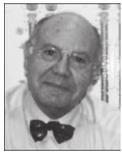


## 2 Les bonnes pratiques de l'expertise immobilière depuis 50 ans : témoignages de trois générations d'experts



**Yann VIDREQUIN,**  
ancien expert de justice  
Cours d'appel de Rennes et  
Douai,  
co-fondateur de l'IFEI,  
consultant international CEE  
(affaires domaniales)



**Jean-Jacques MARTEL,**  
codirecteur du master 2 ICEU  
université de Lille 2,  
professeur à l'ICH, expert de  
justice,  
expert foncier, CNEJ/IFEI/  
IFFPC



**Morgan VIDAILHET,**  
ICH & master 2 ICEU Urba-  
nisme université Lille 2,  
chargé enseignement à  
l'université de Valenciennes,  
MRICS, Valuer Registered, IFEI

### 1. - YANN VIDREQUIN : JE VOUS PARLE D'UN TEMPS... (1968-1988)

A. - *Ars longa vita brevis*

B. - *Ordo ab chao* – De l'affaire de la *Garantie foncière* à la création de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI)

C. - *Acta est fabula*

### 2. - JEAN-JACQUES MARTEL : ET SI LES IMMEUBLES DEVENAIENT DES LIGNES ? (1987-2007)

A. - Un long fleuve tranquille

B. - *L'homo sapiens expertus immobilis*

C. - *Alléluia*

### 3. - MORGAN VIDAILHET : EXCEL : NOUVEAU DIEU DE L'EXPERTISE ? (DEPUIS 2007)

A. - Ils sont fous ces banquiers !

B. - Renforçons les fondations

1° *La professionnalisation*

2° *Les flux de revenus*

3° *Les fondamentaux*

C. - Par Toutatis !

### 1. Yann Vidrequin : je vous parle d'un temps... (1968-1988)

#### A. - *Ars longa vita brevis*

1 - **Rennes – mai 1968.** Enfermé par les soins d'un appareilleur dans le Laboratoire de recherches économiques et statistiques au 5<sup>e</sup> étage de la Faculté, je viens de prendre une décision qui va changer le cours de ma vie : je vais quitter l'Éducation nationale où j'enseigne depuis dix ans et m'orienter vers le secteur privé. L'une des options qui s'offrent à moi est de passer les épreuves du concours de l'Inspection du Crédit Foncier de France, service chargé des études immobilières et des expertises foncières de la prestigieuse Institution.

Le concours, destiné aux élèves des grandes écoles et des diplômés de l'enseignement supérieur, s'est plutôt bien passé et me voilà, quelques jours après la Toussaint, dans les vénérables locaux parisiens de l'Hôtel d'Évreux, place Vendôme. Choc des cultures : jusqu'à présent immergé dans la macro-économie, sujet de prédilection de maints universitaires, je vais devoir désormais, et sans déroger, me consacrer à la pratique économique et arpenter le terrain.

2 - **Avant la révolution informatique et numérique.** Au risque de faire sourire mes jeunes confrères, j'ai le souvenir ému de mon premier jour au Service des expertises lorsque la secrétaire de moyens généraux me remit très officiellement mes outils de travail : une robuste serviette à soufflets aux armes du CFF et... un décimètre. Jeunes gens, qui êtes aujourd'hui dotés d'un télé-mètre à mémoire avec programme effectuant les quatre opérations, ne vous gaussez point car un décimètre n'est vraiment opérationnel que s'il est tenu par ses deux bouts. C'est ainsi que ces dix mètres de ruban, qui ornent encore mon bureau, ont eu l'honneur d'avoir été entre les mains de Claude Piéplu, merveilleux artiste qui fit le succès des « Shadoks », de Jean-Paul Rappeneau, talentueux metteur en scène du « Hussard sur le toit », de Maître Jean-Louis Tixier-Vignancour, ténor du Barreau parisien en son temps... et de tant de clients plébéiens qui n'ont pas démerité.

Pour les calculs obligatoires qu'impose l'expertise, l'inspecteur-expert devait les faire avec les moyens de son choix et à ses frais. Les machines à calculer électriques sont rares, imposantes et chères à l'époque et j'envie les confrères qui utilisent de petites calculatrices à manivelles, les « moulins à café » Curta, probablement plus proches de la machine inventée par Pascal que de nos calculettes actuelles. C'est courant 1970 que je fis l'acqui-

sition d'un équipement révolutionnaire. Je l'avais vu dans une vitrine du boulevard des Italiens, près de l'Olympia et je mis plusieurs jours à en décider l'achat : son prix représentait un mois de salaire. La règle à calcul restera pendant plusieurs années mon outil préféré pour faire les premiers calculs de cohérence dans la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu.

