26, rue de la Pépinière
75008 Paris
7ème étage - Bureau n° 27

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

Rédacteur en chef
Hervé Demanche
Comité de rédaction
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Jacques Detrez
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

IFEI

Le Cercle de l'IFEI

n°7 Décembre 1999

Le Comité d'application de la Charte d'Expertise Immobilière se réunit régulièrement et ne reste pas inactif ; il a été régulièrement informé des réunions du Conseil National de la Comptabilité où une harmonisation des expertises tente de s'établir à la demande de la Commission des opérations de Bourse.

Plus récemment, le Comité a été informé de l'initiative de Maître Gouze, avocat et député du Lot et Garonne, relayée par la Chambre Syndicale des Experts Immobiliers de France, d'un projet de loi réglementant la profession d'expert immobIlier. Ce projet de loi, prenant modèle sur la loi Hoguet, a été proposé aux quatorze associations signataires de la Charte. Le comité s'est efforcé d'amender ce projet pour essayer de respecter les exceptions légales ou réglementaires existantes : géomètre-expert (loi de 1946), expert agricole et foncier (loi de 1972), expert judiciaire (loi de 1971), statut des notaires.

Ce projet de loi qui prévoit la création de listes a reçu l'approbation du Conseil Supérieur de l'I.F.E.I. avec des réserves sérieuses sur l'établissement des listes ; il devra, s'il est voté, être suivi de décrets d'application à l'élaboration desquels nous avons demandé de participer activement.

L'expertise immobilière bouge, à nous de canaliser ce mouvement pour qu'il aille dans le bon sens.

Philippe Malaquin
Président de l'IFEI

Sommaire

Immobilier
En route vers de nouveaux sommets ? 1
Actualité juridique
La lutte contre les termites 2
Interview
Le benchmarking 3
Estimation immobilière
Synthèse d'un cas pratique 4
Carnet
Extrait des délibérations du C.S. 4
20 et 21 novembre
Voyage à Bruxelles 4

En route vers de nouveaux sommets ?

IMMOBILIER

Quelques chiffres clés comme la progression du prix moyen de l'ancien à Paris de 6,92 % en un an au 2e trimestre 1999 (voire au-delà de 10 % pour certains arrondissements) ou le nombre très soutenu de transactions, en nette augmentation, permettent de parler de hausse brutale du marché immobilier depuis le début de l'année, à Paris mais aussi en province, hausse que certains qualifieront de rattrapage.

Le climat économique favorable, les mesures gouvernementales récentes comme la baisse des droits de mutation ou de la TVA sur les travaux, et des taux d'intérêt encore bas, concourent à doper le marché. Les biens de qualité et les appartements familiaux tirent encore mieux leur épingle du jeu, avec de fortes hausses, voire même une pénurie de produits.

Dans le neuf, et après l'effet "Périssol", on constate que les mises en chantier ont progressé mais que le nombre de permis de construire a légèrement reculé.

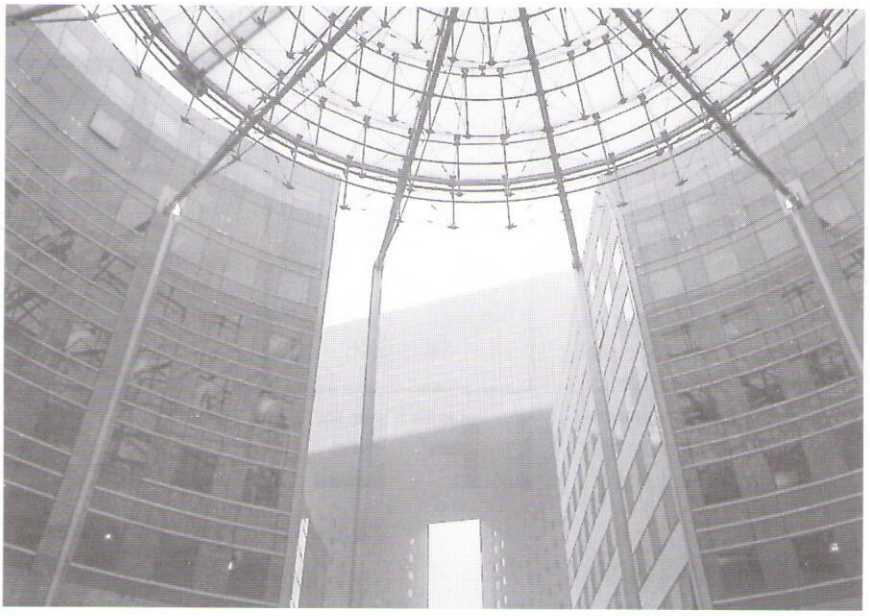
Le secteur des bureaux n'est pas en reste et la bonne tendance de l'année 1998 se confirme. La demande placée devrait dépasser 2 millions

