



## ÉDITO

Les taux d'intérêt sont historiquement bas. Le message est inlassablement relayé par les médias. Est-ce une bonne nouvelle ? Le particulier s'en réjouira, renégociant un ancien prêt. La durée de celui-ci s'allonge au passage... Les valeurs, quant à elles, restent hautes dans les secteurs tendus et sous perfusion de taux qui ne cessent de se resserrer, évitant la baisse tant annoncée (et attendue). En immobilier d'entreprise les impacts sont également perceptibles puisque les taux de rendement exigés par les investisseurs sur des actifs *prime* se contractent poussant mécaniquement à la hausse la valeur alors même que les loyers tertiaires marquent le pas. C'est le paradoxe auquel nous assistons : un peu de vacance, des loyers à la peine et en deux ans des valeurs vénales qui augmentent de 30%. Le risque de bulle, évoqué récemment par l'économiste allemand Hans-Werner Sinn est présent. Plus que jamais cette situation impose de revenir à l'économie réelle et de reconnecter valeur et fondamentaux immobiliers.

**Laurent Leprévost**  
Directeur Général

## SOMMAIRE

**P.2** • Interview : " La prise en compte des risques environnementaux dans les transactions "  
• Définitions et citation du mois

**P.3** • Interview : " Galtier Valuation : bilan 2015 et perspectives 2016 " • Le saviez-vous ?  
• Nos expertises emblématiques  
• Indices et taux

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

## Rappel

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », a été promulguée le 6 août 2015 et publiée au Journal officiel du 7 août 2015 (n° 2015-990). La loi vise à établir une égalité des chances économiques, à créer plus d'activité en déverrouillant les blocages, en favorisant l'investissement et en développant l'emploi. Elle s'articule autour de trois axes : libérer, investir, travailler. Le texte contient 308 articles dont certains sont en cours de discussion. Néanmoins, un pan très important de la réforme est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2016.

## Loi Macron droit des baux d'habitation en 7 points

*« L'objectif est d'améliorer la sécurité juridique et l'efficacité économique de la loi du 6 juillet 1989 tout en préservant le locataire ».*

- L'état des lieux à la signature du bail
- La résiliation du bail pour impayé
- L'amélioration du régime de la location meublée pour le locataire
- Les modalités d'application de la hausse des loyers aux locations meublées
- La protection du locataire âgé ou ayant à charge une personne âgée
- Les congés
- Colocation

# La prise en compte des risques environnementaux dans les transactions



**Marie-Pierre Loisel,**

Directrice de Galtier Expertises Environnement

## Quels types de risques peuvent être rencontrés ?

Plusieurs risques peuvent être rencontrés, pour exemple, les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt, remontée de nappe, avalanche,...) ; les risques technologiques (issus d'un site Seveso<sup>(1)</sup> ou d'un établissement ICPE - Installations classées pour la protection de l'environnement) ; les risques de pollution des sols (issus d'une activité historique ou récente), etc.

est l'exploitant de l'installation, il doit en outre indiquer par écrit à l'acheteur s'il y a eu manipulation ou stockage de substances chimiques ou radioactives sur le site concerné.

## Dans ce domaine, pouvez-vous nous citer un récent décret ?

Oui, le décret du 26 octobre 2015 qui introduit la création des SIS (secteurs d'informations sur les sols). Concrètement ce décret impose :  
- à l'Etat de rendre disponibles les informations relatives aux pollutions des sols dont il dispose.  
- à la commune d'intégrer ces informations dans les documents d'urbanisme.

## Pour vous quels sont les bons réflexes indispensables pour sécuriser une transaction ?

Pour moi, les 5 bons réflexes sont :

- **S'informer et informer** : un préalable parfois coûteux mais indispensable
- **Organiser les bases d'une négociation éclairée** : identifier le devenir du bien et sa compatibilité avec le projet
- **Sécuriser sa situation** : obligation contractuelle de réaliser les formalités administratives (déclaration de changement d'exploitant par exemple)
- **Ne pas négliger les problématiques périphériques** : risques induits par les tiers, pollution «subie»...
- **Les restrictions d'usage** : y avoir recours c'est un moyen de «conserver la mémoire» d'une pollution.

Pour aller plus loin dans un prochain article je vous parlerai de la responsabilité de la remise en état...

(1) **La directive Seveso** est le nom générique d'une série de directives européennes qui imposent aux États membres de l'Union européenne d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs, appelés «sites Seveso», et d'y maintenir un haut niveau de prévention. Cette directive tire son nom de la catastrophe de Seveso qui eut lieu en Italie en 1976.

