www.ifei.org

IFEI

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Le Cercle de l'IFEI N° 56 – Avril 2015

LE MOT DU PRÉSIDENT

Le printemps 2015 vient d'arriver avec son lot de giboulées de mars, le Mipim fut frais et fort studieux ; probablement le résultat d'une réelle dichotomie entre un afflux de capitaux, des investisseurs en quête du Graal car il est bien difficile de trouver chaussure à son pied en termes d'actif immobilier, peu de produits disponibles entraînant ainsi une compression continue des taux de rendement immédiat pour les meilleurs produits, ceci confronté à un attentisme des utilisateurs.

En effet, ces derniers sont toujours en position de force pour négocier des loyers avec des avantages commerciaux encore importants diminuant fortement les revenus nets des propriétaires et rendant difficilement lisibles les valeurs locatives de marché. Les entreprises sont encore à la peine, la croissance faible cette année ne permettra pas à l'emploi de se redynamiser mais soyons positifs car de nombreux signaux nous portent vers un retour à l'optimisme, la baisse du prix du pétrole, les taux d'intérêt historiquement bas et une consommation qui frémit.

Dans ce contexte en demi-teinte, l'Assemblée générale de l'IFEI s'est tenue le 3 février 2015, reflétant un travail sans relâche des membres du Conseil supérieur tout au long de l'année écoulée, assurant une visibilité très forte de notre institut.

Ainsi, le Comité de reconnaissance des experts REV nous a concocté une nouvelle fois une formation de très grande qualité avec des intervenants majeurs dans l'industrie immobilière le 9 avril dernier.

Le Conseil supérieur a décidé de regrouper notre dîner annuel le 6 juillet prochain, la veille des 7èmes Assises dans un endroit exceptionnel, la maison de l'Amérique Latine, afin que tous les membres des sections régionales puissent être présents et que nous puissions partager des moments de convivialité tous ensemble.

Je terminerai cet édito en remerciant chaleureusement Bernard Piganiol pour avoir assuré la fonction de Trésorier pendant cette première année de ma mandature, et en lui témoignant, avec le Conseil supérieur de tout notre soutien.

Stéphane Peybernes, que je remercie vivement, rejoint le Comité directeur et prend le relais de Bernard.

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

DEUXIÈME BAROMÈTRE DE L'IFEI PUBLIÉ EN JANVIER 2015 – UN SUCCÈS CONFIRMÉ

Le 26 janvier 2015, l'IFEI a organisé à l'hôtel Raphaël un petit-déjeuner devant une quarantaine de personnes afin de présenter les résultats de son deuxième baromètre annuel sur les perspectives d'évolution des prix de l'immobilier en France, fruit de la consultation de l'ensemble de ses membres.

Résultat, ces derniers se montrent prudents dans leur vision des marchés immobiliers pour 2015, partagés entre baisse des prix et ralentissement des marchés, à savoir :

- **Résidentiel :** Une orientation baissière des prix d'acquisition se confirmerait
- **Bureaux :** Des évolutions contrastées pour l'année à venir
- **Commerces :** Une stabilité en Île-de-France et en région
- **Logistique :** Une stabilité sur l'ensemble du territoire national

De plus, à l'issue de cette manifestation, les retombées presse ont été nombreuses avec des publications dans Business Immo, Le Moniteur.fr, Infosimmo, etc., et l'accueil des acteurs de la place a été très favorable.

Le comité du Baromètre remercie tous les membres de l'IFEI contributeurs et leur donne rendez-vous en fin d'année pour le troisième baromètre.

ESTIMATION DE LA VALEUR DU TRÉFONDS DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

Virginie Vicomte et Hadrien Demanche – Crédit Foncier Expertise

Introduction

La mise en place de deux grands chantiers lors de la construction de liaisons souterraines METEOR (RATP) et EOLE (SNCF) avait relancé les débats sur l'expropriation du tréfonds et sur son indemnisation en milieu urbain dense. Le tréfonds désigne le volume de terre situé sous la surface du sol, et ce, jusqu'au noyau de la terre. Sa valeur est déterminée par le préjudice subi par un propriétaire s'il est empêché d'utiliser le sous-sol de son terrain.