Est-il utile de préciser, qu'en ces temps-là, la micro-informatique n'existait pas et que la photocopie relevait d'une utilisation industrielle. Quant à la photographie, elle était jugée trop onéreuse. Il fallut attendre la mise sur le marché des appareils Polaroid pour que des photos apparaissent dans les pièces annexes des rapports.

**3 - Le compagnonnage.** Mon apprentissage du métier d'expert en estimations immobilières s'effectua dans la pure tradition du Tour de France. C'est ainsi que, durant une année, je fus affecté auprès de maîtres chevronnés, tous experts judiciaires, à Grenoble, Lyon, Limoges, Clermont-Ferrand, Amiens, Marseille. Le métier s'acquerrait d'autant plus vite qu'ils considéraient appartenir à une élite ayant suivi un parcours quasiment initiatique depuis un concours spécifique jusqu'aux contraintes du stagiaire tenu à une grande rigueur de travail dans une région qu'il ne connaissait pas au début.

Je pense fort à ces confrères dont la plupart nous ont quittés, au panache qu'ils incarnaient à mes yeux. C'est peut-être grâce à eux, qu'une fois aguerri et inscrit sur les listes des cours d'appel de Rennes puis de Douai, j'ai renoué avec l'enseignement de l'économie urbaine et de l'expertise immobilière parallèlement à l'exercice de mon métier. J'espère que mes étudiants de l'École supérieure des géomètres et topographes, de l'Institut de gestion de Rennes, de l'ICEU/ICH à l'université de Lille 2, du Centre de formation professionnel des notaires et de l'École nationale des impôts d'Algérie, garderont le même souvenir.

## **B. - Ordo ab chao – De l'affaire de la Garantie foncière à la création de l'Institut français de l'expertise immobilière (IFEI)**

4 - Les années 70 ont été caractérisées par une inflation des prix quasiment structurelle conduisant l'opinion publique à croire que l'immobilier (la « pierre ») était une valeur refuge contre la dépréciation monétaire. « L'opinion » avait sans doute raison en longue période mais les marchés immobiliers, comme ceux d'autres biens, ont leur propre logique et connaissent des fluctuations indépendantes de variations monétaires. C'est tout le délicat problème des placements financiers et immobiliers à long terme et des arbitrages qu'il convient d'opérer en fonction de la situation personnelle des investisseurs et d'une fiscalité fluctuante. On ne peut avoir tout à la fois un « capital-pierre » protégé dans sa valeur réelle et, en même temps, un placement aisément mobilisable. Aujourd'hui, comme hier, les spéculateurs qui croient, ou ont cru, pouvoir réunir ces deux avantages mesurent trop souvent les limites de leurs espoirs.

Mais, en cette période des « trente glorieuses », l'inflation, expédient des endettés privés et publics, placebo des débiteurs défaillants, s'avérait, comme souvent, mère de toutes les spéculations. En 1971, l'affaire politico-financière de la *Garantie foncière* fit scandale et mit au grand jour les dérives frauduleuses de certaines sociétés civiles de placement immobilier – SCPI. Ces sociétés collectaient leur capital auprès des particuliers, l'investissaient dans l'immobilier et rémunéraient leurs souscripteurs avec les loyers de ces investissements. Revenus avantageux mais

de pérennité douteuse<sup>1</sup>. Ce système de la « pierre-papier » offrait un boulevard aux spéculateurs, voire aux escrocs qui, faute de législation adaptée, échappaient à la rigueur des normes du marché financier<sup>2</sup>. À la demande des Pouvoirs publics, la Commission des opérations de Bourse – COB révéla que la *Garantie foncière* exagérait ses gains et versait des intérêts avec l'argent apporté par les nouveaux souscripteurs<sup>3</sup>. Mais, au-delà de la *Garantie foncière*, le système était gangrené. Commis par la COB, F. Paulhac, G. Rellay et T. Mackenzie, experts judiciaires hautement qualifiés et parfaitement intègres, dont je fus, en l'espèce, l'un des collaborateurs, intervinrent pour « corriger » les excès (plaisant euphémisme) dans les évaluations du patrimoine de quelques SCPI diligentées par des professionnels courtisans, par ailleurs experts judiciaires. Que de joutes à coups de notes et de dires sur la notion de « valeur » : valeur vénale normale, valeur patrimoniale, valeur intrinsèque, valeur théorique, ... Les valeurs s'accréditent puis se discréditent. Les deux verbes sont complémentaires, antagoniquement mais non antinomiquement opposés. En ce point, ordre logique et ordre chronologique se confondent : pas de valeur discréditée qui n'ait été au préalable accréditée, ce qui ne signifie point, précisons-le, que toute valeur soit vouée au discrédit. De cette geste pourvoyeuse de blandices et de horions, de cette écume idéologique, les experts ne sont pas les seuls protagonistes. Si bien établies qu'elles soient, les réputations sont instables, et cela, qu'il s'agisse des docteurs, des experts et des matières dont ils traitent. « Valeur » ! J'ai souvent souhaité, prévenu contre ce mot par l'abus qui en est fait, en purger ma réflexion, ne point contribuer à brouiller encore davantage ce kaléidoscope<sup>4</sup>. Mais comment faire ? Abâtardi, le terme est passé dans le vocabulaire économique. Je ne l'expulserai point. Au stade où ma recherche en est arrivée, elle bute sur cet obstacle et il me faut mordre encore à ce fruit avarié. J'ai appris, avec l'âge, à ouvrir à l'idéologie économique des bras stendhaliens, ceux d'un non-militant.

