

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



Les fins d'années se prêtent toujours à un bilan. 2009 a été un exercice chargé, marqué par la crise immobilière et les problématiques induites : les questions soulevées par la détermination des valeurs se sont posées de façon lancinante, les modes de calculs ont été remis en cause et la transparence a souvent manqué aux experts pour pouvoir étayer leurs estimations. Parallèlement à cette situation dictée par la conjoncture, de nouveaux sujets de réflexion sont apparus. Ainsi, l'environnement et le développement durable vont désormais accompagner de manière constante nos pratiques et notre vision du secteur. La crise est aussi un facteur de progression. Elle amène les acteurs à réfléchir différemment à leur avenir. C'est un moment d'accélération, de recherche de nouvelles idées et de redistribution des cartes.

Souhaitons que 2010 nous permette d'avancer dans cette voie. Alors que le premier semestre s'annonce difficile, la réussite viendra de notre capacité à déployer plus d'ingéniosité et à optimiser la collaboration entre propriétaires et experts pour aller dans le sens de valeurs encore plus justes.

Toute l'équipe de l'IFEI vous souhaite de très bonnes fêtes de fin d'année.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

FIDJI, un format d'échanges de données spécialisé.

Interview de Bernard Boulenguez, Secrétaire général de l'association FIDJI.

Aurélien Valencia,
membre de l'IFEI ;
Michael Morris,
membre de l'IFEI

1. Pourriez-vous expliquer brièvement ce qu'est FIDJI, et son but ?

FIDJI est un Format d'Inter-Echanges de Données Juridiques et Immobilières. Il s'agit tout d'abord d'un langage commun normalisant les échanges d'informations quantitatives et qualitatives entre les différents intervenants du marché de l'immobilier sans qu'il soit nécessaire de les retraiter. FIDJI est un format d'échange de données. En effet, toute

société peut utiliser ce format pour échanger des informations avec des tiers.

FIDJI permet donc à un utilisateur :

- de constituer une base de données normée, d'obtenir des synthèses et des analyses de performances plus rapides ;
- de transmettre à un

autre utilisateur ses données dans un format qu'il saura reconnaître et traiter.

L'objectif de FIDJI est donc de devenir le format de place qui permettra de gagner de la performance, du temps et de l'argent à ses utilisateurs.

2. Quels sont les acteurs du marché concernés par FIDJI ?

À fin 2009, l'association FIDJI comptera une quarantaine d'adhérents



Bernard Boulenguez

organisés actuellement en cinq collèges à savoir :

- investisseurs et *Asset Managers*,
- sociétés d'expertise,
- éditeurs de logiciels et intégrateurs spécialisés en immobilier,
- *Property et Facility Managers*,
- sociétés liées à l'audit, au contrôle et à l'information.

L'accès à l'association est libre et souhaité pour tous les organismes désireux de participer à l'évolution de l'industrie immobilière.

3. Des groupes de travail ont été créés sur différents sujets. Comment évoluent-ils ?

En effet, quatre groupes de travail ont été mis en place depuis l'été 2008. Ils représentent les principaux

.../... Suite p. 2

.../... Suite de la p. 1

courants de circulation de l'information dans l'industrie immobilière.

Le groupe 1 concerne le lien investisseur / *Property Manager*. Le groupe 2 travaille sur la relation sociétés de gestion / experts immobiliers. Le groupe 3 concerne la relation sociétés de gestion / dépositaires. Enfin le groupe 4 a pour objectif de faciliter les transferts de données vers le benchmark IPD à partir des données FIDJI.



Aurélie Valencia

Chaque groupe de travail comporte toujours au moins, quel que soit le sujet abordé, un expert immobilier et un éditeur de progiciel informatique spécialisé ; l'objectif étant de réunir dans une même salle et sur un même thème la totalité des points de vue concernant l'élaboration et l'amélioration du standard. Ce type d'échanges très participatif s'avère vraiment productif.



Michael Morris

Ces groupes qui se réunissent une fois par mois ont pour objectif, nous venons de le voir, l'amélioration de l'efficacité du standard pour tous les participants, ainsi que la prise en charge des nouvelles préoccupations pour les professionnels de l'industrie. La certification et l'international font partie des thèmes qui seront ouverts en 2010.

Depuis l'été, une vingtaine de réunions de travail ont permis de préciser les caractéristiques idéales du standard, de repérer les points de difficultés des échanges entre les personnes qui représentent leur société dans les groupes : échanges professionnels et personnels enrichissants. Une nouvelle version du standard sera livrée dans le courant de 2010.

