

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

Lundi 3 septembre
visite de l'opération Beaugrenelle
à 17h00



La période d'été va être propice à un repos bien mérité pour notre Institut qui n'a pas ménagé ses efforts au cours de ce premier semestre. En effet, nous avons organisé dans chacune des sections régionales de nombreuses manifestations et nous avons pu assister à la création de la section Ouest début juin 2012. L'IFEI a pris également une part très active à la mise à jour de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière qui devrait être lancée officiellement fin octobre 2012. À Cracovie, nous avons participé au lancement des European Valuation Standards 2012 et à l'arrivée massive des experts REV de tous les pays d'Europe confirmant ainsi son statut de numéro 1 en Europe en matière de certification. Enfin, les 4èmes Assises de l'Expertise, avec un numéro hors-série de Business Immo, spécial Expertise en évaluation immobilière, continue d'être l'événement national de référence de notre secteur.

Toutefois, ces 4èmes Assises ont eu comme toile de fond une situation économique et financière très perturbée par la crise des dettes souveraines que l'Europe traverse actuellement. Il en résulte un attentisme en matière d'investissement tant en immobilier d'entreprise que résidentiel. La persistance de taux d'intérêt bas permet cependant de maintenir le niveau d'activité des années passées.

La rentrée s'annonce donc délicate pour les experts en évaluation immobilière qui devront décrypter les conséquences de ce contexte économique pour rendre les valeurs vénales de fin d'année.

Je vous souhaite donc de bonnes vacances afin d'être au mieux des réflexions expertales qui cette année encore seront délicates.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

4èmes Assises de l'Expertise (28 juin 2012)

Les 4èmes assises confirment le succès de ce rendez-vous professionnel annuel.

David Jouannet
Membre de l'IFEI



Devant le succès rencontré les années précédentes, la création de ce rendez-vous référence de l'expertise immobilière datant déjà de trois ans, puis l'attente des participants toujours plus nombreux, ces 4èmes Assises de l'Expertise Immobilière ont pris une nouvelle dimension cette année en étant organisées conjointe-

ment par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) et Business Immo, leader média de l'industrie immobilière. D'ailleurs, ce partenaire presse a profité de l'occasion afin d'éditer un hors-série dédié à l'expertise immobilière, dans lequel est abordé notamment l'histoire de la profession d'expert de 1990

à nos jours, la présentation des principales organisations professionnelles de l'expertise et le recensement sous forme d'annuaire de plus de 400 experts en évaluation immobilière.

Ainsi, en cette période incertaine marquée par les crises économique et immobilière avec les problématiques induites, environ 175 personnes ont pu assister à des débats de qualité animés par Gaël Thomas, directeur de la rédaction de Business Immo, durant lesquels l'ensemble des intervenants ont su nous faire partager leur savoir-faire et leur point de vue.

Après l'ouverture de ces 4èmes Assises par Claude Galpin, président de notre institut, présentant ce dernier au travers de sa philosophie principale (cercle de

réflexions), de son rôle essentiel dans la promotion et l'organisation de l'expertise immobilière, etc., c'est Jean-Paul Betbeze qui prit la parole sur un sujet d'actualité sensible, *Désendettement et logement : comment faire ?*

La situation du logement en France

Une fois évoqué le contexte actuel de l'économie mondiale, c'est la situation du logement en France qui fut abordée, traitant à la fois de la baisse de volume des crédits, de la correction des prix en cours, ainsi que de la résistance du marché sur Paris et les communes limitrophes, où l'offre est toujours inférieure à une demande en partie soutenue par les acquéreurs étrangers. Concernant ensuite le problème du désendettement, assez complexe, à l'occasion duquel Jean-Paul Betbeze rappela que la France se trouvait en situation de déficit depuis 30 ans, les risques principaux furent évoqués, par zones, avec la bataille des politiques monétaires et de changes, dont plus précisément la zone euro avec la crise grecque qui perdure, puis la zone américaine et sa dette abyssale qui n'a pas la croissance espérée et peu ou pas de politique monétaire voire budgétaire ; par différents constats, avec une baisse du PIB dans plusieurs pays, une croissance quasiment neutre en Europe où la crise de la dette est très violente, puis surtout une situation qui stagne et n'évolue gère malgré l'alternance politique dans certains pays. En conclusion, il ressort que la période est compliquée partout et pour tous, puisque les mesures globales envisagées pour soutenir la zone euro risquent de produire des résultats opposés à ceux espérés dans certains cas...