## LA VALEUR <sup>(2)</sup>

**Valeur nette comptable d'une immobilisation** : Valeur brute (prix d'achat, coût de revient ou de production, valeur d'apport) ; Amortissements comptables, Dépréciation éventuelle de l'actif

**Valeur vénale** : le montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, nette des coûts de sortie. Les coûts de sortie sont les coûts directement attribuables à la sortie d'un actif, à l'exclusion des charges financières et de la charge d'impôt sur le résultat.

**Valeur de marché** : Montant estimé pour lequel un actif ou un passif pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans des conditions de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte

**Valeur d'utilité** : La valeur d'utilité d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (UGT) correspond à la valeur actuelle des flux futurs générés par l'utilisation de l'actif et donne une estimation de sa valeur de marché. La détermination de la valeur d'utilité d'un actif fait appel à la méthode d'actualisation des flux de trésorerie disponibles à travers la prise en compte des flux générés par l'actif, du taux d'actualisation traduisant le niveau de risque de l'actif et de sa durée d'utilisation. La valeur d'utilité intervient dans le cadre des tests de dépréciation pour le calcul de la valeur recouvrable. La valeur d'utilité est assimilable à la valeur d'usage.

(2) Définitions utilisées dans l'évaluation d'actifs incorporels

“  
Tout point de vue de valeur doit être partial pour communiquer vraiment quelque chose.”

Vaclav Havel

# Galtier Valuation : bilan 2015 et perspectives 2016



**Laurent Leprévost,**

Directeur Général

## Quel bilan tirez-vous de 2015 pour Expertises Galtier ?

Le groupe Expertises Galtier a réalisé un chiffre d'affaires de 35 M€ l'an passé, dont 8 M€ pour le seul volet de l'évaluation immobilière qui signe ainsi sa 5<sup>e</sup> année d'augmentation. Cela représente quelque 6 300 rapports d'expertise en valeur vénale, 110 Mds€ d'actifs évalués et environ 2 500 clients, dont un nombre croissant d'investisseurs institutionnels (+30%). La multiplicité du profil de nos clients nous donne une vision panoramique du marché et nous permet d'intervenir sur de vastes sujets, comme l'évaluation d'un portefeuille de 65 000 logements, d'un portefeuille de stations-service, d'un ensemble haut de gamme dans le résidentiel, ou encore d'immeubles en bloc en vue d'une cession.

## Quid de 2016 ?

L'essentiel de notre activité pour notre filiale dédiée à la valeur vénale est concentré en France, avec 8 M€ de chiffre d'affaires en 2015. L'un de nos challenges sera de s'étendre à l'international. Nous sommes déjà présents en Belgique et aux Pays-Bas, mais nous souhaitons nous développer en Europe du Nord, dans la Péninsule Ibérique et en Italie au travers de partenariats. Dans cette logique, nous allons changer de nom, Galtier Expertises Immobilières et Financières devient Galtier Valuation.

## Vous avez fait de l'indépendance l'un de vos arguments. Est-ce encore convaincant pour les clients ?

Plus que jamais. Un client sur deux veut s'adresser à un expert immobilier

“

...6 300 rapports d'expertise en valeur vénale, 110 Mds€ d'actifs évalués et environ 2 500 clients... ”

totalemment indépendant d'un réseau bancaire ou d'un groupe de brokerage. C'est d'autant plus important que le régulateur européen réclame toujours plus d'indépendance. Le sujet n'est pas tant la mise en cause du professionnalisme des experts dépendants d'un groupe de services immobiliers, mais cette inévitable suspicion entre des services qui ont des intérêts divergents pour le client final.

## Faut-il légiférer ?

À mon sens, oui. C'est pourquoi, avec l'association Valiew que nous avons créée, nous allons sensibiliser les pouvoirs publics pour mettre en place de véritables garanties afin de lutter contre les conflits d'intérêt...

