV

Sommaire

Association	
Orientations de l'association	1
Comité directeur	2
Conseil supérieur	2
Section Rhône-Alpes	6
Section Grand Sud-Ouest	6
Section Méditerranée	4
Expertise	
Valorisation des terrains à bâtir	3
Certification REV	
Remise des premières certifications	5
Les experts REV se forment	5



Les nouvelles orientations choisies pour l'IFEI

À la suite des élections (mars 2008), trois priorités : formations, développement des sections régionales et recrutement.

Le Comité directeur de l'IFEI

La formation. Facteur de progrès, les formations qui seront proposées par l'IFEI, porteront aussi bien sur des programmes destinés aux experts en évaluation immobilière (membres titulaires) que sur des sujets qui concerneront plus directement les membres associés. Le pilo-

tage réussi de la mise en place du statut REV au sein de l'Institut représente une opportunité unique et trouve un prolongement naturel vers les formations. Certaines pourraient être créées en concertation avec d'autres associations professionnelles.

Le développement des sections régionales. Ces dernières représentent plus du tiers des membres de l'IFEI. L'Institut devra les aider à favoriser le recrutement de proximité et à participer encore plus activement à la vie de notre association. En plus des trois régions existantes, deux nouvelles sections régionales sont à l'étude : Ouest et Nord-est.

Le recrutement. L'IFEI souhaite favoriser les candidats correspondants à la génération montante des experts et des associés.

IFEI : membres du Comité directeur (mai 2008)

Présidents d'honneur

Denis FRANCOIS, Christian JACOTEY, Philippe MALAQUIN

Président : Stéphane IMOWICZ

Président adjoint : Claude GALPIN

Secrétariat général

Secrétaire général : Guillaume VALARCHER (Associé)

Secrétaire général adjoint : Martine LECANTE (Associée)

Trésorier : François CAUVIN (Titulaire)

Commission formation - déontologie - statut - charte

vice-Président : Ivan PASTERNAZKY (Titulaire)

Chargée de mission développement
expertise en Europe : Bérénice CHARLIER de VRAINVILLE (Titulaire)

Commission développement régional

vice-Président : Jean-Yves BOURGUIGNON (Titulaire)

Commission développement association

vice-Président : Anne DIGARD-BENOIT (Titulaire)

Chargé de mission recrutement

nouveaux membres : Guillaume CAILLOUX (Associé)

Chargés de mission auprès du Comité directeur

Chargé de mission REV : José MARTINS (Titulaire)

Chargée de mission pour les

Journées expertise Lundi : Didier LOUGE (Titulaire)

Chargée de mission

(visites - grands projets) : Bérangère GUY (Associée)

Chargée de mission

(développement Est et Nord) : Laurence GENG-MERGER (Titulaire)

Site internet IFEI : Coralie COUVRET avec sollicitation J. Detrez

Conseil supérieur (mars 2008)

