

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière



L'année 2011 s'achève pour l'Institut sur une intensification de son activité. Que chacun soit remercié pour son engagement et sa contribution aux travaux de l'IFEI au cours de cette année qui se termine. Notre Institut est plus visible en 2011 grâce à la forte participation aux Lundis de l'IFEI, aux réunions des sections régionales, aux 3ème Assises de l'Expertise, au partenariat avec Businessimmo et à la parution régulière du présent Cercle.

En se recentrant sur l'évaluation immobilière au travers d'une participation active aux travaux de TEGoVA, au développement du statut REV en France et en Europe, en mettant en place des groupes de réflexions sur l'estimation (Fiducie, Charte,...), en participant à la réflexion sur la mise en place d'une carte E, nous nous sommes recentrés sur nos fondamentaux !

2012 sera encore marqué, comme en 2011, par une augmentation significative de nos membres et par un niveau d'activité sans cesse accru. Notre organisation actuelle montre ses limites. Par conséquent, notre priorité 2012 sera de réorganiser notre fonctionnement afin de disposer de l'organisation capable de faire face à la nouvelle dimension de l'IFEI. À ce niveau, le bénévolat montre aussi ses limites même s'il reste un des fondements du fonctionnement associatif.

Par ailleurs, l'année 2012 risque d'être marquée par de nombreuses incertitudes économiques et financières amplifiées par l'élection présidentielle. Les conséquences seront délicates à anticiper pour nos marchés immobiliers et sur nos évaluations. La demande et l'exigence vis-à-vis de notre démarche expertale seront encore très sollicitées par nos clients.

Je souhaite donc de bonnes fêtes de fin d'années à chacun d'entre vous et à vos familles.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

Est-il possible de limiter l'étalement urbain et de densifier les opérations de construction ?

Limiter l'expansion urbaine favorise un report de la demande de logements dans les communes plus lointaines.

Jean-Charles Castel
Chargé de mission au CERTU



Lorsqu'une agglomération limite l'expansion urbaine dans son périmètre, elle favorise un report de

la demande de logements dans les communes plus lointaines. Comme les emplois se délocalisent eux aussi progressivement, on ne voit pas ce qui pourrait stopper cette dynamique. Les activités économiques et les équipements représentent la moitié des nouvelles surfaces construites chaque année. Les schémas de cohérence territoriale (SCOTS) sont toujours trop petits pour appréhender l'échelle de ces évolutions. Depuis plus de dix ans, l'impératif de mise en cohérence est devenu le cheval de bataille du législateur et des urbanistes. Mais à supposer que la

coordination territoriale progresse et aboutisse à une volonté collective de limiter l'étalement urbain et de densifier les agglomérations, cela suffirait-il ? La question reste entièrement posée de la faisabilité économique d'une telle politique.

C'est précisément sur ce sujet que portent les recherches de Jean-Charles Castel (CERTU), dans la continuité de travaux initiés par Olivier Morlet et Arnaud Bouteille, analysant le coût des opérations de logements selon leur densité. Les résultats montrent que, d'une part, la densification entraîne des surcoûts de construction et d'autre part, pour cette raison, il n'y a guère de substitution entre la densité et l'étalement urbain.

L'auteur explique que, pour un ménage, la décision de s'installer en périphérie coïncide le plus souvent avec le besoin d'un logement plus grand. Si l'offre en ville est peu attractive et l'accès en voiture aisé, dans ce cas la périurbanisation peut correspondre à un choix de cadre de vie. Mais si la ville est attractive, ce qui se traduit par des prix immobiliers élevés, dans ce cas la périurbanisation est souvent un choix par défaut.

Cette périurbanisation n'entraîne pas forcément d'étalement urbain, car la plupart des transactions se font dans le marché de l'ancien. Mais, en ce qui concerne la construction neuve, 80% de primo-accédants font le choix de construire une maison individuelle dans une commune rurale.

L'analyse des coûts montre que, pour chaque opération il est possible de déterminer la densité optimale économiquement, laquelle est une fonction proportionnelle aux prix immobiliers. Partout où les prix montent, le marché tire les densités à la hausse, car la montée des prix permet d'absorber l'augmentation des coûts de revient. Dans ce cas, si le PLU veut densifier, il n'y a pas d'obstacle économique. Mais cette densification est portée par une économie de ménages riches et vieillissants, secondo-accédants ou investisseurs. C'est alors la mixité sociale qui devient un casse tête.