Le principe étant que la valeur du tréfonds décroit proportionnellement avec la profondeur expropriée. Mais comment calcule-t-on cette valeur ? Le cheminement est le suivant :

1. Déterminer le prix du terrain d'assiette,
2. Apprécier les différents coefficients admis par la jurisprudence pour apprécier la valeur du tréfonds (à savoir la profondeur du terrain exproprié, la nature des constructions existantes, la qualité du sous-sol et le niveau de la nappe phréatique),
3. Appliquer une formule mathématique permettant d'estimer la valeur finale du tréfonds.

Dans un contexte juridique complexe dicté en partie par la jurisprudence et des méthodes d'évaluation qui se sont affinées depuis leur origine, nous nous proposons de présenter à travers ces quelques paragraphes l'estimation de la valeur du tréfonds et ses enjeux à travers un exemple concret de calculs.

En préambule, nous rappellerons les deux points juridiques fondamentaux d'estimation d'un terrain, assiette du tréfonds, dans le cadre d'une procédure d'expropriation. En effet, la réalisation des ouvrages publics fait très souvent l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), permettant à la partie expropriante de devenir propriétaire du tréfonds par voie d'expropriation.

Contexte juridique relatif à l'estimation d'un terrain, assiette du tréfonds dans le cadre d'une procédure d'expropriation

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, les règles relatives à l'estimation de la valeur d'un terrain au sens de l'article L13-15-II-1° du Code de l'expropriation, assiette de la valeur du tréfonds, sont strictement encadrées et plusieurs notions sont imposées, dont la date de référence et la consistance du terrain.

A. La date de référence

Des recherches auprès des services d'urbanisme concernés semblent indispensables pour déterminer cette date de référence qui n'est pas neutre, car le terrain peut, à la date de référence, être équipé et être situé en zone constructible.

Exemple : cas d'un terrain situé en zone non constructible avant la date de référence, qui sera estimé par conséquent non constructible.

B. La consistance du terrain

Pour estimer la valeur du terrain, il convient d'apprécier s'il est constructible ou non. Pour que le terrain puisse être qualifié de terrain à bâtir à la date de référence, il doit simultanément répondre à deux notions :

i. Être effectivement desservi par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable, et dans la mesure où la règlementation l'exige, un réseau d'assainissement.
Ces réseaux doivent être situés à proximité immédiate des terrains et être de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

ii. Être situé dans un secteur désigné comme constructible par un PLU (Plan Local d'Urbanisme), un POS (Plan d'Occupation des Sols) ou un document d'urbanisme.

Méthode d'estimation du terrain, assiette de calcul de la valeur du tréfonds

En préambule, nous rappellerons que dans le cadre d'une mission d'évaluation d'un terrain à bâtir inscrite dans une procédure d'expropriation, ni la méthode par le compte à rebours, ni celle par les DCF (*Discounted Cash-Flow*) ne sont admises par la jurisprudence. Cependant, le juge du fond utilise la méthode qui lui paraît la plus appropriée pour évaluer des terrains.

Méthode d'estimation du terrain, assiette de calcul de la valeur du tréfonds (suite)

Selon la jurisprudence, la méthode par comparaison demeure la plus adaptée. Elle est cependant affinée selon le type de terrain étudié.

Dans les deux cas retenus, le travail de recherche et de compilation des données (références de vente, consultation des permis de construire…) semble indispensable, encore faut-il que le marché immobilier de référence soit suffisamment actif et les références de marché suffisantes et accessibles pour pouvoir faire preuve de créativité expertale.

1. Terrain à bâtir nu avec des ratios de prix en € HT/m² de terrain (A)

A

Terrain à bâtir nu et viabilisé

L'estimation de terrains à bâtir via la méthode par comparaison à partir du mètre carré de terrain reste pertinente lorsqu'il s'agit de terrains courants permettant la construction d'habitation ou dans le cadre de la réalisation de ZAC, où les prix de vente sont, en règle générale, fixés voire encadrés par les aménageurs.