Le commencement de la science, nous enseignait-on naguère, consiste à ne pas croire que l'on sait ce que l'on ne sait pas, à se délivrer de cette naïveté et de cette vanité. Il consiste aussi à ne pas faire semblant de savoir ce que l'on sait ne pas savoir, à se purger de cette malhonnêteté. Point n'est besoin hélas d'une exégèse très attentive pour découvrir que, non encadrée par un Ordre, l'expertise immobilière avait pris de ces deux principes de grandes et nombreuses libertés.

C'est à Jacques Bravard, directeur des expertises du Crédit Commercial de France, que revient le mérite d'avoir pensé une institution garante du professionnalisme et de la déontologie dans la pratique de l'expertise immobilière. C'est ainsi qu'en 1979, répondant à son appel, j'ai rejoint les onze fondateurs de l'Institut français de l'expertise immobilière – I.F.E.I. L'acte de naissance, signé dans les locaux du CCF, avenue des Champs-Élysées, fut suivi d'une Charte de l'Expertise immobilière qui fait désormais autorité.

La pratique expertale est désormais institutionnalisée en France et maintenant en Europe via des associations telles que RICS ou TEGOVA mais la professionnalisation du métier d'expert reste peut être à organiser.

1. Rappelons à ce propos que l'adjectif « pérenne » signifie, à l'encontre de l'usage courant, les limites d'une année.
2. « Rien de nouveau sous le soleil ». La crise des *subprimes* en 2007 montre que la maxime de l'Écclésiaste reste d'actualité.
3. Cette escroquerie est connue sous le nom de « système de Ponzi », montage frauduleux qui consiste à rémunérer les investissements des clients essentiellement par les fonds procurés par les nouveaux entrants.
4. La métaphore est empruntée à Fritz Machlup. Cf. « *Statics and Dynamics : Kaleidoscopic Words* », *The Southern Economic Journal*, n° 2 (1959).

### C. - Acta est fabula

5 - À l'automne de ma vie, je ne prétendrai pas avoir exercé le plus beau métier du monde car je ne voudrais pas achever ce récit de façon polémique. Ce n'est pas à une vocation mais au hasard que je dois de l'avoir pratiqué pendant quarante ans avec passion, je suis fier d'en avoir passé à mon tour le témoin à l'un de mes étudiants devenu mon successeur.

## 2. Jean-Jacques Martel : et si les immeubles devenaient des lignes ? (1987-2007)

### A. - Un long fleuve tranquille

6 - Ma carrière démarra en 1987 et mon expérience immobilière se construisit via la transaction, la promotion, le notariat et la logistique. Autodidacte, j'acquis parallèlement un solide bagage en formation continue : la capacité en droit, l'ICH et un DESS d'urbanisme. Grâce à l'un de mes employeurs qui en 1994 m'avait initié à l'expertise via le label « notexpert » et à la rencontre avec celui qui allait devenir mon maître à penser, j'atterris définitivement dans la marmite de l'expertise en 2000 pour ne plus la quitter.

C'était aussi le début de la défiscalisation immobilière. En 1986, elle s'appelait « Méhaignerie » et tendait à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Il s'agissait de déduire deux fois 30 000 francs directement de ses impôts : quelle époque bénie de... « simplification », puis ce principe de défiscalisation est devenu le « Who's Who » des ministres du Logement : Périsol, Besson, Robien, Scellier, Duflot, Pinel.

La plupart de ces dispositifs, mis en place dans un but de régulation ou de dynamisation des marchés, ont eu deux effets pervers notables : d'une part, le renchérissement du prix du foncier par les principaux acteurs du marché immobilier, et d'autre part, la désillusion de certains contribuables dont le patrimoine a été largement engagé dans des produits immobiliers hautement financiarisés et dont la rentabilité n'est malheureusement pas proportionnelle au risque encouru.

