

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



cas pratique

centrale photovoltaïque au sol



côté métiers

les règlements de contentieux



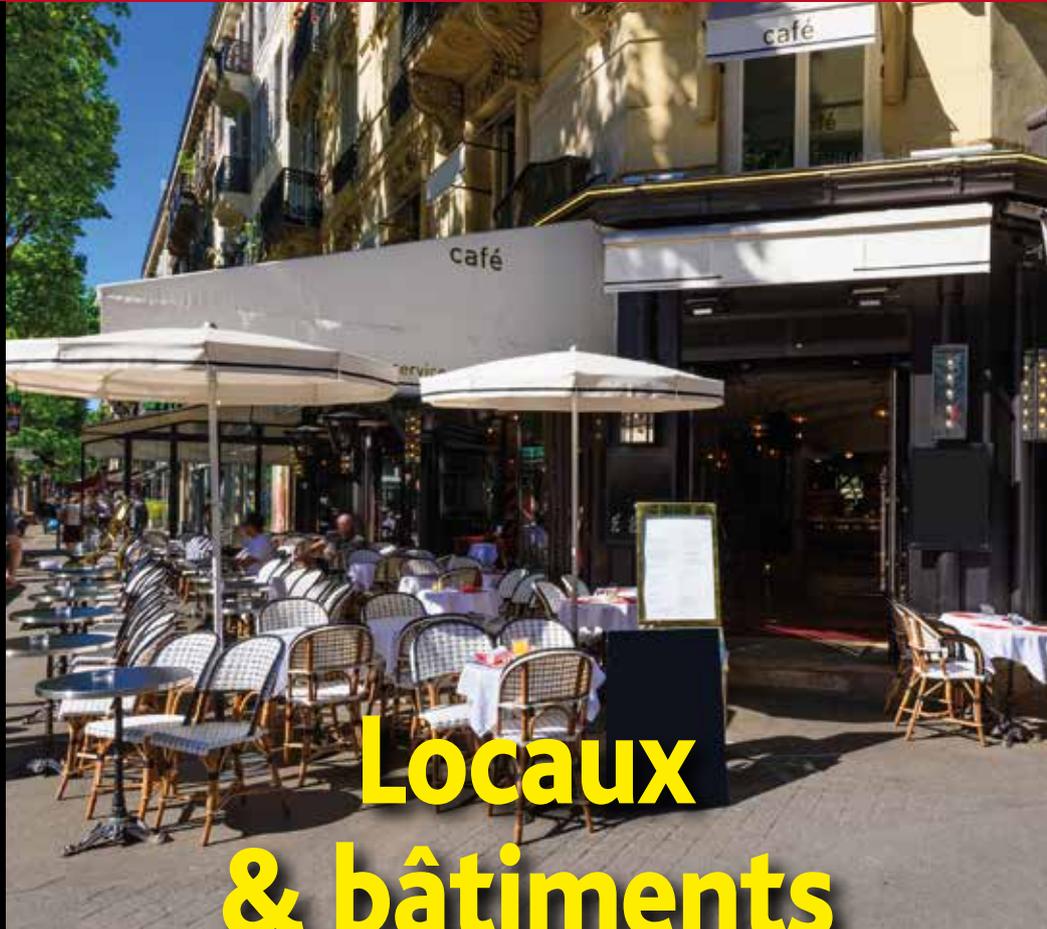
profession

temps forts de l'AG 2018



publication

entretien avec un des auteurs



Locaux & bâtiments commerciaux





AG2R LA MONDIALE

et



UN PARTENARIAT AU SERVICE DE VOTRE PROFESSION

Profitez d'un bilan de protection sociale négocié par la CEF exclusivement pour ses adhérents

Déjà près de 650 Experts Fonciers se sont vus proposer un bilan de protection sociale. Et vous, qu'attendez-vous ?

1 H POUR TOUT COMPRENDRE !

UN BILAN OFFERT, SANS ENGAGEMENT ET CONFIDENTIEL.

Un entretien d'une heure avec un Conseiller AG2R LA MONDIALE vous permettra de répondre à vos questions et faire le point sur votre situation :

Pour plus d'informations sur le partenariat, flashez le QR code ci-dessous !



