

CEI : CONSEILS EVALUATIONS IMMOBILIERES

Les lettres de noblesse de l'expertise immobilière et du conseil stratégique

CEI représente la quintessence de l'expertise immobilière et du conseil en la matière. Un synonyme d'exigence et de compétences mises au service des missions les plus complexes. Eric Delépine, son directeur général et Baptiste Franceschi, son directeur du développement, tous deux experts MRICS, présentent la transition opérationnelle du cabinet, avec l'appui de Jacques Patron fondateur du cabinet qui reste le « conseil » de la maison.



Jacques Patron
Fondateur et aujourd'hui consultant CEI



Eric Delépine
Directeur Général CEI - Expert MRICS



Baptiste Franceschi
Directeur du développement CEI - Expert MRICS

Quels sont les fondements de CEI ?

Jacques Patron : CEI a été fondé il y a 15 ans sur des valeurs d'expérience, de qualité et d'indépendance. Dès 2007, Eric Delépine a intégré CEI. Ensemble et fort de mon expérience d'expert judiciaire depuis 20 ans et d'ancien directeur principal du département conseil immobilier d'Ernst & Young Audit, nous avons mis en œuvre ces valeurs auprès de nos collaborateurs et dans nos travaux, nous permettant ainsi de conserver la confiance de nos clients historiques (Banque Edmond de Rothschild et Groupe Casino...).

Quelles ont été les principales évolutions de la société ?

Eric Delépine : CEI réalise des expertises immobilières complexes et des missions de conseil à forts enjeux de valorisation.

Le cabinet a pris de l'ampleur au cours des années pour accueillir aujourd'hui une quinzaine de collaborateurs, tous disposant d'une large gamme de compétences dans le domaine de l'expertise immobilière et tous dotés également d'une ou plusieurs spécia-

lisations, ce qui nous permet de confier les dossiers délicats à des experts confirmés en interne. Notre philosophie est de cumuler une culture immobilière large et une expérience de terrain poussée, ce qui rejoint les principes de la RICS, sachant que le cabinet est « regulated by RICS » depuis 2011, outre le fait qu'un certain nombre de nos collaborateurs disposent de certifications à titre individuel (RICS - Tegova). Pour ne citer qu'une seule grande date, je mentionnerais 2016, année où nous sommes devenus filiale à 100 % de la SCET, une société de conseil et d'accompagnement de projets, filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts et Consignations. Depuis 2017, CEI a ouvert un bureau à Marseille avec deux collaboratrices expertes immobilières, qui couvrent les régions PACA et Occitanie.

En quoi ce nouvel actionariat a-t-il modifié votre activité ?

E. Delépine : La SCET est un actionnaire solide et respectueux de l'indépendance de ses filiales. Nous avons ainsi conservé une totale indépendance d'action dans la

réalisation de nos missions, tout en bénéficiant de la présence et des informations de notre maison-mère, implantée sur tout le territoire national. Je précise qu'un très strict cloisonnement des activités est opéré au sein du groupe Caisse des Dépôts et que l'indépendance de nos travaux est totalement garantie par tout un ensemble de procédures contraignantes qui nous obligent à évoluer dans un contexte de transparence absolue.

Baptiste Franceschi : S'agissant des synergies opérationnelles, CEI avait déjà une activité dans le secteur public. Grâce à notre intégration dans la SCET, qui a des antennes au sein de nombreux acteurs territoriaux et autres SEM locales, nous pouvons répondre à des consultations plus larges en constituant des groupements d'entreprises qui incluent la SCET, CEI et d'autres prestataires éventuellement. Nous avons ainsi conduit une mission intéressante pour la ville d'Aurillac ainsi que de nombreuses missions en région PACA, dans le cadre de ces nouvelles synergies.

Qu'est ce qui vous différencie des autres cabinets d'expertise ?

E. Delépine : Aujourd'hui quasiment n'importe qui peut s'auto-désigner expert immobilier et faire travailler des profils « juniors » à faible coût, dans le but de tirer les prix de devis par le bas. Or, CEI souhaite que l'expertise conserve ses lettres de noblesse. A ce titre, nous mettons l'accent sur nos compétences, sur nos expériences multiples depuis 15 ans, sur la formation de nos collaborateurs, sur leurs certifications. Ces exigences propres nous permettent de produire des travaux de qualité qui maintiennent un lien de confiance avec nos clients sur le long terme et dans leur seul intérêt.

J. Patron : Et pour éviter la « confusion des genres », nous tenons à préciser que CEI ne dispose d'aucune carte de transactions ni ne réalise aucune recherche de financement.

B. Franceschi : Par ailleurs, nous réalisons depuis longtemps des missions de conseil stratégique « haut de gamme » en lien avec l'expertise immobilière et parfois bien au-delà. Notre professionnalisme, notre notoriété et le strict respect de la confidentialité, nous ont, en effet, permis de développer cette ligne métier.

Quelles sont les évolutions actuelles de vos métiers de base ?

B. Franceschi : Nous sommes en train de finaliser un redéploiement de notre image et de nos lignes de métiers. Sur la forme, cela passe par une refonte de l'identité visuelle, un nouveau site internet et une communication accrue dans la presse et sur les réseaux sociaux. Sur le fond, cela correspond à une volonté d'élargir notre offre vers davantage de missions de conseils et d'accompagnement sur le long terme. CEI veut dire Conseils et Evaluations Immobilières. Nos clients nous sollicitent donc sur des problématiques diverses et complexes. Ils apprécient notre disponibilité dans l'accompagnement et la stratégie immobilière.