Jusqu'à-là, le prix de l'immobilier à usage de résidence principale était stable, le prix moyen d'une maison « normale » était de 400 à 500 000 francs, le marché reposait sur une certaine confiance et cette acquisition représentait le placement d'une vie. Pour mémoire, les taux d'intérêt étaient en moyenne de 11 % en 1990... Et la durée moyenne d'un crédit était de 14 ans.

7 - De 1990 à 1994, une grave crise toucha l'immobilier résidentiel et les immeubles d'investissement, principalement dans les grandes villes. C'était la grande époque des marchands de biens où des immeubles pouvaient être achetés et revendus avec profits dans la même journée.

La crise fut brutale et sévère et la purge assainit et moralisa le marché, ce qui contribua à renforcer la spécialisation des professionnels de l'immobilier et à éloigner les spéculateurs de tout poil !

De 1994 à 1999, il ne se passa rien ou presque. On peut signaler toutefois une baisse régulière des taux d'intérêt et une forte stabilité de l'indice INSEE du coût de la construction sur la décennie.

Mais le meilleur restait à venir puisque, sans qu'on s'en rende compte, les préparatifs d'une période haussière s'engageaient. Avant l'éclatement de la bulle « internet » en 2000, le CAC atteignit le record historique de 6944 points (il est actuellement de 4800 points). La réforme politique de l'euro s'opéra en 2001 avec une perte de repère dans notre économie réelle.

À ces deux derniers points, s'ajoutèrent la baisse significative des taux d'intérêt et l'allongement notable de la durée du crédit ; ce furent les ingrédients de la spéculation des années 2003/2008 et le terreau de la financiarisation des actifs.

Pendant ce temps, notre métier d'expert n'a que peu évolué en apparence si l'on considère sa professionnalisation ; pour ce qui est de la pratique de l'expertise, il en va autrement.

### B. - L'homo sapiens expertus immobilis

8 - Globalement le marché de l'expertise immobilière se partage en trois catégories d'intervenants :

1. des experts en valeur vénale au service d'importantes sociétés multidisciplinaires, nationales ou internationales ;
2. des experts indépendants peu structurés (experts fonciers et experts judiciaires) ;
3. des professionnels de l'immobilier dont l'activité est réglementée (géomètre-expert, agent immobilier, notaire, architecte), pour lesquels la pratique de l'expertise est économiquement très accessoire, voire insignifiante.

Ces trois catégories n'ont que peu évolué. On observe cependant que certaines des sociétés évoquées, dont la rentabilité est notoirement assurée par l'activité de transaction, se sont rapprochées de grands groupes bancaires.

Cette situation pose légitimement les questions récurrentes d'indépendance et de transparence.

Technologiquement, et même si notre matière, classée parmi les sciences dites molles, ne fait pas appel à la « technologie » proprement dite, il faut constater que la mobilité informatique a considérablement modifié nos conditions de travail, que la révolution numérique a amélioré la présentation de nos rapports et qu'enfin, le réseau internet a ringardisé définitivement les pratiques ancestrales de nos aînés... et les consultations vintages de notre Minitel national.

Et je n'ose vous rappeler le développement du téléphone mobile, de la géolocalisation et des systèmes de mesurage pendant cette période... Ces nouveaux modes de communication ont accentué l'accès à l'information de toute nature et ont permis l'instauration de bases de données indispensables à la conduite de nos opérations d'expertise.

9 - Sous l'égide de l'IFEI, la première charte de l'expertise a vu le jour en 1990, elle a été revue en 1998 puis en 2006 et sa dernière édition date de 2012.

Ce texte est aujourd'hui le texte référence de l'expertise immobilière dans notre pays. On peut également signaler le rapport *Barthes de Ruyter* en février 2000.

Quelques associations internationales comme la RICS ou TEGOVA ont également pu promouvoir des normes « maisons » comblant ainsi le vide juridique des pratiques de quartier.

Politiquement, le sujet de l'expertise n'a pas suscité beaucoup d'intérêt, sans doute par manque de lisibilité. Il est également vraisemblable que la perception de la sécurité économique des investissements immobiliers depuis l'après-guerre n'a pas permis de sensibiliser les pouvoirs publics et les institutions professionnelles à la nécessité de promouvoir un statut d'expert immobilier puisqu'il n'existait finalement que peu de risque pour le consommateur.

10 - Alors, que retenir de cette période ? Quelles leçons en tirer ?

Nous ne pouvons que constater et regretter que « l'immobilier » se soit scindé en deux marchés bien distincts, l'immobilier d'investissement et l'immobilier résidentiel.

