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°9 Mars 2001

L'année 2000 s'est achevée pour la profession dans un certain optimisme.

Pour l'IFEI, nous avons réalisé avec succès notre première conférence de formation à Lyon, suivie par plus de 50 membres.

Les séances de premier lundi de mois ont été marquées par un festival de 10 jeunes membres intervenants, savamment orchestré par notre Vice-Présidente Joëlle Chauvin.

Nous avions fêté avec plaisir la nomination de Denis François, notre ancien Président, à la Présidence de TEGOVA en avril à Oxford.

L'année 2001 promet aussi d'être active et je l'espère brillante avec notre voyage d'études fin mars à Berlin où nos collègues experts nous attendent.

En juin 2001, nous programmons, à Paris, un colloque sur l'Expertise en relation avec les utilisateurs et les experts-comptables. À l'automne, la section Grand Sud devrait nous accueillir à proximité de la gare TGV d'Aix-en-Provence, pour une conférence nationale de formation ou d'actualisation.

Bref, un bon programme de travail et de rencontres, avec toujours les réunions du premier lundi du mois à Paris, les réunions bimensuelles de la Section Rhône-Alpes-Bourgogne et les réunions trimestrielles de la Section Grand Sud.

Philippe Malaquin
Président de l'IFEI

L'année 2000 dans l'immobilier neuf en Région parisienne

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRES

Depuis la fin du dispositif Périssol le 31 août 1999, la surchauffe était retombée et les conjoncturistes ainsi que les opérateurs se demandaient de quoi serait fait l'an 2000.

Le CAPEM, qui réalise pour la FNPC les analyses et prévisions sur le marché, a organisé, le 19 décembre 2000, sa réunion semestrielle. Les points essentiels sont les suivants.

Tout d'abord le marché a été certes moins actif que l'année précédente mais présente un niveau d'activité satisfaisant et légèrement supérieur à 1997.

Le volume de ventes pour 2000 serait proche de 20 000 logements (24 000 en 1999), ce qui représente une baisse de 20 % par rapport à l'année précédente.

Dans son étude, le CAPEM se livre à une étude de la structure de ces ventes. En effet, il est toujours très important de savoir qui sont nos acquéreurs.

Bien entendu, on constate une forte diminution du nombre d'acquéreurs de petits appartements, le dispositif Besson n'ayant pas encore rencontré sa clientèle.

Le marché parisien est en recul, non pas à cause d'une diminution de l'offre, phénomène qui avait été évoqué par certains, mais surtout à cause de la baisse des acquisitions de studios, 2 pièces et 3 pièces.

Il est donc logique que le marché extérieur à Paris, surtout en grande couronne ait été moins atteint.

Enfin, pour le marché de la maison individuelle, il faut noter que son activité est en recul mais que ce phénomène est dû à une offre insuffisante. Les ventes de maisons neuves ont diminué de 9 % pour les 9 premiers mois de 2000, par rapport aux 9 premiers mois de 1999.

Le CAPEM note que le marché des Yvelines a retrouvé une bonne activité, alors qu'il s'était ralenti depuis plusieurs années.

Pour le marché du collectif, le ralentissement évoqué plus haut est le plus fort dans Paris, Boulogne et Neuilly. Il convient de noter que dans ce secteur les réservations ont diminué de moitié pour

(suite page 4)

Sommaire

Actualité immobilière
L'année 2000 dans l'immobilier neuf en Région parisienne 1
Publication
Expertise immobilière. Guide pratique 2
Méthodologie
Expertise divine 3
Régions
Section Rhône-Alpes Bourgogne 3
Section Grand-sud 4

Bernard de Polignac, vice-président de Foncier Expertise, et Jean-Pierre Monceau, directeur des expertises internes du Crédit Foncier, viennent d'écrire un livre, " Expertise immobilière. Guide pratique ", publié chez Eyrolles. Tous deux sont ingénieurs agronomes INA, experts en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Paris et professeurs à l'ICH, B. de Polignac est également chartered surveyors (ARICS). Nous avons posé aux auteurs quelques questions sur leur ouvrage.

Pourquoi avoir écrit un livre sur l'expertise immobilière ?