À l'opposé, dans les secteurs où le marché est détendu, les collectivités qui le souhaitent ne peuvent pas densifier ; sinon elles doivent apporter des subventions ou donner le foncier pour compenser l'augmentation des coûts de construction. La densification pose un problème de surcoût qui se heurte aux limites de solvabilité des ménages.

Reformulé sous l'angle économique, le thème de l'étalement et de la densité devient : comment produire de grands logements abordables pour les familles avec enfants dans les territoires tendus et comment financer le renforcement des centres-bourgs dans les territoires détendus. Le débat prend une dimension plus pragmatique qui permet de chercher des solutions au cas par cas avec les opérateurs.

Par exemple, une réponse qui a parfois fait ses preuves en zone rurale consiste à réaliser une opération

mixte avec des maisons individuelles en lot libre et de l'habitat plus dense en promotion. Ainsi la marge réalisée sur les lots libres peut permettre de financer le manque à gagner sur la partie plus dense. Bien poser la question, c'est déjà faire la moitié du chemin pour la résoudre.

Interview

Jean-Charles Castel, chargé de mission prospective au Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme (CERTU).

- Q1 : Vous dites que la densification entraîne la hausse des coûts de construction, mais densifier doit permettre de mieux amortir le prix du terrain ?

- Pour un prix de terrain donné, la charge foncière diminue en fonction de la densité en suivant une hyperbole. Cela signifie que la pente est très forte au début mais devient pratiquement plate dans les fortes densités. Or, les opérations en ville sont déjà bien denses. Le fait d'augmenter encore la densité fait gagner peu de charge foncière. En revanche cela peut faire grimper davantage les coûts de construction par mètre carré. Par ailleurs, quand un PLU augmente les densités autorisées, les prix des transactions à venir ne sont pas arrêtés. Là où le marché peut accepter des constructions plus denses, densifier a un effet majeur, qui est celui d'entraîner le foncier à la hausse. Les prix fonciers sont une fonction carrée de la densité. Autrement dit, quand la densité double, le prix des terrains multiplie par quatre.

- Q2 : La densité ne permet-elle pas de faire d'autres économies sur les services publics ?

- Aucune recherche basée sur l'analyse des finances locales n'a pu le prouver de façon tranchée. En fait, les éventuelles économies de coûts publics d'un projet ou d'un autre plus ou moins dense pèsent relativement peu face aux écarts de coûts de construction.

- Q3 : Mais aménager un centre-bourg doit permettre d'économiser les réseaux plutôt que de disperser l'habitat individuel ?

- L'implantation du réseau primaire d'eau et d'assainissement ne dépend pas du centre bourg, mais longe les routes, en suivant la pente, depuis

le château d'eau jusqu'à la station d'épuration. Les maisons individuelles diffuses ne se dispersent pas n'importe comment, mais souvent en filaments le long des routes équipées en réseaux.

- Q4 : Cela signifie-t-il que l'habitat individuel ne paye pas son vrai coût et bénéficie d'externalités payées par la collectivité ?

- Le cas de l'habitat diffus qui se greffe sur des réseaux existants en est un exemple. Mais c'est aussi valable en ville où la plupart des immeubles neufs s'implantent sur les réseaux existants. Au total personne ne sait si le centre profite davantage d'externalités que sa périphérie ou si c'est l'inverse. Mais cette question théorique n'apporte rien. Car, à supposer que l'on puisse calculer les externalités et que l'on décide de les faire payer aux accédants, cela ne ferait que renchérir le coût pour ces derniers et repousser plus loin les ménages ou, pire, contribuer à bloquer la chaîne du logement. Cela fait dix ans que les prix des logements augmentent plus vite que les revenus. Tout ce qui contribue à augmenter cet écart aggrave la crise du logement.

- Q5 : Et les coûts de transport ? La densification des constructions doit permettre de réduire le coût des déplacements ?

- Le constat selon lequel la densité est corrélée avec la réduction des déplacements a été fait pour les grandes métropoles mondiales. En revanche la densification d'un village périurbain ou rural ne change pratiquement rien, parce que ces territoires ne sont pas des bassins d'emploi intégrés. La plupart des actifs vont travailler à l'extérieur de toutes façons.

- Q6 : Donc c'est plutôt la périurbanisation qui augmente les coûts de déplacements ?

- Un actif travaillant en ville qui s'éloigne de son emploi de vingt kilomètres dépense 1000 euros d'essence supplémentaire chaque année en déplacements domicile-travail, non compris les frais d'entretien du véhicule. Ce coût est sans commune mesure par rapport à l'écart de coût de construction et du foncier, qui peut être de 100 000 euros. Aujourd'hui, force est de constater qu'environ 120 000 à 150 000 ménages par an qui choisissent de faire construire une

maison individuelle dans une commune rurale n'ont objectivement aucun autre choix pour devenir accédants, compte tenu de leurs revenus.