Exemple parisien : ZAC CLAUDE BERNARD, prix en m² de terrain nu et viabilisé entre 4 600 € et 6 000 € HT/m² de terrain selon la destination créée et la constructibilité admise.

2. Terrain encombré en secteur dense avec analyse des charges foncières en € HT/m² SDP (B)

B

Terrain à bâtir encombré et situé en zone dense

Le facteur essentiel de la valeur étant la constructibilité, il apparaît délicat de comparer des valeurs au m² de terrain si les constructibilités ne sont pas identiques. La forte incidence de la constructibilité conduit à privilégier l'estimation par la charge foncière pour approcher la valeur du terrain supposé nu à partir d'un gabarit existant.

Elle s'exprime en € HT/m² de SDP/SHON autorisée et correspond à la somme à verser à un aménageur par un promoteur, en échange du droit de construire un bâtiment d'une catégorie donnée.

Suite à une analyse des charges foncières parisiennes, nous avons pu faire ressortir les ratios suivants pour calculer la valeur du terrain, ici, en € HT/m² SHON, assiette du tréfonds :

1. **Charges foncières entre 1 000 € et 2 000 € HT/m² de SHON :** les charges foncières inférieures à 2 000 €/m² de SHON sont observées majoritairement dans les arrondissements périphériques en secteur libre ou pour des opérations à vocation sociale tout arrondissement confondu.
2. **Charges foncières entre 2 000 € et 2 500 € HT/m² de SHON :** les niveaux de charges foncières augmentent dès lors que l'immeuble dispose d'une localisation plus centrale avec 25 % de logements sociaux.
3. **Charges foncières supérieures à 2 500 € HT/m² de SHON :** les niveaux de charges foncières les plus élevés sont recensés au sein des quartiers prestigieux de la capitale pour des petites opérations sans création de logements sociaux.
   NB : notion de SHON conservée par l'expert, malgré le remplacement par la Surface De Plancher (SDP) à compter du 1er mars 2012.

Le prix du terrain déterminé par des ratios de charges foncières peut être minoré par un éventuel surcoût lié à la dépollution du terrain ou à la démolition des constructions existantes contenant de l'amiante.

Méthode d'estimation du tréfonds

La valeur du tréfonds, ayant pour assiette le prix en € HT par m² de terrain, est calculée à l'aide de plusieurs coefficients définis la plupart du temps par un architecte selon les méthodes suivantes :

1 La méthode RATP

Elle consiste à prendre la valeur du terrain/m² et à considérer que la valeur du tréfonds diminue avec la profondeur, selon une progression décroissante arithmétique. Le terrain entre 0 et 3 mètres est évalué à 20 % de la surface du sol, entre 3 et 6 mètres à 15 %, entre 6 et 12 mètres à 5 %. L'évaluation est nulle à partir de 12 mètres.
Méthode inutilisée et remplacée.

2 La méthode LASALLE

En 1972, un barème a été établi en prenant comme postulat que la valeur relative du tréfonds (Tr) exprimée en pourcentage est inversement proportionnelle à la profondeur, avec une valeur nulle au-dessous des 30 mètres, considérant qu'il est raisonnable d'estimer qu'au-delà de 30 mètres, les difficultés techniques sont toujours telles, que l'ouvrage ne peut plus présenter de rentabilité financière.

$$\text{Valeur du tréfonds} = Tr \times (\text{Valeur du terrain/m}^2) \times (\text{Surface expropriée})$$

Avec Tr = $\frac{K}{H} = \frac{90}{H}$

- **Tr** : Valeur relative du tréfonds exprimée en %
- **K** : Coefficient numérique caractérisant la loi de décroissance égale à 90
- **H** : Profondeur de l'expropriation

3 La méthode GUILLERMAIN - DEMANCHE

Les experts Philippe Guillermain et Hervé Demanche ont proposé une modification du barème Lasalle et une introduction de paramètres destinés à affiner l'estimation finale de la valeur du tréfonds. La loi de décroissance 90/H est conservée comme loi de référence. Toutefois, 3,50 m sont retranchés à H conformément à l'arrêt FRICHOT de la Cour d'appel de PARIS du 07/12/1995 : « Considérant qu'il faut dès lors admettre que de 0 m à 3,50 m de profondeur, le propriétaire d'un immeuble construit conserve 100 % de la valeur de son terrain ».