B. de Polignac : Après trente ans de pratique professionnelle, la rédaction de ce livre nous a semblé la meilleure façon d'approfondir notre métier en nous obligeant à nous poser un certain nombre de questions, en particulier sur la formation de la valeur, les évolutions dans les méthodes d'estimation, les modifications de l'environnement professionnel de l'expert. En outre, étant experts du Crédit Foncier, cette démarche semblait presque naturelle dans la mesure où plusieurs de nos prédécesseurs l'ont suivie avant nous, le dernier en date ayant été F. Paulhac, auteur du livre " L'évaluation des actifs immobiliers " (Eyrolles, 1990).

Pourquoi le sous-titre " Guide pratique " ?

J.-P. Monceau : C'est notre activité, à chacun, de professeur d'estimations immobilières à l'ICH qui nous a fait souhaiter mettre à la disposition des étudiants, qui nous demandent chaque année de leur fournir une bibliographie, un ouvrage fortement structuré auquel ils peuvent aisément se référer. Il ne faut cependant pas réduire la notion de " Guide pratique " à la seule partie 7 qui traite de la pratique de l'expertise sous les aspects de la conduite d'une opération d'expertise, de l'étude des outils de l'expert, le tout étoffé d'exemples de rapport.

Nous avons en effet eu la volonté d'aborder l'expertise de façon aussi pédagogique que possible, que ce soit dans l'analyse des grandes méthodes d'estimation que dans leur application aux différents biens immobiliers bâtis et non bâtis, à usage d'habitation, commercial et rural. Par contre, l'analyse des facteurs de la valeur se veut une réflexion allant bien au-delà des préoccupations des étudiants.

Vous êtes tous les deux ingénieurs agronomes. Qu'en est-il aujourd'hui des formations pour un expert immobilier ?

J.-P. Monceau : Notre formation peut apparaître aujourd'hui indubitablement atypique : elle s'explique par la tradition du recrutement des experts du Crédit Foncier, visant à disposer de spécialistes pour estimer les biens des clients propriétaires fonciers ruraux (terres, châteaux, forêts...), nombreux jusqu'à la création des prêts aidés à la construction en 1950. Depuis quelques années, des formations spécifiques dans les métiers de l'immobilier, sur l'expertise immobilière notamment, sont proposées tant par l'Université (3e cycle, DESS) que par des écoles spécialisées, dont l'ICH est une des plus reconnues. En même temps, la profession tend à s'organiser, même si le titre d'expert immobilier n'est toujours pas protégé.

Il reste que, quelle que soit la formation, le sens de l'observation et tout simplement le bon sens (que s'efforcent de développer les études agronomiques) constituent, avec un complément de formation spécifique à l'immobilier, un préalable au métier d'expert. Nous n'avons d'ailleurs pas hésité, dans notre livre, à citer le bon sens au rang des principales qualités d'un bon expert.

Où se situent, à votre avis, les principales difficultés pour réaliser une bonne expertise immobilière ?

B. de Polignac : Les méthodes d'estimation sont simples, leur application judicieuse l'est beaucoup moins. C'est donc dans la réalisation pratique d'une expertise et non dans la théorie que se situent les difficultés, que seule l'expérience permettra de surmonter. Pour être cependant plus précis dans la réponse à votre question, je citerai deux groupes de difficultés sur lesquels nous avons voulu insister :

1. L'analyse de ce que nous avons appelé les facteurs de la valeur, fondamentale pour effectuer un bon diagnostic sur les avantages et les inconvénients, éléments de plus ou de moins-value dans les domaines techniques, économiques, juridiques et fiscaux.

2. La nécessité de justifier les bases d'estimation (valeurs unitaires, taux de capitalisation), rappelée avec force dans le rapport de la COB sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne. L'expert ne doit donc pas se contenter de savoir la valeur, ou de dire la valeur. Il doit encore fournir des références pertinentes, permettant de justifier ses conclusions. Cette obligation et d'autres contraintes, qui sont plus de nature économique, devraient conduire les experts libéraux, qui sont traditionnellement individualistes, à rechercher de nouveaux types d'organisation ou de coopération pour leur permettre de suivre de façon très précise, au jour le jour, les marchés immobiliers et tout leur environnement, face à des clients de plus en plus exigeants et face à la concurrence des sociétés d'expertise.

La loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière a fait apparaître la notion de valeur hypothécaire. Comment peut-elle se définir ?

B. de Polignac : Cette loi, inspirée des Pfandbrife allemands, a doté la France d'un instrument de financement à long terme offrant toute sécurité aux souscripteurs d'obligations foncières, détenteurs d'un privilège sans concurrence notamment sur les créances hypothécaires. Dans ce cadre, il est indispensable d'évaluer les actifs immobiliers pris en garantie à l'origine, puis leur réexamen périodique. Cette mission relève des experts immobiliers, à qui on demande de définir non plus, comme c'était la tradition, la valeur vénale mais la valeur hypothécaire qui est précisément définie dans le livre. Disons simplement que, excluant toute idée spéculative, elle doit assurer aux obligations foncières une sécurité dans le temps.

Propos recueillis par Henri Heugas-Darraspen

Les auteurs

Bernard de Polignac, 55 ans
Formation : Ingénieur Agronome INA.
Diplômé de l'ICH
Expert en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Paris. ARICS Chartered Surveyor. Professeur à l'ICH.

Jean-Pierre Monceau, 56 ans
Formation : Ingénieur Agronome INA
Vice-Président de la Compagnie des Experts en Estimations Immobilières près la Cour d'Appel de Paris. Professeur à l'ICH.

Expertise divine

MÉTHOGOLOGIE

La question du jour : le marché des bureaux.

La cohabitation des loyers à 6 000 F HT/an de façon pérenne avec des loyers à 2 000 F HT/an le m2 sur des sites moins nobles mais avec des bureaux livrés en 2003 plus adaptés au nouveau siècle est-elle un pari raisonnable ?

L'expert en évaluation immobilière pratique-t-il une science exacte ?

L'analyse immobilière " DCF " est-elle une science exacte ? Oui, en considérant qu'elle s'appuie sur des facteurs techniques, des recettes, des charges, des taux d'actualisation. Sur des hypothèses de provisions, d'indexations, des taux de vacances, de valeurs de sortie (cette valeur de sortie et les taux d'actualisation relèvent d'un consensus entre l'expert et l'asset manager).

Mais comment prévoir exactement l'adéquation d'un produit immobilier et de son site au marché, après 5 ou 10 ans d'usage ?

L'évaluation immobilière est donc moins une science exacte qu'une approche raisonnée de la valeur modale par des approches empiriques ou mathématiques. Elle est limitée, dans la comparaison directe, par l'existence ou non de transactions sur des immeubles intrinsèquement comparables. Elle est tributaire de la volatilité du marché, des taux financiers, des inflexions de l'inflation, des phases de surroffre ou de sous-offre, des données conjoncturelles. Et elle reste soumise, dans les cas difficiles, à l'existence d'une adéquation entre l'approche raisonnée de la valeur par le coût de remplacement et le raisonnement des acquéreurs éventuels pour " peser " leur intérêt à acheter l'immeuble.

L'évaluation immobilière est un choix raisonné de l'expert à un instant T.

Modestement, on se gardera de confondre expertise et certitude absolue de la contrepartie monétaire d'un immeuble (l'expertise n'est pas un chèque certifié).

Quelle que soit l'exactitude d'une évaluation, l'interprétation d'un résultat ou le choix entre différents résultats n'est que la vision fugitive d'une interprétation à un moment donné.

La partie la plus importante de l'évaluation immobilière est l'analyse des composantes et des facteurs de valeurs.

Elle ne peut être réduite au seul chiffre de conclusion.

Elle doit être une balise qui éclaire le tableau de bord de l'Asset Manager qui explicite les éléments motivant la demande d'expertise.

Le degré de fiabilité de la balise dépend du degré de volatilité du marché considéré et du caractère monopolistique ou non des offres et demandes considérées.

La pénurie est un facteur d'incertitude au même titre que l'excès d'offre.