– l'immobilier d'investissement est devenu un produit financier désolidifié avec la tentation d'une dématérialisation totale de l'immeuble, tant pour les analystes que pour les investisseurs... et même pour certains experts ! Lorsque les financiers constate-

ront que la rentabilité d'un investissement immobilier n'est pas qu'une hypothèse mathématique, cela promet quelques déconvenues cuisantes<sup>5</sup>.

– L'immobilier résidentiel est considéré comme le placement du bon père de famille par excellence. Il faut pourtant rester vigilant, notamment en ne confondant pas loyers et remboursements... Comme nos amis espagnols qui considéraient encore il y a peu qu'une mensualité sur 50 ans était plus avantageuse qu'un loyer à prix égal... Cette comparaison financière simpliste est extrêmement préoccupante et on ne peut qu'encourager les acquéreurs à ne pas tomber dans cette stupide fallacieuse facilité.

Nos aînés ont fait le choix de privilégier la pratique de l'expertise plutôt que la professionnalisation des experts. Lobby, circonstance ou volonté ?

Sans doute l'ADN bancaire de l'instigateur de l'IFEI est une des explications.

On dit que l'habit ne fait pas le moine, mais c'est bien l'uniforme qui fait le gendarme. Le débat n'est pas de transformer l'expert en notable mais plutôt de lui donner les moyens de son indépendance en contrepartie d'une responsabilité professionnelle accrue puisqu'à ce jour elle semble en réalité inopérante.

11 - Il faudra donc tôt ou tard que nos pouvoirs publics statuent sur cette question. Cette activité peut être professionnalisée, à l'image de la chaîne des professionnels de l'immobilier : architectes, géomètres-experts, agents immobiliers, notaires et plus récemment les diagnostiqueurs techniques. L'expert immobilier n'est pas un statisticien qui pourrait s'enorgueillir du nombre de lignes du portefeuille qu'il traite, il doit être un professionnel de l'expertise, expérimenté et bien formé, capable de donner, contre une juste rémunération, un avis loyal et indépendant concernant la valeur vénale ou locative d'un bien ou d'un droit immobilier après en avoir apprécié les aspects juridiques, économiques, techniques et maintenant écologiques !

### C. - Alléluia

12 - Reprenant à mon tour la tradition d'enseignement du cabinet, j'ai finalement accepté la codirection du master 2 ICEU de l'université de Lille 2 et j'ai souhaité poursuivre notre engagement par la recherche et la publication.

Quel plaisir de transmettre la bonne parole, quelle satisfaction de réfléchir à nos pratiques et à nos problématiques, quelle fierté d'inspirer nos jeunes talents ! Ne soyons pas protectionniste « plus il y aura d'expert, plus il y aura d'expertise et plus nous pourrons professionnaliser notre métier » !

## 3. Morgan Vidailhet : Excel : nouveau Dieu de l'expertise ? (depuis 2007) –

13 - Bientôt, le logiciel de traitement de texte, à l'instar de la machine à écrire, sera relégué au rang des reliques. On entre dorénavant dans l'ère de la feuille de calcul, celle qui accélère encore le travail de l'expert, face à des clients toujours plus pressés et exigeants. La pré-programmation d'un fichier Excel nous permet de saisir les informations essentielles et les tableaux dotés de formules de calcul font le reste. Il n'y a plus qu'à cliquer sur « enter » et le rapport est déjà prêt à être envoyé !

Mon arrivée dans le monde de l'immobilier, et plus précisément dans celui de l'expertise immobilière, s'effectue en 2007, bac + 5 en poche.

### A. - Ils sont fous ces banquiers !

14 - Le début de ma carrière professionnelle correspond avec la toute fin de la période où l'on avait oublié que les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel. La crise des *subprimes* éclatait aux États-Unis avant de déferler sur le reste du Monde, étant considérée comme la plus grave crise financière jamais connue depuis 1929 et le fameux « jeudi noir ». L'on apprenait alors que des courtiers sans scrupules avaient vendu en masse du crédit hypothécaire rechargeable à de pauvres et honnêtes familles américaines, à des taux variables, et que les banques préteuses s'étaient ensuite débarrassées de ces crédits pourris en les titrisant avant de les revendre sur les marchés financiers...

Depuis, les marchés immobiliers européens sont incertains, car la crise économique et sociale demeure et les utilisateurs d'immobiliers comme les investisseurs sont majoritairement dans une posture attentiste, renforcée par une dégradation de leurs capacités financières.

Quant à l'expert en évaluation immobilière, qui observe en permanence ces marchés immobiliers, il doit tenter de réduire ses doutes dans un environnement pourtant très incertain, afin d'éclairer ses clients et leurs permettre de continuer de prendre les meilleures décisions, ou à tout le moins les moins mauvaises : acheter, vendre, renégocier son loyer, etc.

