

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

Les secondes assises de
l'expertise immobilière se tiendront
le **jeudi 17 juin 2010** à Paris.

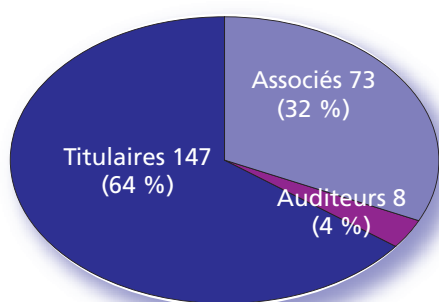


Le voyage organisé par l'Ifei à l'invitation de nos correspondants de Reims début mars, participe d'un mouvement plus large que l'on pourrait qualifier (sans malice de ma part) d'ouverture. Ouverture bien entendu vers les régions qui prennent une place de plus en plus active dans nos débats. Le nouveau bureau de la section Rhône-Alpes Bourgogne a été élu en janvier, tandis qu'une section a été créée à Strasbourg pour couvrir l'Est de la France. Ouverture également sur de nouvelles problématiques, au-delà des traditionnelles évaluations QCA. Logistique, industrie, commerce : autant de sujets passionnants auxquels nous sommes quotidiennement confrontés sur ces territoires. Nous mettons à ce titre en place un partenariat avec la revue Commerce International qui nous permettra de nous faire connaître à l'ensemble des chambres de commerce dans le monde. Ouverture enfin sur de nouvelles clientèles : les grandes entreprises et les collectivités locales sont des cibles de développement potentiel pour notre profession qui restent largement à explorer. Nos experts parisiens ont, sur tous ces thèmes, beaucoup à apprendre de leurs confrères provinciaux et je les invite à échanger sur ces sujets à l'occasion notamment de ces voyages.

Stéphane Imowicz, Président de l'IFEI

L'IFEI en chiffres (au 31 décembre 2009)

Répartition des 228 membres

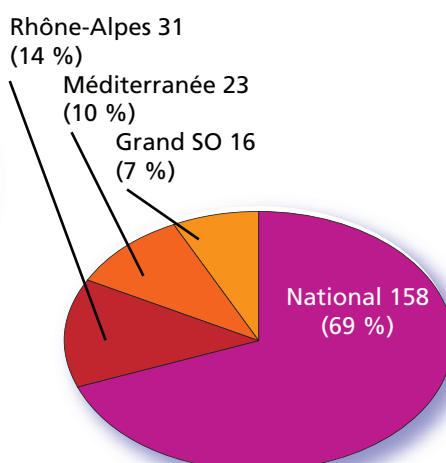


Au 31 déc. 2008 : 199 membres
Au 31 déc. 2009 : 228 membres
(+15 %)

31 nouveaux membres :
17 titulaires (experts),
11 associés, 3 auditeurs.
(2 démissions, 1 décès)

Extrait de l'assemblée générale (2010)

Répartition géographique



Visites Internet (www.ifei.org)

sept.09	oct.09	nov.09	déc.09	jan.10
204	562	455	376	331

Reims, grande banlieue de Paris ?

David Jouannet
Membre de l'IFEI

Une quarantaine de membres de l'IFEI s'est retrouvée le lundi 1er mars, à la gare de l'Est en lieu et place de notre habituelle réunion mensuelle au Cercle des Armées.

Après un bref voyage en TGV (45 minutes), nous sommes accueillis à Reims par Jean-Yves Heyer, directeur général d'Invest in Reims.

Un périple en car permet de découvrir une partie du centre ville et de ses faubourgs. Nous arrivons à la maison Pommery pour un exposé sur les atouts de l'agglomération. Le déjeuner fort apprécié sera clos par le gâteau d'anniversaire de Dominique Benoit.

Exposé sur l'agglomération Rémoise (p. 2) dans une ambiance très détendue, avant une visite pittoresque dans les caves. Un déplacement en car donne un aperçu du potentiel local. Enfin une rencontre interactive avec le club de l'immobilier de Reims autour d'une coupe de champagne clôt cette journée.

Reims, trois ans après l'arrivée du TGV

Le 1er mars 2010, l'IFEI organisait un déplacement à Reims dans le cadre des lundis de l'institut.

