

# BERGERAS EXPERTISES : *un savoir-faire financier et immobilier*

*Fondé il y a une vingtaine d'années par Thierry Bergeras, expert judiciaire près la Cour d'appel de Paris, Bergeras Expertises est un cabinet indépendant d'évaluation financière et immobilière. Son double savoir-faire couvre l'ensemble des problématiques de l'évaluation sur tout le territoire national ainsi qu'en Polynésie française et en Nouvelle Calédonie.*

## **M<sup>2</sup>** Quel a été votre parcours ?

**Thierry Bergeras :** J'ai, à l'origine, une formation juridique, droit des affaires et économique. Mon orientation financière s'est ensuite forgée pendant une quinzaine d'années au sein d'un groupe bancaire, en charge des activités de marché et d'analyse financière. Mes premières missions en tant qu'expert judiciaire datent de 1995. Bergeras Expertises a véritablement pris son essor en 1999. Quant à la compétence immobilière, nous l'avons développée à partir de 2006 comme une diversification naturelle. Depuis lors, cette vision globale de l'évaluation nous singularise.

## **M<sup>2</sup>** Pouvez-vous décrire plus précisément le champ de compétences de Bergeras Expertises ?

**Th. Bergeras :** L'objectif du cabinet est de couvrir toute la question du «chiffre». Seul change l'actif, tantôt marque, société, parts sociales ou fonds de commerce... tantôt immobilier. Les approches méthodologiques sont comparables. L'immobilier appelle toutefois d'autres moyens : technique des comparaisons, connaissance approfondie de l'environnement du bien. La combinaison des analyses financière et immobilière est particulièrement pertinente lors de la valorisation de sociétés civiles qui ne détiennent pas que des immeubles ou dans les successions, donations, indivisions, divorces, contentieux familiaux, ISF, désaccords entre associés... Cette double compétence nous permet d'être un spécialiste du sur-mesure à même de répondre à des problématiques complexes. Nous avons ainsi traité des dossiers multi facettes ou posant une question sous un angle inhabituel comme avec



Eurodisney à Marne-la-Vallée, la nouvelle église orthodoxe de Paris, la Cité de l'image à Saint-Denis, les casinos d'un groupe international. Parallèlement, nous produisons couramment la valorisation annuelle ou semestrielle du patrimoine de foncières, Scpi, Opci...

## **M<sup>2</sup>** Comment se répartit votre activité ?

**Th. Bergeras :** Nous travaillons avec une grande diversité de donneurs d'ordre d'horizons extrêmement variés et dans tout type de contexte : amiable, médiation, arbitrage, contentieux, précontentieux... Les missions judiciaires auprès de diffé-

provient de foncières, enseignes, banques, propriétaires de murs, locataires, administrateurs de biens, promoteurs, institutionnels... Nous accompagnons aussi de plus en plus d'investisseurs étrangers détenteurs de patrimoine en France. Dans ce cas, les dossiers sont instruits intégralement en anglais et en tenant compte, si besoin, du référentiel comptable international.

## **M<sup>2</sup>** Sur quelle typologie d'actifs intervenez-vous le plus fréquemment ?

**Th. Bergeras :** Nos expertises concernent tout type de biens : immobilier d'entreprise, industriel ou de commerce ainsi que le résidentiel. Nous constatons une demande accrue pour l'hôtellerie de toutes les catégories y compris non étoilée dont les propriétaires s'interrogent sur la justesse de leur modèle économique, des résidences de tourisme ou senior. Les cliniques constituent également un marché important, comme les maisons de retraite, voire les campings. Nous travaillons aussi beaucoup, côté bailleur ou côté locataire, sur des centres commerciaux. ...

**“ Nous avons traité des dossiers multi facettes avec Eurodisney, la nouvelle église orthodoxe de Paris, la Cité de l'image, des casinos...” ”**

rentes instances, TGI, tribunaux de commerce, cours d'appel, conseils de prud'hommes... représentent 1/3 de notre chiffre d'affaires. Un second tiers est généré par des avocats à la recherche d'avis indépendants permettant d'étayer leurs argumentations. Le troisième tiers

Les sujets concernent le loyer, le fonds de commerce, la valeur vénale, des problématiques de déplaçonnement ou de plus en plus souvent - effet loi Pinel ? - des indemnités d'éviction. Celles-ci concernent aussi bien des boutiques en centre-ville de province que sur les Champs-Élysées.