- Q7 : Les villes peuvent-elles arriver à produire du logement abordable pour concurrencer les constructeurs de maisons individuelles ?

- Les villes n'ont pas d'autre choix que de densifier les constructions pour maintenir leur population. Les réponses sont très inégales. Seules quelques-unes parviennent à maîtriser les prix sur toute la chaîne de production depuis le foncier, l'aménagement jusqu'à la promotion. Ces politiques contribuent à freiner le creusement des écarts sociaux. Néanmoins rares sont les grandes agglomérations qui arrivent à mettre en vente un logement T4 à moins de 220 000 euros. Tandis que le budget médian d'une maison individuelle avec son terrain en France est de 160 000 euros. Il reste encore 60 000 euros d'écart. Bien que le PTZ+ donne un coup de pouce aux agglomérations, ce différentiel est tellement important qu'il continue d'alimenter malgré tout l'éviction des familles modestes. On peut réduire ce phénomène d'éviction mais il en restera toujours une partie.

- Q8 : Comment les ménages périurbains réagiront-ils à la hausse du pétrole ?

- La mobilité résidentielle des ménages est peu élastique. En cas de hausse brutale du pétrole, ce sont d'abord les entreprises et les emplois qui se réorganiseront. À court terme, les ménages périurbains et ruraux à faibles revenus seront pénalisés par la hausse du carburant. Actuellement 80% des ménages arrivant dans les communes rurales sont éligibles au parc social. Ce mouvement devrait ralentir avec la hausse des coûts du transport.

- Q9 : La montée du prix de l'énergie donne-t-elle un avantage aux agglomérations ?

- Pas vraiment. À long terme, il faut compter avec le fait que le cycle résidentiel commence presque toujours par la ville, lorsque les jeunes font des études. Les candidats à la périurbanisation devraient concerner davantage les ménages aisés pouvant posséder une voiture électrique ou hybride. Cette périurbanisation pourrait devenir plus attractive du fait de l'amélioration de l'accessibilité routière. En effet, une forte hausse du pétrole contribue à fluidifier le trafic, en excluant les faibles revenus de la

circulation. À l'opposé, les villes subiront une augmentation plus forte de la demande de logements HLM par les ménages à faibles revenus, captifs des transports en commun. La périurbanisation aura un caractère moins social qu'aujourd'hui, tandis que les villes devraient concentrer davantage la pauvreté.

- Q10 : Au final êtes-vous favorable à l'étalement urbain ?

- L'approche économique ne peut répondre unilatéralement, mais apporte un point de vue en fonction de chaque marché local. L'idée de reconstruire la ville sur la ville ne permet pas de répondre suffisamment en volume et en prix à la demande de logements. Étendre l'urbanisation est sans doute souhaitable dans les secteurs tendus pour fluidifier la chaîne du logement et éviter que l'étalement ne soit repoussé plus loin et ne s'émiette davantage. Il serait judicieux que ce vase d'expansion soit mieux ajusté en fonction de la pression immobilière. Pour autant, ce n'est pas une raison pour construire n'importe où. Aménager et organiser le développement est un défi qui demande bien plus de moyens et de courage politique que de le stigmatiser.

Nouveaux membres (Conseil supérieur du 3 octobre 2011)

Titulaires

(Section Rhône-Alpes)

Pierre-Marie Buchet

Expert en évaluation immobilière.
CB Richard Ellis



(Section Rhône-Alpes)

Pierre Blanchon

Expert en évaluation immobilière.
BNP Paribas real estate valuation,
69003 Lyon



Catherine Sogorb

Associée, Knight Frank expertise,
75001 Paris



Christian Robinet

Expert en évaluation immobilière.
CB Richard Ellis, 75017 Paris

Olivier Laval

Directeur de l'information immobilière, Crédit Foncier Immobilier,
75002 Paris

Delphine Besnier-Barthélémy

Expert senior,
Cushman & Wakefield expertise,
75008 Paris



Associés

(Section Rhône-Alpes)

Benoit de Rancourt

Conseil et stratégies immobilières,
Divendo conseil, 69003 Lyon

(Section Rhône-Alpes)

Stéphanie Vondière

Responsable pôle
Gestion d'actifs immobiliers,
Poste immo
Dir. régionale,
69623 Villeurbanne



Auditeur

Olivier Hélias-Péan

Expert immobilier.
Credit immobilier de france - IDF
91080 Evry



Soirée annuelle de l'IFEI

Situé 148 rue du Fbg Saint-Martin au sein du X^{ème} arrondissement de Paris, l'ancien Couvent des Récollets



Claude Galpin et
Anne Digard-Benoit



Les nouveaux diplômés
REV : Fabien Sellon,
Erwan le Bloas et
Phillipe Guillerm

est un bel exemple de l'architecture religieuse des XVII^{ème} et XVIII^{ème} s.