Médéric Langlois
Invest in Reims

Il y a d'abord ce qui saute aux yeux. Les chantiers du tramway et celui du contournement autoroutier sud de Reims sont les éléments les plus visibles du changement opéré par la cité des sacres. Mais le dynamisme de la ville se mesure également au nombre de grues avec pas moins de 21 d'entre-elles travaillant simultanément. L'arrivée du TGV constitue toujours un spectaculaire accélérateur de développement de l'économie et du dynamisme d'un territoire mais s'il est une ville où l'effet est particulièrement visible, c'est bien à Reims. Malgré la crise, l'immobilier de bureaux a bien résisté et les constructions se poursuivent, preuve de l'attractivité croissante de l'agglomération auprès des investisseurs. Outre la gare historique située en cœur de ville permettant de rallier Paris en seulement 45 minutes dix fois par jour, la métropole a obtenu une deuxième gare, dite d'interconnexion, en accès direct sur la ligne à grande vitesse Paris-Strasbourg. L'intérêt ? Permettre de rallier les villes de provinces sans avoir systé-

matiquement à passer par les gares parisiennes. Lille est ainsi reliée en 1h25, Londres en 3h05, Nantes et Rennes en 3h15 et Bordeaux en à peine 4h25. La plateforme de Roissy Charles de Gaulle, à seulement 30 minutes en TGV est ainsi devenue l'aéroport des rémois.

Autant d'atouts, pour cette agglomération qui se présente, sous forme de clin d'œil, comme le *XXIe arrondissement de Paris*, face à la vive concurrence des villes du grand bassin parisien.

Pourtant il y a seulement 10 ans le pari était risqué. Reims, ville internationalement connue pour son Champagne n'avait pas l'image économique d'aujourd'hui et se reposait sur ses atouts historiques. Le coup de fouet est venu du TGV, véritable détonateur à investissements.

Dès janvier 2003, les acteurs économiques locaux annonçaient leur volonté d'accompagner l'arrivée du TGV via la construction de nouveaux quartiers d'affaires sur les deux gares TGV reliées entre elles par un tramway.

Sur le plan urbanistique, on assiste alors rapidement à une multiplication des projets d'envergure. Côté logements les bailleurs sociaux locaux, acteurs incontournables, injectent des sommes considérables dans la rénovation d'anciens quartiers mais également sur le marché du neuf en développant d'importants programmes immobiliers aux côtés d'une pléthore d'investisseurs privés : Bouygues Immobilier, Vinci, Norev, Lazard, Nacarat, Montroyal, Nexity... Sur le plan commercial, la

locomotive Ikea construit actuellement un nouveau magasin qui sera adossé à un nouveau parc complet dédié à l'équipement de la maison dont l'ouverture est prévue dès le mois d'août de cette année. Au total ce sont 455 M€ d'investissements immobiliers programmés jusqu'en 2013 correspondant à la construction d'environ 221 000 m² de bureaux, 29 000 m² de locaux d'activités, 163 000 m² d'entrepôts et 4 600 logements.

Trois milliards d'euros de projets structurants publics et privés sont d'ores et déjà programmés à Reims d'ici à 2013 dont le second campus parisien de Sciences-Po qui comptera à terme près de 2 000 étudiants dont la moitié en provenance du continent Nord-Américain.

Et ce n'est pas fini puisque les conclusions du grand projet urbain *Reims 2020*, fixant les orientations et les investissements à venir sur les dix prochaines années dans la métropole, seront révélées en septembre 2010.

Pour accompagner la promotion de la métropole, plus de 120 décideurs de renom parmi lesquels Gérard Mestrallet (GDF SUEZ), Jean-Claude Bailly (La Poste), Alain Afflelou, Gilles Pelisson (Accor), Michel-Édouard Leclerc (E-Leclerc), Patrick Kron (Alstom), Bertrand Méheut (Canal+), Philippe Varin (groupe PSA), Patrick Haas (BP France), ou Henri Proglio, représentant un chiffre d'affaires global de 400 M€ et 2 millions de salariés se sont mobilisés au travers d'une campagne de communication nationale menée par Invest in Reims, l'agence de développement économique.

