

# Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



*Le monde de l'immobilier est confronté, en ce début d'année, à une situation déterminante pour l'avenir de la profession. Les enjeux économiques et financiers de la crise se posent en effet avec une forte acuité aux acteurs du secteur qui sont souvent en première ligne pour apporter des solutions.*

*La construction d'un organisme de place efficace est une réponse à ces enjeux conjoncturels. C'est pourquoi, le Comité directeur et le Conseil supérieur de l'IFEI vont poursuivre les chantiers déjà entamés en 2008. L'intégration de nouveaux acteurs de premier plan va donner encore plus de résonance à nos travaux. De même, l'apport d'un corpus de formations va permettre d'accroître le niveau de compétence des membres, dans un environnement évidemment plus complexe.*

*Enfin, le renforcement des échanges avec les organismes internationaux et le développement du statut REV accordé aux experts, vont renforcer le poids de nos interventions.*

*Des enjeux de taille en 2009, année pour laquelle je vous adresse mes meilleurs vœux.*

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

## Les lundis de l'IFEI, visite d'EOS (Issy les M.)

### Un exemple d'immeuble primé HQE.

Anne Digard-Benoit  
membre de l'IFEI



Une quarantaine de membres de l'IFEI s'est retrouvée, le lundi 6 octobre dernier, quai Franklin Roosevelt à Issy les Moulineaux, casques sur la tête, pour visiter EOS. Cet immeuble de 43 464 m<sup>2</sup>, dispose de 661 parkings et pourra accueillir 3.364 personnes. Microsoft y sera hébergé.

Cette visite a été organisée par l'investisseur Générali Immobilier et la visité commentée par l'architecte, Bruno Willerval.

Cette opération a reçu la pierre d'or 2007 dans la catégorie HQE : relation du bâtiment avec son environnement quotidien, gestion de l'eau, de l'entretien et de la maintenance.

La livraison s'effectuera au printemps 2009.



L'immeuble EOS

## Sommaire

Journées		Certification REV	
Les lundis - visite EOS	1	Assemblée générale TEGoVA	2
Section Méditerranée	3	Association	
Section Grand Sud-ouest	4	Nouveaux membres	4

## TEGoVA REV

### L'assemblée générale de TEGoVA accélère le processus du REV.

Claude Galpin  
membre de l'IFEI



Le 15 novembre 2008 lors de l'assemblée générale de TEGoVA qui s'est tenue à Bucarest, le Président Roger Messenger a remis à Claude Galpin les certificats *Recognised European Valuer* (REV) pour :  
Pascale Faivret-Fasquelle  
Norbert Rieu  
Fabrice Léger  
David Jouannet  
Paul-Jacques Sampatrou.



L'IFEI a donc atteint son objectif de vingt experts REV en 2008. L'IFEI s'est fixé l'objectif de certifier REV vingt nouveaux experts en 2009. À l'occasion de cette réunion de TEGoVA, la Chambre des experts immobiliers de France (FNAIM) et le SNPI ont obtenu également le droit de décerner des certificats REV. En 2009, le Conseil Supérieur du Notariat sera également candidat afin de pouvoir attribuer le statut REV. Le statut REV se généralise donc en France.

Actuellement, PFVA l'association polonaise regroupant tous les experts de ce pays a obtenu le droit de décerner ce statut. Sont candidats :

- deux associations russes dont RSA,
- Body Sworn-in Valuers Experts - Grèce (SOE),
- une association allemande d'experts, BVS,
- IRRV une association d'experts britanniques.

TEGoVA a mis en ligne l'annuaire européen des experts REV dans lequel figurent les experts français de l'IFEI. Vous pouvez visualiser cette liste sur le site [www.tegova.org](http://www.tegova.org). À présent toute personne désireuse d'entrer en contact avec un expert REV pourra le faire depuis n'importe quel pays d'Europe. La généralisation européenne du statut de l'expert européen est en marche.

Prochaine formation réservée aux experts REV, le 1er avril 2009 : la valeur du droit au bail et les incidences des normes de sécurité sur la valorisation des actifs.