Depuis la crise des *subprimes*, le monde de la finance continue de dominer l'ensemble des marchés, y compris les marchés immobiliers, soufflant le chaud et le froid. Par exemple, la BCE joue un rôle fondamental dans la résistance des niveaux de prix de l'immobilier en Europe en soutenant les taux d'emprunt immobilier... En France, au mois de février 2015 le taux moyen est tombé à 2,20 %.

### B. - Renforçons les fondations

15 - Depuis la fin des années 2000, l'expert immobilier doit se reposer, plus que jamais, sur 3 piliers :

1. **la professionnalisation** comme gage de compétence et de transparence ;
2. **les flux de revenus** qui sont et seront toujours la raison d'être des acteurs économiques ;
3. **les fondamentaux**, qu'il ne faut jamais cesser d'avoir à l'esprit.

#### 1° La professionnalisation

16 - L'expert immobilier ne peut plus être aujourd'hui un noble sachant « auto-proclamé » dont l'avis « à dire d'expert » serait reçu comme parole d'évangile.

Il ne deviendra pas non plus un notable propriétaire d'une charge cessible. Cependant il deviendra un expert averti et aguerri « à temps complet » et il tirera ses principaux revenus de son activité expertale.

Si ce n'est pas le cas, l'expert occasionnel sera perçu comme un amateur sans avenir et n'aura pas les moyens de renouveler ses connaissances professionnelles, ni d'assurer à ses clients la qualité qu'ils sont en droit d'espérer...

17 - **La justification de la qualité professionnelle de l'expert.** Autrefois, toute personne ou presque pouvait se déclarer expert immobilier et s'installer à son compte. Il lui fallait certainement avoir une dizaine d'années d'expérience professionnelle dans l'immobilier, afin d'avoir l'esprit aiguisé et un nez suffisamment développé pour estimer à l'instinct la valeur des biens. Les clients et les magistrats se contentaient de ces avis donnés à dire d'expert, c'est-à-dire d'autorité, sans grande justification ni références illustrant le marché concerné. L'expert était un sachant respecté, dont la parole n'avait pas à être mise en doute : si l'expert le dit, c'est que c'est vrai.

5. *La Voix du Nord*, 18/02/2014 : « Le centre commercial des 4B vendu pour un euro ».

D'un point de vue purement sémantique, il est d'ailleurs intéressant de noter qu'on parlait indistinctement d'évaluation ou d'estimation, termes reconnus comme parfaits synonymes, alors qu'aujourd'hui, l'estimation renvoie plutôt à l'idée d'un avis de valeur donné relativement rapidement par divers professionnels de l'immobilier. Les experts patentés préfèrent de nos jours celui d'« évaluation », lequel apparaît être le résultat plus solide d'une démonstration plus approfondie.

L'expert doit donc aujourd'hui être professionnalisé, et reconnu comme tel, pour pouvoir exercer. Cette exigence concerne autant les « juniors » fraîchement diplômés, que les professionnels seniors qui arrivent sur le tard à l'expertise. Les premiers auront besoin de reconnaissance par manque d'expérience, et les seconds auront besoin d'une « formation spécifique » pour crédibiliser leur parcours professionnel.

Habituellement, et sans chercher ici à être exhaustifs, l'expert cherchera à adhérer à une organisation professionnelle reconnue. Il cherchera ensuite à obtenir par le biais de celle-ci une certification, ou un label, qui assurera la reconnaissance de sa qualité. L'expert pourra être « Chartered Surveyor », à l'instar de ses homologues anglais, s'il adhère à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* – la RICS – et qu'il accepte de respecter le Red Book, compilation des normes d'évaluation de la RICS, communes à tous les experts immobiliers membres de cette organisation dans le monde entier.

Pour être pleinement reconnu, il devra également répondre chaque année aux conditions imposées pour être « Registered Valuer » c'est-à-dire expert immobilier répertorié dans le cadre de la nouvelle directive européenne « Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) du 8 juin 2011.

Il pourra aussi choisir d'être REV – Recognized European Valuer – s'il est accepté par l'un des Instituts certificateurs agréés par l'association TEGOVA. Si la certification RICS est délivrée aux experts comme aux autres professionnels de l'immobilier (asset managers, promoteurs, agents immobiliers, architectes, notaires, etc.), à partir du moment où ils répondent bien sûr aux exigences de l'organisation, le label REV est quant à lui plus spécifique, car n'est destiné qu'aux experts immobiliers, à l'échelle européenne.

À côté de ces certifications d'excellence, que certains n'hésitent pas à assimiler à des « marques », le statut d'expert foncier est également reconnu et délivré après un stage de 3 ans passés aux côtés d'un expert foncier senior.