E. Delépine : Sur l'aspect des expertises immobilières, notre cœur de métier, nous développons et améliorons en continu nos outils, bases de données et qualité des rendus afin de fournir à nos clients des rapports sur mesure, adaptés aux réalités nouvelles.

En ce qui concerne ces missions de conseil, quelles prestations proposez-vous à vos clients ?

B. Franceschi : On peut synthétiser notre apport en quatre grandes lignes : premièrement, les audits de valorisation, c'est-à-dire la réflexion sur le moyen d'améliorer la

valeur d'un immeuble (droits à construire, travaux, changement d'usage et d'exploitation...) ; deuxièmement, optimisation des coûts et revenus immobiliers (renégociation de baux, analyses des charges, études de performances immobilières...) ; troisièmement, mise en place et exécution de stratégies précontentieuses et contentieuses, défense de nos clients face à l'administration fiscale et quatrièmement à la demande de nos clients, accompagnements dans la réflexion d'acquiescer ou de céder tous types de biens immobiliers.

Pourriez-vous citer quelques exemples de missions récentes ?

E. Delépine : Il faudrait plus de place pour les détailler, mais ils sont tous représentatifs à leur manière de notre éventail de prestations. Nous avons réalisé l'évaluation patrimoniale d'un terrain à bâtir sur lequel le PSG projette une importante opération d'urbanisation autour de la construction de son centre de formation à Poissy.

A la demande du Tribunal de commerce de Paris, nous avons organisé la cession d'une dizaine d'hectares de terrains et d'immeubles dans l'Essonne appartenant à Altis semiconductor. Pour 1001 Vies Habitat et le conseil départemental d'Eure-et-Loire, nous avons évalué des parcs de logements sociaux de plusieurs centaines d'adresses sur tout le territoire, grâce à une méthode spécifique adaptée au logement social et développée en interne. Dans le cadre du marché public Optibaux 2, nous accompagnons l'Etat français dans la renégociation de ses baux.

B. Franceschi : Dans cette mission de grande ampleur, au-delà de la négociation des conditions financières de loyer proprement dites, nous effectuons un audit complet de l'optimisation des surfaces et des charges d'exploitation du client en intégrant les aspects économique et juridique. J'ajoute l'exemple de promoteurs immobiliers, qui nous sollicitent pour des expertises immobilières incluant des analyses approfondies de la concurrence et des calculs d'indemnités d'évictions.

La Ville de Royan nous a sollicités pour une mission d'identification, de valorisation et d'arbitrage d'une partie de son patrimoine immobilier. Cette offre dédiée aux acteurs publics et élaborée par CEI apporte un éclairage opérationnel aux collectivités. Enfin, pour le compte d'une banque internationale, nous sommes amenés à donner notre avis sur la viabilité d'opérations de promotion et de marchand de biens en France.

CEI CONSEILS ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

VOUS ÊTES

- UN PROFESSIONNEL
- UN PARTICULIER
- UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC

VOS ENJEUX

- ÉVALUATION DE PATRIMOINE À DES FINS COMPTABLES OU FISCALES
- EXPERTISE PRÉALABLE À L'ACQUISITION OU À LA CÉSSION
- DETERMINER LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ D'UN ACTIF

NOS SOLUTIONS

Vous permettent d'estimer les biens immobiliers à leur juste valeur pour limiter vos risques et conforter vos arbitrages.

VALEURS RECHERCHÉES

- VALEUR VÉNALE DE TOUS TYPES DE BIENS
En l'état ou après travaux
Libres ou occupés
Au détail ou en bloc
- VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ
- VALEUR LOCATIVE EN RENDEMENT
- VALEUR DE CHARGES FONCIÈRES

NOS RAPPORTS SONT CONFORMES

À la charte de l'expertise en évaluation immobilière
Aux règles TEGOV / REV
Aux présentations de Référence de la RICS

REGULATED BY RICS

Pour terminer, comment voyez-vous l'avenir ?

E. Delépine : Grâce à sa diversification, CEI a très bien résisté à l'impact du Covid. En tant qu'experts, nous restons prudents et basons nos travaux sur des données concrètes, avec une réflexion multicritère, fondée sur la notion de valeur pensée sur le long terme et non de prix à l'instant donné. Ainsi nous anticipons et nous nous adaptons aux évolutions du marché.

B. Franceschi : Nous allons développer de nouvelles prestations d'ingénierie financière et immobilière ainsi qu'un outil permettant une meilleure prise en compte de l'impact des performances environnementales des bâtiments sur leur valeur.

J. Patron : Nous sommes dans une ère nouvelle extraordinairement complexe qui va nécessiter des expertises immobilières réalisées en toute indépendance avec objectivité et confidentialité. Je pense qu'avec ses équipes habituées à faire du sur-mesure, CEI a toutes les compétences et toutes les valeurs pour répondre à cette situation inédite et à ces défis nouveaux.



43 avenue Marceau
75116 Paris
01 56 89 32 96
www.ceimmo.fr