RETRAITE

Quel sera le montant de vos revenus à la retraite ?

...

SANTÉ

Avez-vous une bonne couverture santé ?

...



PRÉVOYANCE

Êtes-vous bien couvert en cas d'arrêt de travail ou de décès ?

...

ÉPARGNE

Vous souhaitez préparer un projet ou financer les études de vos enfants ?

...

Comment en bénéficier ?



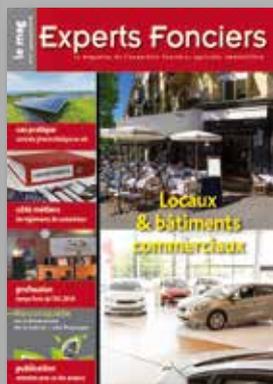
Contactez le
0970 808 808
(appel non surtaxé)



Envoyez votre demande par email :
partenaires@ag2rlamondiale.fr

Document non contractuel à caractère publicitaire

La Mondiale - Société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation - Entreprise régie par le code des assurances - Membre d'AG2R LA MONDIALE - 32, avenue Emile Zola 59370 Mons-en-Baroeul - 775 625 635 RCS Lille Métropole



4 Cas pratique
agricole

6 Côté métiers
interview de Benoît de CADENET
Avocat chez FIDAL

7/22 Dossier
locaux & bâtiments
commerciaux

7/10 ■ La valeur vénale des immeubles
commerciaux

11/13 ■ L'évaluation des murs
de supermarché

14/16 ■ La valeur locative des concessions
automobiles

17/19 ■ Le dé plafonnement du loyer
commercial

20/22 ■ Le fond de commerce
sur le domaine public

23/27 Éclairages

immobilier, profession, publication, juridique,
agriculture, salons

Le Mag Experts Fonciers est édité
par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Nicolas BUSSY, Henri DANDOLO, Henri DELORME,
Gildas de KERMENGUY, Marie LEPERS, Carole LOPES, Jean-Jacques
MARTEL, Caroline VARRY, Fotolia

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 11 septembre 2018

Éditorial



Cher lecteur,

Dans ce nouveau numéro et pour votre meilleure satisfaction, « le Mag » de la Confédération des Experts Fonciers explore les différentes facettes du monde de l'expertise et de son environnement.

Depuis son lancement, il y a maintenant cinq ans, chaque numéro est alternativement centré sur une thématique, soit agricole, soit foncière et immobilière.

Solides sur leurs fondements techniques ou juridiques, les articles de fonds portent la marque de l'expérience du terrain. Ils sont en effet rédigés par les experts eux-mêmes. Ces confrères, auteurs d'un jour, expriment dans cet exercice rédactionnel la volonté de toute une profession de s'ouvrir encore plus vers l'extérieur.

Ils veulent partager et vous faire découvrir à vous, nos interlocuteurs privilégiés, toute la variété et la complexité des différentes missions confiées à L'Expert Foncier.

Ce onzième numéro nous conduit vers les locaux et les bâtiments commerciaux. Ils sont les supports immobiliers d'un secteur majeur de notre économie nationale et offrent de nombreuses opportunités de missions d'expertise.

Je vous souhaite une bonne lecture du Mag et reste à votre écoute pour améliorer encore la qualité de nos échanges.

Thomas AUGUSTIN
Président

Projet de centrale photovoltaïque au sol : quelle approche pour valoriser un terrain nu ?

Les projets environnementaux liés à des biens fonciers bâtis ou non bâtis sont devenus depuis une dizaine d'années le moteur d'un grand nombre d'investissements. Les centrales photovoltaïques ne dérogent pas à la règle. Soucieux de réguler le marché de l'énergie et d'encadrer les changements de destination des biens, l'Etat a mis en place tout un processus de validation ou de refus du projet qui génère bon nombre d'interrogations. L'Expert Foncier devra appréhender tous les mécanismes afin d'évaluer au mieux la parcelle support du projet.

Les faits

Monsieur AMPERE, industriel, souhaite diversifier ses activités. A ce titre, il souhaite acquérir une parcelle agricole qui pourrait lui servir de support pour une centrale photovoltaïque au sol. Il est par ailleurs contacté par une société qui lui propose une promesse de bail emphytéotique en vue de réaliser son projet. Désireux de mettre toutes les chances de son côté, Monsieur AMPERE contacte un Expert Foncier pour qu'il évalue la parcelle afin de proposer au vendeur un prix en adéquation avec l'opération projetée.

