



## SOMMAIRE

### ÉDITO

Que n'a-t-on dit sur la loi Pinel dont il faut bien reconnaître les débuts chaotiques, les contradictions ? Tout ceci est vrai mais plusieurs lignes directrices méritent d'être évoquées : état des lieux obligatoire, état des travaux et charges, ce qui devrait impliquer une meilleure maîtrise de la charge immobilière par le preneur. Et paradoxalement rapprocher locataires et bailleurs tant on a oublié une évidence : les intérêts des deux parties convergent, l'entretien et le maintien d'un niveau de prestations des locaux pour le locataire, un produit en bon état pour le propriétaire assurant une meilleure liquidité. Le champ de l'expert s'élargit encore : travaux, charges, plafonnement du déplafonnement, renforcement du droit de résiliation triennale. L'année 2015 sera féconde !

**Laurent Leprévost**  
Directeur Général

**P.2** • Interview : Que pensez-vous de la loi Pinel ?  
• Définitions et citation du mois

**P.3** • Interview : Comment bien préparer une évaluation ?  
• Le saviez-vous ? Nos expertises emblématiques  
• Indices et taux

**P.4** • Galtier en conférence  
• Galtier dans la presse  
• Agenda  
• Histoire

### Rappel

L'objectif affiché de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 « relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises » et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 « relatif au bail commercial » était de « garantir l'équilibre des relations entre bailleur et commerçant en maîtrisant les hausses de loyer, en améliorant la transparence et en facilitant l'implantation des commerces ». La loi est entrée en vigueur, pour l'essentiel de ses dispositions, le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

### La loi Pinel en 9 points

- Allongement de la durée des baux dérogatoires
- Renforcement des obligations d'informations du bailleur
- L'encadrement de la répartition entre bailleur et preneur des charges/impôts/taxes récupérables et des travaux
- Durée du bail commercial et interdiction partielle de déroger à la faculté de résiliation triennale
- Faculté de dénonciation par LRAR
- Limitation de l'augmentation du loyer en cas de déplafonnement
- Réforme de l'indexation du loyer : abandon de l'ICC
- Protection du cédant en cas de cession du bail
- Droit de préemption des communes en cas de cession

# Que pensez-vous de la loi Pinel ?



**Jean-Marie Salessy,**

Délégué régional Ile-de-France et Responsable du département commerce

## Quels sont les 2 grands changements apportés par la loi Pinel ?

La loi Pinel remet sensiblement en cause l'équilibre entre bailleur et preneur que l'on connaissait jusque-là. Ces nouvelles dispositions intégrées aux articles L et R 145-1 et suivants du Code de Commerce se traduisent par :

- La multiplication des dispositions d'ordre public (8 supplémentaires).
- Le renforcement du principe de droit d'information et de protection du preneur.

*certaines clauses qui malgré l'esprit de la loi pourraient lui être défavorables. Pour exemple le renforcement du droit de résiliation triennale du locataire pourra entraîner la disparition dans la plupart des cas, sauf exceptions, du bail commercial de 9 ans. Autre point de vigilance à avoir, la rédaction de la clause de garantie entre cédant et cessionnaire qui devrait être assortie d'une double limite (3 ans maximum ou jusqu'à l'échéance du bail lorsqu'elle est inférieure à 3 ans).*

*Pendant la durée du bail, le preneur devra être attentif à différents points. Dans l'hypothèse où le loyer reste indexé sur la base de l'évolution de l'ICC, en cas de décorrélation marquée avec l'indice de base légale applicable (ILC ou ILAT), une action en demande de révision triennale devra être diligentée. Enfin, le preneur veillera à la conformité entre l'inventaire des charges, impôts, taxes et de redevance et l'état récapitulatif annuel.*

## Dans le cadre des expertises est-ce que la loi Pinel impacte la valeur d'un actif ?

*La loi Pinel devrait avoir au moins le mérite d'amener une certaine transparence en matière de charges, impôts, taxes et redevances dans les relations bailleur/preneur et de donner tout son sens à la notion de revenu net dans les valorisations. Il est encore plus évident que précédemment, une rédaction imprécise d'un bail commercial pourrait avoir une conséquence durable sur le flux généré, sur la fixation de la valeur locative et par conséquent sur l'évaluation de l'actif en lui-même. Sur le long terme, il est tout à fait envisageable qu'un jeu de vases communicants se mette en place entre la composante loyer et la composante charges, impôts, redevances et taxes. En ce qui concerne l'évaluation d'un bien, la loi Pinel va mettre fin à la capitalisation simple du revenu sans appréhension et analyse du coût global pour le preneur.*

