



Hervé Lefebvre



José Martins

Jeune quadragénaire, l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) distille des réflexions théoriques et pratiques dans son domaine. A la fois cénacle professionnel « pointu » et ouvert sur le monde, et fournisseur de solutions opérationnelles, il se place au cœur du marché immobilier post-Covid. Hervé Lefebvre, son président, et José Martins, son vice-président, ouvrent leurs dossiers pour la Lettre M².

Hervé Lefebvre, le 9 mars dernier, vous avez été élu président de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, quelle est la vocation de cet Institut ?

Hervé Lefebvre : L'IFEI est un centre d'échanges et de réflexion sur l'activité d'expertise en évaluation immobilière dans tous ses aspects. Il a été créé en 1979 sous l'égide de Jacques Bravard, un expert renommé, entouré d'une dizaine de ses confrères. L'objectif de notre Institut est d'harmoniser les méthodes d'évaluation et les règles éthiques de la profession, les faire évoluer et les diffuser.

Ses actions sont tournées vers l'information et le perfectionnement des Experts au travers de différentes manifestations :

- les lundis de l'IFEI : conférences mensuelles sur un sujet lié à l'évaluation immobilière, dans lesquelles la parole est libre car le but y est précisément de confronter les différentes doctrines expertales ;
- les Assises de la valorisation immobilière, conférence annuelle ouverte au public ;
- la visite d'opérations immobilières emblématiques, comme le nouveau Palais de Justice de Paris récemment ;
- les séminaires dans les sections régionales ;
- l'échange avec le monde de l'enseignement (ESPI, IMSI...) et les organisations professionnelles. Nous validons des cursus, prenons des étudiants en stage, etc.

C'est donc une association d'Experts Immobiliers ?

H.L. : Pas exclusivement. Outre les Experts en évaluation, l'IFEI accueille des membres associés représentatifs des différents professionnels intervenant dans le secteur immobilier : avocats, investisseurs institutionnels,

preneurs de baux, architectes, géomètres, asset managers, juristes... Soit à l'heure actuelle 367 membres dont 65 % de titulaires (Experts confirmés), 6 % d'auditeurs (Experts « juniors ») et 29 % d'associés (tous les autres corps).

Est-ce une association nationale ?

José Martins : Pour assurer la représentation de l'IFEI sur l'ensemble du territoire français et relayer ses actions au plus près du terrain, six sections régionales ont été constituées au fil du temps en Aquitaine, Grand Est, Grand Ouest, Méditerranée, Midi-Pyrénées et Rhône-Alpes. Elles sont coordonnées par Marc Fasquelle, lui-même président des sections régionales. Pour mieux comprendre notre fonctionnement, il faut savoir que l'IFEI est animé par un comité directeur, avec des commissions constituées de chargés de mission (10 membres), et par un conseil supérieur comprenant 25 membres ainsi que les anciens présidents, au sein duquel ces sections régionales sont représentées.

Quelles sont vos ramifications internationales ?

H.L. : L'IFEI entretient des liens étroits avec TEGoVA, l'organisation supra-nationale en termes d'expertise européenne, qui a mis au point et contrôle rigoureusement les standards du label REV (Recognised European Valuers). Nous échangeons également avec la RICS et avec l'International Valuation Standard Committee (IVSC), qui a pour objectif de traiter de la question des standards internationaux d'évaluation et de favoriser l'émergence de règles professionnelles. En outre, l'IFEI est membre de la Fédération Française des Experts en Evaluation (FFEE).

L'IFEI étant un Institut de réflexion, pouvez-vous nous dire deux mots sur les incidences du Covid-19 sur le marché immobilier ?

H.L. : Il est encore trop tôt pour mesurer l'impact de la pandémie sur les valeurs tant locatives que vénales. Cela dit, on peut s'attendre à un possible tassement des prix des grandes et moyennes surfaces de bureaux, dans la mesure où les utilisateurs de bureaux ont pris conscience que le télétravail pouvait avoir des conséquences positives sur la productivité des salariés.

De même, nous anticipons un fléchissement relativement important des valeurs locatives dans les centres commerciaux, les enseignes nationales montrant actuellement un vif désir de renégocier leurs loyers. En pied d'immeubles, je pense que les éventuelles négociations se feront au cas par cas, mais je ne crois sincèrement pas à l'importante baisse des valeurs annoncée par certains acteurs de l'immobilier. Quant au marché résidentiel, il devrait se maintenir voire continuer sa progression, comme le soulignent les notaires au vu des compromis récemment signés.