François Isnard et Claude Galpin



Les attentes vis-à-vis de l'expertise

Cette matinée se prolongea par une table ronde autour de laquelle se trouvaient Emmanuelle Blum-Biraud, Jean-Marc Coly, Jean-Marc Roger et Philippe Thell, afin de débattre d'un sujet retenant l'attention des experts présents dans la salle, *Dans le contexte économique et financier actuel, quelles sont les attentes vis-à-vis de l'expertise en évaluation immobilière ?* En premier lieu, tous ont reconnu le grand professionnalisme des experts, qui avaient su progresser au

fil des années avec leurs clients dans la diversification du patrimoine expertisé et l'évolution des méthodologies à retenir, puis dans *le travail d'excellente qualité qui leur permet de soutenir la comparaison avec leurs homologues européens* » (dixit J-M Coly). En effet, ils considèrent les experts comme leurs yeux dans le cadre de l'analyse de leur patrimoine, grâce notamment à leurs connaissances des actifs concernés, l'environnement et les marchés sur lesquels ces derniers s'inscrivent, etc. comme des partenaires de qualité pouvant les accompagner tout au long de la vie de l'actif dans leur portefeuille grâce à leur esprit de synthèse,

Philippe Thel, Jean-Marc Roger, Jean-Marc Coly, Emmanuelle Blum Biraud, Gaël Thomas



Jean-Paul Betbez – Gaël Thomas – Claude Galpin



Antoine Hinfray



Denis François



Dominique Ledouble



José Martins – Mike Morris

de conseil. Néanmoins, il semble que les experts puissent encore progresser, particulièrement sur des notions d'exclusivité et de confidentialité, l'analyse des valeurs locatives en raison de l'écart grandissant entre le loyer facial et le loyer économique, mais également sur un point toujours délicat et récurrent, l'évolution à la baisse des honoraires....

La Fiducie

Pour conclure cette première partie de journée, la parole fut donnée à un des groupes de travail de l'IFEI, la commission fiducie, chargée de présenter ce nouveau véhicule à l'assemblée présente à travers le sujet suivant : *Quelles sont les spécificités de la Fiducie en matière d'évaluation ?* En conséquence, après s'être réunis huit fois au cours des douze derniers mois, les cinq membres permanents de cette commission, Antoine Hinfray, Vincent Miaillhe, Mike Morris, François Robine et David Jouannet, exposèrent le résultat de leurs travaux en présentant et commentant tout d'abord au travers des deux juristes de l'équipe le dispositif légal fiduciaire français (parties liées à la convention, l'organisation du contrat, etc.), illustré ensuite par des cas de fiducie-sureté et de fiducie-gestion. Les trois experts de ladite équipe enchaînèrent avec le rôle de l'expert dans le dispositif fiduciaire (type d'expertise, missions initiales puis complémentaires, etc.), avant d'invoquer les recommandations de l'IFEI, sur les conflits d'intérêts, la nécessité de l'expertise, les missions et surtout, sur une éventuelle intégration à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, signe de reconnaissance de la fiducie. S'agissant d'un sujet nouveau et complexe, une documentation très complète fut remise à l'ensemble des participants.