Force est de constater que la production d'électricité est loin d'être un long fleuve tranquille. L'aboutissement du projet est le fruit issu à la fois d'un labyrinthe administratif, nécessaire s'il en est, et de la patience de l'investisseur qui ne doit pas en être dépourvu.

Lors de sa première rencontre avec le mandant, L'Expert Foncier doit au préalable vérifier le parcours administratif et réglementaire du dossier qui, a priori, échappe quelque peu à son client. En l'état, la promesse de bail fait référence aux différentes autorisations administratives qui jalonnent le parcours sans forcément en préciser les contours et les modalités. Face au projet précité, il s'avère que rien n'a été fait et que le mandant demeure complètement étranger aux diverses étapes auxquelles le projet est soumis.

Ceci est d'autant plus important que des sommes rondes sont en jeu.



Il faut ainsi compter en moyenne de 300 000 à 350 000 € d'investissement par hectare – hors terrassement et réseaux divers – et généralement, aucune subvention n'est allouée.

La procédure

L'artificialisation du sol apparaît comme le premier point sensible et soumis par conséquent à la validation de la profession agricole. A ce titre, le passage devant la Commission Départementale d'Aménagement Foncier est obligatoire même si son avis n'est que consultatif. Généralement, l'avis donné est positif si une activité agricole est maintenue parallèlement à la production d'électricité.

Les parcours pour volailles en sont le plus bel exemple.

La Municipalité n'est pas en reste puisque le Conseil Municipal doit délibérer quant à l'adéquation entre le projet et le règlement d'urbanisme en vigueur. A ce niveau, les décisions semblent très variables et aucune règle n'est réellement applicable au pied de la lettre. Ici également, l'avis est consultatif.

Les deux décisions sont envoyées au Préfet qui délivre un accord définitif ou pas.

Mais la route est encore longue et sinueuse. Il faut impérativement que le permis de construire soit délivré pour qu'une demande d'autorisation

de production d'énergie soit déposée auprès d'Electricité de France, potentiel acheteur.

C'est à ce moment précis qu'intervient la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), autorité administrative indépendante chargée de veiller au bon fonctionnement des marchés de l'électricité et du gaz en France. Tout projet dont la production prévue dépasse 100 KW doit y présenter son dossier qui doit notamment comporter le coût total de l'investissement, le bilan énergétique et le tarif souhaité de rachat de l'électricité. Le dossier est le plus souvent monté par la société, éventuelle productrice d'énergie.

Ce qu'il est important de souligner dans le fonctionnement de cette autorité est qu'elle ne se réunit que deux fois par an – mars et septembre. Par ailleurs, et ce depuis 2014, la production totale annuelle nationale est contingentée à 400 MWatts, ce qui conduit forcément à évincer certains projets. Le délai d'instruction et de prise de décision est compris généralement entre 6 et 8 mois. Il est intéressant de noter que la réponse de la CRE est non susceptible d'appel...

Finalement, la procédure peut s'étaler sur deux ans. Afin de prendre le maximum de garanties, la durée de validité de la promesse est de quatre ans à compter de la date de sa signature.

Compte tenu des aléas longeant le chemin de la mise en place de l'installation, il est évident que la signature de la promesse engage à tout, mais l'on ne sait pas quand, et ni sous quelles conditions. Raison de plus pour mieux connaître les tenants et les aboutissants du projet.

La valorisation

L'Expert chargé de valoriser une telle parcelle peut envisager une évaluation constituée de deux éléments, d'une part la valeur vénale du terrain agricole et d'autre part la plus-value apportée par le projet de valorisation par construction d'une centrale photovoltaïque au sol.

La valeur vénale du terrain agricole sera calculée de manière « classique » en se basant sur la méthode par comparaison et en appliquant des pondérations en fonction de certains critères (accès, potentiel agronomique, hétérogénéité, mécanisation, surface, relief, eau...).