Aussi, le coefficient Tr ainsi calculé dans la formule citée supra est corrigé en fonction de trois facteurs fondamentaux qui conditionnent la capacité du terrain à recevoir des constructions souterraines, pour déterminer la valeur relative du tréfonds « T% », à travers la formule suivante :

$$\text{Valeur du tréfonds} = T\% \times (\text{Valeur du terrain/m}^2) \times (\text{Surface expropriée})$$

Avec T% =

Tr x Kc x Ks x Ke

- **Kc** — **La nature de la construction existante**
  Kc = coefficient de construction (de 0,8 à 1,2)
  Il convient ici d'apprécier la qualité de la construction existante, pour connaître leur capacité à recevoir des constructions en sous-œuvre (immeubles présentant des signes d'instabilité ou non : fissures, déformation des murs, etc.).
- **Ks** — **La qualité des sols situés sous cette construction**
  Ks = coefficient de sol (de 0,8 à 1,2)
  Suivant leur nature géologique, les sols sont plus ou moins favorables à la réalisation de fouilles sous immeuble existant.
- **Ke** — **Les niveaux d'eau dans le sol**
  Ke = coefficient de nappe (de 0,1 à 1)
  Deux niveaux sont à considérer : le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) et le Niveau de la nappe phréatique à l'Etiage (NE) correspondant au niveau moyen au droit du terrain. Plus le niveau bas du projet se rapproche du niveau NE, plus la valeur du tréfonds diminue.

Illustration

Exemple d'un terrain encombré situé à PARIS dont une portion de tréfonds est expropriée. Après avoir énoncé les différents paramètres de valorisation, nous avons déterminé un prix en € HT/m² de terrain, puis corrigé cette valeur à l'aide des coefficients et de la formule mathématique.

A Estimation du terrain à bâtir

Nous procédons ici à l'estimation d'un terrain à bâtir (assiette du tréfonds) via l'analyse des charges foncières présentées ci-dessous.

Paramètres retenus :

- Immeuble reconstruit en 1990, élevé en R+5.
- Parcelle de terrain : 1 500 m²
- Date de référence fixée au 04/10/2012. Terrain situé en zone UG, constructible au sens du PLU, situation en secteur de déficit en logement social imposant la création de 25 % de logements sociaux.
- Gabarit existant : 7 000 m² de SHON.

La date de référence fixée étant antérieure à la suppression du COS (mars 2014), nous avons donc conservé le gabarit du bâti existant, soit un COS élevé de fait de 4.

Notion de SHON conservée par l'expert, malgré le remplacement par la Surface De Plancher (SDP) à compter du 1er mars 2012 car l'ensemble des informations et points de comparaison était exprimé en SHON.

	Pourcentage retenu (en % de la surface totale)	**Surface retenue** (en m² SHON)	**Ratio de charges foncières retenu** (*)	**Valeur du terrain**
Logement social	25%	1 750 m²	1 550 € HT/m² de SHON	2 712 500 € HT
Logement libre	75%	5 250 m²	3 000 € HT/m² de SHON	15 750 000 € HT
Total	**100%**	**7 000 m²**		**18 462 500 € HT**
(*) D'après l'analyse des charges foncières présentées supra			**Pour un terrain de 1 500 m²**	Soit 12 300 €/m² terrain

B Estimation du tréfonds

Nous procédons ici à l'estimation du tréfonds (à l'aide de la valeur de terrain € HT/m²) via la méthode Philippe Guillermain – Hervé Demanche.