Longtemps utilisé comme hôpital militaire, il accueille désormais un *centre international d'accueil à vocation scientifique et culturelle*, ainsi que l'Ordre des Architectes d'Île-de-France. Ce dernier y crée la Maison de l'Architecture.

C'est donc dans ce cadre si atypique, après le dernier Conseil Supérieur de l'année 2011, exceptionnellement délocalisé puis rythmé par les répétitions du Jazz Band *Tusitala*, que nous nous sommes retrouvés le lundi 5 décembre.

En effet, en clôture de cette riche année 2011, tant pour l'IFEI (renouvellement de son bureau et de son équipe dirigeante, participations en forte hausse aux *lundis de l'IFEI*, etc.), que dans la plupart des métiers respectifs de nos membres, Anne Digard-Benoit et Didier Louge ont organisé pour la troisième fois consécutive le dîner annuel de fin d'année de notre Institut.

Plus d'une centaine de membres se sont retrouvés dans une ambiance chaleureuse et conviviale, autour d'un cocktail dinatoire durant lequel les nouveaux experts REV se sont vus remettre leur diplôme.

David Jouannet

Assemblée générale de TEGoVA en Roumanie

Lors de l'assemblée générale de TEGoVA à Cluj-Naboca en Roumanie deux points importants sont à retenir. D'une part, au prochain meeting de printemps qui se tiendra à Cracovie, la 7^{ème} édition des European Valuation Standards (EVS) sera approuvée par l'assemblée générale. Nous aurons donc un référentiel mis à jour que les associations françaises membres de TEGoVA devront traduire. D'autre part, deux associations allemandes d'experts en évaluation immobilière, membres de TEGoVA et relevant des puissantes banques hypothécaires allemandes ont décidé, bien que disposant déjà d'une certification (HypCert), de demander la possibilité de devenir associations certificatrices REV. Une cérémonie exceptionnelle devrait être organisée en vue de décerner le statut REV à plus de 800 experts allemands.



Reconition Committee de TEGoVA

Enfin, au prochain meeting du Recognition Committee de TEGoVA à Bruxelles en février les modalités techniques et financières du lancement d'une grande campagne de communication et de marketing du statut REV seront arrêtées.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

Prix IFEI - ESPI

Partenaire privilégié de longue date de l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI), avec notamment la présence de membres de l'institut au sein du corps enseignant, l'IFEI était de nouveau présent afin de décerner le prix de l'Expertise.

C'est M. Reda Froidefond qui s'est vu remettre cette récompense par notre président, Claude Galpin, pour un ouvrage



traitant d'un sujet très sensible, à savoir *Le traitement des sols et des friches pollués en France*. La synthèse de ce mémoire est disponible sur notre site internet, dans la rubrique fiches techniques.

Par ailleurs, Claude Galpin a tenu également à féliciter Melle Coralie Patet, major de cette promotion 2011 et auteur d'un mémoire sur *La valorisation des Châteaux et des Grandes Propriétés*.

Mémo REV

- Réunion du comité REV et examens des candidatures le 15 février.
 - **Formation de printemps** (réservée aux experts REV de l'IFEI le jeudi 12 avril de 10h à 17h lieu à préciser) ; thèmes : point sur le logement libre et aidé, les baux 89, etc., cas pratique sur une opération de transformation d'un immeuble de bureaux en logements par un promoteur. Point sur la nouvelle réglementation sur les surfaces, responsabilité des experts, réglementation des sites classés de type SEVESO...
 - **Formation d'automne** (réservé aux experts REV de l'IFEI de la CEIF et du CSN) le jeudi 20 septembre de 10h à 17h lieu et programme à définir
- L'IFEI recense 56 experts REV dont 36 en Ile de France et 20 en régions (11 messieurs et 45 dames).

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction : José Martins (rédacteur en chef), Coralie Couvret, Sandrine Fougeirol du Boullay, Martine Lecante, Claude Galpin, David Jouannet, Philippe Laroche (LLC).



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