4. Que va apporter FIDJI aux experts immobiliers ?

FIDJI apportera de multiples avantages dans le travail des experts :

- un gain de rapidité, d'efficacité et de productivité : les experts n'auront plus à ressaisir les données puisque ces dernières seront transmises par les propriétaires directement dans le format FIDJI et seront directement intégrées

dans les outils de valorisation des experts. Le temps gagné permettra de se concentrer davantage sur l'essentiel de l'expertise ;

- plus de compréhension : FIDJI apportera un langage commun facilitant la qualité des échanges de données permettant une meilleure compréhension entre les parties ;
- plus de simplicité dans les échanges : FIDJI sera l'unique interface entre les parties ;
- plus de confiance : FIDJI permettra une réduction des erreurs en raison d'un travail réduit de saisie ;
- plus de transparence et homogénéisation dans les méthodes de travail.

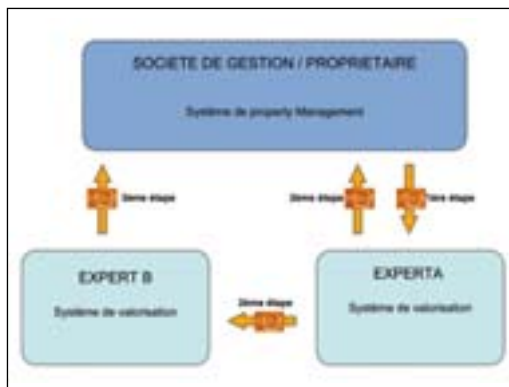
En synthèse, il s'agit de gagner du temps à la fois sur les opérations de saisie, de

contrôle mais également de permettre une bien meilleure transparence et fiabilité dans les données manipulées entre les parties : experts - propriétaires / sociétés de gestion / investisseurs / dépositaires et ce dans des délais de plus en plus réduits. Dans le cas spécifique des OPCI, compte tenu de la fréquence accélérée des expertises, FIDJI va s'avérer de plus en plus indispensable.

Tout ceci explique le fort degré d'implication des experts immobiliers dans la démarche FIDJI.

5. Y a-t-il déjà eu des tests FIDJI effectués entre experts et investisseurs ?

Il y a eu effectivement, durant l'été, un test complet réalisé entre une société de gestion et deux experts immobiliers dans le cadre d'une simulation de valorisation d'un OPCI.



Ce test s'est réalisé de la manière suivante :

1ère étape • La société de gestion a produit, à partir de ses systèmes, un fichier FIDJI contenant l'ensemble des données nécessaires à l'expertise et l'a envoyé à l'expert A.

Lors des imports/exports, des fenêtres permettent de déterminer les types de données à envoyer (cf image 1).



Image 1 : les types de données à envoyer

À noter qu'il s'agit de fichiers non lisibles, en codage informatique (cf image 2).

```

<AST03>0.0</AST03>
<AST04>1900</AST04>
<AST05>1900</AST05>
<AST06>true</AST06>
<AST07>true</AST07>
<AST08>2A</AST08>
<AST09>true</AST09>
<AST10>true</AST10>
<AST11>true</AST11>
<AST12>aaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa</AST12>
<AST13>0.0</AST13>
<AST14>true</AST14>
<AST15>true</AST15>
<AST16>1</AST16>
<AST17>1</AST17>
<AST18>1</AST18>
<AST20>aaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa</AST20>
- <SOW00>
- <SOW00>
  
```

Image 2 : fichiers non lisibles, en codage informatique

2ème étape • L'expert A a récupéré les données FIDJI qui ont été directement intégrées dans son système d'évaluation, a produit sa valorisation et a généré un nouveau fichier FIDJI, contenant cette fois les paramètres et les résultats de l'expertise.

3ème étape • L'expert A a ensuite envoyé les données FIDJI à la société de gestion et à l'expert B qui les ont intégrées dans leur système respectif. Ainsi, l'expert B a pu réaliser son travail d'examen critique et la société de gestion a pu avoir accès à l'évaluation.

Ce test fonctionne et permet d'envisager très prochainement une géné-

ralisation de l'utilisation FIDJI par tous les experts immobiliers et par les sociétés de gestion.

Depuis ce test, plusieurs mises en place *en réel* ont démarré pour ce secteur. Il en est de même pour la relation investisseurs / *Property Manager*.