Paramètres retenus *:*

- Superficie du tréfonds exproprié : 316 m²
- Profondeur de l'expropriation : 18,25 mètres
- Coefficients retenus : Kc = 1,2 / Ks = 1 / Ke = 1
- Valeur retenue du terrain nu et libre : 12 300 € HT/m²

Valeur du tréfonds = T% x Valeur du terrain/m² x Surface expropriée
avec T% = Tr x Kc x Ks x Ke et Tr = K/H

	Tr : valeur relative du tréfonds exprimée en % (méthode Lassalle)	**T% :** valeur relative du tréfonds	**Valeur du tréfonds**
Formules	$Tr = \frac{K}{(H-3,5)} = \frac{90}{(H-3,5)}$	T% = Tr x Kc x Ks x Ke	T% x Valeur du terrain/m² x Surface expropriée
Calculs avec paramètres retenus	$Tr = \frac{90}{(18,25\ m - 3,5\ m)}$	T% = 6,10 x 1,2 x 1 x 1	7,32% x 12 300 € HT/m² x 316 m²
Résultats	**6,10%**	**7,32%**	**284 514 €**
			Valeur du tréfonds

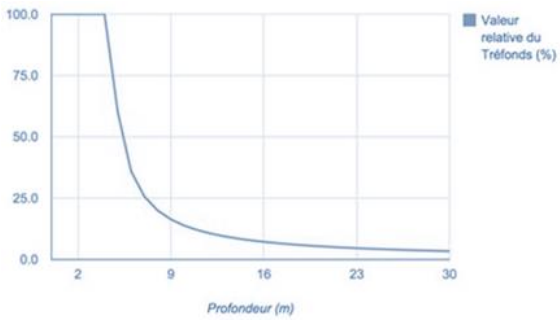
Conclusion

Il s'agit ici d'un sujet d'actualité avec des professionnels de l'immobilier de tout horizon de plus en plus intéressés par ce « conseil en évaluation ».

En effet, de nombreux chantiers sont en cours sur le métropolitain parisien (horizon 2019) :

- prolongement de 3,3 km de la ligne 4 jusqu'à Bagneux ;
- prolongement de 6,3 km de la ligne 11, de Mairie des Lilas à Rosny-Bois-Perrier ;
- ou bien le prolongement de la ligne 14, de Saint-Lazare à la mairie de Saint-Ouen pour 5,8 km supplémentaires.

De plus, avec le projet du Grand Paris Express et notamment la création de quatre nouvelles lignes de métro et l'extension de deux lignes existantes, la valeur des tréfonds expropriés ou cédés à l'amiable sera au centre des débats avec les pouvoirs publics, et notamment lors de la réalisation du budget et d'un plan de financement. Ayant présenté la valeur du tréfonds, devrons-nous un jour nous interroger sur la valeur du surplomb, pour la réalisation d'une ligne aérienne de transports en commun ?



LES LUNDIS DE L'IFEI

Didier Louge

Notre section nationale organise chaque premier lundi du mois, à l'exception du mois d'août, une rencontre débat ouverte à l'ensemble de nos membres et de quelques invités.

En ce premier trimestre 2015, notre Assemblée générale s'étant tenue le lundi 2 février, voici les thèmes abordés en janvier et mars :

- **Janvier** : « Le micromarché des commerces sur l'avenue des Champs-Elysées » par Gabrielle Mangili, expert immobilier chez JLL expertises et auteur d'un mémoire sur le sujet, ainsi que par Eric Costa, Président de Citynove et membre du comité exécutif du groupe Galeries Lafayette qui s'installera sur ladite avenue en 2018.

- **Mars :** « La gestion des charges, quels défis pour les métiers de l'immobilier ? » par Adrien Rospabé, Directeur d'Akéance Consulting, Conseil en stratégie opérationnelle.

Tenant compte que le premier lundi du mois d'avril correspondait au lundi de Pâques (6 avril 2015), nous nous sommes retrouvés le lundi13 avril au Cercle National des Armées, 8 place Saint-Augustin à Paris.