(Business Immo / mars 2016)

## Nos expertises emblématiques en 2015

### Automobile

- Un portefeuille de 162 stations services
- 60 concessions automobiles en région parisienne

### Santé

- Un portefeuille de 50 EHPAD
- ### Logement
- 1 portefeuille de 65 000 logements d'un bailleur social

### Bureau

- 3 portefeuilles d'assureurs représentant 500 agences en France

### Commerce

- 165 supermarchés
- 40 hypermarchés

## INDICES ET TAUX



	4T 2014	4T 2015	Variation %
ICC	1 625	1 629	+0,25%
ILC	108,47	108,41	-0,06%
ILAT	107,80	108,16	+0,33%
IRL	125,29	125,28	-0,01%

	2011	2012	2013	2014	2015	Avril 2016
OAT 10 ans au 1 <sup>er</sup> Janvier	3,34 %	3,20 %	2,06 %	2,49 %	0,83 %	0,37 %
Inflation	2,10 %	2,00 %	0,90 %	0,50 %	0,60 %	0,00 %
Taux d'emprunt moyen sur 20 ans	3,93 %	3,65 %	3,05 %	2,74 %	2,03 %	1,88 %

## LE SAVIEZ-VOUS ?

**373 974**

C'est le nombre de m<sup>2</sup> de centres commerciaux qui ont été inaugurés en 2015.

**3 500**

C'est le nombre de logements sociaux que projette de construire annuellement, en Ile-de-France, le groupe SNI à partir de 2017.

**290 200**

C'est le nombre de m<sup>2</sup> tertiaire en cours de certification Effinergie à fin 2015.

**1,8 MILLIARD**

C'est le montant total échangé dans les transactions en immobilier logistique au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

**150 MILLIONS**

C'est le niveau moyen quotidien de remboursement du régime général de Sécurité Sociale pour les établissements publics de santé sur les sept premiers mois de l'année 2015.

**280**

C'est en euro le RevPAR (Revenu moyen par chambre disponible), d'une chambre de luxe à Paris contre 165 € en régions (hors côte d'Azur).



Juin 2016

CNAM

## Estimation des immeubles : correction, mutation, évolution des valeurs en stock

« Une série d'actifs peut être considérée comme surévaluée car n'intégrant pas suffisamment ou pas des travaux de remise aux normes. On achète une adresse, un loyer, on s'accommode parfois de ces (sur)coûts cachés »...

Janvier 2016

HEC AVEC  
BDO CONSEIL

## 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. »

Décembre 2015

IFEI

## Immobilier Nantes Métropole - Tertiaire

« Globalement, sur la métropole nantaise, l'offre immobilière de bureau et de locaux d'activité de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> mains est peu ou mal appropriée. Sur ces actifs, faute de travaux importants de réhabilitation, les valeurs sont en baisses. »...

7  
AVRIL

Club des Clubs de l'immobilier

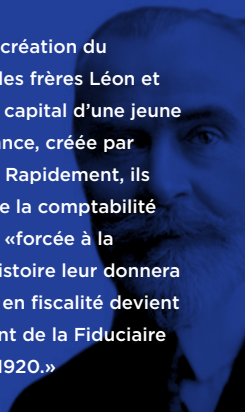
16 & 17  
JUILLETUniversité d'été d'expertise  
de la RICS30 NOV  
AU 2 DEC

SIMI

## HISTOIRE

## CHAPITRE 2 :

« Quelques années après la création du Cabinet Expertises Galtier, les frères Léon et Fernan Galtier entrèrent au capital d'une jeune société, la Fiduciaire de France, créée par un comptable de Grenoble. Rapidement, ils acquièrent la conviction que la comptabilité alors peu réglementée sera «forcée à la rigueur» par la fiscalité. L'histoire leur donnera raison. L'activité de conseil en fiscalité devient le moteur du développement de la Fiduciaire de France dans les années 1920. »



## GALTIER DANS LA PRESSE

**Immoweek**

Février 2016

Laurent Leprévost

### Le marché du logement est en quelque sorte sous perfusion

«...les taux d'intérêt extrêmement bas amortissent une baisse des prix qui auraient du décongestionner plus amplement le marché, les contrastes sont très forts en province, sur les littoraux et dans les grandes agglomérations, les fractures sont de 3 ordres. Qualité des biens, proximité d'une desserte... »

**Immoweek**

Mars 2016

Galtier Valuation

### Galtier Expertises Immobilières et Financières devient Galtier Valuation

« Galtier Expertises Immobilières et Financières, filiale du groupe Expertises Galtier, leader européen dans l'évaluation d'actifs corporels et incorporels change de nom et devient Galtier Valuation. L'objectif est triple, communiquer plus clairement... »

**Business Immo**

Mars 2016

Laurent Leprévost

### « Pourquoi je plaide pour une nouvelle approche de l'évaluation immobilière »

« ...il faut développer une approche globale qui comprend aussi les caractéristiques techniques et immatérielles de l'actif, sinon nous risquons d'avoir une déconnexion croissante entre la valeur de l'immeuble et sa qualité intrinsèque. »

**galtier**  
Valuation

Regulated by RICS

**N°1****PURE PLAYER  
DE L'EXPERTISE**