Le prochain objectif est d'aboutir à une chaîne de transmission complète *Property Manager* — éditeur — investisseur — expert jusqu'au dépositaire.

6. FIDJI est-t-il compatible avec les outils de travail actuel des experts (Excel, Finexpert, Circle,...) ? Si oui, de quelles manières ?

L'objectif du standard FIDJI est d'aboutir à la compatibilité avec les outils informatiques utilisés par les différentes fonctions de l'industrie immobilière. FIDJI apporte les bases de la structuration de fichiers échangeables entre des utilisateurs se servant d'outils et de méthodes différentes.

Les éditeurs français membres de l'association l'ont bien compris, ils intègrent progressivement dans leurs propres logiciels la possibilité d'entrée et de sortie de données vers et à partir de FIDJI.

La possibilité d'échanges avec les standards étrangers principalement Circle et OSCRE PISCES va faire l'objet d'un groupe de travail spécial. Il réunira les membres de l'association spécifiquement concernée par l'international.

7. Y aura-t-il un coût d'investissement pour utiliser FIDJI ?

La conception et la fabrication d'un standard de télétransmission de données électroniques a forcément un coût. Ce coût est supporté volontairement par les sociétés qui adhèrent à l'association FIDJI et qui construisent véritablement le standard. Ce coût s'exprime en temps passé dans différents travaux techniques qui permettent de construire un standard efficace, fiable et pérenne. Ce standard est le résultat des participations aux groupes de travail de l'association.

La cotisation annuelle versée par chaque membre de l'association (association 1901 à but non lucratif) constitue sa seule ressource, elle

sert à produire l'outil technique du standard et à permettre l'animation de l'association FIDJI. Sans la participation des membres de l'association FIDJI, le standard ne pourrait pas exister.

En ce qui concerne l'utilisation du standard, l'investissement représente la charge d'adaptation des différents outils d'exploitation des membres de l'industrie pour communiquer avec le standard en place. Ce qui explique la présence nombreuse des éditeurs de progiciels spécialisés dans les groupes de travail, ils sont au premier chef concernés par l'élaboration et l'utilisation du standard en relation avec leurs produits utilisés par les métiers qui constituent l'industrie.

Ces éditeurs membres de l'association ont pour objectif de faciliter à leur propre clientèle le transfert des données entre leurs outils et le standard FIDJI, ceci dans les deux directions : émission et réception.

Pour ceux qui n'utilisent pas ces progiciels, l'association comprend également des intégrateurs spécialisés qui participent également aux groupes de travail et dont les équipes connaissent et pratiquent FIDJI, permettant ainsi une utilisation plus étendue.

8. Quelles sont les ambitions de FIDJI pour 2010 ?

L'année 2010 sera une année importante pour FIDJI et ses membres avec un programme ambitieux.

Il faudra prioritairement développer l'utilisation du standard dans les directions évoquées ci-dessus et renforcer la promotion faite autour des réalisations concrètes du standard.

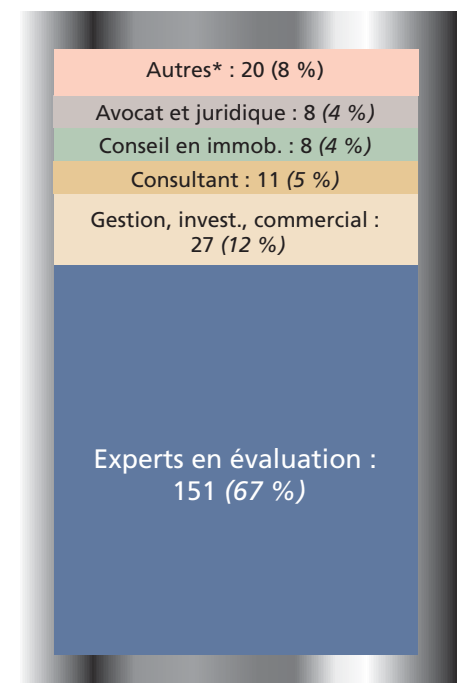
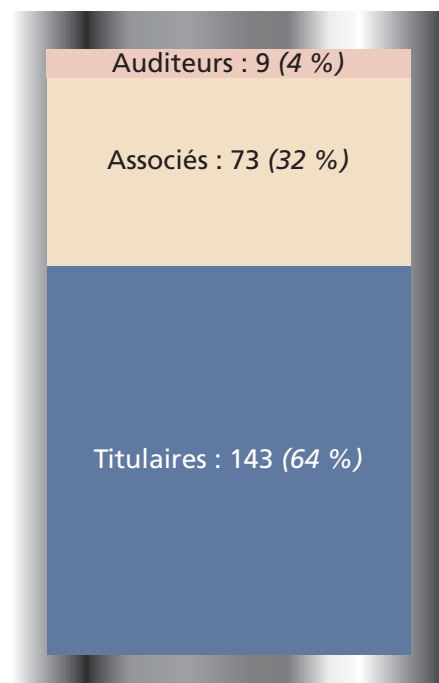
Il faudra également :

