

## LE MOT DU PRÉSIDENT



Le dynamisme demeure le mot d'ordre de notre Institut, lequel, comme vous le découvrez, communique la 54<sup>ème</sup> édition du Cercle sous un nouveau format.

Cette web letter sera diffusée à l'extérieur de notre Institut afin de promouvoir nos travaux.

En outre, nous allons solliciter chacun d'entre vous pour répondre à l'actualisation du baromètre de l'Institut afin de présenter nos résultats en janvier prochain. A noter que le baromètre adoptera désormais un rythme semestriel.

Les régions se mobilisent dans des lieux forts sympathiques : citons la prochaine journée à Ampuis organisée par la section Rhône-Alpes qui, dans un lieu viticole de prestige, mariera les plaisirs intellectuels et gustatifs...

Le comité de reconnaissance REV a examiné de nombreuses candidatures, ce qui démontre d'une part l'attrait de cette qualification devenue incontournable et d'autre part la recherche, pour les experts, de formations de grande qualité comme celle du 2 octobre dernier.

Les différentes commissions avancent avec une implication sans faille des personnes qui les composent (refonte des pondérations des surfaces commerciales, transposition de la directive européenne sur le crédit hypothécaire via le comité d'application de la charte, préparation des Assises du 7 juillet 2015....).

Enfin, j'espère que nous serons nombreux pour échanger lors de notre dîner annuel de décembre, mais auparavant je souhaite terminer cet édito sur une note plus personnelle en m'adressant à plusieurs de nos membres dont la santé ou celle de leurs proches est défaillante et leur rappeler que mon soutien est entier.

**Anne Digard-Benoit, FRICS, REV, VR, Président de l'IFEI**

## AUDIT

*Coralie Couvret*



La certification REV a été introduite en France par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière en 2008.

L'IFEI a donc fait l'objet le 16 septembre dernier d'un audit par le comité de reconnaissance de TEGoVA sur le respect des critères d'attribution du statut REV. Cet audit a porté à la fois sur l'organisation de l'IFEI et de son Comité REV, ainsi que sur l'ensemble de la procédure d'accréditation et l'examen approfondi de plusieurs dossiers d'experts certifiés REV.

A l'issue de cette journée, l'avis de l'auditeur fut favorable pour que l'IFEI continue à délivrer la qualification REV.

Par ailleurs, le process mis en place par l'IFEI afin d'examiner les candidatures REV a été qualifié de « très bien organisé ».

En effet, le niveau d'exigence pour l'examen des candidatures et des renouvellements a été apprécié et qualifié « d'élevé » puis conforme aux demandes du comité de reconnaissance de TEGoVA. De ce fait, il permet d'assurer le professionnalisme des Experts certifiés REV au sein de l'IFEI.

De plus, il a été recommandé de rappeler à tous les Experts certifiés REV d'apposer le tampon REV avec leur signature pour une meilleure reconnaissance de leur qualification.

Enfin, un nouvel audit sera réalisé au plus tard en 2017.



**L'intégralité des anciens numéros du Cercle peuvent être téléchargés sur le site de l'IFEI, dans la rubrique « Publication ».**





## INCIDENCE DES CHARGES DANS LE MONDE DES COMMERCES

Isabelle Sanchez-Thuron & José Martins



### Présentation

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » constitue la plus importante évolution du statut des baux commerciaux depuis le décret du 30 septembre 1953 et la loi du 3 juillet 1972 relative au plafonnement du loyer,

cette nouvelle loi s'inscrivant dans un souci à la fois de protection accrue du locataire et de meilleur équilibre entre les parties.



L'une des principales mesures de ce nouveau dispositif porte sur la répartition des charges entre bailleur et preneur avec la création de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

Dorénavant, tout contrat de location doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts liés au bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire doit donner lieu à un état récapitulatif annuel.

Le contrat de location doit également comporter un budget prévisionnel des

travaux devant intervenir jusqu'à la première échéance triennale. Un tel document doit être fourni par le bailleur à chaque échéance triennale du bail.

Cet article est applicable aux contrats conclus à compter du 1er septembre 2014 ou renouvelés à compter de cette date.

Cet article va mettre fin à l'habitude des bailleurs consistant à transférer l'ensemble des charges aux locataires, même si la jurisprudence au fil des années est devenue de plus en plus restrictive dans l'appréciation des clauses de transfert de charges.

Cet article d'ordre public est susceptible de modifier l'équilibre financier des contrats. Un décret à paraître très prochainement devrait préciser l'inventaire des catégories de charges.

L'occasion nous est donnée de faire un état de la pratique courante concernant la refacturation des charges et taxes dans le monde du commerce (1), et les possibles conséquences de l'application de la nouvelle législation en la matière (2).



### La pratique avant la réforme Pinel

Le Code de Commerce comme le Code Civil sont muets sur la répartition des charges entre le bailleur et le preneur.

En effet, le statut des baux commerciaux ne comporte aucune disposition relative aux charges récupérables par le bailleur auprès du locataire, il leur incombe donc de « contractualiser leurs obligations en la matière » (CA Paris 17 oct. 1995).

Les parties au bail commercial sont donc libres de déterminer le mode de répartition des charges qui leur convient.

Dans les centres commerciaux, aux mains pour l'essentiel de quelques grandes sociétés, la répartition des charges et taxes est quasi imposée et relativement uniforme. Les baux commerciaux ainsi conclus prévoient la refacturation aux locataires de la quasi-totalité des charges et contributions et

notamment les suivantes :

- Taxe foncière, taxe de balayage ainsi que certaines taxes d'urbanisme (liées au Grand Paris, taxe sur certains locaux en Ile-de-France, etc.) ;
- Assurances ;
- Charges d'exploitation ;

Mais aussi, et non des moindres :

- Charges marketing ;
- Quote-part des charges relatives aux travaux des articles 606 et 605 du Code Civil ;
- ainsi que ceux liés à la mise en conformité, à la vétusté, etc. ;
- Quote-part des charges de gestion / AFUL / ASL, etc. ;
- Quote-part des charges sur les locaux vacants.