Pierre ABRIC

Jean-Claude AZNAVOUR

Daniel BANCK

Jean-Yves BOURGUIGNON

Guillaume CAILLOUX

François CAUVIN

Bérénice CHARLIER de VRAINVILLE

Coralie COUVRET

Maurice DELECOLE

Hervé DEMANCHE

Jacques DETREZ

Anne DIGARD-BENOIT

Marc FASQUELLE

Denis FRANCOIS

Claude GALPIN

Laurence GENG-MERGER

Bérangère GUY

Stéphane IMOWICZ

Christian JACOTEY

Jean-Michel LANCELOT

Martine LECANTE

Fabrice LEGER

Didier LOUGE

Philippe MALAQUIN

José MARTINS

François MEUNIER

Joseph NOUVELLON

Ivan PASTERNAZKY

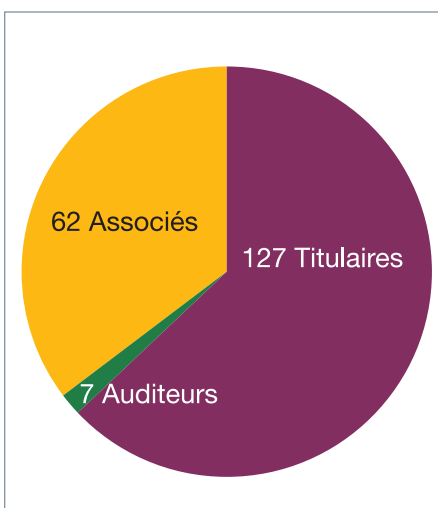
Alain PRADEL

Jacques ROUCH

Guillaume VALARCHER

Au 15 juin 2008, l'IFEI compte 196 membres

Répartition :
127 titulaires,
62 associés,
7 auditeurs



Assemblée générale de TEGoVA à Varsovie

Election du nouveau conseil d'administration.

TEGoVa a tenu son assemblée générale le 31 mai 2008 à Varsovie. À cette occasion elle a renouvelé son conseil d'administration.

Son Président est Roger Messenger (IRRV, Grande-Bretagne), Bertrand

Wasels (SNPI, France) est vice-Président, et Elias T. Ziogas (Grèce) son Trésorier.

Sont également membres du *board* : Igor Artemenkov (FRICS, RSA, Russie), Leandro Escobar Torres (ATASA, Espagne), Krzysztof Grzesik (FRICS, PFVA, Pologne) et Wolfgang Kälberer (VDP, Allemagne).

Ce nouveau conseil est élu pour trois années, non renouvelable.

Retrouvez plus de détail sur le site : www.tegova.org.



Délégation française à Varsovie

Actualités pratiques de la valorisation des terrains à bâtir



L'évaluation des terrains à bâtir a toujours été sujette à bien des aléas.

Ivan Pasternatzky
membre de l'IFEI



Or, coup sur coup, la loi n° 2005-781 du 13 Juillet 2005 (fixant les orientations de la politique énergétique) puis la loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 (portant engagement national pour le logement) ont généré des nouveaux paramètres à appréhender dans ce processus particulier d'expertise.

1 Incidence de la loi du 13 juillet 2005

Cette loi a autorisé les communes à accorder de façon conditionnelle un dépassement de COS aux titulaires d'un permis de construire, dans une limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, lorsque les constructions répondent à des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable (dispositions désormais codifiées sous les articles L.128-1 et L. 128-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans ce contexte, le décret d'application de la réforme des autorisations d'urbanisme, daté du 05 janvier 2007, a permis de fixer :

- d'une part, les critères de performance et les équipements à prendre en compte,
- d'autre part, les justificatifs à produire et les sanctions encourues.

Les nouvelles règles devaient, en principe, être applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

Cependant, un arrêté devait encore préciser les critères de performance des équipements éligibles ainsi que la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique du bâtiment.

C'est désormais chose faite avec l'arrêté du 03 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction.

Le dépassement de COS est autorisé si les bâtiments respectent les critères d'un des deux labels suivants (définis par un arrêté initialement prévu du même jour mais daté finalement du 08 mai 2007) :

- le label "Très haute performance énergétique, énergies renouvelables et pompes à chaleur" - THPE EnR 2005,
- le label "bâtiment basse consommation énergétique" - BBC 2005.

Le dépassement de COS peut être autorisé (si le COS est prévu au sein du règlement de zone et donc applicable localement) en faveur des constructions neuves, avec des considérations particulières pour les maisons individuelles comportant au plus deux logements, ou en cas d'extension des bâtiments d'habitation.

Dans ce cas, le texte précise bien qu'il ne pourra être exigé de façon concomitante la redevance pour dépassement du PLD (Plafond Légal de Densité)... mais, au fait, qu'est devenu le PLD ?

Créé par la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 et rendu facultatif dans les POS par la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986, il a été en principe abrogé par la loi SRU du 13 décembre 2000, mais continue à être perçu dans quelques communes (qui l'avaient institué auparavant), à savoir :

- **Ile-de-France** : applicable à Argenteuil (1,7), Aubervilliers (1), Colombes (1), Issy les Moulineaux (1,5), Neuilly sur Seine (1) ;
Supprimé à Asnières, Boulogne-Billancourt, Montreuil, Versailles, Nanterre, Créteil, Rueil-Malmaison, Levallois-Perret, ...
- **Province** : applicable à Dijon (N.C), Montpellier (N.C), Reims (N.C), Rennes (N.C) ;

Supprimé à Marseille, Lyon, Nice, Strasbourg, Bordeaux, Lille, Nantes, Clermont-Ferrand, Saint-Etienne, Tours, ...

