

Le Cercle

Institut Français de l'Expertise Immobilière

Assemblée générale
de l'IFEI le
lundi 4 février 2013



Ce Cercle de l'IFEI est le reflet de l'excellent bilan que peut dresser notre Institut à l'issue d'une année 2012 à la fois studieuse et conviviale. Le point d'orgue aura certainement été la publication de la 4^e édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Ce document est le fruit d'un investissement personnel très important de la part de bon nombre de nos membres. Je profite de cet éditorial pour les en remercier une fois encore.

La Charte, outre le référentiel commun, va constituer un fil conducteur dans l'évolution du Comité d'application de la Charte qui pourrait décider en janvier 2013 de prendre son autonomie vis-à-vis de l'Institut, comme nous le souhaitons depuis déjà un an, dans une perspective fédérative.

De même la création éventuelle en 2013 d'un Registre des experts comme le souhaitent l'Autorité des Marchés Financiers et l'Autorité de Contrôle Prudentiel aura certainement comme fondement

le titre I de la Charte.

2013 sera tout aussi active avec les réunions mensuelles dans toutes nos sections régionales et nationale, le forum des métiers de l'industrie immobilière, les formations REV, les 5^e Assises de l'Expertise immobilière et le second numéro du spécial expertise de Businessimm, le Cercle, le site internet notamment...

Il me reste donc à vous souhaiter de passer de bonnes fêtes de fin d'années, entourés de vos familles et de vos amis.

Claude Galpin, Président de l'IFEI

Soirée annuelle de l'IFEI

IFEI David Jouannet
Membre de l'IFEI

Le 3 décembre, plus de 120 membres ou conjoints se sont retrouvés à l'invitation traditionnelle de notre Président et du Conseil supérieur qui a bien voulu prendre en charge une partie du financement, au *Café Barge*, nouveau lieu atypique Parisien puisqu'il s'agissait cette fois d'une péniche amarrée dans le XII^e arrondissement.

Cette chaleureuse soirée débuta par la présentation des membres admis en 2012 à l'IFEI et présents ce soir-là. Les experts REV, récemment certifiés, reçurent leur

diplôme : Nathalie Viguier, Laurent Conrad, Lionel Deceuninck, Damien Léger et Christian Roussel.

Ensuite, les anciens présidents de l'Institut rendirent hommage à Rolande Bernard qui vient de prendre sa retraite. Claude Galpin présenta Marie-Françoise Verquère qui dorénavant assure le secrétariat (voir p. 9).

La soirée se prolongea par un cocktail dinatoire avant que la piste de danse ne soit envahie par plusieurs experts...



Les experts certifiés REV



Les membres admis en 2012

Charte de l'expertise

Nouvelle édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

EXPERTISE

Hervé Demanche,
Denis François
Membres de l'IFEI

La quatrième édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière est entrée en application le 24 octobre 2012, lors d'une manifestation qui a rassemblé près de 200 invités au Cercle de l'Union Interalliée à Paris 8^{ème}, organisée par Hervé Demanche et avec l'aide précieuse de Denis François.

Quatorze associations professionnelles ont travaillé ensemble pour la mettre à jour. La Charte recense les normes et les pratiques nationales et européennes en matière d'évaluation immobilière. Elle est destinée à tous les professionnels et experts en évaluation immobilière, les pouvoirs publics, les organismes de contrôle, ainsi qu'aux particuliers.

La Charte est en harmonie avec les normes de base au plan européen et international (standards TEGoVA, RICS, IVSC), tout en soulignant les spécificités propres à la France.

Quels sont les points forts de la Charte ? La Charte définit la formation, la qualification et les cadres d'exercice de l'expert, ainsi que le contenu des missions et des rapports d'expertise.

La Charte détaille les concepts de valeurs, de surfaces et superficies, les méthodes d'évaluation, les typologies de loyers, les taux de capitalisation, de rendement et d'actualisation...

La Charte rappelle les principes déontologiques s'appliquant aux experts en évaluation immobilière envers eux-mêmes, leurs clients, leurs confrères et les tiers.

Cette nouvelle version s'est enrichie d'un chapitre donnant des indications sur les incidences des normes techniques et de développement durable dans le processus d'expertise en évaluation immobilière.

Parmi les annexes, on trouve :

- un tableau de synthèse des surfaces utilisées en immobilier ;
- des recommandations pour la pondération des locaux à usage de commerce ;
- une méthode d'approche des taux d'actualisation employés dans les évaluations immobilières ;



Hervé Demanche et
Denis François

- le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne.

Les quatorze associations professionnelles signataires de cette Charte sont réunies au sein d'un Comité d'application qui a pour mission de mettre régulièrement à jour les dispositions de la présente Charte. Ce Comité d'application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière est actuellement présidé par Hervé Demanche.