Normes et méthodes d'évaluation

L'après-midi fut entièrement consacré à l'environnement de l'expert et de l'expertise en traitant des *Normes et méthodes d'évaluation immobilières : Quelles nouveautés à prendre en compte au plan international et français ?* C'est Dominique Ledouble qui ouvra cette session pour présenter la nouvelle édition des International Valuation Standards (IVS), recueil reprenant l'ensemble des recommandations de l'International Valuation Standard Council, organisme membre des

Nations-Unies dont la mission consiste à transcrire à partir des évaluations immobilières, puis des évaluations financières et d'entreprise, les normes comptables internationales. Il évoqua également la création de la Fédération Française des Experts en Evaluation (FEEE), dont il est le président, qui a pour vocation de rassembler l'ensemble des professionnels de l'évaluation (immobilière, financière, comptable) par l'intermédiaire de leurs organisations respectives, au nombre de treize dont quatre membres fondateurs. François Isnard lui succéda à la tribune pour présenter la septième et dernière édition des European Valuation Standards (EVS) ou *Blue Book*, publié en mai 2012, ouvrage qui regroupe l'ensemble des standards d'expertise tels que les définitions des différentes notions, les méthodologies, les diligences, etc., arrêtées par The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Il présenta à l'occasion cette association européenne née en 1977, qui regroupe dorénavant 46 associations nationales d'experts réparties dans 27 pays, dont la France qui est leader en nombre d'associations grâce à l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), la Chambre des Experts Immobiliers de France – FNAIM (CEIF – FNAIM), le Conseil Supérieur du Notariat (CSN), le Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI), la Confédération des Experts Fonciers (CEF) et l'Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM). Sans oublier le très prisé statut REV ou Recognised European Valuer, délivré à des experts hautement qualifiés dont les derniers candidats reçus se sont vus remettre leur diplôme par François Isnard à l'issue de son intervention. De ce fait, la France compte à ce jour environ 135 experts

REV en attendant la prochaine session d'automne, toutes ces informations pouvant être consultées sur le nouveau site www.tegova.org.

Charte de l'expertise

La fin de cette deuxième partie de journée fut consacrée à la présentation du projet de la 4ème édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière qui sera publiée à l'automne 2012. D'après Hervé Demanche et Denis François, intervenants et pilotes de ce vaste chantier qui a mobilisé six groupes de travail composés d'une quarantaine de personnes représentant les treize associations signataires depuis début 2011, cette nouvelle mouture sera beaucoup plus complète et claire que les précédentes, en reprenant particulièrement les recommandations du *Blue Book* puis en reformulant le chapitre des surfaces.

Claude Galpin clôtura cette intense journée d'un rendez-vous devenu incontournable pour la grande famille de l'expertise immobilière, dont il loua la qualité des relations conviviales mais surtout constructives entre les associations impliquées dans le cadre de la réforme de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. À la suite d'un bilan jugé positif, assistance record, qualité des intervenants, partenariat avec Business Immo, etc., rendez-vous fut fixé pour les 5èmes Assises de l'Expertise qui seront encore sûrement très attendues dans un an afin d'établir un nouveau bilan sur l'évolution de notre *environnement immobilier*.

Le groupe de travail de la fiducie présenté par Gaël Thomas : Vincent Miaillhe, Antoine Hinfray, François Robine, David Jouannet Mike Morris



TEGoVA a réuni son assemblée générale les 11 et 12 mai 2012 à Cracovie

Claude Galpin
Président de l'IFEI



Cette assemblée générale a été marquée par le lancement officielle des European Valuation Standards 2012 (7ème édition) en présence de toutes les délégations européennes et des observateurs du monde de l'expertise. Ce lancement a permis de faire un panorama complet de l'évaluation immobilière européenne.

TEGoVA a aussi profité de cette assemblée pour présenter les nouveaux logos de l'association et du statut Recognised European Valuer (REV) et sa nou-



velle politique de communication. Les experts REV français vont recevoir dans les prochains jours une brochure commerciale destinée à promouvoir le statut REV.

Toutefois, c'est surtout le nombre d'expert REV en Europe qui avoisine 1.700 experts certifiés qui a impressionné les participants. Ce statut s'est donc imposé en Europe en 3 ans auprès des experts en évaluation

européens et de leurs clients. C'est la rigueur avec laquelle toutes les associations européennes ont mis en place le statut dans leurs pays



respectifs qui a été la clef du succès en vérifiant les qualifications des experts certifiés. C'est donc dans cette voie que TEGoVA entend continuer à développer le statut REV afin de garantir aux clients ayant recours à un expert REV un haut niveau de professionnalisme.



