



ALBERT MALAQUIN
Président
IFEI

Entretien avec Albert Malaquin qui a pris la direction de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), succédant à Philippe Guillerm.



Quels sont les axes de développement de l'IFEI et pourriez-vous nous rappeler son histoire ?

L'IFEI est né le 16/05/1979, soit il y a 47 ans, sur la belle idée d'organiser et de mettre en valeur la profession d'Expert immobilier. Cette idée a germé dans la tête des 18 pères fondateurs qui sont à l'origine de notre Institut. La première matérialisation de cette volonté a été la création d'un document que tout le monde connaît maintenant, la première Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. 40 ans après nous en sommes à la 6^{ème} version et c'est sans contester le document de référence de notre profession. Si beaucoup de fondateurs ne sont plus là, ils peuvent être fiers de ce qu'est devenu l'IFEI, un Institut en croissance avec 424 membres dont 326 Experts (299 Titulaires et 27 Auditeurs), 97 Associés et 1 Observateur. Je prends la suite de Philippe Guillerm que je souhaite remercier chaleureusement pour le travail qu'il a effectué au cours de ces trois dernières années. Son implication dans toutes nos régions et son travail de communication ont fait rayonner l'IFEI bien au-delà du seul périmètre de l'expertise immobilière. Ce sera une source d'inspiration pour mener à bien mes nouvelles fonctions pour le développement continu de notre Institut.

Les piliers de notre Association sont les suivants :

- Assurer les règles d'éthique et de déontologie de la profession, afin de préserver l'indépendance, l'honorabilité et les compétences de tous nos membres.
- Contribuer aux évolutions de notre profession à travers le Comité d'Application de la Charte en Expertise Immobilière, dont l'IFEI est à l'initiative.
- Déployer les certifications REV-TEGOVA (actuellement 193 Experts Recognised European Valuer) pour nos membres Experts.
- Former régulièrement nos membres à travers les "Lundis de l'IFEI", les formations en régions, nos Assises ainsi que nos travaux et publications sur les marchés et les méthodes. Parce que l'excellence ne se limite à aucune structure, nous mettons en lumière les Experts des grandes entreprises comme les indépendants, avec la même exigence et la même conviction.

Nos enjeux futurs seront les suivants :

- Développer et transmettre à la nouvelle génération d'Experts et de Conseils les responsabilités de notre Institut dans son fonctionnement.
- Recruter toujours plus largement de nouveaux membres, en particulier dans les Régions, dans le respect de nos critères d'exigence et d'éthique professionnelle.
- Déployer nos partenariats non seulement

avec les Universités pour attirer les jeunes générations, mais aussi avec la RICS, TEGOVA, l'IVSC, l'ADI ou encore la Fondation Palladio pour faire rayonner l'IFEI "Hors les murs".

- Poursuivre les partenariats : RNEI, FIABCI, ESPI, Club des Clubs de l'Immobilier, TEGOVA France, Conseil Supérieur du Notariat, AICN (Alliance Immobilière pour la Convergence Numérique), etc.

En quoi la 18^{ème} édition des Assises de la Valorisation Immobilière, qui aura lieu le 23 juin prochain, sera-t-elle spéciale ?

Notre incontournable rendez-vous annuel et ouvert à tous, Les Assises de la Valorisation Immobilière dans sa 18^{ème} version, en partenariat avec la Lettre M², qui se dérouleront le mardi 23 juin prochain à l'Espace Saint-Martin auront pour thème cette année "Entre mutations d'usages et choix structurants", reflétant les enjeux immobiliers actuels dont les modèles et les usages évoluent à grande vitesse.

Après un panorama économique exhaustif réalisé par notre tandem toujours professionnel composé de Béatrice Guedj et Stéphanie Gallègue, nous accueillerons deux tables rondes. La première consacrée au devenir des bureaux, intitulée "De la vacance à la transformation : quel avenir crédible pour les bureaux ?". De grands témoins représentant les foncières, les opérateurs ou encore les transformateurs viendront nous apporter leurs regards croisés. La deuxième table ronde abordera le futur du commerce avec une question "Actifs commerces : qui tiendra encore demain ?". Là encore, de grands professionnels du secteur nous ferons l'honneur de partager leur vision et perspectives.

L'après-midi commencera par la remise des certificats REV (Recognised European Valuer) à nos Experts renouvelés ou nouvellement diplômés. Puis nous poursuivrons par deux ateliers de travail. Le premier sur ce qu'il ne faut pas manquer de l'actualité de l'expertise, avec entre autres les nouveautés de la 6^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et le deuxième qui dressera un panorama complet des dynamiques de marché dans les grandes métropoles régionales.

Cette journée sera donc très riche avec l'ambition de couvrir la plupart des problématiques que nous avons à adresser régulièrement dans le marché actuel. Nous comptons sur la présence de tous pour réitérer le succès de ces dernières années.

Comment sentez-vous évoluer le métier d'Expert en évaluation immobilière ?

Le métier d'Expert immobilier a plusieurs challenges à relever mais rappelons tout de

même ses fondamentaux tels que son indépendance, son choix des méthodes d'évaluation, la traçabilité de son raisonnement et sa capacité de conclure avec conviction.

Pour autant, l'évolution du métier d'Expert immobilier est particulièrement bien reflétée dans les nouveaux thèmes abordés par la nouvelle version de la Charte (6^{ème}). L'Expert immobilier est confronté aux deux grands enjeux du moment :

- Incidence des enjeux environnementaux sur la valeur vénale des immeubles
- Du bon usage de l'Intelligence Artificielle qui a le mérite de simplifier nos tâches récurrentes dans chaque dossier mais dont il faut se méfier des hallucinations (notamment sur des références de marché erronées).

Les sujets environnementaux sont chaque jour plus prégnants avec l'appréciation de la performance énergétique de l'actif, sa trajectoire décarbonée avec le décret tertiaire, le décret BACS, ou encore les nouveaux risques climatiques à analyser. Tout ceci ayant un impact parfois significatif sur le plan de travaux à venir dont il conviendra d'en apprécier la pertinence et son juste calibrage. L'Expert devra chaque jour évoluer en "auditeur immobilier" comme une équipe d'investissement qui apprécie la valeur vénale potentielle d'un actif ou d'un portefeuille. Il conviendra également d'affiner cette notion de "valeur verte", difficile à rationaliser du fait de la non comparabilité des actifs immobiliers.

Concernant l'IA, elle transforme en profondeur nos méthodes de travail. Beaucoup d'éléments techniques peuvent être préparés par les nouveaux outils : lecture documentaire, extraction des baux, synthèse de marchés, pré-analyse des comparables, etc. En revanche, elle ne remplacera jamais la visite, l'intuition de marché, la compréhension micro-locale, le discernement, ni la responsabilité professionnelle. Il en va de notre crédibilité personnelle, de notre réputation et de notre capacité à défendre nos conclusions devant tous nos métiers environnants : clients privés, investisseurs, banquiers, assureurs ou magistrats.

Concernant l'expertise judiciaire, en particulier, beaucoup de dimensions de nos interventions ne sont pas automatisables. La qualité de nos travaux repose sur notre indépendance, le respect du principe de la contradiction, la pédagogie à destination des parties et auprès des magistrats, notre capacité de conviction ancrée sur une méthodologie solide.

C'est probablement là que le métier conservera sa dimension la plus noble : transformer une masse d'informations imparfaites en une opinion de valeur argumentée, cohérente et défendable en toute indépendance.