Toute association ou tout ordre professionnel signataire doit s'assurer et contrôler que l'ensemble de ses membres respecte

ces dispositions.

Cet ouvrage unique en France est le fruit de la collaboration de 40 professionnels, qui a été validé par les quatorze associations professionnelles signataires de la Charte.



14 associations signataires

AFREXIM - Association française des sociétés d'expertise immobilière
CEEICAP - Compagnie des experts en estimations immobilières près la cour d'appel de Paris
CEF - Confédération des experts fonciers
CEI de Paris - Compagnie des Experts Immobiliers spécialistes en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'Appel de Paris
CEIF FNAIM - Chambre des experts immobiliers de France FNAIM
CNEFAF - Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière

CNEI - Compagnie Nationale des Experts Immobiliers
CNEJI - Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers
CSN - Conseil supérieur du notariat
EEFIC - Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux
IFEI - Institut français de l'expertise immobilière
OGE - Ordre des géomètres-experts
RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors
SNPI - Syndicat national des professionnels immobiliers

Il n'y a de différentes surfaces que pour expliciter différentes valeurs

EXPERTISE

Les notions de valeurs évoluent

Jean-Yves Bourguignon
vice-Président de l'IFEI



Nous avons commencé avec des méthodes passivistes comme la comparaison directe par type de maison ou d'appartement ou au lot de terrain à bâtir parfaitement aménagé. La méthode par comparaison directe s'appuie sur la première opération mathématique primaire : la somme algébrique.

Mais les méthodes par comparaison indirecte au m², au lot, ou à l'unité professionnelle comme le lit en hôtellerie, la place en cinéma ou théâtre, sont basées sur une opération mathématique plus risquée : la multiplication. Il n'échappe à personne qu'une erreur même petite dans la série statistique, est affectée d'un très grand coefficient de multiplication, la surface.

La première tentation est sérieuse la précision de la surface. Avec une valeur au m² habitable de 2.200 €/m² dans la ville de Vienne (*en France, ancienne capitale du Dauphiné et capitale du premier royaume de Bourgogne Provence*), l'écart sur la surface est multiplié par 2.200, alors que la multiplication est une opération simple. L'évaluation ne pouvant restée basée uniquement sur l'observation des mutations passées, même si les notaires l'ont poussée à l'excellence, sont apparues les méthodes plus dynamiques comme la méthode des Discounting Cash-Flows ou méthode de capitalisation des flux financiers futurs. Elles font la part moins belle à la multiplication et nous emmènent vers des équations matricielles à plusieurs inconnues (*pourvu que ces inconnues soient belles...*).

De leur côté, **en urbanisme, la loi dite Defferre sur la décentralisation a vécu.** Depuis les années 1990 on assiste à une recentralisation rampante avec différentes lois comme la loi sur l'eau en 1992 puis la loi sur l'air, et enfin la loi sur le paysage en 1995, sur le bruit. Puis par

un parachèvement de reprise en mains, la loi *Solidarité Renouveau Urbain* a été promulguée le 13 décembre 2000, mais à peine amendée par l'opposition avec la loi *Urbanisme et Habitat* du 3 juillet 2003, et le décret du 5 janvier 2007. Il

s'agit de ne plus concevoir l'urbanisme à l'aune de l'église communale ou de la mairie républicaine, mais de mieux l'intégrer dans un *pays* ou bassin de vie, par essence plus intercommunal, avec les SCOTs ou schéma de cohérence territoriale. Les planificateurs de tous bords sont alors rejoints par les écologistes urbains qui aimeraient bien se promener le dimanche dans une nature vierge.

La surface de plancher va ainsi naître. Il s'agit d'un nouvel outil d'incitation de densification et à l'isolation des murs. On va en effet prendre en compte les surfaces intramuros et non plus les surfaces hors œuvre comme précédemment. On avait bien déjà mis en œuvre un abattement de 5 % pour isolation, qui suivait lui-même un abattement de 5 % pour les murs épais des vieux bâtiments en maçonnerie de pierres. En effet, même avec un mur d'un mètre d'épaisseur de granit, il fait aussi froid dehors que dedans.

Au passage, on va enfin donner satisfaction aux architectes sur la déduction des trémies de cette surface intramuros mais pas sur sa déduction à tous les niveaux et non plus celle des cagibis sous les montées d'escalier, pour leur hauteur supérieure à 1,80 m.

On peut se poser la question : pourquoi ne pas avoir utilisé la surface habitable déjà définie, elle, par l'article R-111-2 du code de la construction et de l'habitation ? Mais dès lors que la simplification de l'instruction des permis de construire a vu abandonner la production de plans d'agencements intérieurs et que l'on voit fleurir les plateaux de bureaux ou *open-spaces* et les appartements en plateaux ou lofts, une notion plus large de surface était nécessaire.