Enfin, le référencement sur les listes des cours d'appel offre un statut prestigieux mais intermittent, puisque l'expert de justice ne l'est que dans le cadre et pendant le temps de la mission ou des missions qui lui sont confiées.

D'aucuns souhaitent que la prochaine étape de la professionnalisation du métier d'expert immobilier soit la création d'un ordre à l'image de celui des notaires, des avocats, des architectes, des géomètres-experts ou des expert-comptables... cela paraît aujourd'hui assez improbable, et pourtant toutes ces professions réglementées sont assez connexes à celle d'expert immobilier, à tel point que certains d'entre eux s'essayaient à l'expertise, avec plus ou moins de succès...

**18 - La justification de l'évaluation faite par l'expert.** L'expert immobilier ne donne plus un avis sans se justifier au travers d'un rapport détaillé et argumenté. Il doit analyser la totalité des caractéristiques du bien étudié et exposer dans son rapport cette analyse, avant d'en dégager une synthèse et de faire son évaluation.

Le rapport est un document essentiel parce qu'il est le plaidoyer de l'expert qui doit donner au lecteur toutes les clés de compré-

hension de son évaluation. Ce rapport sera souvent transmis à diverses parties et à leurs conseils et il est fondamental qu'aucune zone d'ombre, ou pire, qu'aucune incohérence ou erreur d'interprétation ne subsiste.

Au stade de l'emploi des méthodes d'évaluation, qui constituent le cœur du rapport, l'utilisation du logiciel Excel est de plus en plus fréquente, qu'il s'agisse simplement d'exposer un panel de références dans une méthode comparative, ou de dresser un tableau de cash-flow. Cet outil représente plusieurs avantages : il permet un gain de temps pour l'expert, une garantie contre les erreurs de calcul, et renforce l'esprit à la fois synthétique et exhaustif de la démonstration et finalement la qualité de la présentation du rapport. Or, chacun sait que la forme est aussi importante que le fond pour emporter la conviction du lecteur.

## 2° Les flux de revenus

19 - L'analyse de la valeur d'un immeuble repose pour une part significative sur l'étude des cash-flows ou flux de revenus réels ou potentiels, car l'immobilier est un produit d'investissement, assimilé par certains à un rendement assorti d'une plus-value escomptée, à l'instar des actions que l'on peut acheter sur les marchés financiers, comme celles du secteur bancaire par exemple.

Pourtant, sur les marchés financiers, les investisseurs utilisent des méthodes relativement simples pour déterminer la « juste » valeur d'une action. Celle du PER, ou *Price Earning Ratio*, sorte de méthode par le rendement inversé, est la plus communément utilisée. Ce PER est ensuite comparé avec les PER des autres valeurs du secteur et avec le PER moyen du secteur à un moment donné. Nous sommes donc dans l'application combinée d'une méthode par le rendement et d'une méthode par comparaison directe, c'est-à-dire les deux méthodes les plus simples et les plus employées en matière d'évaluation immobilière. Point de DCF ici. Point de feuille de calcul. Bien sûr d'autres mécanismes d'évaluation des actions peuvent exister, mais ils sont souvent contestés et la méthode par la comparaison des PER reste la plus simple et la plus utilisée. Mais revenons à l'immobilier.

La méthode des DCF – *Discounted cash-flows* – pour évaluer un immeuble d'investissement est évidemment une bonne méthode que l'expert doit savoir utiliser avec pertinence. Mais les postes de revenus et de charges, s'ils ne sont pas précisément communiqués par le client, doivent être retenus en synthèse, et en hypothèse. Il s'agit en effet d'une projection, qui repose sur un parti pris de l'expert. Ce parti pris devra être raisonnable et le plus probable possible.

Il en va de même des bilans d'opération, par la méthode dite du bilan promoteur, souvent utilisée pour déterminer la valeur vénale des terrains à bâtir qui nécessitent l'utilisation d'Excel. Les promoteurs s'amuse souvent à nous voir échafauder des hypothèses de valorisation alors qu'eux-mêmes, acquéreurs de fonciers, ont le plus grand mal à les estimer. On sait d'ailleurs qu'il y a autant de bilans d'opération que d'opérateurs intéressés pour un foncier donné. Là encore, l'expert devra refréner son envie de jouer les promoteurs en herbe, et utiliser sa feuille de calcul avec le souci de rester synthétique et pragmatique, en retenant l'hypothèse la plus probable et la plus pertinente possible.

Dresser des tableaux de cash-flows comme les Asset manager ! Monter des tableaux de bilans prévisionnels d'opérations pour imiter les promoteurs ou les aménageurs ! Retenir des hypothèses...