Quelles sont les conséquences de cette crise sur vos métiers et vos procédures ?

J.M. : Nous savons qu'un certain nombre de locataires, commerçants ou utilisateurs de bureaux dont l'activité a reculé depuis trois mois, risquent de se trouver en situation délicate au moment de régler leur loyer et vont probablement demander des échelonnements. Or l'IFEI dispose d'une commission médiation/conciliation, que je préside, et qui peut être mise en première ligne aujourd'hui

pour aider tous les acteurs de l'immobilier qui auraient besoin d'être accompagnés dans des différends de valorisation immobilière et de loyers commerciaux. Elle constitue une alternative au circuit judiciaire tout en limitant les coûts et les délais et en assurant la confidentialité qui s'impose.

En quoi consiste cette alternative ?

J.M. : Cette commission a été initiée historiquement suite à de nombreuses sollicitations auprès de l'IFEI par les commissions départementales de conciliation en matière fiscale. Parallèlement, l'Etat a encouragé et encadré les modes de recherche de solution et de résolution de conflits à l'amiable, ne passant pas par le système judiciaire.

Ces modes de règlements alternatifs des conflits ou des litiges prennent diverses formes dont les principales sont la conciliation, la médiation, l'arbitrage et la procédure participative. De nombreux membres de notre Institut les pratiquent en France et à l'étranger concernant des problématiques immobilières diverses. De nombreuses foncières ont d'ailleurs fait figurer des clauses favorisant le recours à ces modes alternatifs, notamment en matière de fixation de loyer d'un bail commercial en renouvellement ou de celle du montant de l'indemnité d'éviction dans les centres commerciaux.

Comment fonctionne concrètement votre commission médiation/conciliation ?

J.M. : Il s'agit d'une commission de pilotage composée d'experts en évaluation immobilière notamment judiciaires et d'avocats spécialisés en droit immobilier. Elle a pour objet d'instruire la demande le plus souvent adressée au travers de la page dédiée du site internet de l'IFEI et de proposer le cas échéant le mode de règlement alternatif adapté. Elle désigne au sein de l'IFEI un ou



Un lundi de l'IFEI

plusieurs spécialistes suivant la nature et l'importance du différend, ces spécialistes ayant suivi obligatoirement une formation adaptée. La commission de pilotage prend le soin au préalable de s'assurer que ce membre spécialiste dispose de la compétence nécessaire et qu'il n'y a pas de conflit d'intérêt. Sachant également que l'IFEI est membre correspondant du Centre de médiation et d'arbitrage de Paris (CMAP) rattaché à la Chambre de Commerce de Paris.

Quels sont vos autres points de vigilance actuellement ?

H.L. : Le problème de l'évaluation des loyers d'hôtel est un vrai sujet. L'évolution de la méthode d'estimation judiciaire de ces loyers a modifié l'usage existant. Il en résulte aujourd'hui mécaniquement une hausse des loyers alors que ce marché subit un coup très dur, notamment sur le créneau des plus de « quatre étoiles », en raison de l'effondrement de la venue des clientèles américaines, japonaises, chinoises. Nous sommes en attente d'un arrêt de la Cour de cassation faisant suite au pourvoi d'un locataire contes-

tant ce qu'il estime être des taux artificiellement élevés. Et nous mobilisons toutes nos capacités de réflexion et d'expertise pour dégager des lignes de conduite sur ce sujet.

Notre autre point de surveillance actuel est celui des concessions automobiles. Un arrêt de la Cour de Cassation portant sur une affaire en province a révélé des approches très différentes des évaluations. L'IFEI s'est saisi du dossier en sollicitant notamment le point de vue de représentants de grandes marques automobiles. Nous allons proposer à nos adhérents des recommandations d'expertise leur permettant de pouvoir fournir des estimations acceptables par les magistrats. Il me semble que nous sommes bien là dans l'esprit de l'IFEI, élément moteur et fondateur du Comité de la Charte, et au cœur de notre logique d'harmonisation des méthodes afin que tout le monde respecte les mêmes grands principes.

**A noter que les prochaines assises auront lieu le lundi 28 septembre 2020 sur le thème « l'immobilier et le climat : enjeux, défis et solutions » le matin, l'après-midi étant consacrée à « l'hôtellerie ».*



L'Assemblée Générale de l'IFEI du 9 mars 2020

INSTITUT FRANÇAIS
DE L'EXPERTISE
IMMOBILIÈRE



IFEI

26 rue de la Pépinière
75008 Paris
Tél : 01 44 70 02 12
contact@ifei.org
www.ifei.org

Publi-rédactionnel