Le loyer ainsi perçu par le bailleur est net ou quasi net de charges.

Dans le commerce de centre-ville, la refacturation de la totalité des charges aux locataires demeure encore l'exception, si ce n'est la prise en charge de la taxe foncière.

En effet, la typologie des propriétaires des murs est beaucoup plus diversifiée que dans les centres commerciaux, chacun d'eux répondant à sa propre logique de gestion et de détention, même si l'appétence ces dernières années en matière d'immobilier de commerce de la part d'importants investisseurs, s'est traduite par la conclusion d'un plus grand nombre de baux nets de charges.





C'est au regard des pratiques du marché et afin de restituer la véritable valeur locative économique que la Jurisprudence admet en application de l'article R. 145-8 du Code de Commerce, dans le cadre de renouvellement de baux, des correctifs sur la valeur locative lorsque le preneur assume les charges qui incombent normalement au bailleur.

Les corrections apportées par les Tribunaux peuvent atteindre près de 25% par rapport à la valeur locative brute comme le montre l'exemple suivant.

Valeur locative brute (HT-HC)		100 000 €
Abattements considérés	Taux retenus	Montants
■ Travaux prescrits par les autorités administratives autres que ceux relevant de l'activité (2 à 5%)	5%	- 5 000 €
■ Frais de gestion (2 à 3%)	3%	- 3 000 €
■ Travaux de l'article 606 du Code civil (1 à 5%)	5%	- 5 000 €
■ Vétusté (1 à 5%)	5%	- 5 000 €
■ Assurance de l'immeuble (1 à 3%)	3%	- 3 000 €
■ Impôt foncier (1 à 3%)	3%	- 3 000 €
Montant total des abattements		- 24 000 €
<b>Valeur locative nette</b>		<b>76 000 €</b>

L'équilibre économique a été rompu sous l'effet de la crise économique par la baisse de fréquentation des centres commerciaux et donc des chiffres d'affaires, alors que les postes de charges ont continué à augmenter parmi lesquels les taxes foncières, les dépenses en énergie et les travaux liés notamment à la prolifération de mises aux normes et à la restructuration d'un parc important de centres commerciaux construits en grande partie au cours des trente dernières années et devenus aujourd'hui obsolètes.

L'étude d'impact qui accompagnait le projet de loi Pinel faisait état ainsi d'un doublement du poids des charges locatives ces dix dernières années et d'une augmentation de 20 à 30% des loyers et charges confondus.

Le poids des charges locatives peut, dans certains cas extrêmes, représenter jusqu'à 30% du loyer et le montant est comparable voire supérieur aux charges de personnel pouvant atteindre 15% du chiffre d'affaires.

La loi Pinel devrait donc permettre de rétablir cet équilibre économique entre bailleur et preneur mais induira d'importantes modifications en matière d'évaluation.





## Projection de l'impact de la loi Pinel sur la refacturation des charges et taxes

Le décret d'application dont on attend la publication, ne permettrait plus, dans sa mouture la plus récente d'imputer, au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations. Les travaux de remise en état des prestations intérieures pourraient donc toutefois rester refacturables... ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire de l'immeuble. Pourront être toutefois encore imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement. Mais là encore, l'interprétation des textes est de mise car l'usage ne signifie pas la destination ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail. Les textes ne prévoient pas toutefois ce qui est inhérent aux honoraires de gestion technique et d'asset management... ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et coûts des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. Toutefois, la répartition entre locataires des charges, des impôts, des taxes et redevances, et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.



Observons au travers du cas concret d'un centre commercial francilien, les conséquences de ces dispositions :

- L'une portant sur un nouveau rapport de force entre le locataire et le bailleur ;
- La seconde sur l'appréhension des revenus par les évaluateurs.

### ■ Côté Locataire / Bailleur

Prenons l'exemple de deux locataires, l'un occupant une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> et l'autre occupant une moyenne surface, au sein d'un centre commercial francilien de type régional.

Sur une enveloppe de 100 € de charges/taxes, la répartition des divers postes de charges et taxes couramment refacturables est la suivante :

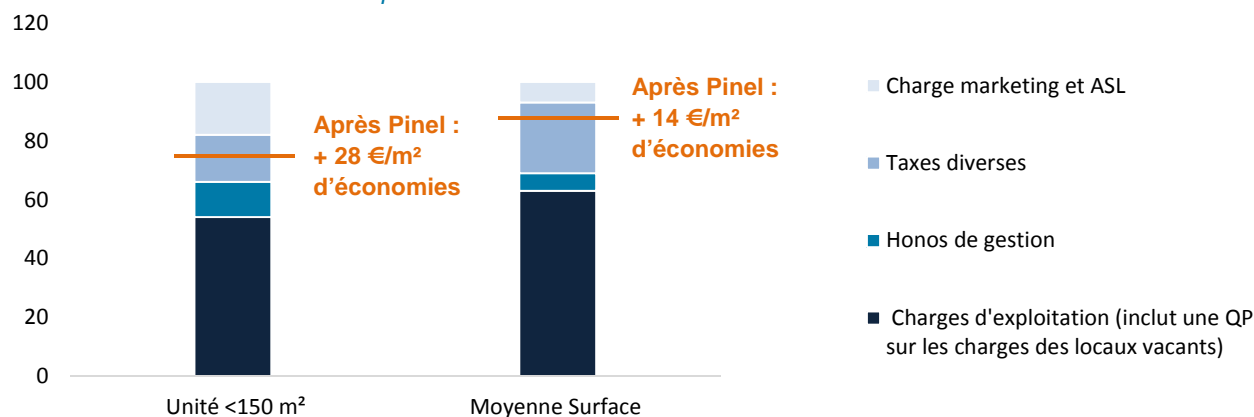
	Cellule < 150 m <sup>2</sup>		Cellule > 1 000 m <sup>2</sup>	
	Par an Par m <sup>2</sup>	Sur une enveloppe de 100 € refacturée avant Pinel	En 2013 Par an Par m <sup>2</sup>	Sur une enveloppe de 100 € refacturée avant Pinel
■ Charges d'exploitation <i>Dont charges sur les locaux vacants</i>	99 €	54 €	78 €	63 €
■ Taxes	29 €	16 €	29 €	24 €
■ ASL et Marketing	33 €	18 €	9 €	7 €
■ Honoraires de gestion	21 €	12 €	7 €	6 €
<b>Avant Pinel Charges + Taxes totales</b>	<b>182 €</b>	<b>100 €</b>	<b>123 €</b>	<b>100 €</b>
<b>Après Pinel Charges totales refacturables</b>	<b>131 €</b>	<b>72 €</b>	<b>106 €</b>	<b>86 €</b>
<i>Écart valeur</i>		<i>-28%</i>		<i>-14%</i>