Ainsi exit la déduction des surfaces d'emprise des piliers et cloisons. Bien sûr il nous faudra expliquer ou faire modifier la circulaire autorisant par ailleurs la déduction des piliers périmétraux, sauf à

rejoindre le concept utilisateurs commerciaux de la surface GLA (*gross leasing area*). Dans les galeries marchandes, on ajoute à la surface extra-muros les auvents, paliers extérieurs et gaines techniques, sans comprendre toutefois les voies de desserte et circulations communes.

Un autre problème certes non crucial émouvait nos urbanistes planificateurs de haut vol : **enrayer la construction de pavillons individuels par rapport à un urbanisme salvateur de bâtiments collectifs.** En effet, depuis plus de quarante ans lorsque l'on construit en France par an environ 400.000 logements, 260.000 sont des logements individuels, impliquant en cela, certes la satisfaction d'un idéal art de vivre, mais concourant à une consommation d'espaces agricoles et naturels, en périphérie des villes et des villages. Deux incitations négatives sont ainsi introduites dans la surface de plancher pour limiter l'habitat individuel. La première ne permet plus la déduction des caves et celliers dans les permis de construire de maison individuelles : *7em) de surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.* Il n'y a en effet pas de parties communes dans un pavillon, même lorsque l'on est marié sous le régime de communauté... La réserve d'un commerce et le couloir qui y accède seront aussi désormais des surfaces de plancher, et non des parties déductibles au sens de l'urbanisme.

Déduction supplémentaire : *8em) d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation..., dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* Ainsi, seuls les immeubles collectifs qui ont des parties communes *intérieures* auront cette possibilité de déduction supplémentaire de 10 % de la surface de plancher. Sans doute aurons-nous là un exutoire pour les architectes talentueux certes mais consommateurs de parties communes non commercialisables. Ces déductions spécifiques plus une fiscalisation d'accompagnement dissuaderont donc l'habitat individuel.

Les simulations de **comparaison entre la SHON (surface hors œuvre nette),**

.../... Suite p. 4

et la nouvelle surface de plancher effectuées par l'Ordre des géomètres-experts ont conduit à observer une diminution de -7,3 % pour un pavillon de 1900 avec extension en 1998. Mais comme désormais seuls les garages sont déductibles pour les pavillons, la déduction de la surface hors œuvre à la surface intra-muros, par l'épaisseur des murs et de l'isolation périphérique sera largement obérée par la non déduction des caves, chaufferie et cellier, pour les villas. On aura donc selon les cas pour les maisons individuelles qui auront un sous-sol important une augmentation de la surface de plancher par rapport à la surface hors-œuvre nette (SHON) antérieure. On a par ailleurs pu constater une diminution moindre de -6,6 % pour un immeuble de bureaux de six étages datant de 1900 avec 6.177 m² de SHON.

Les urbanistes planificateurs tenaient ainsi avec la **surface de plancher intra-muros un outil d'incitation à une urbanisation plus dense ou verticale, censée être moins consommatrice d'espace**. Restait à ne pas attendre dix ans comme pour les SCOTs et que les plans locaux d'urbanisme soient révisés pour l'application de la nouvelle surface de plancher. Ce sera chose faite avec la substitution pure et simple de la notion de SHON remplacée et lue *dans le texte* par surface de plancher. Ceci signifie aussi que l'appellation SHON ne devrait plus faire partie de nos rapports, sauf dans un souci de pédagogie, dans l'intérêt de nos mandants. Il faudra aussi et nécessairement faire évoluer nos méthodes d'estimation par le m² de SHON. Les promoteurs y voient de manière salutaire le rapprochement de l'urbanisme avec la SHAB (surface habitable), qui seule est vendue. Attention toutefois aux confusions dans la période transitoire.

Plus compliquée sera de faire admettre la **nouvelle notion d'emprise au sol**, désormais correspondant à la projection verticale des passées de toiture. Pourquoi alors emprise au sol ? Ne pensons pas qu'il s'agisse de l'usage des photographies aériennes dont la précision du pixel s'est encore améliorée avec le dernier satellite Spot 6. Cela aurait permis de contrôler les bâtiments irréguliers. Il est plus vrai-

semblable qu'ainsi on dissuadera les élus locaux de dé-densifier en utilisant un coefficient d'emprise au sol moins surveillé par les SCOTs, que ne le seront les coefficients d'occupation du sol (COS) en vue d'une urbanisation plus dense. Heureusement, les plans de prévention des risques naturels d'inondation conserveront leur notion de rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI). Cette notion partira toujours d'une surface extra-muros sans les passées de toitures, inondables elles, que dans des circonstances plus exceptionnelles. Le RESI intègre, de surcroît, outre la somme des surfaces extra-muros, mais aussi les emprises des talus, remblais et rampe d'accès aux installations dommageables. Le RESI forme alors le quotient d'un rapport de ces emprises avec la superficie du terrain d'assiette.