Les intervenants **– Edouard Ancel**, directeur investissements Europe de l'Ouest chez SEGRO, et **François Le Levier**, directeur investissements – Global Logistic Services chez CBRE France ont abordé le thème « Logistique, un actif attractif (point marché et prospectives).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Martine Lecante

L'IFEI, dont 120 membres étaient présents ou représentés, a tenu son AG annuelle le 2 février dernier, l'occasion pour la Présidente Anne Digard-Benoit et l'équipe qu'elle a constituée autour d'elle pour animer l'IFEI, de revenir sur les principales réalisations de la première année de sa mandature et de souligner, en particulier :

Développement de l'Institut

- La poursuite du développement de l'Institut qui compte aujourd'hui 324 membres et a accueilli une trentaine de nouveaux adhérents en 2014.
- Une nouvelle section a été créée pour les adhérents qui exercent leur activité dans la région bordelaise.
- Autre création lors de cette AG : celle d'une nouvelle catégorie d'adhérents, les membres observateurs – professionnels de l'immobilier exerçant leur activité hors de France - qui pourront désormais participer aux travaux de l'institut.
- Enfin, l'accès à l'IFEI des membres associés – qui exercent une activité en lien avec l'expertise immobilière – sera facilité par des conditions d'adhésion plus adaptées.

Communication

- L'importance réaffirmée de la communication autour des 6èmes Assises de l'Expertise Immobilière, des quatre parutions annuelles du Cercle, du Baromètre de l'IFEI, et l'importance des partenariats mis en place avec Business Immo et l'agence de communication NewCap afin de porter ces évènements.

Qualité des formations

- La qualité des formations, qu'il s'agisse de celles qui sont accessibles à tous les adhérents lors des lundis de l'IFEI et dans les sections régionales, ou de celles dispensées aux experts qui ont obtenu la certification REV (Recognised European Valuer).

Implication de l'Institut

- L'implication forte de l'Institut dans les réflexions sur le métier d'expert en évaluation immobilière et sur ses évolutions, implication qui a permis la signature, en 2014, des statuts du Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.
- Par ailleurs, comme premier organisme certificateur, l'IFEI contribue fortement au développement du statut REV en France.

Éthique et Déontologie

- L'attachement de l'IFEI à l'éthique, enfin, avec la création d'une commission « déontologie » chargée de veiller au respect par ses membres des statuts de l'institut, des règles déontologiques de la profession et de la Charte.

VIE DE L'IFEI – COMPOSITION DU COMITÉ DIRECTEUR

Notre confrère et ami Bernard Piganiol ayant décidé de ne plus se maintenir à son poste de trésorier de l'institut pour convenances personnelles, c'est Stéphane Peybernes qui reprend le flambeau. Nous remercions vivement Bernard pour son implication et sa rigueur pour l'année écoulée.

À la suite de cette évolution, la composition du Comité directeur est dorénavant la suivante :

Comité directeur	
Président	Anne Digard-Benoit
Vice-Président	Didier Louge
Secrétaire général	Martine Lecante
Trésorier	Stéphane Peybernes
Chargés de mission	Coralie Couvret, David Jouannet, José Martins
Présidents d'honneur	Maurice Delecole, Denis François, Philippe Malaquin

FORMATION SPÉCIFIQUE RECOGNISED EUROPEAN VALUER (REV BY TEGOVA)

15ème édition

Le 9 avril dernier, la session de printemps de cette journée de formation dédiée aux experts REV rassemblait la quasi-totalité des experts certifiés de l'IFEI, au sein des locaux de CBRE, dans le 17ème.

Cette journée, organisée par le Comité de reconnaissance REV (Anne Digard-Benoit, Bérénice Charlier de Vrainville, Coralie Couvret, José Martins, Mike Morris, François Sauval, Philippe Taravella, Christian Robinet), proposait deux thèmes en adéquation avec l'actualité juridique assez riche de ces derniers mois, à savoir la loi PINEL et le développement durable.

C'est Coralie Couvret qui procéda à l'accueil de la soixantaine de participants en les informant de l'actualité de TEGoVA et de l'essor des experts REV en Europe.

C'est Claude Galpin qui clôtura cette riche journée en faisant un retour sur l'Assemblée générale de TEGoVA qui se déroula à Riga du 23 au 25 octobre 2014.

La loi Pinel

Ensuite, c'est sous la forme d'une table ronde animée par José Martins et Christian Robinet que fut abordé le premier thème : PINEL, « le retour d'expérience ».