*Estimation de réduction de charges après application du Décret.*



Après impact du décret de la loi Pinel, les économies pour le locataire de la cellule inférieure à 150 m<sup>2</sup> et celui de la moyenne surface seraient respectivement de 28% et 14% sur le montant total de leurs charges et taxes.

Répartition des charges et taxes récupérables en C. Cial  
Avant impact loi Pinel sur une enveloppe de 100 €  
exprimé en €



Dans notre exemple, si le locataire de l'unité commerciale inférieure à 150 m<sup>2</sup> est facturé pour son loyer actuel un montant de 600 € HT-HC / m<sup>2</sup>, le bailleur devra, pour compenser le manque à gagner du fait des charges économisées par le locataire qui restent désormais à sa charge, augmenter le loyer de 9% soit un nouveau loyer de 650 € HT-HC / m<sup>2</sup>.

Pour le locataire de la moyenne surface, si le loyer actuel est de 195 € HT-HC/m<sup>2</sup>, le nouveau loyer pour compenser les revenus nets à percevoir pour le bailleur sera de 212 € HT-HC/m<sup>2</sup>, soit une augmentation également de 9%.

Partant de ce constat, la tentation est grande pour les foncières de centres commerciaux de compenser cette économie de charges pour le locataire par une hausse du loyer HT-HC de telle sorte que l'enveloppe « loyer chargé » reste inchangée.

Mais encore faut-il que cela soit possible.

En effet, le contexte économique et la baisse de fréquentation des centres commerciaux sont peu propices à de telles majorations qui ne seront supportées d'abord que par les nouveaux candidats locataires et dans un second temps par les locataires en place, suivant le déplaçonnement envisageable de leur bail lors du renouvellement. Nous visons là en effet les baux d'une durée de neuf ans dont le loyer de renouvellement ne sera déplaçonnable qu'à hauteur de 10% /an depuis la mise en application de la loi Pinel, l'impossibilité de déplaçonner les baux prévoyant un loyer à structure binaire composée d'un LMG et d'un variable sur le CA, etc..

Les clauses de fixation à la valeur locative de marché insérées dans les baux de centres commerciaux trouvent tout leur intérêt, le loyer de

renouvellement étant déterminé au regard de nouvelles locations majorées par la décapitalisation des droits d'entrée. Ces valeurs locatives seront d'autant plus élevées après l'intégration « déguisée » des charges non refacturables.



La loi Pinel pourrait donc faire la belle affaire des propriétaires de centres commerciaux du moins sur le plan des loyers. Seul le contexte d'une crise économique durable et d'un environnement de consommation difficile impactant les chiffres d'affaires de nombre de commerçants, pourrait inciter les bailleurs à tempérer leurs prétentions. Mais rien n'est certain, car la rotation des enseignes constitue l'un des principaux moteurs dans le succès d'un centre améliorant d'autant les résultats et les taux de réversion des baux renouvelés. En effet, la nouveauté attire et le chiffre d'affaires ainsi généré améliore la valeur locative du site.



## Incidence en matière d'évaluation

Une évaluation de centre commercial ne peut se faire qu'avec une analyse approfondie des taux d'effort des locataires actuels et futurs au sein du centre.

Si certains experts utilisent la définition courante du taux d'effort répondant au rapport loyer HT-HC sur CA HT, d'autres lui préfèrent la définition du loyer chargé sur CA TTC mais plus difficilement appréhendable car elle suppose que toutes les informations soient à la disposition de l'expert pour réaliser cette analyse plus fine et sans nul doute, plus pertinente...

Or, si nous nous référons à l'analyse précédente, l'impact du projet de loi Pinel pourrait porter aussi bien sur une nouvelle répartition de charges, que sur une augmentation attendue des loyers HT-HC dans les centres commerciaux, pour compenser ce manque à gagner.

Dès lors, la grille de taux d'efforts que les experts se sont constituée pour appréhender les valeurs locatives de marché en fonction de la taille des locaux et du secteur d'activités du locataire deviendra obsolète... si celle-ci prend pour calcul le rapport loyer HT-HC sur CA HT.

La même réflexion sera également à mener s'agissant des termes de comparaison servant d'éléments d'appréciation de la valeur locative,

dans le cadre d'une approche comparative.

Un travail de fond et d'observation sera donc à mener pour les acteurs immobiliers du monde du commerce, qu'il s'agisse d'évaluateurs, de banques, de foncières, de brokers, d'enseignes... pour intégrer ces nouvelles données et lesquelles supposeront :

- De déterminer à nouveau les revenus nets à capitaliser pour aboutir à une valeur vénale cohérente avec ces nouveaux textes de loi. Les bailleurs qui n'auront pas pu compenser par une augmentation des valeurs locatives des unités vacantes et le déplafonnement des loyers des locataires en place à hauteur du manque à gagner en termes de charges, devront se préparer à discuter avec leurs créanciers et évaluateurs. Il n'est pas certain que les taux de rendement appliqués à ces nouveaux revenus nets seront suffisants pour s'aligner aux valeurs de cession retenues il y a quelques mois... a fortiori si d'autres bailleurs ont, eux, réussi à maintenir leur rendement locatif par divers moyens. La boîte de Pandore est donc ouverte...
- Établir une nouvelle grille de valeurs locatives de marché et de loyers de

renouvellement conformes à la nouvelle législation pour l'ensemble des locaux commerciaux.