Même s'il s'agit d'une redevance en *voie de disparition* (présumée), il suffit pour l'identifier de consulter le cadre 7.3 des nouveaux formulaires de demandes de déclaration préalable, de permis de construire et de permis d'aménager (modifiés par les arrêtés du 06 juin 2007 puis du 11 septembre 2007).

Au final, il est clair que la constructibilité du terrain en sort théoriquement renforcée, mais il nous est difficile (voire parfois impossible) d'anticiper ce nouveau dispositif dans le processus d'évaluation.

2 Impacts de la loi du 13 juillet 2006

a) Cas du quota minimum de 20 % de logements sociaux

En résumé, si l'on reprend les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre depuis cette époque des dispositions pour faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20 %.

Or, ce dispositif a été amplifié par les dispositions des articles 20, 64 et 65 de la loi ENL.

De plus, à l'occasion d'un débat consacré le 20 mai dernier au droit de préemption par le Conseil d'État, la ministre du logement et de la ville, Christine Boutin, a annoncé les prochaines orientations en matière de logement et d'urbanisme : il est ainsi envisagé de relancer les dispositifs opérationnels d'urbanisme (ZAC) et d'améliorer l'articulation entre plans locaux d'urbanisme (PLU) et programmes locaux de l'habitat (PLH).

Il a également été préconisé d'encourager les maires bâtisseurs et de permettre aux préfets d'utiliser le droit de préemption urbain dans les communes où un constat de carence

a été dressé pour non-respect de l'article 55 précité de la loi SRU.

Sans rentrer dans le détail technique d'un tel dispositif (bien qu'il soit difficile d'en faire abstraction dans l'appréhension de nos missions !), l'incidence du pourcentage de logements sociaux dans le chiffre d'affaires d'un bilan promoteur, totalement ou partiellement dédié à l'habitation, doit être encore mieux appréhendé par nos soins.

C'est dorénavant l'une des clés du prix de sortie et donc, en amont de l'opération, du prix de négociation puis d'acquisition du foncier.

Malheureusement, c'est une variable d'expertise qu'il est parfois (très) difficile de reconstituer, sachant qu'un même dossier d'expertise peut parfois nécessiter plusieurs variantes de bilans promoteurs et donc une concertation accrue avec le mandant.

Ceci permet donc de mettre à nouveau en relief le concept de *valeur alternative* qui renforce :

- d'une part, la mission de conseil de l'expert,
- d'autre part, la prudence qui doit le guider dans la présentation de ses choix préalables puis de ses conclusions d'expertise.

b) Cas de la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles.

Instituée par l'article 26 de la loi E.N.L et complétée par le décret n°2007-1394 du 27 septembre 2007, les contours de cette nouvelle taxe sont désormais identifiés à travers les dispositions de l'article 1529 du code général des impôts (C.G.I).

L'objectif de cette mesure est de donner aux communes ou aux EPCI qui le souhaitent des ressources financières supplémentaires pour faire face aux dépenses publiques d'aménagement des zones à urbaniser.

Lorsqu'une commune ou un EPCI décide d'instituer cette taxe, il lui appartient de notifier la délibération au préfet et au directeur des services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la délibération. La délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date de cette délibération.

La taxe s'applique aux cessions réali-

sées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière, et par les contribuables qui, n'étant pas fiscalement domiciliés en France, sont soumis au prélèvement.

Elle ne s'applique pas :

- aux cessions de biens dont la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu,
- aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans,
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix.

L'assiette de la taxe est constituée par deux tiers du prix de cession du terrain. Son taux est égal à 10 % de ce montant.