C'est là que notre Dieu Excel montre toute sa puissance, donne tout son potentiel, et alimente les délire spéculatifs... Le risque pour l'expert est d'oublier ce qu'il est vraiment : un généraliste qui, par son expérience et son objectivité, donne un avis sur la valeur des choses qui ne se meuvent pas par elles-mêmes ou par l'effet d'une force extérieure – en un mot les immeubles.

Notre approche d'expert doit être simple, prudente et pragmatique...

L'avant-gardisme anglo-saxon nous a apporté récemment les méthodes dites *Term & Reversion* et *Hardcore & top-slice*. Ces méthodes, encore peu utilisées par les experts immobiliers français, justifient là encore l'utilisation des feuilles de calcul et nous réserve certainement quelques surprises pour ne pas dire déconvenues.

Excel doit être descendu de son piédestal car il n'est qu'un outil au service de l'expert qui devra se méfier de toute tentation spéculatrice de générer un effet de levier en modifiant très légèrement une simple hypothèse du tableau...

### 3° Les fondamentaux

20 - Ce dernier point est en réalité sans doute le plus important de tous, particulièrement lorsque la conjoncture est incertaine. Revenir aux fondamentaux, en permanence, devrait être un précepte fort pour chaque expert immobilier, comme « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement », cette boutade aux accents de vérité est toujours vraie, qui permet de revenir à l'idée simple selon laquelle un immeuble est un bien tangible, et non simplement une ligne dans le tableau Excel d'un Asset manager.

L'expert sait mieux que personne qu'acheter un flux de revenus peut se révéler très décevant à moyen terme. Combien d'investisseurs ont succombé à l'achat d'un immeuble offrant un rendement extraordinaire, pour se retrouver quelques années après avec un immeuble quasiment vide sur les bras, coûteux et presque invendable !

L'expert est un professionnel de l'immobilier qui a pour mission première d'identifier les fondamentaux d'un immeuble, c'est-à-

dire ses caractéristiques propres et durables. Il résiste à la tentation de voir le *cash-flow* actuel ou espéré comme une unique finalité. La valeur vénale d'un immeuble découle de l'attractivité que cet immeuble génère auprès d'un acquéreur quelconque, c'est-à-dire de tout amateur susceptible d'être intéressé par un immeuble de cette typologie. Elle ne découle pas de l'intérêt que peut lui porter à un moment donné un acteur particulier, isolé. C'est en observant cette dualité que l'on peut déterminer si les fondamentaux de la valeur d'un immeuble sont présents et suffisamment forts pour maîtriser le risque de l'investissement.

Alors, Excel, nouveau Dieu de l'expertise ? Pas vraiment, ni même un simple roi... Les outils de l'expert changent avec le temps, les époques. Le mètre déroulant a laissé place au télémètre, la carte Michelin au GPS. Excel n'est qu'un outil, certes très performant, mais ce n'est qu'un moyen, qui ne doit pas enlever à l'expert sa qualité première : le bon sens.

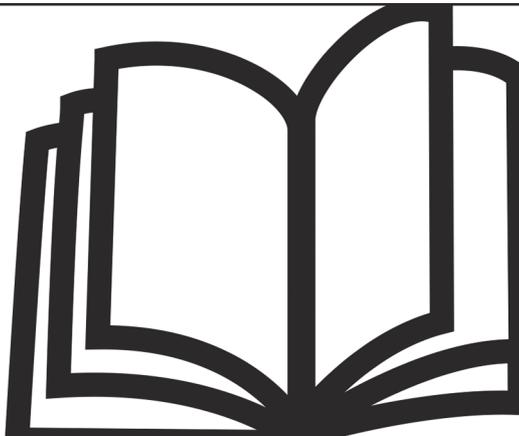
### C. - Par Toutatis !

21 - Comme l'enseigne la sagesse des anciens, le bon sens et la recherche sereine de la valeur de marché, par l'analyse des caractéristiques fondamentales de l'immeuble, doivent être plus que jamais privilégiés. Et l'appréhension des flux de revenus locatifs d'un immeuble donné, certes très importante dans le processus d'évaluation, doit toutefois être réalisée avec une plus grande vigilance. En bref, plus les temps sont durs, plus l'analyse fondamentale doit prendre le pas sur l'analyse financière. C'est ce que j'essaie aujourd'hui de transmettre à mon tour, initié par mes pairs, à mes étudiants de l'université de Valenciennes. ■

**Mots-Clés :** Expertise - Biens immobiliers - Pratiques - Témoignages d'experts

PENSEZ-Y  
 5501030481832PARIS (STOCKPHOTO.COM)  
 5501030481832PARIS (STOCKPHOTO.COM)

**Toute votre librairie en  
Droit public disponible sur  
[www.boutique.lexisnexus.fr](http://www.boutique.lexisnexus.fr)**



**LexisNexis®**