Enfin, soulignons que la non refacturation des charges telle que le prévoit le décret d'application, du moins dans sa mouture la plus avancée, devrait conduire vraisemblablement à une réduction de l'écart entre les valeurs locatives de marché et les valeurs locatives fixées judiciairement dans la mesure où celles-ci ne feront dorénavant plus l'objet de correctifs au titre des charges dites exorbitantes supportées par le preneur, c'est-à-dire celles que le bailleur ne sera plus en mesure de refacturer.



## Conclusion

A n'en pas douter les conclusions des rapports et des actualisations d'expertises annuelles sont attendues avec impatience par de nombreux acteurs du secteur...

Les évaluateurs seront incontournables pour la bonne appréciation de la valeur au regard de ces nouvelles règles du jeu.

Et les avocats des bailleurs et des locataires seront sans nul doute très sollicités dans les prochaines années pour sécuriser au mieux les intérêts de leurs clients dans le nouveau cadre juridique.



**Merci d'adresser vos commentaires et suggestions pour les prochains numéros de votre newsletter à [contact@ifei.org](mailto:contact@ifei.org).**



## FORMATION SPÉCIFIQUE RECOGNISED EUROPEAN VALUER (REV BY TEGOVA)

14<sup>ème</sup> édition

C'est le 2 avril dernier que la session d'automne de cette journée de formation dédiée aux experts REV s'est déroulée au Conseil Supérieur du Notariat, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, en rassemblant la quasi-totalité des experts certifiés des deux associations sur quatre concernées (IFEI, CSN).



Comme de coutume dorénavant, cette journée fut organisée en étroite collaboration par l'IFEI (Anne Digard-Benoit, Bérénice Charlier de Vrainville, Coralie Couvret, José Martins, Mike Morris, Christian Robinet, François Sauval, Philippe Taravella) et le CSN (Christine Rey du Boissieux, Ludovic Balzac), afin de proposer des sujets en adéquation avec l'actualité juridique assez riche de ces derniers mois, à savoir les lois PINEL et ALUR.

Après l'accueil et la présentation de cette journée, ce sont environ 80 participants qui furent informés de l'actualité de TEGoVA ainsi que de l'essor des experts REV en Europe par Coralie Couvret, Ludovic Balzac, Claude Galpin et Mike Morris.

En résumé, à ce jour TEGoVA est composée du regroupement de 59 associations de 32 pays représentant plus de 70 000 experts en Europe. Dans le détail, seules 26 de ces associations sont habilitées à accréditer les experts REV, au nombre actuel de 2 300 dont 250 en France (11% des effectifs) répartis entre le CSN (52), la CEIF – FNAIM (57), l'IFEI (93, soit 47% des membres titulaires) et le SNPI (48). Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 16 mai dernier à Oslo, le board a été renouvelé pour les trois prochaines années (Président : Krzysztof Grzesik, Vice-président : Roger Messenger, Trésorier : Adrian Vasco), avec plusieurs chantiers à traiter dont un important lobbying auprès des instances de l'Union Européenne. Concernant les normes EVS, la mise à jour devrait s'effectuer désormais tous les 3 à 4 ans puis la traduction en français du dernier « Blue book » (édition 2012) sera

disponible d'ici la fin de cette année. Enfin, la réforme du crédit hypothécaire (2014/17/EU) portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, adoptée le 4 février 2014, fut abordée.

Ensuite, Stéphane Peybernes (expert immobilier et membre de l'IFEI) anima une première table ronde sur la loi ALUR (volet habitation) avec Renaud Capelle (senior sales manager – résidentiel CBRE), Eric Donnet (directeur général de Groupama Immobilier) et Guillaume Valarcher (directeur de la gestion immobilière de Groupama Immobilier). Nous vous rappelons qu'il s'agit simplement de la loi la plus importante de la 5<sup>ème</sup> République avec 177 articles touchant une multitude de textes existants. De ce fait, ce sont les volets « encadrement des loyers », « urbanisme / constructibilité », « protection du locataire », « copropriété et obligations d'information » et « vente en bloc et vente par lot (accords collectifs) » qui furent principalement évoqués.

En début d'après-midi, c'est Christian Robinet (expert immobilier et membre de l'IFEI) qui mena la seconde table

ronde sur la loi Pinel avec Maître Violet (avocat), Pierre Pelabon (directeur de l'asset management – CILOGER), Emmanuel Leroch (directeur de l'immobilier France – Darty), afin d'analyser son impact sur l'évaluation immobilière. S'agissant également d'une loi relativement dense sensée « moderniser » et « simplifier » les rapports bailleur / preneur, plusieurs sujets furent abordés : « loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises », « rénovation du statut des baux commerciaux », « points n'impactant pas la valorisation d'actifs immobiliers », « points impactant la valorisation d'actifs immobiliers », « suppression de l'indice du coût de la construction », « droit de préférence au profit du locataire », « plafonnement du déplaçonnement du loyer » et « charges – impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputées au locataire ».



Pour information, l'ensemble de la documentation utilisée durant cette journée est disponible sur le site internet de notre institut, aux seuls experts REV.



## LES LUNDIS DE L'IFEI, « VISITE » DE PARIS RIVE GAUCHE

Grâce à l'implication d'Anne Digard-Benoit et de Didier Louge, le 8 septembre dernier une cinquantaine de membres de l'IFEI s'est retrouvé pour sa visite annuelle au centre d'information de la SEMAPA afin d'évoquer « Paris Rive Gauche : l'existant et les projets ».