Les marchés spéculatifs relèvent de l'analyse de risque, du calcul des probabilités, des potentiels d'évolution des marchés et sont difficiles à intégrer dans l'évaluation immobilière dont les méthodes considèrent l'instant présent et des références qui ne peuvent être futures.

L'expert en évaluation immobilière peut participer ou contribuer à ce travail.

Il ne s'agit pas de la recherche de valeur vénale mais de l'hypothèse du prix maximum avec le meilleur commercialisateur ou le client de convenance.

Dans les périodes d'emballement ou de chute des valeurs, on n'est plus dans l'analyse raisonnée mais dans l'enthousiasme pour un secteur ou un produit des oligopoles mondialistes.

La décision d'achat est le moment où l'on gagne ou pas, on le saura à la revente " décidée ou contrainte ".

L'expert constate, raisonnablement, la valeur modale, reflet de la valeur présente acceptée par la demande.

Il sera toujours pris à contre-pied par les périodes de spéculation ou de surenchère qui sont fréquemment la réponse à une pénurie " ressentie ". On constate que la suroffre ou l'absence de nouvelle demande peut succéder à la pénurie " ressentie ".

La valeur immobilière est favorisée dans une évolution continue à la hausse dans le cas d'une offre non reproductible.

Enfin, on soulignera un phénomène nouveau du marché des bureaux depuis 1998, le produit devient un facteur de valeur très significatif et met en cause le vieil axiome de la situation, " Location, location, location ".

Toutefois l'immeuble ne rencontrant plus de demande, peut avoir une valeur négative jusqu'à sa démolition effective si l'on peut réutiliser le terrain.

Le pari de l'investissement productif est la responsabilité de l'acheteur.

L'analyse de la valeur vénale à l'instant T est le travail de l'expert.

La loi le soumet à une obligation de moyens et non de résultat.

La vérité appartient à DIEU.

Robert Brunier

IFEI Section Rhône-Alpes-Bourgogne

RÉGIONS

L'assemblée générale annuelle de la section Rhône-Alpes-Bourgogne s'est tenue le mercredi 10 janvier au Novotel de Lyon-Bron. L'ordre du jour portait notamment sur le renouvellement du bureau de la Section, suite à la démission du Président Eugène Sage.

Un chaleureux hommage lui a été rendu par l'Assemblée : outre sa participation active à la vie de notre Institut depuis plus de quinze ans, c'est à son initiative que fut créée, fin 1994, la section Rhône-Alpes-Bourgogne, première section régionale dont il a été l'animateur incontesté pendant ces six années.

Tous les membres lui ont exprimé leurs plus vifs remerciements pour l'infatigable dévouement dont il a fait preuve, et pour le rayonnement local dont a bénéficié la Section, grâce à la compétence reconnue

Jean-René Amouroux remercie le Président Eugène Sage

et au renom de son Président fondateur.

Eugène Sage a assuré l'assistance que s'il souhaitait passer du statut de membre "titulaire" à celui de membre "honoraire", il n'en restait pas moins membre actif, ce dont chacun se réjouit.

(suite page 4)

L'année 2000 dans l'immobilier neuf en Région parisienne

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRES

(suite de la page 1)

les 9 premiers mois de 2000 par rapport aux 9 premiers mois de 1999.

Toutefois, et malgré la hausse des prix quelques " niches " représentées par des adresses incontestables ont bénéficié d'excellents résultats.

Pour les marchés extérieurs à Paris et pour des périodes comparables, le Val-de-Marne affiche une baisse inférieure à celle des autres départements (– 22 %).

Seul le marché de la Seine-Saint-Denis est en progression, mais il faut pondérer cela par le fait qu'il partait de très bas.

Pour la grande couronne, la baisse est de 18 %, toujours pour les 9 premiers mois.

En conclusion, l'année 2000 a connu un marché soutenu essentiellement par les propriétaires occupants. Ce marché reste satisfaisant en terme de résultat.

L'activité 2001 devrait être bonne et sans souci majeur et ce d'autant plus que la contraction des mises en chantier fait que le stock disponible est de faible importance.

Le CAPEM prévoit un délai d'écoulement des opérations en 2001 qui passera de 7 à 10 mois.