Au niveau européen, les mêmes idées cheminent, de prise en compte de l'environnement et d'économie d'espace. Une norme simplifiée ou un code ? Les objectifs sont toujours louables. Voulez-vous être, beaux, jeunes, riches et en bonne santé ? Un langage commun intra-européen semble nécessaire, plus de transparence pour les transactions, plus de sécurité juridique pour les consommateurs et enfin une représentation identique d'un pays à l'autre. S'agira-t-il d'une norme simple dont l'application sera sanctionnée par les tribunaux communs, ou d'un code plus adapté à la conception de l'Europe continentale ?

Un code de mesurage des surfaces a été adopté par trente-cinq organisations européennes de géomètres producteurs de surfaces *Measurement code for the floor area of buildings* à Tallin en Estonie les 16 et 17 septembre 2011. La version anglaise fut validée à Edimbourg (UK) le 30 mars 2012 et pourrait être intégrée à la directive INSPIRE data *specifications*.

Pour les experts évaluateurs, le principe de valeurs adaptées à des surfaces définies spécifiquement y est corroboré. La *surface de plancher* française y devient la surface *intra-muros*, parlant mieux les différentes langues, la surface hors œuvre est transposée en surface *extra-muros*. La différence entre les deux, constitue de manière simple, la *surface de construction*. Alors que pour la loi de finance française, la surface de construction est une surface

de plancher sans toutes les déductions et s'appelle surface de construction. Elle sert de base à la taxe d'aménagement remplaçant la taxe locale d'équipement (TLE) notamment. L'harmonisation européenne s'en emparera tôt ou tard. Pour les experts évaluateurs on y trouvera aussi des notions couramment pratiquées telles que *surfaces principales*, les surfaces résiduelles d'une hauteur inférieure à 2,10 m. Tiens, les européens seraient-ils plus grands que les français ? À moins que cela n'avère le caractère suranné de la définition des 1,80 m de hauteur du code de la construction et de l'habitation. Mais les évaluateurs savent que la pratique est plus souvent 2,50 m et que l'emplacement du bureau dans un local mansardé a une valeur significative. La réflexion européenne intègre les notions de *surfaces accessoires* (*sous-sol, balcons, terrasses ou loggias*) et les *surfaces de service* (*ascenseur, escalier, rampe de circulation, locaux techniques*).

En conclusion la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4^e édition d'octobre 2012, n'a pas voulu, outre les contenances cadastrales et superficies de terrains, lister de manière exhaustive les surfaces bâties en n'en retenant que treize, les plus courantes. Gageons que l'absence de la surface développée hors œuvre pondérée, pourtant non condamnable, interpellera les experts en évaluation pour qu'ils ne soient pas seulement des spécialistes de la multiplication et confortera une analyse plus complexe, qu'elle soit empirique comme avec nos aînés brillants experts, ou plus emprunte de rationalisation cartésienne. ■

Manifestation

Cette année encore, l'IFEI sera présent au

2^e Forum des métiers de l'industrie immobilière le jeudi 14 février 2013 au CNIT de La Défense.

Si vous êtes disponibles une heure ou deux afin d'assurer une présence sur notre stand, n'hésitez pas à vous manifester auprès du secrétariat de l'institut.

Mémo REV (Recognised European Valuer by TEGoVA)

REV

Anne Digard-Benoit
Président adjoint de l'IFEI
Président du comité REV
au sein de l'IFEI

L'année 2013 s'annonce riche à deux titres, même si durant l'année écoulée le seuil symbolique des soixante experts REV a été franchi, avec soixante-six membres à ce jour.

Tout d'abord, les deux sessions annuelles de formation dont celle de printemps qui se déroulera le 11 avril 2013 en collaboration avec les experts REV de la CEIF et du CSN, dans un lieu qui sera précisé dans les semaines à venir, ainsi que le programme de cette journée.

Ensuite, un évènement majeur avec le premier renouvellement quinquennal de la certification REV accordée dès 2008

aux experts dont le nom figure ci-après :

Gilles	Bourdain
François	Cauvin
Coralie	Couvret
Hervé	Demanche
Anne	Digard-Benoit
Pascale	Faivret-Fasquelle
Claude	Galpin
David	Jouannet
Fabrice	Leger
Gérard	Le Roux
José	Martins
Michael	Morris
Patrick	Planchet
Norbert	Rieu
François	Sauval
Philippe	Taravella
Antoine	Vasselin

Comme indiqué précédemment par mail, pour ceux qui souhaitent conserver cette certification, un nouveau dossier complet doit être déposé **impérativement** avant la

fin janvier 2013 au secrétariat de l'IFEI, avec les pièces suivantes :

- fiche de candidature en vue de l'obtention du statut REV (*fiche téléchargeable sur le site www.ifei.org*),
- curriculum vitae,
- photocopie des nouveaux diplômes depuis 2008,
- copie d'un rapport d'expertise récent,
- liste de vingt rapports d'expertise, réalisés au cours des deux dernières années,
- liste de vingt heures de formations suivies au cours de la dernière année.
- attestation d'une assurance civile professionnelle,
- déclaration d'adhésion au code d'éthique professionnel,
- déclaration sur l'honneur de non condamnation judiciaire et/ou de non exclusion d'un ordre ou d'une organisation professionnelle représentative.