## Sur quels aspects l'investisseur et l'utilisateur doivent-ils être vigilants ?

Le degré de vigilance est différent entre les deux parties prenantes au bail commercial. Le bailleur devra être encore plus appliqué dans la rédaction du bail. Le « poids des mots » prend tout son sens avec cette nouvelle mouture du Code de Commerce. Il devra notamment faire particulièrement attention à l'établissement de la répartition des charges, impôts, taxes et autres redevances, et essayer de profiter des dérogations aux règles de base pour éluder certaines règles coercitives telles que l'interdiction des périodes fermes d'engagement ou encore le plafonnement du bail commercial. Attention, pour cette dernière notion il ne faut pas confondre son application avec celle lors d'une révision triennale (ordre public).

Avec la protection de certaines dispositions d'ordre public, la vigilance du preneur pourra être plus relâchée au moment de la rédaction du bail commercial. Néanmoins, il devra quand même être attentif à la rédaction de

“  
... le mérite d'amener une certaine transparence...”

## LES DÉFINITIONS DU MOIS

### LE PRIX

Le prix, exprimé en un montant de référence (en général monétaire), est la traduction de la compensation qu'un opérateur est disposé à remettre à un autre en contrepartie de la cession d'un bien ou d'un service. Les niveaux de prix possibles sont en nombre potentiellement infini, selon les acteurs économiques, selon leurs estimations de la valeur de la chose pour eux-mêmes et pour les autres (spéculation).

### LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droit immobilier seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression, selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

### LA DIFFÉRENCE

À titre d'illustration : votre voiture d'occasion a une cote à l'Argus de 10 000 €. C'est sa valeur de marché, elle vaut 10 000 €. Vous pouvez décider de la vendre à 9 500 € ou à 11 000 € selon l'offre de l'acheteur, il y a bel et bien une différence entre une valeur et un prix.

## LA CITATION DU MOIS

“  
Aujourd'hui les gens connaissent le prix de tout et la valeur de rien.”

Oscar Wilde

# Comment bien préparer une évaluation ?



**Laurent Leprévost,**

Directeur Général

## Quels sont les documents indispensables à l'évaluation d'un bien ?

Pour définir les documents indispensables à l'évaluation d'un bien, il est impératif de cerner l'hypothèse de l'évaluation souhaitée (bien considéré comme occupé, vacant, avant ou après travaux, dans l'usage constaté ou avec un autre usage) et le type de valeur attendue (valeur en poursuite d'activité, valeur forcée, valeur vénale ou locative).

Généralement, le premier document utile est le titre de propriété qui contient les informations relatives à l'identification du bien. Autre élément essentiel, les surfaces, de préférence certifiées par un professionnel avec une synthèse par nature de locaux et si possible un plan. Si le bien est loué, les pièces relatives à la location, les

baux, avenants, quittances, etc. sont indispensables. Toutes les informations sont utiles à l'expert : le montant de la taxe foncière, le diagnostic immobilier (amiante, DPE, ...) ainsi que les travaux réalisés au cours des dernières années et à réaliser dans les cinq prochaines années.

## Pourquoi ces documents sont-ils indispensables ?

La question peut prêter à sourire, tant il paraît évident que sans surface, sans certitude que le bien se trouve à telle adresse et pour tel usage, il ne sera pas possible de mener à bien une évaluation dans les meilleures conditions. Les surfaces communiquées constituent un problème récurrent, notamment sur la nature même des surfaces (utile, habitable, pondérée, SHON, etc.), où

“  
...remédier à d'éventuels désordres détectés et chiffrés par nos techniciens.  
”

parfois des écarts sont constatés avec le bail. Il n'est pas rare que l'intervention de l'expert déclenche chez le donneur d'ordre une réflexion sur l'état et les caractéristiques de son patrimoine.

## Comment réalisez-vous une évaluation si vous n'avez pas tous ces documents ?

Fort heureusement l'expert n'est pas démuné. L'expert peut retrouver les surfaces à partir d'un plan de cadastre, retrouver l'identité du propriétaire à partir de la matrice cadastrale, déterminer un loyer de marché en l'absence de bail, etc. Chez Galtier Expertises, le point déterminant de notre Groupe est la diversité de ses métiers, puisqu'on y trouve diagnostiqueurs et ingénieurs capables de déterminer des surfaces, réaliser un diagnostic et un inventaire du mobilier.