de m² en 1999 en Ile-de-France (source Bourdais). La demande est soutenue dans les grandes métropoles françaises et s'oriente nettement vers le neuf. Les prix sont en hausse et l'on retrouve parfois pour de beaux produits des loyers pouvant atteindre 3.500 F/m².

Les investisseurs étrangers continuent de s'intéresser au marché de l'hexagone, mais les français reviennent très nettement.

C'est donc un nouveau marché immobilier que l'on observe désormais, intéressant à suivre dans sa progression pour les experts que nous sommes.

Hervé Demanche



La lutte contre les termites

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Une nouvelle étape de l'environnement dans le domaine immobilier

Le dispositif de lutte contre les termites, annoncé depuis plusieurs années, a été définitivement adopté par le législateur (loi n° 99-471 du 8 juin 1999, JO 9 juin 1999, page 8438).

Un sytème d'alerte est mis en place à l'initiative des occupants, propiétaires ou syndicats de propriétaires, à destination des communes qui peuvent provoquer, sous l'autorité du Préfet, la délimitation de zones contaminées ou susceptibles de l'être. Les bois provenant de démolitions de bâtiments effectuées dans ces zones doivent être incinérés sur place ou traités avant leur évacuation selon un régime déclaratif à définir par décret. Les dispositions réglementaires traiteront également des sanctions liées à ces nouvelles obligations, ainsi que les mesures de publicité des zones contaminées.

Parallèlement, des secteurs peuvent être délimités par les seules autorités municipales au sein desquels le Maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et « non bâtis » (sic) de procéder à des recherches et à des travaux préventifs ou d'éradication. A défaut pour le propriétaire d'obtempérer à de telles injonctions, le Maire peut, sur autorisation du Juge des référés, être autorisé à faire procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire. Ces mesures qui viennent constituer des nouveaux articles L 133-1 à L 133-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, doivent être complétées par plusieurs décrets.

Néanmoins, la loi précise d'ores et déjà que les travaux de prévention, comme de traitement, bénéficient du régime de réduction d'impôt pour grosses réparations visé à l'article 199 sexies D du Code Général des Impôts.

Concernant les immeubles à construire, le Code de la Construction et de l'Habitation se trouve doté d'un nouvel article L 112-17 prévoyant qu'un décret en Conseil d'État fixera des règles particulières portant sur la résistance des ouvrages et des locaux de toute nature, aux termites et autre insectes xylophages.

Il convient de souligner que cette mesure est la seule qui, en réalité, traite directement des insectes autres que les termites, mais pour savoir lesquels il faudra attendre le décret.

Enfin, le législateur traite de la vente et précise que la clause d'exonération de garantie de l'article 1643 du Code Civil ne peut être valablement stipulée dans ce domaine si, dans les zones délimitées par le Préfet, un état parasitaire datant de moins de trois mois, n'est pas annexé à l'acte authentique. Le contenu de ce document sera défini par décret. Il est cependant imposé que les fonctions d'expertise et de traitement ne puissent être remplies par les mêmes personnes.

Le nombre important de précisions qui devront être fournies par la voie réglementaire impose une certaine réserve sur la portée concrète de ce dispositif. Nul doute cependant que les experts seront rapidement concernés. D'une façon générale, tous les acteurs de l'immobilier devront - après les déchets, l'amiante et le plomb - intégrer dans leurs démarches cette nouvelle progression du droit de l'environnement.

Antoine Hinfray
Avocat à la Cour

Interview de
Jocelyne Grossin-Petit
Société d'Analyse Immobilière
Property Analysis
par Martine Lecante

Quel est l'objet de la Société d'Analyse Immobilière-Property Analysis ?

Cette société, créée fin 1998, a pour objet de mettre en place le « benchmarking » appliqué aux portefeuilles immobiliers.