### M<sup>2</sup> Qu'en est-il du tertiaire ?

**Th. Bergeras :** Nous menons régulièrement des opérations d'expertise sur des tours à la Défense, des immeubles de bureaux ou mixtes à Paris ou dans d'autres métropoles. La valorisation de droits à construire sur du bâti existant est une question qui revient continuellement, à l'initiative de propriétaires, voire de collectivités. La pénurie de terrain impose ce type de réflexion assortie de plusieurs hypothèses : restructuration-destruction totale ou partielle du bâti, recomposition d'un ensemble, surélévation...

### M<sup>2</sup> Et le résidentiel ?

**Th. Bergeras :** Nous intervenons essentiellement sur des biens de prestige, hôtels particuliers, châteaux, mais aussi appartements et belles demeures. La problématique des travaux doit aussi être appréhendée pour son impact sur la valeur. Nous sommes de plus en plus présents sur la Côte d'Azur et en Paca. Nous y avons notamment une clientèle étrangère récurrente, nous sommes actuellement dans cette région en charge de l'évaluation partielle d'une île.

### M<sup>2</sup> De quels moyens disposez-vous pour conduire vos missions ?

**Th. Bergeras :** Le socle de notre activité est à la fois humain et technique. Bergeras Expertises rassemble sept personnes aux profils et expériences complémentaires. Je suis moi-même expert en finance et en estimations immobilières inscrit sur la liste de la Cour d'appel de Paris, expert agréé près la Cour de cassation. Maëva Kirkegaard, issue d'un grand cabinet d'audit international, combine ses connaissances en analyse financière et immobilier d'entreprise. Savoir parfaitement décrypter le bilan d'une société patrimoniale est souvent nécessaire, voire indispensable, à la juste évaluation d'immeubles. Trois de nos autres experts sont



Opération de sponsoring d'un tournoi de golf. Thierry Bergeras et Maëva Kirkegaard

dédiés aux évaluations immobilières. De plus, un expert-comptable traite des dossiers financiers et des problématiques de règlement de charges de copropriété.

### M<sup>2</sup> Comment s'effectue la collecte et le traitement de données ?

**Th. Bergeras :** Rendre un avis objectif et parfaitement documenté est inhérent à l'essence de notre métier. Il s'agit de s'approcher au mieux de «la vérité». Notre capacité à nous immerger dans un contexte ou un secteur d'activité particulier est constamment en jeu. La collecte d'informations exactes et précises, sur les lieux même de l'actif étudié, est le nerf de la guerre. Parallèlement à l'enquête propre à chaque expertise, nous disposons d'une base de données couvrant la France entière, soit plus de 30 000 références locatives, valeurs vénales, droits au bail, indemnités d'éviction, valeurs de fonds de commerces... Un collaborateur en est responsable à plein temps et alimente quotidiennement cet outil.

La proximité avec le marché et nos clients nous est tout aussi indispensable, d'où notre présence sur les salons comme le Mipim, le Mapic, le Siec ou le Simi. Nous publions une lettre d'information « L'avis d'expert », rédigeons des articles et participons activement à des conférences. Dans le même esprit, nous menons des actions de sponsoring sportif – un tournoi de golf - ou de mécénat. Autant d'opportunités de rencontres, d'échanges professionnels et conviviaux auxquels nous sommes attachés.

### M<sup>2</sup> Comment s'oriente l'évolution de votre métier ?

**Th. Bergeras :** Nous souhaitons poursuivre sur les deux axes actuels tout en mettant l'accent sur le secteur immobilier et en renforçant le maillage du territoire. Nous disposons déjà d'antennes à Bordeaux, Marseille et allons bientôt cibler Lyon, Nantes et Toulouse. Après la Polynésie et Nouméa en Nouvelle Calédonie où nous sommes implantés depuis huit ans, nous programmons un bureau à La Réunion.

Par ailleurs, nous nous attachons à toujours élever notre niveau de compétence et d'efficacité, autrement dit la qualité de nos prestations. Il faut aussi noter depuis plusieurs années une évolution à l'anglo-saxonne qui nous incite à développer une synergie avec des cabinets d'avocats. Le couple technicien/avocat fait clairement gagner du temps pour trouver par exemple un accord amiable.

Au-delà du rapport d'expertise stricto sensu, les clients souhaitent de plus en plus fréquemment être accompagnés dans la durée, dans le cadre d'une négociation ou pour définir la meilleure stratégie d'utilisation des résultats que nous avons fournis. ■



8 rue de l'alboni - 75016 Paris  
Tél.+33 (1) 45 25 70 27  
Fax +33 (1) 42 88 69 67

5 rue de Condé - 33000 Bordeaux  
61 rue Marx Dormoy - 13004 Marseille  
9 rue d'Austerlitz - 98845 Nouméa cedex

E-mail : info@bergerasexpertises.com  
www.bergerasexpertises.com