## Nos expertises emblématiques en 2014

### Commerces

- 5 portefeuilles de commerce. Grandes chaînes de magasins. Plus de 400 sites expertisés

### Logements

- 3 portefeuilles de logements sociaux représentant plus de 100 000 logements

### Bureaux

- 2 portefeuilles totalisant plus de 300 lignes

## INDICES ET TAUX



	4T 2013	4T 2014	Variation %
ICC	1 615	1 625	+ 0,62
ILC	108,46	108,47	+ 0,01
ILAT	107,26	107,80	+ 0,50
IRL	124,83	125,29	+ 0,37

	%	Date
OAT 10 ans	0,5160	30/03
Euribor 12 mois	0,198	30/03
Taux d'emprunt	2,15	Mars

## LE SAVIEZ-VOUS ?

**800 000**

C'est le nombre d'actifs franciliens qui travailleraient à distance à horizon 2030, selon l'étude de l'ORIE, soit 2,5 à 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux ...inoccupés.

**58 000**

C'est le nombre de logements oubliés par le ministère du Logement en 2014 dans ses premiers résultats...

**7,7** MILLIARDS D'EUROS

C'est le montant des transactions "commerce" en 2014 en France. Soit près du double de la performance moyenne des dix dernières années.

**423** EUROS

C'est la recette moyenne par chambre louée (RMC) pour les hôtels catégorie Grand luxe, contre 40 € pour la catégorie Super-économique.



Juin 2014

## OPTION FINANCE

### Optimiser les coûts en limitant les risques

« Certains éléments immatériels jouent également sur la valeur du bâtiment, par exemple un chef d'entreprise qui veut des valeurs locatives très basses et prend des bureaux en dehors de Paris s'expose à des risques d'absentéisme. De même, la qualité de la climatisation peut influencer sur les arrêts maladie. Le bâtiment est devenu un enjeu salarial et de management. »

Octobre 2014

## ICH BUSINESS CLUB

### Liens entre performance énergétique et valeur des actifs

« Pour l'immobilier d'entreprise le facteur vert amoindrit le risque immobilier mais n'apporte une plus-value que lorsqu'il est lié aux fondamentaux immobiliers. »

Novembre 2014

## LE CERCLE DES ANALYSTES INDÉPENDANTS

### Conjoncture 2015 des investissements

Discussion entre asset owners, asset managers, intermédiaires et experts, sur les perspectives de l'immobilier. Notamment, le thème de la bulle immobilière dans un contexte général déflationniste a été évoqué...

## AGENDA

11 au 13  
MARS

MIPIM

1<sup>er</sup>  
AVRIL

Remise du prix Galtier au Major de la promo Expertise de l'ICH à Paris

16 & 17  
JUILLET

Université d'été d'expertises de la RICS à Paris

## HISTOIRE

CHAPITRE 1 :

### La naissance du groupe

En 1894, les grandes filatures du Nord connaissent des incendies fréquents et conséquents. Les compagnies d'assurance les indemnisent sur la base d'estimations fournies par leurs propres experts. Les industriels assurés font alors appel à des experts indépendants tels que le Cabinet Galtier pour rééquilibrer la relation assurance-assuré.



## GALTIER DANS LA PRESSE



### Immoweek

Janvier 2015

Lionel Labouz

#### « La loi Alur et son impact sur la valeur »

« Si la loi ALUR implique la nécessaire suppression des dispositions du PLU liées au COS par voie de modification simplifiée, il n'en reste pas moins que les services instructeurs ont l'obligation, depuis le 27 mars dernier, d'en... »

### Le Point

Octobre 2014

Laurent Leprévost

#### « Les acheteurs font très attention au niveau des charges »

« Aujourd'hui, de plus en plus de candidats à l'acquisition dans le collectif ne s'arrêtent pas à la seule question du financement et/ou du prix au mètre carré auquel ils peuvent décrocher le logement de leurs rêves. Ils font très attention au... »

### JurisHebdo

Décembre 2014

Alexis Rollet

#### « L'expert a un rôle de sécurisation »

« Le mot « expertise » est généralement galvaudé. Si une simple « estimation » peut être effectuée par tout professionnel immobilier compétent, « l'expertise en évaluation immobilière » correspond à une prestation bien encadrée. En effet il faut... »

# Et si vous preniez l'avis de véritables experts indépendants ?

**galtier**  
Expertises  
Immobilières et Financières

Regulated by RICS

Contact : Laurent Leprévost - 01 55 21 27 95 - geif@expertises-galtier.fr - www.expertises-galtier.fr