Remise du Prix de l'expertise 2012 à l'ESPI

Comme chaque année, L'IFEI a répondu présent lors du gala annuel de l'ESPI en tant que partenaire de longue date, afin de remettre le Prix de l'expertise au meilleur étudiant de l'école en master 2, Audit, Expertise, Conseil.

Le 20 novembre dernier, c'est Mlle Schérazade Bakkouche-Lecat qui s'est vue remettre cette récompense par notre président, Claude Galpin, pour un mémoire très instructif intitulé *Quelle légitimité aux nouvelles techniques de financement de l'immobilier d'entreprise : le démembrement de propriété ?* grâce à une approche à la fois juridique, fiscale et comptable. Synthèse dudit mémoire en p. 6 et intégralement (fiche thématique n°125) sur le site.

En espérant que cette brillante étudiante puisse intégrer rapidement le monde de l'expertise, maintenant son cursus achevé, avant d'être accueillie dans quelques années au sein de notre Institut.



Quelle légitimité aux nouvelles techniques de financement de l'immobilier d'entreprise : le démembrement de propriété ?

Synhèse de mémoire Espi

Schérázade Bakkouche-Lecat
Lauréate 2012 du prix de l'IFEI

Le démembrement de propriété est une technique dont les charmes ne vieillissent pas. Mis en exergue, il y a près de vingt ans, il est une ancienne technique qui a su s'adapter et répondre aux besoins des acteurs économiques contemporains.



Ainsi d'application marginale, puis après une percée dans la gestion de l'immobilier privé, la prise en compte croissante des possibilités offertes par cette technique a incité de plus en plus de praticiens et d'intervenants à proposer sa mise en place en immobilier d'entreprise. À cela, une seule et unique raison déjà évoquée : il est un moyen très efficace de répondre aux besoins différents mais complémentaires des utilisateurs et investisseurs.

Quand pour l'un, il est de la recherche de structuration ou constitution de patrimoine, pour l'autre, il s'agit de la recherche du moindre coût, au travers de l'investissement du seul usage du bien immobilier.

Or, c'est en cette recherche du moindre coût, que le démembrement se distingue de techniques concurrentes, et tout particulièrement du crédit-bail.

Si ce dernier poursuit le même objectif, une modalité qui se distingue, son coût en reste plus élevé. Que pour autant, celui-ci n'a pas vocation à disparaître ou à tomber en désuétude au regard du démembrement de propriété, ceux-ci ne poursuivent pas le même but.

En effet, le crédit-bail est un moyen de financement efficace quand le démembrement est une opération de structuration patrimoniale à vocation économique.

Il est la solution la plus économique pour une entreprise, laquelle peut disposer au meilleur coût d'un immeuble utile à son exploitation. L'usufruit temporaire ayant une valeur inférieure à la pleine propriété, celle-ci va pouvoir préserver de la

trésorerie tout en profitant de l'immeuble. Une fois de plus, l'usufruit payé, la jouissance ne lui coûte rien, mis à part l'entretien et la gestion dudit immeuble.

Par ailleurs, il est une solution toute aussi intéressante pour l'investisseur patrimonial, en ce que ce dernier cherche à développer son patrimoine ou à le transmettre.

Que le démembrement de propriété doit ainsi être analysé comme **le secret d'une trésorerie confortable.**

En outil d'optimisation du financement d'un immeuble, son efficacité n'a pour seule et unique raison les économies de charges d'utilisation des locaux réalisées par l'entreprise usufruitière.

Ainsi, c'est souvent à tort que ladite technique a été présentée comme une technique de défiscalisation.

Certes, si la fiscalité peut être la première des motivations, elle n'est pas à l'origine de son efficacité ! A ce titre, la location est tout aussi avantageuse.

En outre, certains rétorqueront qu'elle est une technique de défiscalisation pour le nu-propriétaire, pour le moins avantageé, il est vrai (l'usufruitier est le seul tenu de l'imposition au titre des revenus fonciers et seul redevable de l'ISF).

Cependant, on ne peut pas parler de défiscalisation quand la matière même taxable fait défaut, celui-ci ne percevant pas de revenu !