Notre démarche s'adresse aux Investisseurs, toutes familles confondues : Assureurs, Caisses de retraite, Banques, Foncières, Fonds d'investissements étrangers, S.C.P.I., Mutuelles.

Grâce au « benchmarking », ces investisseurs pourront disposer des éléments de comparabilité de leur portefeuille à un échantillon de biens immobiliers, mais également rapprocher les résultats financiers de leur patrimoine de ceux des autres classes d'actifs, grâce à notre Analyse Immobilière Financière.

De quels éléments disposez-vous pour celà ?

Nous avons conçu une base de données suffisamment souple et exhaustive pour permettre un traitement congrue des informations fournies par les investisseurs (à ce jour nous traitons le patrimoine d'une trentaine d'entre eux) selon des grilles de saisie prédéfinies.

Bien entendu, ces traitements sont réalisés dans une environnement sécurisé et confidentiel.

Ces patrimoines représentent actuellement environ 1 700 unités patrimoniales, soit 6 000 000 m², répartis de façon équilibrée entre bureaux et habitation, 40% pour chaque catégorie, et 20% de locaux d'activités ou entrepôts.

Au plan géographique, leur répartition est d'environ 75 % à Paris-Ile de France, 25 % en Province.

L'ojectif est d'atteindre 5 ou 6 000 immeubles.

Quel est l'apport de Property-Analysis au Marché ?

Des indices et ratios à destination du Marché seront publiés : ils porteront sur les valeurs vénales, les loyers, les taux de vacance, les T.R.I., les charges (coût d'exploitation, de gestion, etc...)

Ces indices seront publiés par typologie, affectation juridique, situation géographique.

Quel retour les investisseurs peuvent-ils attendre ?

Pour l'investisseur nous établi rons un rapport détaillé portant sur l'échantillon de référence et symétriquement sur son patrimoine.

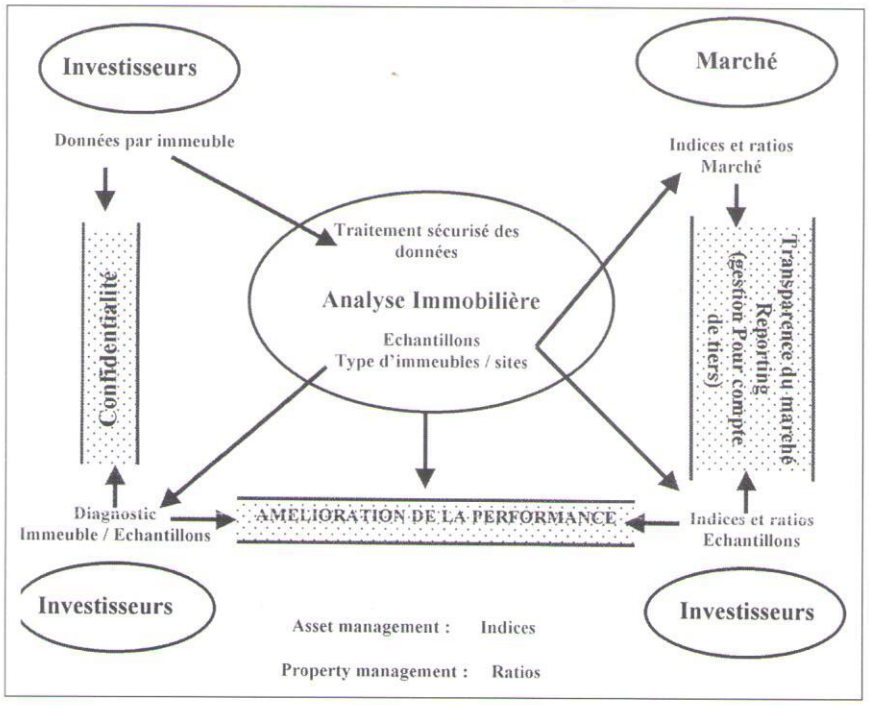
Le « benchmarking » répond aux besoins de l'Asset Management grâce à l'analyse comparée des charges et coûts de fonctionnement de l'immeuble, de la rentabilité des travaux de rénovation, remise en état, etc... mais aussi aux besoins du Property Management qui peut mieux appréhender la performance financière de son portefeuille.