A gauche Roger Messenger président de TEGoVA.

Experts certifiés REV au sein de l'IFEI

(8 juillet 2012)



Maurice Pelletier nous a quittés

Maurice Pelletier était membre titulaire de l'IFEI depuis 19 ans. Beaucoup d'entre vous l'ont bien connu et c'est certainement avec beaucoup de tristesse qu'ils apprendront que Maurice est parti, le 13 mai dernier, après un long combat contre la maladie.

Avant de rejoindre le monde de l'expertise en devenant expert près la cour d'appel de Paris, **Maurice Pelletier** a connu un parcours professionnel riche qui commence par le notariat.

Après avoir exercé pendant 14 ans dans la Sarthe, sa région d'origine, ce passionné d'immobilier quitte sa charge, en 1973, pour prendre la direction du département immobilier des MMA. Il y apporte son expérience et son enthousiasme, dans une période où ce groupe va fortement accroître son parc immobilier et il y développe, bien avant l'heure, ce que l'on n'appelait pas encore la gestion active du patrimoine.

À ses collaborateurs, dont beaucoup sont restés ses amis, il apporte ses connaissances, ses précieux conseils et l'ouverture de

son vaste réseau relationnel. J'ai eu la chance d'en faire partie, en travaillant 20 ans à ses côtés, de son arrivée aux MMA à son départ en 1993, date à laquelle il a décidé de se consacrer à l'expertise judiciaire qu'il a pratiquée pendant plus de 10 ans en se spécialisant dans les affaires notariales.

C'est ce qui me permet aujourd'hui de témoigner, au-delà de l'appui qu'il avait à cœur d'apporter à ses équipes, de sa gentillesse, de sa disponibilité pour tous, de son humour.

Homme d'engagement, il a mené, en parallèle de son activité, d'importantes actions humanistes.

Maurice était très attaché à l'IFEI, où il était respecté et apprécié. Il a été membre du Conseil supérieur et est resté très assidu à toutes ses manifestations tant que cela lui a été possible.

Nous devons garder de lui le souvenir d'un grand professionnel et d'un homme d'une grande qualité humaine.

Martine Lecante

Vie des Régions

Section Grand Sud-Ouest

Lors de son assemblée générale annuelle le 4 avril, la section a procédé à l'élection de son bureau avec le résultat suivant :

Présidente : Joëlle Estela-Métois

Vice-présidents : Arnaud Schierès et
Arturo Moreno

Secrétaire : Christophe Lamarque

Trésorier : Arturo Moreno

Chargé de mission : Cyril Kerdudou

Réunion du 8 Juin 2012

C'est au Pic du Midi, à 2 877 m d'altitudes au cœur de la Bigorre, que s'est tenu le vendredi 8 juin le plus élevé des séminaires proposés au sein de notre institut, et ce à l'initiative de notre section Grand Sud-Ouest. L'occasion dans ce lieu unique, au panorama exceptionnel,



de fêter aussi l'avènement de notre nouvelle Présidente Joëlle Estela-Métois puis de rendre un hommage appuyé et chaleureux à notre ancien Président Jacques Rouch, pour l'ensemble de ses actions et engagements auprès de la section Grand Sud-Ouest.

Il nous guida durant toutes ces années avec passion vers les sommets escarpés de l'expertise, pionnier traçant la voie, laquelle se poursuit désormais avec en tête de cordée Joëlle.

Dans ce cadre grandiose du site de l'observatoire, où la science, l'observation, l'analyse, la réflexion et l'esprit côtoient d'un peu plus près les étoiles, notre réflexion sur l'économie de montagne

était l'occasion de nous réunir.

Afin de prendre de la hauteur, Jean-Yves Bourguignon nous dressa un panorama des réformes d'urbanisme et de fiscalité concernant notamment les lotissements et les divisions foncières.

Quand à Maurice Delécole, il délaissa pour notre grand plaisir ses sommets alpins afin de nous présenter ici au cœur des Pyrénées, un thème de circonstance : « l'évaluation des résidences immobilières de Montagne ».