Selon Me Le Villain, le démembrement de propriété est à la frontière entre la défiscalisation et le levier fiscal, en ce qu'il est un outil pur de transmission de patrimoine. Lequel trouve, ainsi facilement, à s'appliquer dans d'autres domaines comme l'assurance vie ou le capital-retraite !

Que de fait, **le démembrement de propriété est un art, qu'il convient de manier avec prudence. En effet, attention aux pièges !**

Sa mise en œuvre exigeant la détermination de la valeur de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété, il convient d'user de prudence.

« Les sources de contentieux à venir proviendront et proviennent déjà d'une certaine rusticité de l'approche économique tant de l'usufruit temporaire que de la nue-propriété. En effet, depuis que le doyen Aulagnier s'est employé à développer la technique du démembrement de propriété, chacun s'accorde à déterminer la valeur de l'usufruit temporaire et de la nue-propriété par recours à la méthode des cash-flows actualisés conformément à l'avis de la doctrine majoritaire.

Or, déterminer un cash-flow futur constitue un processus de description d'une situation à venir au moyen d'approximations qui doivent tenir compte de la variabilité des critères et des erreurs qui pourront avoir été commises. Il faut donc déterminer les incertitudes en découlant ainsi que leur variance, pour caractériser la dispersion des valeurs par rapport à la moyenne ».

D'où l'importance, aux fins de réduire le caractère approximatif de la valorisation, **de procéder à une expertise immobilière de la valeur de la nue-propriété ou encore de la valeur locative de l'immeuble, actuelle et à terme.**

L'intérêt est double, la valorisation de l'usufruit étant de nature à être contestée sur le fondement de la théorie de l'abus de droit et de l'acte anormal de gestion, par l'administration fiscale dont les conséquences sont coûteuses !

Pour autant, il faut l'avouer c'est la souplesse de cette technique qui fait son succès. Outre la valorisation, elle offre diverses modalités d'application qui lui permettent de répondre aux besoins d'acteurs dont les intérêts sont divergents.

Il n'existe de ce fait, aucune modalité plus pertinente qu'une autre. Le recours à l'une de celles-ci, exige et relève d'une étude de la situation au cas par cas.

Néanmoins, pour ma part, l'acquisition démembrée de l'immobilier d'entreprise, constitue sans doute l'hypothèse la plus simple de mise en œuvre, quand bien même la cession de l'usufruit constituerait un cas d'école, tout aussi fréquemment utilisé.

Enfin, sa légitimité est d'autant plus démontrée que, **le démembrement**

.../... Suite p. 7

.../... Suite de la p. 6

de propriété est une technique, aujourd'hui, en plein essor.

À l'instar de son plus proche concurrent, le démembrement de propriété est, plus que jamais, de mise dans l'immobilier professionnel locatif.

À ce titre, l'on pourra citer, la société PERL, inventeur et leader de l'investissement immobilier en nue-propriété adossé à l'usufruit locatif social dont on doit au directeur général et promoteur la conception du dispositif, il y a dix ans.

Au départ, l'usufruit locatif social perçu comme élitiste, difficile à comprendre et réservé aux grosses fortunes, est néan-

moins devenu un investissement particulièrement efficace bien que méconnu du public.

Dans ce contexte, le principe, se décline comme suit : l'investisseur achète la nue-propriété d'un appartement neuf, en parallèle, l'usufruit de l'appartement est acquis par un bailleur institutionnel, chargé de louer les logements.

En 2010, dix ans après sa création, PERL a commercialisé 1.600 logements représentant une épargne de 280 millions d'euros. En outre, 600 logements étaient en cours de construction tandis que plus de 1.000 logements étaient achevés et habités.

De plus fort, au cours de son dernier exercice, l'activité du groupe a augmenté de 60 % pour atteindre un chiffre d'affaires de 100 million d'euros au 31 mars 2010.

Et pour cause. Le démembrement de propriété apparaît comme un investissement séduisant en période de crise, où les investisseurs immobiliers rentables se font rares. Il n'y a donc pas lieu de s'en priver. ■

Le mémoire complet est disponible sur le site de l'IFEI, sous forme de fiche thématique n° 125.

Visite de la ZAC de Châteaureux, 19 sept. 2012

Visite à Saint-Étienne pour découvrir les réalisations et projets de la ZAC

Thierry Lhuillier
Charles Christophe
Président de la section Rhône-Alpes

La section Rhône-Alpes de l'IFEI compte une quarantaine de membres actifs et se réunit tous les deux mois avec une participation constante de 20 à 30 personnes. Le 19 septembre 2012, nous nous sommes réunis à Saint-Étienne pour découvrir les nombreuses réalisations et projets immobiliers de la ZAC de Châteaureux.

Cette visite fut l'occasion de mesurer la dynamique de ce nouveau quartier enclenchée par l'EPASE (Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne).