Elle est due par le vendeur lors de la première cession à titre onéreux du

terrain devenu constructible et son versement intervient en même temps que le dépôt de la déclaration.

Synthèse

Ayant fait volontairement abstraction des modalités de calcul de la participation pour voirie et réseaux (ex PVNR rebaptisée PVR) et des modalités d'exercice du nouveau droit de préemption relatif à la cession de la totalité des parts d'une SCI (constituée par une unité foncière bâtie ou non), il est clair que plus les années passent, plus la législation renforce son lot de surprises en tout genre.

Il est donc primordial que nous soyons particulièrement vigilants dans l'approche de certains dossiers d'expertise relatifs aux terrains à bâtir, tant au niveau des informations à obtenir de nos clients (au sein du cahier des charges d'une future construction, s'il peut être produit) que des services d'urbanisme (dans leurs approches réglementaires et pratiques des nouveaux dispositifs en vigueur).

Bureau de la section Méditerranée (1er fév. 2008)

Composition du bureau de la section avec spécificité éventuelle.

Président	Marc Fasquelle
vice-Président	Stéphane Bouquet (gestion des réunions de formation)
Secrétaire	Tanneguy de Guerpel (contre-rendu)
Trésorier	Patrick Marin



De gauche à droite (tour de table) : Jean-Paul Muller, Pascale Faivret-Fasquelle, Michel Berthout, Bérénice Charlier de Vrainville, Jean-François Nayrolles, Pierre Lachaise, Marc Fasquelle (milieu), Sébastien Bony, Paul-Jacques Sampatrou, Alain Borry, Patrick Marin, Antoine de Crémiers, Christian Félix.

À Varsovie, TEGoVA décide de généraliser le REV

Claude Galpin
Président adjoint de l'IFEI

Roger Messenger, président de TEGoVA (association européenne regroupant plus de 100 000 experts) a remis à Claude Galpin, président adjoint de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), ce 31 mai, les premiers certificats pour les experts de l'IFEI s'étant engagés dans le processus de certification européenne des experts en évaluation immobilière : "Recognised European Valuer (REV)".

Cette certification garantit un contrôle rigoureux de l'accès au statut REV (diplôme, pratique effective de l'expertise, ancienneté, niveau de formation initiale) et un

niveau élevé de formation permanente spécialisée en évaluation.

À l'occasion de cette assemblée générale et face au succès des deux associations pilotes française (IFEI) et polonaise (PFVA), TEGoVA a décidé de la généralisation du statut européen de l'expert en évaluation immobilière. Plusieurs associations membres de TEGoVA sont d'ores et déjà candidates dont deux associations françaises, la chambre des experts immobiliers de France de la FNAIM et le SNPI.



TEGoVA : les Normes Européennes d'Évaluation (EVS).

Vers une sixième édition du Guide bleu

À l'occasion de l'assemblée générale de Varsovie, le groupe de travail a remis un projet de document qui prendra la forme en janvier 2009 de la 6ème édition des Normes européennes d'évaluation immobilières.

Ce document est rédigé en anglais. Compte tenu de l'importance de ce texte, les cinq associations françaises membres de TEGoVA France ont décidé de le traduire en français afin de pouvoir faire des observations et proposer des amendements.

À Paris, les experts REV se forment

Le 4 juin 2008 les premiers experts REV ont suivi leur première formation obligatoire au cycle supérieur d'urbanisme de Science Po.

Anne Digard-Benoit
membre de l'IFEI

Deux thèmes avaient été retenus.

1 • Impacts des normes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur l'évaluation.

Le cabinet Environnance a rappelé aux experts REV les différentes normes et les conséquences sur l'évaluation.

François Seince (Foncière Européenne Logistique) a donné le point de vue et les contraintes des investisseurs en cette matière. Mike Morris a proposé aux experts un cas

pratique d'évaluation montrant l'impact économique des normes ICPE sur ce type d'estimation.

2 • La méthode par le revenu.

Anne Digard-Benoit a présenté les éléments fondamentaux de mise en œuvre de cette méthode en soulignant les modalités et les conditions d'utilisation de l'actualisation de la perte ou du gain de loyers. Olivier Lance de STAM a donné le point de vue de l'investisseur et les limites de cette approche.