Maître Constance de La Hosseraye, avocat associé chez Real Estate Wragge Lawrence Graham & Co, présenta une synthèse sur les changements avant de débattre avec plusieurs intervenants :

- **Ghislaine Seguin**, directeur immobilier – membre du directoire chez ANF Immobilier et représentant les investisseurs ;
- **Pascal Franceschi**, directeur immobilier groupe – Real Estate Director chez VIVARTE et représentant les utilisateurs ;
- **Fabrice Eghiazarian**, directeur de la prospective et du développement immobilier commercial chez ORANGE et représentant les utilisateurs ;
- **José Martins**, expert judiciaire au sein du cabinet éponyme et représentant les experts ;
- **Christian Robinet**, directeur opérationnel chez CBRE Valuation et représentant les experts.

À l'issue d'échanges positifs et constructifs, José Martins fit un point sur le droit au bail.

Le développement durable

Après la pause déjeuner, la seconde table ronde, animée par Bérénice Charlier de Vrainville, concerna le second thème : Développement durable – quels réels impacts ?, au travers des actualités, des constats, des réponses et des cas concrets. Les intervenants de cette table ronde étaient les suivants :

- **Maître Philippe Pelletier**, avocat et président du plan bâtiment durable ;
- **Hubert Boucan**, directeur de la gestion des actifs immobiliers de BNPP REIM France ;
- **Corinne Bourbon**, directeur général délégué d'Aliuta Immobilier et Valeur Durable ;
- **Bérénice Charlier de Vrainville**, directeur délégué de BNP Paribas Real Estate Valution France.

Pour information, l'ensemble de la documentation utilisée durant cette journée sera transmise prochainement aux seuls experts REV.

LA VIE DES RÉGIONS

Jean-Yves Grevot

Section Est

La première réunion de l'année 2015 de notre section s'est déroulée le 23 janvier au centre Beaubourg de Metz grâce à l'un de nos membres, Yvon Quinio. Son programme, assez dense et suivi par quasiment une vingtaine de personnes (10 membres, 6 invités dont 4 candidats pour la section, 2 avocats partenaires), a mêlé de la formation durant la matinée, l'Assemblée générale en début d'après-midi puis une visite privée du musée avec un guide pour clôturer cette journée.

Dans le détail, la matinée de formation, animée par Maîtres Audrey Pallucci et Aurélie Spiegel – Simet, avocates au barreau de Strasbourg, a permis d'aborder des modifications de la loi ALUR portant réforme de certaines règles d'urbanisme, ainsi que des règles de déplafonnement du loyer en matière de baux commerciaux avec les modifications notables des facteurs locaux de commercialité et l'incidence de travaux.

À l'occasion de l'Assemblée générale, les membres de la section ont élu un nouveau bureau pour les trois prochaines années, dont la composition est la suivante :

- **Président :** Jean-Yves Grevot
- **Secrétaire général & Tésorier :** Yvon Quinio

Notre prochaine réunion est prévue le 22 mai prochain à Strasbourg.

Olivier Jouve

Section Ouest

Nous nous sommes réunis à une quinzaine de participants le 27 mars dernier à Rennes, afin d'évoquer le bilan 2014 des différents marchés immobiliers de notre région :

- Marché résidentiel en Bretagne par Pierrick Simon ;
- Marché des bureaux sur Nantes et Rennes par Olivier Jouve ;
- Activité immobilière sur Angers par Philippe Legeais, futur membre associé.

À l'occasion de cette réunion, l'Assemblée générale du 19 juin prochain a été évoquée, notamment pour le renouvellement du bureau qui clôturera la troisième année d'existence de notre section.

Par ailleurs, à l'issue de ladite Assemblée générale, Christophe Bourdrez et Raymond-Xavier Bourges présenteront l'évaluation des massifs forestiers et la fiscalité des forêts.

Concernant notre calendrier, une troisième réunion est envisagée pour le dernier trimestre, à une date non encore arrêtée. Elle sera animée par le Directeur de la Gestion de la SCPI Atlantique Mur – Régions, Franck Perrochon, qui viendra nous parler de la politique suivie par cette SCPI spécialisée sur les bureaux en région en terme d'investissements, de gestion, puis le rôle et l'impact des expertises annuelles.