Une vingtaine d'experts de l'IFEI ont pu apprécier les 60 ha du projet, planifiés en deux phases, totalisant 200.000 m² de bureaux, 1.000 logements et 40.000 m² d'espaces publics.

Les premiers immeubles sont sortis de terre en 2011 et les chantiers présentés étant bien avancés, chacun a pu se rendre compte de la qualité et de la cohérence de l'ensemble :

- visite de l'immeuble **Horizon** (deux de bâtiments HQE de 8.000 m² SHON), dont la première tranche alliant une architecture et une conception bioclimatique, est achevée.



- visite de l'immeuble CESU-Urssaf : cet ensemble immobilier de 5.700 m² sur 3 niveaux avec la double certification HQE et NNC Effinergie accueillera le siège national des Urssaf. Bailleur et utilisateur respecteront un engagement sur les charges et consommation d'énergie contractualisé par un bail vert de performance énergétique.

La dernière opération lancée face à la gare TGV, **Pilôt Poste Weiss**, ambitionne de développer 30.500 m² avec une première phase incluant un programme hôtelier, 4.400 m² de logements et 6.200 m² de bureaux et commerces.

Depuis sa création en 2007, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne intervient sur un périmètre de 960 ha avec pour objectif de dynamiser l'attractivité urbaine et économique de Saint-Étienne dans la perspective de la construction d'une vaste métropole Lyon - Saint-Étienne.

L'EPASE, un des quatre établissements publics d'aménagement régionaux en France, chargé d'acquérir des réserves foncières, de les valoriser et de programmer leur aménagement au fur et à mesure des besoins du marché.

Bénéficiant d'une dotation publique conséquente, financée à concurrence à 50 % par l'État, l'EPASE a lancé la constitution de très nombreux fonciers pour l'aménagement de 4 grandes ZAC à Saint-Étienne.

Nous remercions particulièrement l'EPASE, et les acteurs de ce grand projet pour nous avoir si bien accueillis et guidés tout au long de cette journée. ■



Les bâtiments en cours de réalisation sur la ZAC

- 1) l'immeuble du **CESU** de 5.800 m² (Bâtiment HQE - NNC Effinergie) en cours de finition
- 2) **bâtiment Horizon tranche B**, comprenant 8.000 m² de SHON,
- 3) le bâtiment **White Carbon** (programme de 6.000 m² à usage de commerces, bureaux, logements).

Les bâtiments achevés

Le siège social de Casino Monde a constitué la première grande réalisation de la ZAC.

Immeuble Luminis, bâtiment BBC construit en 2010 (architecte Emmanuelle Gautran / 27.000 m² de bureaux) qui accueille notamment les services de Saint-Étienne Métropole.

Quelles sont les nouveautés du site ?

IFEI Coralie Couvret
Membre de l'IFEI

Notre site internet ne cesse d'évoluer dans son contenu et ses fonctionnalités pour nos membres et le public. Des nouveautés sont aussi en ligne dans l'espace adhérent.



Accueil : la page d'entrée des membres est enrichie et rationalisée : elle comprend désormais les informations professionnelles, l'état des factures et les derniers documents mis à disposition sur le site.

Mes documents : plus de 125 documents sont actuellement en ligne. Afin d'en faciliter l'accès, la recherche peut désormais se faire par plusieurs critères de sélection.



Trois sont proposés avec des menus déroulants : *thème*, *manifestation* et *classe d'actifs*. Un dernier critère est en texte libre *titre*.

La diffusion des documents dans l'espace adhérent peut aussi être restreinte selon le statut et le mandat de membres. Ainsi, les experts REV peuvent désormais accéder à tous leurs supports des formations REV depuis 2008.



Actualité : la page actualités des membres est enrichie d'une recherche par critères de sélection.

Toutes ces nouveautés seront présentées à notre prochaine assemblée générale de 2013, et des notices explicatives seront alors disponibles sur le site.

Pour finir, un grand merci pour la forte augmentation du nombre de photos et tous les enrichissements des fiches adhérents depuis ces derniers mois (plus de 250 photos sur 279 membres). Tous ces développements rendent notre site plus attractif et complet pour le public et les membres. D'autres chantiers sont en cours (gestion des candidatures IFEI et REV, gestions des attestations de présence) et nous demeurons à l'écoute de toutes observations et suggestions.

L'adaptation des statuts et du règlement intérieur, pour quoi faire ?

IFEI Bérénice Charlier de Vrainville
Membre de l'IFEI

Sous l'impulsion de ses présidents successifs et de ses membres actifs, l'IFEI s'est considérablement développé au plan national.

Les statuts et le règlement de l'IFEI ont vocation à accompagner son développement. Ils sont les garants des valeurs de notre association et les outils indispensables à sa gestion.

Aussi, pour qu'ils conservent leur rôle plein et entier, un travail d'adaptation de ces textes de référence a été entrepris.