Jacques Detrez

Voyage d'études

IFEI – CEFLU à Berlin (Vendredi 30 mars – Dimanche 1er avril)

L'IFEI organise avec le CEFLU (Centre d'Etudes et de Formation pour le Logement et l'Urbanisme) un voyage d'études à Berlin où nous serons reçus par nos collègues experts immobiliers de Berlin.

Vendredi 30 mars – Conférence par un urbaniste-géomètre de Berlin sur l'urbanisme de Berlin et particulièrement sur la zone démilitarisée.

Samedi 31 mars – Exposé sur la certification des experts allemands Hypcert - Visite de l'Ile des Musées (ex Berlin Est)

Dimanche 1er avril – Visite du parc et du château de Sans-Souci.

Colloque IFEI

5 juin 2001, de 9 h à 16 h 30 - Pavillon Dauphine

« L'Expertise et l'Asset Management »

Invité : Alain Béchade, Président d'Auguste Thouard

IFEI – Section Grand Sud

RÉGIONS

Deux admissions : Bernard Guedj, Marseille et René Chapelon, Toulouse.

•

La réunion du 1er trimestre 2001 est reportée au vendredi 23 mars à Toulouse. Au programme, cassoulet le jeudi 22 mars au soir, travaux sur le cash-flow le vendredi matin et visite des principaux sites d'affaires de la ville l'après-midi.

•

Un prix sera remis en 2001 à un étudiant qui aura réalisé une thèse concernant directement ou indirectement l'expertise immobilière.

Université contactées : Aix, Montpellier, Toulouse.

Jean-Claude Aznavour

Membres

CONSEIL SUPÉRIEUR

Extrait des délibérations du Conseil Supérieur. Sont admis comme membres :

Titulaires

Nicole Bardin
Sylvie Bruneau
Béatrice Bruneteau
René Chapelon
Coralie Couveret
Marc Fasquelle
Xavier Prigent

Associés

Marc Bousquet
Thierry Domange
Bernard Guedj
Jean-Jacques Maréchal

IFEI Section Rhône-Alpes-Bourgogne

RÉGIONS

(suite de la page 3)

Le nouveau bureau a été élu à la presque unanimité des présents (une abstention) : Jean-René Amouroux (Président), Jean Gex (Vice-Président), Robert Giraud (Secrétaire Général), Alain Pradel (Trésorier), Daniel Banck (Secrétaire adjoint).

Rappelons que le nouveau Président de la section régionale, ancien expert du Crédit Foncier de France, est aussi Président de la Compagnie des Experts Judiciaires près la Cour d'Appel de Grenoble, et unanimement apprécié par ses confrères, tant pour ses qualités humaines que pour ses compétences professionnelles.

Sans nul doute, la Section Rhône-Alpes-Bourgogne s'est dotée de nouveau d'un excellent Président.

L'assemblée générale avait été précédée d'une réunion de travail qui inaugurait la nouvelle formule, décidée par ses membres quelques mois auparavant : les réunions occupent dorénavant un après-midi tous les deux mois, et sont précédées d'un déjeuner amical.

Ce premier rendez-vous de l'année avait pour thème central, la " Loi S.R.U ."

La séance de travail était animée par Jean-Yves Bourguignon, Bruno Charvet, et Jacques Mouterde, tous trois membres de l'IFEI et Géomètres-Experts.

Ils avaient invité Dominique de Sauza, promoteur immobilier lyonnais, et Bertrand Peyrot, avocat spécialisé dans le domaine de l'urbanisme. Ces deux intervenants, extérieurs à notre institut, ont élargi le débat aux espoirs et aux inquiétudes que cette loi complexe et disparate peut faire naître aujourd'hui dans certains milieux professionnels.

La présence de la quasi-totalité des membres de la section régionale s'est ajoutée à la qualité des interventions des cinq orateurs pour faire de cette première réunion du siècle un franc succès.

Pour la prochaine réunion, la section a invité Jean-Pierre Monceau, à l'occasion de la récente parution de son ouvrage sur l'expertise immobilière, écrit en collaboration avec Bernard de Polignac.

Thème central de la séance de travail : " Les principes de base de l'expertise immobilière ".

Maurice Delécole, Président adjoint