- développer l'utilisation et l'implantation de FIDJI en rassemblant un nombre croissant de participants dans l'association,
- développer la coopération internationale avec les standards existants dans d'autres pays et avec les organismes qui les promeuvent,
- développer la partie technique du standard pour améliorer son efficacité et son côté universel.

Toutes ces actions renforceront la pérennité et la solidité du standard français d'échange de données électroniques dans l'industrie immobilière.

À noter que l'association FIDJI a vu en juin 2009 son projet reconnu comme stratégique, innovant et crédible, il a été labellisé par le pôle de compétitivité mondial Finance Innovation. La place financière est attentive au travail de notre association.

L'IFEI : qui sommes-nous ? (statistiques au 30 novembre 2009)



L'IFEI rassemble 225 membres au total.

* administrateur de biens (5), notaire (5), investisseur (5), divers (5).

30 ans d'expertise immobilière, 30 ans d'évolution de l'agglomération Lyonnaise

*Aperçu du colloque du
4 novembre 2009, Palais
de la bourse à Lyon.*

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

L'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) a été créé, à Paris, le 16 mai 1979 par dix-huit experts reconnus.

L'Institut a pour objet :

- de réfléchir de façon permanente aux nombreux aspects que soulève la mise en œuvre des activités d'expertises immobilières ;

- de permettre l'harmonisation des méthodes d'évaluation, notamment dans un cadre européen ;

- de participer au perfectionnement des experts.

L'IFEI a été à l'initiative de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, dont la 3ème édition est parue le 16 juin 2006.

L'Institut propose des conférences ou assure des cours au sein d'établissements tels Paris Dauphine, ESSEC, ESPI, ESTP, ICH/CNAM.

Afin d'organiser son développement, l'IFEI s'est pourvu de sections régionales. La première a été créée à Lyon en 1995 par le regretté Eugène Sage. Elle couvre la région Rhône-Alpes et une partie de la Bourgogne.



L'Institut a célébré ses trente ans au plan national au printemps.

La section régionale Rhône-Alpes/Bourgogne a souhaité relayer cet anniversaire en organisant un colloque sur le thème : 30 ans d'expertise immobilière – 30 ans d'évolution de l'agglomération Lyonnaise.

Placé sous la présidence d'honneur de M. Gérard Collomb, Sénateur Maire, ce colloque a connu un vif succès en réunissant magistrats, avocats, notaires, banquiers, promoteurs, et bien sûr experts immobiliers.

Ce fut l'occasion de vérifier que si l'environnement urbanistique, sociologique, économique, culturel de l'expert s'est transformé, la pratique de l'expertise immobilière a elle aussi

beaucoup évolué dans ses méthodes et sa pratique.

30 ans d'expertise immobilière

• L'évolution de l'Institut, ses travaux, ses initiatives depuis sa création, par Maurice Delécole.

• Évolution des cadres juridiques et réglementaires dans lesquels intervient l'expert en évaluation immobilière, par Me Antoine Hinfray.

• Évolution de la pratique expertale, par Denis François.

30 ans d'évolution de l'agglomération Lyonnaise

• Quelques données statistiques immobilières et évolution du marché immobilier de ces 30 dernières années, par M. Laurent Escobar, directeur associé Adéquation et coordinateur du CECIM.

• Atouts de la métropole Lyonnaise et de ses grandes réalisations, par M. Jacques de Chilly, directeur exécutif de l'Aderly.

• L'économie, l'attractivité et le rayonnement international de Lyon, par M. Jean-Michel Daclin, adjoint au Maire de Lyon et vice-Président du Grand Lyon.