C'est donc par un temps très estival que nous fûmes chaleureusement accueillis par Madame Catherine Beylau, directrice du développement de la SEMAPA, qui nous présenta cette opération emblématique du sud-est de Paris à partir d'une grande maquette, la visite pédestre n'étant pas envisageable au regard de l'étendue dudit site.



En effet, débutée depuis bientôt vingt-cinq ans, cette opération d'envergure qui a déjà livré de nombreuses réalisations, génère toujours des projets et des chantiers occupant l'espace de la gare d'Austerlitz à l'ouest aux limites communales d'Ivry-sur-Seine à l'est. Il est vrai que Paris n'avait plus connu semblable effervescence depuis l'immense remaniement haussmannien au 19<sup>ème</sup> siècle, et ce projet, conçu à l'origine comme un vaste quartier d'affaires, a su évoluer en favorisant le développement d'une mixité de logements (585 000 m<sup>2</sup> ou 7 500 unités), bureaux (745 000 m<sup>2</sup>), activités, commerces et services (405 000 m<sup>2</sup>), puis équipements publics (720 000 m<sup>2</sup>) et écoles où se croiseront à terme environ 18 000 habitants,

30 000 étudiants, professeurs et chercheurs, ainsi que 60 000 salariés. De plus, les espaces verts ne seront pas oubliés avec environ 10 hectares, puis 3 hectares d'espaces et de cheminements paysagers ainsi que 2 000 arbres plantés ; ni l'accessibilité grâce à une desserte facilitée par un excellent maillage par les transports en commun (trains, RER, métro, tramway, bus) et les axes routiers (autoroutes A4, boulevards périphérique et des Maréchaux, voies sur berges).

Par ailleurs, afin d'accueillir cette population, il fallait imaginer et surtout créer de nouveaux espaces neufs dans Paris intra-muros où le foncier disponible est quasiment inexistant. Ainsi, sur les 130 hectares sur lesquels s'étend l'emprise de Paris Rive

Gauche, 26 hectares ont été gagnés sur les voies ferrées grâce à des prouesses techniques (dalles au-dessus des voies, bâtiments sur pilotis, etc.). Quant au bâti, nous constatons une grande diversité urbaine et architecturale pour laquelle les grands noms de l'urbanisme et de l'architecture se sont investis. Il est donc fort probable que d'ici quelques années certains bâtiments deviennent des « références » dans cette nouvelle page de l'histoire de l'architecture parisienne qui s'écrit années après années depuis le lancement de Paris Rive Gauche.

Ensuite, quatre grands secteurs à l'identité bien définie ont été délimités, chacun avec leurs caractéristiques propres, dont voici quelques chiffres clés :

### Austerlitz

- **Austerlitz – Nord** : bureaux, logements, surfaces d'activités (les Docks) en front de Seine ;
- **Austerlitz – Gare** : 47 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 000 m<sup>2</sup> d'hôtel, 17 000 m<sup>2</sup> de commerces, 14 000 m<sup>2</sup> de logements, 7 800 m<sup>2</sup> de bureaux et services SNCF dans la halle, 6 600 m<sup>2</sup> d'activités SNCF, 1 140 places de stationnement ;
- **Austerlitz – Sud** : 81 300 m<sup>2</sup> de bureaux, dont un hôtel quatre étoiles de 12 000 m<sup>2</sup>, 4 000 m<sup>2</sup> de commerces, services et activités en pieds d'immeuble ;



Gare d'Austerlitz



Grand Moulins

### Masséna

- **Masséna – Grand Moulins** : 102 000 m<sup>2</sup> de logements, 132 800 m<sup>2</sup> de bureaux dont 4 600 m<sup>2</sup> d'ateliers d'artistes, 37 200 m<sup>2</sup> de commerces, services divers et hôtel, 177 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont 170 700 m<sup>2</sup> pour l'université Paris Diderot – Paris 7 et pour l'École d'Architecture Paris -Val-de-Seine ;
- **Masséna – Chevaleret** : 97 500 m<sup>2</sup> de logements, 44 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de commerces, 60 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics dont 42 000 m<sup>2</sup> pour le pôle des langues et civilisations ;



Chevaleret





## LES LUNDIS DE L'IFEI, « VISITE » DE PARIS RIVE GAUCHE (suite)

### Tolbiac

- **Tolbiac – Nord** : 111 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 835 logements, 20 salle de cinéma, 14 millions de livres pour 944 000 de lecteurs à la Bibliothèque nationale de France ;
- **Tolbiac – Chevaleret** : 12 hectares de superficie totale, 79 000 m<sup>2</sup> de logements ou 900 unités, 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 22 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités, 40 000 m<sup>2</sup> d'activités autres dont la remarquable Halle Freyssinet, 3 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics ;



Bibliothèque nationale de France



Chevaleret

### Bruneseau

- **Bruneseau** : 244 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités, 178 000 m<sup>2</sup> de logements, 18 000 m<sup>2</sup> de commerces, 20 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 20 000 m<sup>2</sup> d'hôtels.

A noter que ce dernier quartier, localisé à l'extrémité sud de Paris Rive Gauche de part et d'autre du boulevard périphérique, aujourd'hui peu construit mais fortement impacté par la multiplicité des infrastructures de transport, sera une « porte d'entrée » de la capitale et de Paris Rives Gauche. Ainsi, ce territoire de 24 hectares devrait permettre l'édification de projets architecturaux novateurs et avant-gardistes (Tours Duos), facilités par une révision simplifiée du PLU autorisant le déplafonnement des constructions et matérialisée par quatre îlots d'immeubles de grande hauteur (jusqu'à 180 mètres).