Nous lui apportons un éclairage supplémentaire dans l'élaboration d'une politique globale d'allocation d'actifs financiers ou immobiliers.

Outre ces services, le « benchmarking » est également utile tant aux experts immobiliers qu'aux analystes financiers par la normalisation des informations qu'il met en place.

N.B. « Benchmarking ou mesure de performances ».

Performance des investisseurs et transparence du marché
La fonction "Benchmarking"



Source : Société d'Analyse Immobilière - Property Analysis

Réunion du lundi

Nous rappelons aux membres de l'IFEI qu'une réunion se tient tous les premiers lundis du mois au Cercle Militaire, place Saint-Augustin. La variété des sujets traités et la Qualité des intervenants devraient motiver un peu plus les membres de notre Institut. Nous espérons donc vous voir nombreux la prochaine fois.

Synthèse d'un cas pratique

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Ce cas a été soumis à Expertim en novembre 1998.

Valeur vénale de la charge foncière que constitue un ensemble de 3 lots volume formant partie intégrante d'un Centre Commercial Régional d'Ile de France.

Ces 3 lots représentent respectivement une emprise au sol ainsi détaillée sur deux niveaux :

- Lot 1 2 212 m²
- Lot 2 3 932 m²
- Lot 3 87 m²

Ces lots sont occupés par diverses constructions formant partie d'une grande surface commerciale, lesdites constructions représentant :

- 5 734 m² de réserves, laboratoires, réception et accès
- 4 632 m² de surfaces de vente
- 515 m² de bureaux et caisse
- 260 m² de locaux techniques

La valeur vénale de la charge foncière sera appréciée dans le cadre d'un bilan promoteur tenant compte des paramètres suivants :

- Acquisition des constructions existantes en leur état actuel par un opérateur immobilier
- Après démolition de celles-ci, construction d'un ensemble de locaux comparables à ceux actuellement édifiés ; coût global estimé à 4 000 F HT/m².
- Vente à un investisseur de l'ensemble des locaux sur la base d'un prix de vente de 90 000 000 F HT, correspondant à un taux de rendement de 8% appliqué à une valeur locative globale de 7 300 000 F HT/an calculée sur les bases suivantes :

- Réserves, laboratoires, réception et accès
  5 734 m² 400 F HT/m²
- Surfaces de vente
  4 632 m² 1 000 F HT/m²
- Bureaux et extension caisses
  515 m² 700 F HT/m²

- Frais financiers calculés sur la base d'un taux de 5,50% sur une durée de 16 mois
- Fonds propres investis dans l'opération : 30%
- Marge bénéficiaire considérée : 8%

Sur ces bases, la charge foncière admissible ressort à : 22 000 000 F HT

Soit un ratio de l'ordre de 3 530 F HT/m² de terrain.

Philippe Faisant
Expertim

CLIN D'OEIL

Un petit hameau de l'Essonne où il fait bon vivre...

Comité Directeur

CARNET

Suite aux dernières élections du 4 février 1999, nous rappelons la composition du nouveau Comité Directeur de l'IFEI.

Président
Philippe Malaquin

Président adjoint
Maurice Delécole

Vice-Présidents
Michel Banfi,
France de Castries
Joëlle Chauvin

Secrétaire général
Robert Brunier

Chargés de Mission
Hervé Demanche
Jacques Détrez
Jean-Claude Dubois
Jean-Frédéric Pezé

Voyage à Bruxelles
20 & 21 novembre 1999

A l'occasion d'une exposition "Un siécle de bureaux" et de la retrospective du peintre symboliste James Ensor, l'IFEI a organisé un week-end à Bruxelles.

Les points forts de cette escapade

Samedi 20 novembre
Visite de l'exposition "Un siècle de bureaux" avec conférence de Christian Lasserre et son équipe, experts belges.
Dimanche 21 novembre
Musée d'art ancien. Rétrospective James Ensor. Peintures flamandes.

Nouveau siège social de l'IFEI

26, rue de la Pépinière - 75008 Paris
7e étage - Bureau n° 27
(permanence le jeudi)
Tél. : 04 44 70 02 12
Fax : 01 44 70 04 14

Extrait des délibérations du Conseil supérieur

CARNET

Ont été admis comme Membres :

Titulaires
Elisabeth Guenin
Marc Le Hein.

Associés
Gilles Jaliet
Didier Mailley
Vincent Plessis.