Enfin un grand merci à Arnaud, notre régional de l'étape, qu'il faut féliciter pour la qualité de l'organisation du séminaire.

Christophe Lamarque



Section Méditerranée

Lors de son assemblée générale annuelle le 1er juin dernier, la section a procédé à l'élection de son bureau avec le résultat suivant :

Présidente : Pascale Faivret-Fasquelle

Vice-présidents : Michel Berthout et
Stéphane Bouquet

Secrétaire : Lionel Briand

Trésorier : Marc Fasquelle

Chargé de mission : Nathalie Viguiet



Interventions

MM Laurent Sabatucci Président d'EOL et Laurent Bedjidian, responsable régional d'EOL : le marché national et régional de la Logistique.

Sandrine Bordes : Analyse du Parc d'Activités logistiques de Nice

François Seince : La méthode du DCF (Discounted Cash-Flows) appliquée à la logistique

Nouveaux membres (Conseil supérieur du 14 mai 2012)

Titulaires

Rémi Charlier

Expert en évaluation immobilière.
Valeurs actives Associées, Paris
(Section Rhône-Alpes)



Gérard Rul

Expert en évaluation immobilière.
Crédit Foncier Immobilier, Paris



Associé

Alain Rochereau

Conseil en immobilier, Arc expertise, Paris



Auditeur

Gabriel Bonfort

Expert en évaluation immobilière,
Galtier expertises
69132 Ecully
(Section Rhône-Alpes)



Formation spécifique Recognised European Valuer (REV by TEGoVA)

La prochaine formation REV aura lieu le 20 septembre 2012.

La journée de formation semestrielle abordera notamment les expertises des établissements de santé, le viager, le PVH autour du thème suivant, *le vieillissement de la population : quel enjeu pour l'expertise ?*

Section Ouest

Le 7 juin dernier, la section Ouest a officiellement vu le jour et a tenu sa première assemblée générale annuelle, au cours de laquelle son bureau fut élu, à savoir :

Président : Olivier Jouve
Vice-président : Patrick Quilgars
Secrétaire : Pierrick Simon
Trésorier : Christophe Bourdrez
Chargé de mission (communication) : Gildas de Kermenguy



Section Ouest. De gauche à droite, quelques personnes présentes pour ce grand jour : Marc LE HEIN, Raymond-Xavier BOURGES, Christophe BOURDREZ, Patrick QUILGARS, Gildas de KERMENGUY, Olivier JOUVE, Xavier PRIGENT, Laurent HIRTZMANN (invité), Jean-Philippe HUCAULT

Une 100^e fiche thématique est venue enrichir le site.

Ces fiches sont accessibles dans la partie réservée aux membres. Ces documents proviennent des conférences du lundi, d'interventions en région, de dossiers de référence trimestriel, etc.

100 - L. Sabatucci. Les informations clé du marché de l'immobilier logistique France
101 - L. Bedjidian. Chiffres clé immobilier logistique - Provence Alpes C. d'Azur.
102 - Sandrine Bordes. Parc d'activités logistiques de Nice Saint-Isidore (juin 2012)

Rédacteur en chef du Cercle depuis maintenant plusieurs années, José Martins, brillant expert judiciaire, est appelé à prendre le poste de secrétaire de la Compagnie des Experts Immobiliers Spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'Appel de Paris. C'est dans ce contexte et afin de se consacrer pleinement à cette nouvelle fonction, qu'il a décidé de me céder sa place de rédacteur en chef de notre lettre d'information trimestrielle. Il conservera néanmoins sa qualité de membre du comité de rédaction et nous nous en félicitons. Nous en profitons pour remercier José du travail accompli et du dynamisme insufflé (quatre numéros par an, articles variés et de qualités, etc.).

David Jouannet

Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :

David Jouannet (rédac. chef),
Coralie Couvret, Sandrine Fougeirol du Boullay, Martine Lecante, Claude Galpin, José Martins, Philippe Laroche (LLCom).



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