Le président Messenger remet à Jean-Claude Amselle (CEIF Fnaim) la charte qui l'engage sur la voie du recrutement pour le REV.

La délégation française de TEGoVA France à Bucarest.





## Occupation du domaine public ; Le port autonome de Marseille

### *Journée d'étude de la section IFEI Méditerranée du 24 octobre 2008.*

Marc Fasquelle  
président de section  
régionale de l'IFEI

Deux sujets ont fait l'objet de présentation.

- Opération *Le Silo* (salle de spectacle de 2.000 places et 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux).

Présentation générale par M. Pierre Théron, Sogima, maître d'ouvrage pour la partie bureaux et maître d'œuvre délégué de la ville pour la salle de spectacle ; les contraintes juridiques de l'opération compte tenu du cadre spécifique, par Me Raphaël Genet-Spitzer, notaire.

Il s'agit d'une restructuration lourde d'anciens silos et cela sans gêner l'activité du port. Si la convention d'occupation d'une durée de 49 ans a été signée en 2001, les travaux n'ont

débuté qu'en 2008. Les investissements sont de l'ordre de 15 M€ pour les bureaux et 30 M€ pour la salle de spectacle. Le loyer attendu pour les bureaux est de l'ordre de 240 €/m<sup>2</sup>.

- Présentation de l'opération *Les Terrasses du Port* (45.000 m<sup>2</sup> et 3.000 parkings).



Présentation conjointe de M. Jean-Philippe Cheynet, Foruminvest et de M. Patrick Natalucci, CPN (Compagnie Phocéenne de Négociation), mandataire co-exclusif de la commercialisation.

Foruminvest a été lauréat en 2003 d'un appel d'offres organisé par le Port autonome de Marseille. La convention d'une durée de 70 ans a été signée en juin 2007 et les travaux devraient commencer en début 2009. C'est un concept de centre commercial urbain, sans hypermarché, bénéficiant d'une terrasse de 10.000 m<sup>2</sup>, ouverte sur la mer, et implanté entre le pôle tertiaire d'Euroméditerranée et la gare maritime Corse-Sardaigne. Les commerces présenteront les spécificités suivantes : surfaces entre 66 m<sup>2</sup>



*Le Silo*

et 3.300 m<sup>2</sup> réparties sur deux niveaux dont le supérieur accueillera le pôle restauration ouvert sur la terrasse, linéaires sur les mails plus importants qu'habituellement : moyenne de 8 mètres, fourchette des valeurs locatives de 400 €/m<sup>2</sup> et 1.500 €/m<sup>2</sup>.

Retrouvez ces présentations sur le site de l'IFEI ([www.ifei.org](http://www.ifei.org))



*Les terrasses du port*



De gauche à droite :  
Tanneguy de Guerpel <sup>(1)</sup>, Patrick Marin <sup>(2)</sup>, Pierre Théron (Directeur délégué Promotion de la Sogima (SEM Ville de Marseille)), Marc Fasquelle <sup>(3)</sup>, Stéphane Bouquet <sup>(4)</sup>, Me Raphaël Genet-Spitzer (notaire à Marseille), Patrick Natalucci (Président de la Compagnie Phocéenne de Négociation), Jean-Philippe Cheynet (Directeur juridique de Foruminvest France).

Cette photo permet de également de présenter le bureau de la section Méditerranée de l'IFEI.

(1) Secrétaire du bureau, (2) Trésorier, (3) Président, (4) vice-Président

## IFEI - Planning 2009

*Veillez dès à présent  
réserver pour 2009.*

### 5 janvier 2009

16h Conseil Supérieur  
17h30 Logement social par  
M. Colloos.

### 2 février 2009

15h Assemblée générale ordin.  
17h30 Thématique des  
centres commerciaux

### 2 mars 2009

16h Conseil Supérieur  
17H30 Thématique  
de l'environnement

### 6 avril 2009

16h Comité Directeur  
17h30 Produit alternatif :  
les cliniques

**Les 1ères assises de l'expertise  
immobilière auront lieu le 9 juin 2009  
et seront l'occasion de fêter le  
trentenaire de l'IFEI.**

## Légion d'honneur

Deux membres de l'IFEI à l'honneur.