Claude Galpin a présenté quelques approches en matière d'habitation.



La prochaine formation aura lieu le 15 octobre 2008.

Trois thèmes seront abordés.

- Le choix du taux d'actualisation et du taux de capitalisation du flux de sorte dans la méthode du discounted cash flow,
- L'expert immobilier est-il un commerçant ?
- L'évolution récente de la jurisprudence sur la notion de locaux monovalents.

Remise des certifications, Recognised European Valuer

Le 7 juillet Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI, remettra les premiers certificats REV.

Cette remise se déroulera dans les salons du Cercle militaire (17h30). Stéphane Imowicz, remettra les certificats de reconnaissance européenne de l'expert en évaluation immobilière (REV).

Liste des premiers lauréats de l'IFEI :

Anne Digard-Benoit, rev

Mike Morris, frics, rev

José Martins, rev

Claude Galpin, mrics, rev

Philippe Taravella, mrics, rev

Eric Martinot-Lagarde, rev

Gilles Bourdain, rev

Patrick Planchet, rev

François Cauvin, rev

Jean-Michel Tanguy, frics, rev

François Sauval, rev

Coralie Couvret, rev

Hervé Demanche, rev

Gérard Leroux, mrics, rev

Antoine Vasselin, rev.

L'actualité juridique

C'est le thème choisi pour réunir à Lyon des experts de tous horizons.

Alain Pradel
Président de la section régionale Rhône-Alpes-Bourgogne de l'IFEI

La section régionale Rhône-Alpes-Bourgogne de l'IFEI a organisé une réunion de travail le 5 mars 2008, sous le thème de *l'actualité juridique*.

La matinée a été consacrée au locatif habitation et les sujets suivants ont été abordés :



MM Gérard Forcheron (IFEI), Olivier Dumas (CNAB), de Sauza (UCI) ont été les intervenants professionnels.

Me Didier Lemasson, avocat et Mme Anne Wyon, présidente du tribunal d'instance de Lyon ont été les commentateurs juridiques

et judiciaires.

L'après-midi a été consacrée aux baux commerciaux.

- Activité de la Commission de conciliation, par son président M. Eugène Sage.
- Indemnité d'éviction commerciale ; affaire du Monoprix de Reims par Me Lemasson, avocat.
- Valeur locative et clauses exorbitantes par Me Lemasson, avocat et Alain Pradel (IFEI).
- Loyers commerciaux ; indexation et indices par Alain Pradel (IFEI).

M. Pierre Garbit, président du TGI de Lyon, nous a fait l'honneur de participer à nos travaux. Malheureusement son emploi du temps chargé a écourté sa présence.

Cette réunion de travail a connu un vif succès. Ouverte à tous les experts de la région (IFEI, judiciaires, FNAIM, agricoles & fonciers), une soixante d'experts a participé, avec satisfaction, semble-t-il, à cette réunion par ailleurs très confraternelle.



Séminaire de la section Grand Sud-Ouest

Autour du thème des montages spéciaux.

Joëlle Estella-Metois
membre de l'IFEI

La section Grand Sud Ouest de l'IFEI a organisé à Toulouse le 20 juin dernier, son séminaire semestriel avec pour thème *Les montages spéciaux* : bail à construction, bail emphytéotique, crédit bail et démembrement de propriété.

La qualité des intervenants, tous professionnels experts dans leur domaine, le public d'experts et de

professionnels de l'immobilier ont largement contribué au succès de cette manifestation organisée sur une journée entière.

Et comme pour chaque manifestation organisée par la Section Grand Sud-Ouest, un point marché de l'immobilier d'entreprise a été présenté aux participants essentiellement axé sur Toulouse, ses zones d'activités et ses axes de développement par l'observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise.



Le Cercle - Comité de rédaction :
José Martins (rédac. chef),
Martine Lecante,
Claude Galpin.

Avez-vous mis à jour les informations vous concernant sur le site de l'IFEI (www.ifei.org) ?



IFEI

ASSOCIATION RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901

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