Ce qui est atypique dans la démarche expertale d'un tel bien est la détermination de cette plus-value que l'on peut calculer selon deux paramètres. Tout d'abord à partir des risques encourus quant à la non-réalisation du projet et ensuite en tenant compte des charges et désagréments supportés par le propriétaire. Pour ce faire, l'Expert Foncier s'appuiera sur la pro-

messe de bail fournie par M. AMPERE.

Dans le cas de cette évaluation, les risques afférents à la non-réalisation du projet sont au nombre de cinq. Le premier risque est l'exercice du droit de préemption de la SAFER. Ensuite, l'exploitant en place peut vouloir se faire reconnaître en tant que fermier. Par ailleurs, le client risque de ne pas obtenir un permis de construire, ou les autorisations de production d'énergie ou l'appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie. Enfin, il ne faut pas négliger le risque de retraits et de recours des tiers.

Il faut ensuite tenir compte des charges et inconvénients supportés par le propriétaire qui sont doubles en l'espèce. D'une part, le montant des travaux de terrassement est supporté à hauteur de 50 % par le propriétaire, d'autre part, le délai de mise en service de l'installation est estimé entre 3 et 4 ans.

Tous ces éléments constituent des entraves lourdes à la fois à la réalisation du projet mais également à l'éventuelle rentabilité dégagée pour le propriétaire. A ce titre, la plus-value qu'il convient de retenir correspond à une valeur d'avenir qui ne peut se prémunir que d'une faible potentialité.

Ainsi, au regard de l'état d'avancement d'un tel dossier, la plus-value consentie s'avère parfois minime par rapport à la valeur vénale du terrain agricole.

Cette valeur est à relativiser et doit être déterminée au cas par cas en fonction de l'état d'avancement du dossier et des conditions prévues dans la promesse de bail. Mais n'est-ce pas là tout l'intérêt de la mission et toute la « plus-value » apportée par l'Expert Foncier ?

Clara LANTHIEZ
Expert Foncier (03)

Cyril LE TADIC
Expert Foncier (63)





Me Benoît de CADENET

Cabinet FIDAL
Avocat associé,
département Règlement
des contentieux

**Ancien Bâtonnier
de l'ordre des avocats
du barreau de Brest
(dans le Finistère),
Me Benoît de CADENET
est depuis 12 ans
avocat associé
au sein du Cabinet FIDAL
de Brest.
En charge
du département
Règlement
des contentieux,
il est étroitement lié
par ses dossiers
au monde de l'entreprise
et du commerce.
Il missionne régulièrement
des Experts Fonciers
en milieu urbain
et nous éclaire
sur ce choix...**

L'Expert Foncier apporte une véritable plus-value à nos dossiers !

Pourquoi travaillez-vous avec des Experts Fonciers ?

" Le cabinet FIDAL est constitué à la fois d'avocats conseils et d'avocats judiciaires qui sont amenés à suivre des dossiers en justice. Autant sur l'aspect conseil que sur l'aspect judiciaire, nous faisons appel aux compétences des Experts Fonciers. "

Quelles missions confiez-vous aux Experts Fonciers ?

Plusieurs types de missions peuvent leur être demandées. Par exemple, dans le cas d'une cession d'entreprise, une estimation foncière de locaux immobiliers, qu'il s'agisse de bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux ; ou bien suite à un contentieux, dans le cas d'une séparation d'associés détenant de l'immobilier ; ou encore lorsqu'un chef d'entreprise est en instance de divorce et qu'il est nécessaire de déterminer la valeur de son immobilier professionnel.

Il y a bien d'autres missions sur lesquelles les Experts Fonciers peuvent nous appuyer. Je pense à la définition d'une valeur locative, lors du renouvellement de bail commercial d'un immeuble, ou dans le cadre d'un litige entre propriétaire et locataire lorsque le propriétaire demande le déplaçonnement du montant du loyer.

Je pense aussi aux Experts Fonciers en matière de baux commerciaux pour calculer le montant de l'indemnité d'éviction, due par le propriétaire à une entreprise, en matière d'expulsion par l'autorité administrative. "

L'Expert Foncier vous amène t-il un plus ?