Mardi 9 décembre, Joëlle Chauvin reçoit des mains du Ministre du logement et de la ville, Christine Boutin, les insignes de chevalier.



Me Robert Panhard a reçu des mains du Président J. Dauchez, les insignes de chevalier de la Légion d'honneur (16 décembre).

### Hommage à Jean-Daniel Cerutti

Le 22 octobre sa famille, ses amis et ses confrères étaient tristement réunis en l'église Saint Jean-Baptiste de Neuilly-sur-Seine pour rendre un dernier hommage à Jean-Daniel.

Il était né le 8 mai 1947, deux ans jour pour jour après la fin de la dernière guerre, et nul n'a connu un collègue plus paisible, aussi courtois que discret.

Ancien élève de l'École du Bâtiment et des Travaux publics de Vincennes, Diplômé de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation, il avait choisi la voie de l'expertise qu'il pratiquait avec autant d'aisance dans le domaine résidentiel que dans ceux du commercial et de l'industriel. Ayant complété sa formation au cabinet de Jacques Vigier, Expert Judiciaire, il avait pratiqué au sein du groupe Auguste Thouard avant de s'installer à son propre compte et de fonder le cabinet Atémi Conseil.

Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière et de la Chambre des Experts Immobiliers de France-FNAIM il avait exercé les fonctions de Trésorier de TEGoVA- France de 2002 à 2005 avec modestie et efficacité.

Dans une période marquée par la création, la traduction, l'impression et la diffusion des normes d'expertises immobilières en Europe, le *Guide Bleu*, il a contribué par sa rigueur financière au succès de l'entreprise.

Jean-Claude Amselle

## Nouveaux membres

Ont été récemment admis et l'IFEI.

**Rita-Anne Roelens (associée)**  
37 ans - Responsable juridique, développement immobilier Casino.

**Christian Boidé (titulaire)**  
Expert en évaluation immobilière, région Parisienne (Boissy St-Léger)

**David Jouannet (titulaire)**  
40 ans - Expert en évaluation immobilière à la Chambre des notaires de Paris. Certifié REV.



**Marie Martins (titulaire)**  
change de statut et devient titulaire.

## Section Grand Sud-ouest

5 décembre à Toulouse.

Arnaud Schierès  
membre de l'IFEI

La réunion de travail a permis d'aborder les thèmes suivants :

- Le droit de préemption des communes en matière commerciale animé par Me Antoine Hinfray, avocat à la cour d'appel de Paris.
- La résiliation anticipée du bail

**Christian de Kerangal (associé)**

41 ans - Directeur général – IPD France et Europe du sud ; Enseignant, master *Management de l'immobilier*, Paris Dauphine ; chargé de cours *Immobilier d'entreprise*, ICH (CNAM).



Administrateur, Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE) ; Administrateur, Association de recherche et d'études en immobilier (AREIM).

**Me Philippe Pelletier (associé)**

59 ans - Avocat associé - LPA . Spécialisé en droit immobilier. FRICS. Chargé d'enseignement à l'Université de droit de Paris II.



Jacques Rouch (à droite), remercie Jean-Pierre Marin.

commercial par Jean-Christophe Lapalu, clerc de notaire

• Un point marché en matière commerciale portant sur les valeurs locatives à Bordeaux. Les critères de recherche des enseignes, animé par Jean-Pierre Marin ( Devco).

• Méthodes d'expertise Discounted cash flow, par Arturo Moreno, Foncier Expertise et Jacques Rouch, Président section IFEI Grand Sud-ouest.

Le Cercle - Comité de rédaction :

José Martins (rédac. chef), Martine Lecante, Claude Galpin, Eric Masset.



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 RÉGIE PAR LA LOI DU 1ER JUILLET 1901