Dernier ambassadeur démarché, le Président américain Barack Obama qui a un ancêtre rémois, contemporain de Jeanne d'Arc, du côté de sa

mère. La maison Blanche n'a pas encore donné suite mais le buzz est déjà bien présent.

Exemple de témoignage

« Nous recherchons une grande ville, facile d'accès, avec une population bien formée, un grand



bassin d'emploi et une offre immobilière intéressante. » explique Eric Dadian, Directeur général de CCA, Groupe européen spécialisé dans la gestion de centres de relation client, et très vite Reims a su s'imposer comme le meilleur choix des villes à moins de 45 minutes de Paris. « La main-d'œuvre locale, était pour nous la grande inconnue. Nous sommes frappés par sa qualité et sa compétence avec un turn-over moins important que sur d'autres sites. » Aujourd'hui 150 personnes (300 à terme) travaillent dans les nouveaux locaux inaugurés à deux pas de la gare Reims Centre, à proximité d'ING Direct et des Taxis G7, autres entreprises qui ont fait le choix de la cité des sacres accompagnées, elles-aussi, par Invest in Reims.

Reims, le XXIème arrondissement de Paris ?

Interview de Jean-Yves Heyer, Directeur général d'Invest in Reims.

Votre métier : faire du marketing territorial ?

Certains conçoivent et commercialisent avec succès des bouteilles de Champagne, d'autres réfléchissent et œuvrent à l'aménagement d'un territoire pour le rendre plus attractif auprès d'investisseurs, c'est ce que l'on appelle le marketing territorial. Ce métier est né dans les années 50 où il fallait reconstruire et imaginer de nouveaux territoires. Au fur et à mesure de l'accélération des échanges, qui a eu notamment pour conséquence une plus grande mobilité des projets d'investissement, la compétition entre acteurs publics s'est exacerbée obligeant les territoires à se doter d'une stratégie et des outils de développement économique capables de répondre aux attentes des entreprises.

Pourquoi une entreprise choisirait-elle Reims plutôt qu'une autre ville pour implanter une nouvelle activité ? Telle est la question à laquelle nous devons, au sein d'*Invest in Reims*, apporter une réponse rapide, originale et compétitive.

Quels sont les moyens ?

Notre agence dispose d'un budget de 1,3 M€ et d'une équipe de sept per-



sonnes. Elle joue le rôle de guichet unique pour les investisseurs et de fédérateur des énergies locales.

Quels sont les résultats ?

À la création de l'agence en 2003, nous nous sommes fixés un objectif volontairement ambitieux, à la hauteur de la qualité du produit rémois, et mesurable de manière à qualifier notre travail. Cet objectif est de participer à la création de 500 emplois chaque année dans l'agglomération dès l'arrivée du TGV en 2007.

Avec l'implantation de 63 entreprises et l'accompagnement de 3 200 emplois en 6 ans, nous avons dépassé cet objectif. Au total, Invest in Reims a donc été à l'origine d'un flux financier de l'ordre de 611 M€.

Ce résultat est le fruit d'un travail collectif qui s'appuie sur le savoir-faire et la réactivité d'un réseau local de compétences dans le domaine du recrutement, de la formation, de l'immobilier et de l'ingénierie financière qui permettent de répondre à la quarantaine de questions que se pose un décideur avant de faire son choix.

Quels outils de communication utilisez-vous ?

Notre métier consiste à rassurer des décideurs qui vont investir du temps et de l'argent sur la pertinence de leur choix. Si la décision se prend le plus souvent sur des critères objectifs comme la taille du bassin d'emploi, l'accessibilité aux marchés ou la disponibilité immobilière, il ne faut pas, pour autant, négliger la part de subjectivité inhérente à tout choix humain.

C'est pourquoi, nous avons décidé

d'associer des personnalités rémoises qui, par leur charisme et leur notoriété, peuvent rassurer et finir par faire pencher la balance du bon côté.

En attendant nos premières implantations et références économiques, nous avons eu la chance d'obtenir, chaque année, le soutien efficace de fortes personnalités rémoises : Eunice Barber lors de son titre mondial de saut en longueur, Robert Pirès auréolé de son titre de champion du monde de football, Patrick Poivre d'Arvor, Journaliste et écrivain vedette qui, contrairement à la rumeur n'est pas breton mais bien rémois et Isabelle Adjani qui, ayant démarré sa carrière à Reims, qualifie notre ville d'*oasis majestueuse et accueillante*. Vous pouvez retrouver son interview exclusive sur notre blog investinreims.com.