*Nous remercions Madame Catherine Beylau d'avoir donné un aperçu complet de ce grand projet à l'IFEI, ainsi que de son accueil et de ses explications au cours de cette rencontre très enrichissante*

## FÉDÉRATION FRANÇAISE DES EXPERTS EN ÉVALUATION

Toutes nos félicitations à Denis François et Stéphane Imowicz, deux anciens présidents de l'IFEI, qui viennent d'être promus au Conseil d'administration de la FFEE, dont l'IFEI est l'un des onze membres actifs.

Suite à la tenue de sa dernière assemblée générale, la FFEE vient de publier son rapport d'activité pour l'année 2013 qui est disponible sur le site internet de notre institut.

A l'occasion de cette manifestation, un nouveau conseil d'administration fut élu au sein duquel Denis François occupe le poste de vice-président et Stéphane Imowicz celui de trésorier.



**Quels thèmes souhaitez-vous voir aborder lors de nos Lundis ?**

**Anne Digard-Benoit et Didier Louge étant en cours d'élaboration des thèmes des Lundis de notre institut pour l'année 2015, n'hésitez pas à suggérer des idées de sujets, d'intervenants, etc., tout ce qui permet de nous informer et de nous former.**



## LA VIE DES RÉGIONS

*Laurence Geng-Merger*

### Section Est



C'est à la maison Kammerzell située à Strasbourg, le 12 septembre, que dix-huit membres de la section Est se sont réunis autour de Maître Aurélie Spiegel – Simet, avocate au barreau de Strasbourg, venue évoquer la loi Pinel et notamment les modifications apportées aux baux commerciaux.

***La prochaine réunion, durant laquelle se tiendra l'assemblée générale, est prévue en janvier 2015 (date à préciser) au centre Pompidou – Metz.***



*Pascale Faivret-Fasquelle*

### Section Méditerranée



C'est le 24 juillet que la section Méditerranée a organisé la dernière réunion de son bureau pour le premier semestre.

En revanche, le 19 septembre, ce sont 15 membres de ladite section, 4 participants et 2 intervenants extérieurs qui se sont réunis dans le complexe de Pierre et Vacances à Mandelieu La Napoule (06210).



Le programme de la matinée fut le suivant :

- Ouverture de la journée par Pascale Faivret-Fasquelle, Présidente de la section ;
- Indemnités d'éviction par Patrick Martin, membre de la section ;
- Valorisation des fonds de commerce par Didier Bertrand, agence Le Marquis à Marseille ;
- Présentation et débat autour de la loi Pinel, animée par Pascale Faivret-Fasquelle ;
- Déjeuner sur place ;
- Point marché des bureaux et locaux d'activités des Alpes Maritimes par Bernard Savignard, directeur chez BNP Real Estate à Nice ;
- Point marché habitation des Alpes Maritimes par Michel Berthout, membre de la section.

*Olivier Jouve*

### Section Ouest



Afin de réunir le plus grand nombre de membres et d'invités, la jeune section Ouest ne se réunira qu'une seule fois d'ici la fin de l'année avec comme thème directeur les EPADH.

***La date de cette journée sera communiquée ultérieurement sur le site de notre institut et le retour sur cette réunion sera publié dans le prochain Cercle.***





## LA VIE DES RÉGIONS (suite)

Jean-Yves Bourguignon

### Section Rhône-Alpes



Pour cette rentrée, la section Rhône-Alpes a réuni ses membres et quelques invités le 24 septembre au Novotel de Bron, avec le programme suivant :

- Présentation du marché résidentiel locatif 2014 en région Rhône-Alpes, par Olivier Dumas ;
- Actualisation des bilans promoteurs, par Bernard Faugère, Gabriel Bonfort et Nicolas Denis ;
- Bilans aménageurs par Philippe Favre-Reguillon ;
- Veille réglementaire et juridique ;
- Vie de l'association.



Concernant la grande journée nationale du 19 novembre, la section Rhône-Alpes de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, en collaboration avec la Chambre des Experts Immobiliers de France, l'Union des Syndicats de l'Immobilier, la Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Évaluateurs Fonciers, Immobiliers et Commerciaux, puis l'AREGE (Rhône-Alpes / Géomètres Experts), propose un séminaire d'estimation immobilière au Château du Domaine Guigal à Ampuis (69420).

En attendant de vous accueillir en nombre, voici le programme de la journée :

### Agenda

9H00 ■ Accueil des participants

9H15 – 10H30 ■ Assemblée plénière de la matinée et premier thème de la journée  
■ Implication des derniers développements de la loi ALUR sur le marché des locations et transactions par un représentant de la Chambre des Experts Immobiliers de France

10H30 – 12H00 ■ Atelier du matin (groupe de 40 personnes), urbanisme, foncier et expertise par Jean-Yves Bourguignon et des membres de l'AREGE

■ En simultané, visite par un premier groupe de 40 personnes des caves du domaine Guigal et dégustations

12H15 – 14H30 ■ Déjeuner de tous les participants

14H30 – 16H00 ■ Assemblée plénière de l'après-midi et présentation du thème central, Immobilier commercial : les impacts de la loi Pinel sur les baux commerciaux et les différentes approches estimatives par François Seince (EEFIC), Madame Chifflet (juge d'application des loyers commerciaux), Maître Jean-Luc Durand (avocat) et Maurice Delecole (expert judiciaire auprès de la Cour d'appel de Chambéry)

16H30 – 18H00 ■ Atelier de l'après-midi (groupe de 40 personnes), urbanisme, foncier et expertise par Jean-Yves Bourguignon et des membres de l'AREGE

18H00 – 18H30 ■ Assemblée de clôture



#### Les 7<sup>èmes</sup> Assises de l'expertise

**Bloquez dès à présent le 7 juillet 2015 dans vos agendas, date à laquelle se dérouleront sous un nouveau format les prochaines assises de l'expertise.**

En revanche le lieu reste le même : Maison de la Chimie sise 28, rue Saint-Dominique à Paris 7<sup>ème</sup>.  
Le programme détaillé vous sera communiqué ultérieurement dans un prochain numéro du Cercle.