Dîner annuel de l'IFEI – Lundi 6 juillet 2015 *(attention au changement de date)*

Lieu : Maison de l'Amérique Latine, 271 boulevard Saint-Germain, 75007 Paris

Cette année, le dîner annuel de notre institut se déroulera en juillet et non en décembre comme les années précédentes, la veille des 7èmes Assises de la valorisation immobilière.

LA VIE DES RÉGIONS

Joëlle Estela-Métois

Section Toulouse Grand Sud-Ouest

Notre section a connu une évolution non négligeable lors d'une Assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue à Toulouse le 23 janvier dernier, puisque sa division en deux sections, Toulouse Grand Sud-Ouest et Aquitaine (appellation non définitive), a été approuvée.

Notre nouvelle section Toulouse Grand Sud-Ouest s'est donc réunie le 27 février afin d'évoquer la Loi Pinel.

La date de la prochaine réunion n'est toujours pas arrêtée, mais elle devrait être co-organisée avec la section Méditerranée à Montpellier, avec comme thème de travail les baux de longue durée (à construction, emphytéotiques).

Nous vous informerons dès que la date sera fixée.

Pascale Faivret-Fasquelle

Section Méditerranée

La première réunion de l'année 2015, prévue pour le 27 mars, a malheureusement été annulée et reportée. Le thème principal envisagé est toujours maintenu, à savoir les baux de longue durée (à construction, emphytéotiques), mais la nouvelle date n'a pas été arrêtée.

Cette réunion devrait être co-organisée avec la nouvelle section Toulouse Grand Sud-Ouest et se dérouler à Montpellier.

Toutes ces informations vous seront communiquées dans les plus brefs délais.

Jean-Yves Bourguignon et Thierry Lhuillier

Section Rhône-Alpes

C'est le 14 janvier dernier que notre section s'est réunie pour sa première réunion de l'année, qui correspondait dans un premier temps à la tenue de notre Assemblée générale, puis d'un second temps à une analyse très poussée sur l'étude des charges foncières dans l'agglomération du Grand – Lyon.

À l'occasion de notre dernière réunion du 25 mars, deux thèmes ont été abordés :

- **Point sur la Loi de Finance 2015 :** fiscalité des revenus et du patrimoine par notre confrère Pierre Abric, membre de l'IFEI.
- **Les nouveaux centres commerciaux :** nouveaux concepts et nouveaux modes de consommation par nos confrères Carine Guyot et Grégory Grey – Johnson.

Partenariat

L'IFEI est devenu sponsor des « Matins d'Experts » à Bordeaux le 30 janvier dernier, à l'occasion de la 4ème édition de cette manifestation dont le thème était « Le Commerce dans tous ses états : du physique au virtuel… »

MEMBRES ADMIS LORS DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU 2 MARS 2015

Titulaires

Bénédicte CHENAUD
Expert en immobilier d'entreprise / Associate
Cushman & Wakefield Expertise
75008 Paris

Rémi DURAND-GASSELIN
Expert en évaluations immobilières /
Expert senior
CBRE Valuation
75017 Paris

Jérome de LABOULAYE
Expert en évaluations immobilières / Directeur du département international
CBRE Valuation
75017 Paris

ÉVÉNEMENTS 2015 À VENIR

MAI 22

Réunion de la section Est à Strasbourg

JUIL 06

Attention au changement de date
Pensez à réserver votre soirée !

- **Dîner annuel de l'IFEI**

Maison de l'Amérique Latine
271 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

JUIL 07

Nouveau format
Bloquez dès à présent cette date dans vos agendas

- **7èmes Assises de la valorisation immobilière – de 8H30 à 14h30 / 15H00 après le cocktail déjeunatoire**

Maison de la Chimie
28, rue Saint-Dominique
75007 Paris

Le programme détaillé vous sera communiqué ultérieurement mais le thème retenu est le suivant : L'Expert immobilier est-il sous contrôle ?

COMITÉ DE RÉDACTION

Contacts

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

26, rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél. : 01 44 70 02 12 / Fax : 01 44 70 04 14
contact@ifei.org

IFEI

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