Depuis 2007, les succès économiques aidant, nous avons réussi à convaincre des présidents du CAC 40 et de grands groupes d'associer leur image à celle de Reims. Il est à noter que leur participation s'est faite gracieusement.

Reims n'échappe pas au phénomène de tertiarisation de l'économie française, accentué par l'arrivée du TGV et c'est pourquoi Invest in Reims a imaginé et développé le concept du Nearshore ou « *développement de proximité* » qui permet à des entreprises parisiennes ou des sociétés qui souhaitent approcher le marché francilien de bénéficier d'une économie de coûts de 10 k€ par an et par salarié au sein d'un bassin de 715 000 habitants à 60 minutes des Champs-Élysées et à 30 minutes de Roissy CDG.

Recognised European Valuer

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

Claude Galpin
Président-adjoint de l'IFEI

Les sessions de formation spécifiques réservées aux experts bénéficiant du statut REV ont été fixées pour 2010.

- **Session de printemps** : mardi 4 mai 2010 sur les thèmes de *l'évaluation des baux emphytéotiques ou à construction* ainsi que sur les problèmes actuels que nous rencontrons dans les surfaces.
- **Session d'automne** : mardi 21 septembre 2010. Le programme est



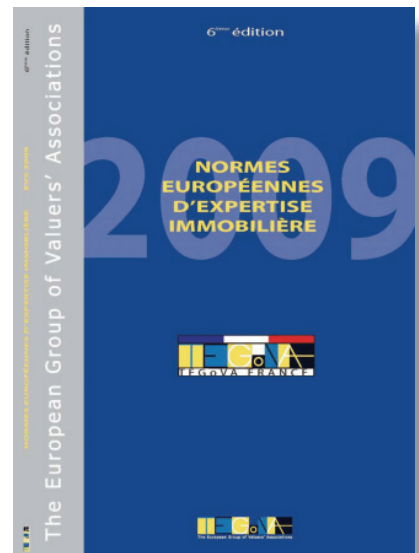
Traduction en français des European Valuation Standards (EVS 2009) ou Normes Européennes d'expertise immobilière.

Quatre associations membres de TEGoVA France finalisent la traduction en français de ces normes.

Le travail de traduction réalisé par un groupe d'experts confirmés a porté sur une vérification minutieuse du texte et des termes employés afin de le rendre le plus explicite possible.

en cours de finalisation en accord avec la CEIF FNAIM.

Le programme précis de la formation REV du 4 mai 2010 vous parviendra dans les prochains jours. Nous changeons de lieux puisque nous serons localisés 4 rue Auber à l'Opéra.



Ce long travail entraîne la sortie des EVS 2009 en français au second trimestre 2010.

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



Patrick Quilgars - Titulaire
Expert immobilier. Foncier
Expertise. 35000 Rennes



Aurélie Valencia - Titulaire
Expert senior. Investisseurs. Jones
Lang LaSalle expert. 75008 Paris

Guillaume Thériez - Titulaire
Directeur adjoint grands comptes.
AD Valorem expertises. 75008 Paris

Sommaire	
Association	
L'IFEI en chiffres	p.1
Bureau de la section Rhône-Alpes	p.4
Nouveaux membres	p.4
Expertise	
Reims, grande banlieue de Paris	p.1
Reims, trois ans après l'arrivée du TGV	p.2
Certification REV	
Les formations 2010	p.4
Traductions des EVS 2009	p.4



Voici le bureau de la section régionale Rhône-Alpes Bourgogne élu le 14 janvier 2010 pour 3 ans. De gauche à droite au 2ème rang : Jean-Bernard Nuiry, Pierre Abric, Jean-Yves Bourguignon, Olivier Dumas, vice-Présidents ; au 1er rang : Bruno Carvet (Secrétaire), Charles Christophe (Président) et Bernard Faufère (Trésorier).

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :
José Martins (rédac. chef),
Coralie Couvret, Martine Lecante,
David Jouannet, Claude Galpin.



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