## LA VIE DES RÉGIONS (suite)

Joëlle Estela-Métois

### Section Grand Sud-Ouest



La dernière réunion de la section s'est déroulée le 4 juillet et Christophe Lamarque, un de nos membres, vous présente ci-après le compte rendu :

« Notre Présidente, Joëlle Estela-Métois, et son Vice-Président, Arnaud Schieres, nous ont réunis en organisant le 4 juillet dernier à Toulouse, au Grand Hôtel de l'Opéra, un séminaire de circonstance autour de la loi dite ALUR – loi d'accès au logement et à l'urbanisme rénové, du 26 mars 2014.



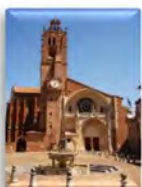
Nos membres et amis Toulousains ont répondu présents, venant s'informer autour de cette loi fleuve longue de 177 articles, dans ces méandres qui embrassent le droit immobilier tout entier, d'application immédiate ou à venir qui attend encore une quarantaine de décrets d'applications.

En effet, cette loi a déjà fait couler beaucoup d'encre, pourtant son objectif était de répondre à l'accès à tous à un logement digne et abordable, de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, d'améliorer la lisibilité des politiques publiques du logement, de moderniser les documents de planification et d'urbanisme. De ce fait, aux fins des interventions, notre assemblée a pu légitimement s'interroger sur son étendue.

Jean-Yves Bourguignon, membre de notre institut, après avoir introduit la séance solennelle, décoda pour nous ces nouvelles dispositions applicables en matière d'urbanisme, de lotissement, de gestion des sols.

Tout d'abord, cette loi ambitionne de moderniser l'urbanisme en réformant les documents de planification comme la réécriture des dispositions relatives au contenu du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Le nouvel article L 442-9 c. urb vise la suppression immédiate des règles d'urbanisme des lotissements autorisés depuis plus de dix ans dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, l'élargissement du champ d'application des cahiers des charges approuvés et aux clauses de « nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés », sans remettre en cause les droits et obligations entre les colotis définis par le cahier des charges.
- En l'absence de définition des « clauses de nature réglementaire du cahier des charges », compte tenu des interprétations sur la nature et portée de ces clauses, la Cour de Cassation risque de maintenir sa jurisprudence les considérant comme de nature contractuelle.
- L'article 157 de la loi vise la suppression des dispositions relatives au Coefficient d'Occupation des Sols visées au 13° de l'ancien art L 123-1-5 pour déterminer la densité des constructions admise dans les zones urbaines ou à urbaniser ou dans les zones à protéger en raison de la qualité des paysages et écosystème en vue d'opérer des transferts de constructibilité ; ainsi que la suppression de la superficie minimale maintenue après la Loi SRU pour contraintes techniques liées à un dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.
- L'article 158 supprime le contrôle des divisions des terrains bâtis instauré dans les communes où a été fixé un COS et transforme le transfert de COS en transfert de constructibilité.



Grand Hotel de l'Opéra  
(Toulouse)



Ainsi, une attention particulière devra être portée selon que la demande d'urbanisme soit déposée avant ou après l'application de la loi et suivant les secteurs délimités par un POS ou un PLU ancien. Le législateur peu à peu bascule d'un urbanisme « de zone » vers un urbanisme « de projet », orienté vers la transition écologique comme le révèle le dispositif de « l'anticipation collective de la valorisation des sites pollués identifiés ».

Arnaud Schieres, quant à lui, nous exposa les nouvelles dispositions s'appliquant aux professionnels de l'immobilier et aux syndicats de copropriété.



## LA VIE DES RÉGIONS (suite)

Joëlle Estela-Métois

### Section Grand Sud-Ouest (suite)



En visant l'article 24 ou 54 de la loi, le législateur a bien voulu encadrer l'avant contrat, protéger et informer l'acquéreur ainsi que le locataire, réglementer les mandats, délivrer une nouvelle carte professionnelle, engager une formation continue des agents immobiliers et agents commerciaux.

Il veut également inciter à plus de transparence et d'information des acquéreurs de lots de copropriété à usage d'habitation par un contrôle préalable formel concernant la publicité des annonces immobilières faisant apparaître le montant des honoraires, indiquer si le bien est soumis aux statuts de la copropriété

et si oui, le nombre de lots, le montant annuel de la quote-part à la charge du vendeur, l'existence ou non d'une procédure relative aux copropriétés en difficulté :

- Créer un Conseil National et une Commission de Contrôle des activités de la transaction et de la gestion immobilière, mise en place d'une formation continue.
- Sous réserve d'application de décrets à venir prochainement, les syndicats de copropriétaires à destination d'habitation totale ou partielle, devront être immatriculés et inscrits sur un registre (sauf adaptation pour les très petites copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget est inférieur 15 000 €), ou fournir une fiche synthétique de l'immeuble, puis un diagnostic technique global et fournir un plan pluriannuel de travaux le cas échéant, et tenter d'endiguer les copropriétés qui pourraient être en difficulté.

Maître Marie-Julie Dinguirard-Parent, avocate au barreau de Toulouse, nous presenta les nouveaux mécanismes légaux applicables désormais aux baux d'habitation meublée ou non, nous indiquant que certaines dispositions sont d'application immédiate aux baux en cours conclus avant le 26 mars 2014, d'autres à compter de cette date pour les nouveaux baux ou ceux renouvelés, enfin, certaines en attente de décrets à venir, notamment pour l'observatoire et l'encadrement des loyers avec la création de la garantie universelle des loyers « GUL ».

Les notions d'occupation de l'immeuble, de facilité au logement de la résidence principale du preneur à bail d'habitation meublée ou non sont les fondements de la réforme, prévoyant un contrat type avec mention obligatoire et sanction de leur absence. Pour les nouveaux baux, aux diagnostics techniques déjà existants, s'ajoutent l'amiante et l'état d'installation d'électricité et de gaz plus une attestation de surface habitable applicable au loyer qui doit correspondre à la surface réelle, ou réduit si la différence de surface est supérieure à 1/20<sup>ème</sup>.