Antoine Hinfray, Denis François,
J-P Vacher, Maurice Delécole



Jacques de Chilly, Jean-Michel Daclin,
J-P Vacher, Laurent Escobar



Les aménagements d'isolation thermique ou acoustique sont exclus du calcul de la SHOB

*Décret du 16 octobre
2009 n°2009-1247*

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est « égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction » (V. art. R. 112-2 c. urb.). Une fois déduit un certain nombre d'éléments énumérés à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme (balcons, combles et sous-sols non aménageables), on obtient la sur-

face de plancher hors œuvre nette (SHON) ou le volume constructible sur le terrain. Le décret n°2009-98 du 26 janvier 2009 vient exclure du calcul de la SHOB les surfaces nécessaires aux travaux d'isolation thermique ou acoustique.

Il apparaît ainsi comme une incitation à la rénovation énergétique des bâtiments existants.

Notons que l'article 3 bis du projet de loi portant engagement national pour l'environnement adopté par le Sénat le 8 octobre 2009 modifie l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme et soustrait « les surfaces extérieures nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique d'un bâtiment existant ».

Recognised European Valuer

... ou la certification européenne de l'expert qualifié

Claude Galpin
Président-adjoint de l'IFEI

Voici les derniers membres de l'IFEI certifiés REV :

- Jean-Claude Aznavour,
- Denis François,
- Annabelle Joyaux,
- Didier Louge,
- Jean-Paul Muller,
- Stéphane Peybernes
- Laurent Velay.

Ce qui porte à 43 le nombre total de certifiés REV au sein de l'Institut.

TEGoVA France a tenu son assemblée générale à Bruxelles les 14 novembre dernier. À noter que Me Patrick Lotthé, notaire, en est le Président.



- Asociata Nationala A Evaluatorilor Din Romania (ANEVAR) - National Association of Romanian Valuers,



- Russian Board of Appraisers - Russie (RBA)

La prochaine assemblée générale se tiendra les 11 et 12 juin 2010 à Paris.

TEGoVA, association européenne regroupant 38 associations d'experts évaluateurs de 23 pays, poursuit l'extension des associations certificatrices au nombre desquelles s'ajoutent désormais :

Deux associations sont candidates et en cours d'audit par TEGoVA.



- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ZOE) - Body Sworn-in Valuers of Greece (SOE)



- Conseil Supérieur du Notariat (CSN) France

À noter le signe de reconnaissance que les associations certificatrices REV peuvent apposer :



La délégation française de TEGoVA à Bruxelles



Réunion du Recognition Committee de TEGoVA



Traduction en français des European Valuation Standards (EVS) ou Normes Européennes d'expertise immobilière.

Les cinq associations membres de TEGoVA France poursuivent la traduction en français de ces normes. Sortie prévue début 2010.

Nouveaux membres de l'IFEI (admis en octobre 2009)



Catherine ROBLET - Associée
Expert, chargée des campagnes
d'expertises. Allianz Real Estate
France. 75002 Paris



**Laurent Velay - Titulaire
Certifié REV**
Directeur adjoint. AD Valorem.
75008 Paris



Après son dernier Comité directeur et son dernier Conseil supérieur de l'année, le 7 décembre 2009, l'Institut a organisé un dîner pour accueillir les nouveaux membres. 78 personnes étaient présentes au *Barrio Latino* dans le 11ème arrondissement de Paris.

Dans cette ambiance chaleureuse au son de salsa, les diplômes REV ont été remis aux lauréats du deuxième semestre 2009.



Base Bien de la Chambre des notaires

En tant que membres de l'IFEI, vous bénéficiez de conditions d'abonnements particulières et de tarifs très intéressants à la **base Bien** du notariat : 1,33 € HT l'unité avec un minimum de 500 unités pour la première commande (le tarif classique étant de 3,00 € HT l'unité).

Une question ? Un complément d'information ?

Contactez le *service Bien* au 01.44.82.24.49 ou écrivez à bien@paris.notaires.fr.

Sommaire

Juridique	
Les aménagements d'isolation...	p.4
Association	
IFEI, qui sommes-nous ?	p.3
30 ans d'évolution de l'agglomération Lyonnais	p.4
Nouveaux membres	p.6
Expertise	
Fidji, un format d'échange de données spécialisé	p.1
Certification REV	
Les organismes habilités ; EVS...	p.5



Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :

José Martins (rédac. chef),
Coralie Couvret, Martine
Lecante, David Jouannet, Claude
Galpin, Eric Masset.



IFEI

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