Dans leur nouvelle version, les statuts mettent l'accent sur le respect des valeurs de l'Institut et la contribution des membres à ses travaux ; ils rendent également plus lisible l'organisation des instances de l'association.

Vie des régions

IFEI David Jouannet
Membre de l'IFEI

Section Méditerranée

Le 19 octobre dernier, la section Méditerranée s'est réunie pour évoquer différents marchés de la région puis pour visiter un entrepôt à Saint-Martin-de-Crau. Les exposés de cette journée ont donné lieu à des fiches thématiques accessibles sur le site de l'IFEI.

Les prochaines réunions sont prévues en février et juin 2013.

Section Grand Sud-Ouest

Ce sont les 26 octobre et 21 décembre derniers que la section Grand Sud-Ouest s'est réunie en cette fin d'année, pour évoquer notamment *l'occupation des immeubles bâtis*.

Section Est

La prochaine réunion est programmée en janvier 2013 (date à définir), avec la visite d'un hôtel en construction puis la présentation de la méthode hôtelière.

Section Ouest

Cette jeune section prévoit de se réunir le 1^{er} février 2013.

Section Rhône-Alpes

La section Rhône-Alpes s'est notamment réunie le 19 septembre dernier avec une visite sur le terrain à Saint-Étienne, relatée dans l'article p.7.

Le prochain rassemblement est prévu le 16 janvier, à l'occasion de l'assemblée générale de ladite section.

Parallèlement, les aménagements apportés au règlement ont eu pour objet de clarifier et simplifier la gestion courante de l'Institut ; et si demain, les candidatures pourront s'effectuer en ligne, leur instruction restera rigoureuse et le rôle prépondérant des sections régionales sur l'instruction des candidatures relevant de leurs sections sera incontestable.

Chacun des membres de l'IFEI a pu apporter sa contribution et l'ensemble des suggestions faites a été fidèlement reporté au Comité directeur et au Conseil supérieur ; c'est le fruit de ce travail collectif qui nous sera soumis lors de notre prochaine assemblée générale.

Nouveaux membres admis lors du Conseil supérieur du 1^{er} octobre 2012

Titulaire

Christophe Lichtenauer

Estimations immobilières, expert judiciaire, Lichtenauer, 68200 Mulhouse (Section Est)



Associée

Diane Dupuis

Investissements, arbitrages, expertises COVEA Immobilier, 92597 Levallois Perret



Auditeurs

Nicolas Abolet

Expert immobilier, CBRE Valuation, 75017 Paris



Nicolas Cadoux

Responsable du développement, Jones Lang LaSalle Expertises, 69006 Lyon (Section Rhône-Alpes)



Le Cercle de l'IFEI

Comité de rédaction :

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



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

Calendrier des rendez-vous 2013

lundi 7 janvier 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (1)
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

lundi 4 février 2013

- 16 h 00 : Assemblée générale
- 17 h 30 : Cocktail

jeudi 14 février 2013

2^e forum des métiers de l'industrie immobilière CNIT Paris La Défense

lundi 18 mars 2013

- 16 h : Conseil Supérieur (2)
- 18 h : Les lundis de l'IFEI

lundi 8 avril 2013

- 16 h 00 : Comité Directeur
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

jeudi 11 avril 2013

Journée : formation REV

lundi 13 mai 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (3)
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

lundi 3 juin 2013

- 16 h 00 : Comité Directeur
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

jeudi 27 juin 2013

Journée :
Les 5^e Assises de
l'Expertise Immobilière

lundi 1er juillet 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (4)
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

lundi 2 septembre 2013

- 16 h 00 : Comité Directeur
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI
Visite d'un immeuble - à préciser.

Lundi 7 octobre 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (5)
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

lundi 18 novembre 2013

- 16 h 00 : Comité Directeur
- 18 h 00 : Les Lundis de l'IFEI

lundi 2 décembre 2013

- 16 h 00 : Conseil Supérieur (6)
- 20 h 00 : dîner annuel



Au cours de la soirée de l'IFEI, plusieurs anciens présidents de notre Institut, Maurice Delécole, Hervé Demanche, Denis François, Stéphane Imowicz, Jean-Michel Lancelot et Philippe Malaquin rendirent hommage à Rolande Bernard pour la quinzaine d'années où elle assura efficacement le secrétariat de l'IFEI avant de partir récemment à la retraite. Claude Galpin présenta notre nouvelle assistante, Marie-Françoise Verquère qui assure dorénavant le secrétariat les lundi et jeudi. ■

Annuaire

L'annuaire de l'IFEI a été mis à jour et diffusé courant décembre à l'ensemble des membres. Grande nouveauté de cette édition 2013, il se présente sous la forme d'un trombinoscope. Vous y trouverez par ailleurs des informations très utiles sur l'organisation de l'institut. ■