La loi du 6 juillet 1989 intègre désormais les logements meublés au dispositif déjà existant, dès lors que le

logement constitue la résidence principale du locataire. L'exigence d'un inventaire type est aussi posée. La loi fixe le montant du dépôt de garantie à deux mois de loyer maximum, le montant du loyer est encadré majoré ou pondéré selon un loyer fixe de référence fixé par le préfet dans les zones dites tendues sauf dérogation concernant certains types de locations en meublé (hôtels, résidences de tourisme, etc.). Sa durée est de douze mois réduite à neuf mois si le locataire est étudiant. Le renouvellement et le congé sont encadrés par l'article 25-8 de la loi. Le congé émanant du bailleur doit respecter un préavis de trois mois et être motivé, comportant le motif allégué à peine de nullité, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par exploit d'huissier pour les nouveaux contrats conclus après l'entrée en vigueur de la loi.

La remise en main propre du congé est désormais prévue par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour les nouveaux baux conclus après le 26 mars 2014. La protection de locataire est ainsi accrue.

Je pris la suite en engageant une réflexion sur le formalisme nouveau impactant la pratique notariale en matière de vente immobilière.

La loi crée un nouveau droit de préemption urbain lors de la vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation entre les quatrième et dixième années de l'achèvement de l'immeuble et modifie celui du locataire lors de la vente de l'immeuble loué entier. Le législateur confère au notariat notamment un contrôle renforcé de l'usage de l'habitation prévu par l'article L 637 du code de la construction et de l'habitation.





## LA VIE DES RÉGIONS (suite)

Joëlle Estela-Métois

### Section Grand Sud-Ouest (suite)



L'encadrement du processus de la vente immobilière passe par le contrôle renforcé du formalisme et un complément d'informations préalables de l'acquéreur notamment en copropriété.

En effet, depuis le 27 mars 2014, en cas de vente d'un lot (ou d'une fraction de lot ou de cession de droits réels immobiliers relatifs à un lot ou une fraction de lots) d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente en sus des diagnostics techniques (CCH, art. L. 721-2).

Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose. Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur.
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel
- payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (sauf lorsque le syndicat comporte moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 Euros).
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs (sauf lorsque le syndicat comporte moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 Euros).
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versé par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.



Le carnet d'entretien de l'immeuble, visé notamment à l'article 45-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, fait désormais l'objet d'une annexion.

Sont visées les ventes exclusivement, même si on aurait pu utiliser un vocable plus large. Les licitations assimilées au partage sont donc exclues.

Pour l'application du lot accessoire (parking, cave, cellier, boutique ou lot à usage autre que l'habitation), il faut considérer la destination générale de l'immeuble à usage d'habitation et non l'usage du lot accessoire.

Sont visées toutes les personnes physiques ou morales professionnelles ou néophytes sans exception.



Depuis le 27 juin 2014, la loi précise qu'il devra être annexé une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, mais aussi la surface habitable telle que définie par l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le défaut d'annexion de ces documents aura une incidence lourde sur la suite du déroulement de la vente en cours, s'agissant de l'efficacité juridique de la purge du droit de rétractation de l'acquéreur (Loi SRU).

En conclusion la loi ALUR est-elle une refonte ?, une réforme des droits immobiliers ?, voire une révolution des pratiques immobilières ?.



La loi a alourdi le formalisme immobilier, renforcé le contrôle réglementaire ou administratif, ralenti les délais de réalisations. De plus, elle a pour effet de contraindre les acteurs à anticiper les opérations, les replace vis-à-vis des citoyens, des consommateurs, des administrés et des clients au centre du jeu professionnel, au plus près de la relation contractuelle ou réglementaire, les incitant à plus d'efficacité, de responsabilité.

**La prochaine réunion, la dernière de l'année 2014, est prévue le 21 novembre à Toulouse, avec comme thème principal la loi Pinel**

## MEMBRES ADMIS LORS DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU 6 OCTOBRE 2014



### Titulaires

#### Isabelle Denis

Directeur Opérationnel Île-de-France  
BNP Paribas Real Estate Valuation France  
9210 Issy-les-Moulineaux

#### Mikaël Leprevost

Expert en évaluations immobilières /  
Responsable Régional  
Crédit Foncier Expertise  
75002 Paris

#### Flavie Lancelot

Expert Senior en évaluations immobilières  
CBRE Valuation  
75017 Paris

#### Vincent Seguy

Expert en évaluations immobilières /  
Directeur d'équipe  
CBRE Valuation  
75017 Paris



### Auditeurs

#### Jérémie Glenat

Expert en évaluations immobilières  
Cabinet Marc Chauvin Expertises  
38100 Grenoble  
(section Rhône-Alpes)

#### Astrid Savard-Henaff

Expert en évaluations immobilières  
Expertises Galtier  
33000 Bordeaux

## ÉVÉNEMENTS 2014 À VENIR

### NOV 3

- 16H00 Comité Directeur
- 18H00 Les Lundis de L'IFEI

### DEC 1

- 16H00 Conseil Supérieur
- 18H00 Dîner annuel de l'IFEI

### NOV 19



- Grande Journée nationale de l'IFEI – 9h00



Organisation par la section Rhône-Alpes  
à Ampuis (69420)

## COMITÉ DE RÉDACTION



### Contacts

- David Jouannet (*rédacteur en chef*)
- Coralie Couvret
- Sandrine Fougeirol du Boullay
- Martine Lecante
- Claude Galpin
- José Martins
- Valentine Brouchet (NewCap)

26, rue de la Pépinière  
75008 Paris

Tél. : 01 44 70 02 12 / Fax : 01 44 70 04 14  
contact@ifei.org



Les permanences du secrétariat de  
l'IFEI sont assurées le lundi et le jeudi