" Lors d'un procès, ou pour initier des discussions avant procès, si nous arrivons à produire le rapport d'un Expert Foncier, et notamment s'il est agréé auprès de la Cour d'appel, nous avons plus de poids

vis-à-vis du tribunal et de la partie adverse, que si nous donnions une simple estimation. Nous reconnaissons clairement la spécificité de l'Expert Foncier, ses compétences, la déontologie dont il fait preuve dans son métier et le fait qu'il exerce une profession réglementée. "

Comment choisissez-vous les Experts Fonciers avec qui vous collaborez ?

" Le premier critère repose sur l'expérience, le second sur la confiance. Si un Expert Foncier a fait une prestation de qualité sur un dossier, bien évidemment nous faisons de nouveau appel à ses services. Et c'est comme cela que nous travaillons depuis longtemps avec certains cabinets d'expertise foncière.

Le troisième critère est géographique. Partant du principe que les Experts Fonciers sont des hommes de terrain locaux ayant une très bonne connaissance de leur secteur, nous les sollicitons par région ou département en fonction du lieu de l'expertise. Dans ce cas, il s'agit souvent de bouche à oreille, un Expert Foncier que nous connaissons va nous recommander un de ses confrères dans la région qui nous intéresse et pour le type de mission dont nous avons besoin. "

Recommanderiez-vous à vos confrères avocats de missionner des Experts Fonciers ?

" Bien entendu, car cela apporte véritablement une plus value. Et sur beaucoup de dossiers, cela me permet d'éviter une procédure judiciaire.

Les rapports des Experts Fonciers sont riches en informations, en particulier sur l'état et l'évolution de certains facteurs locaux de commercialité. Ces données peuvent alimenter ma réflexion, mon analyse et les conclusions à apporter à un dossier. "

Interview Laurence ROUAN



La valeur vénale des immeubles commerciaux

Le lien entre l'immeuble commercial et le fonds d'exploitation, réside dans l'occupation. Dans ce trio, chacun des composants dépend des deux autres et détermine l'évaluation immobilière. Comment en tenir compte pour la fixation de la valeur vénale de l'immeuble concerné ? Pour y répondre, cet article trace certaines pistes que l'Expert Foncier est amené à explorer dans son analyse.

Le terme immeuble commercial s'applique juridiquement à tous les locaux ayant vocation à accueillir des activités qualifiées de commerciales par le Code de commerce, qu'il s'agisse d'activités de vente, de fabrication ou de services.

Les acquéreurs de ce type de bien achètent principalement pour investir et non pour utiliser eux-mêmes les locaux. De ce fait la valeur la plus probante des murs commerciaux est

établie sur la notion de rentabilité qu'apporte son occupation pour une activité donnée. Dans un premier chapitre, des exemples pouvant être rencontrés et la bonne méthode employée dans l'évaluation des biens occupés par une exploitation seront étudiés.

Parfois, le bien à usage commercial se trouve dépourvu de toute activité. Le local à usage commercial, devenu libre de toute exploitation, fera l'objet du second chapitre qui portera sur

une analyse de l'usage qui serait le plus adapté en fonction des caractéristiques du bien, de son environnement et de la législation en vigueur.

I – Valeur vénale de l'immeuble commercial en exploitation

La valeur vénale de l'immeuble commercial occupé réside dans une méthodologie financière de rentabilité, après une analyse approfondie du bail commercial et de la valeur locative.

1) Les locaux appartenant à l'exploitant propriétaire des murs

Le principe de la valeur vénale d'un bien commercial suivant la méthode du rendement est une approche financière par capitalisation de la valeur locative. Le taux utilisé pour cette capitalisation est appelé taux de rendement théorique ou de marché. Comme il est précisé dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ce taux exprime le rapport entre le revenu annuel et la valeur vénale, frais d'acquisition et droits de mutation compris (valeur vénale « acte en main »).

Les taux de rendement théorique, pour les immeubles commerciaux, oscillent entre 6 et 9 %. Ils peuvent descendre jusqu'à 4,5 % (voir moins à Paris) pour un commerce à très fort potentiel et atteindre 10 %, voire 12 % pour des locaux peu qualitatifs.

La valeur locative se détermine en fonction des caractéristiques du local, de l'activité exercée dans les locaux, des charges réparties entre l'exploitant et le futur acheteur au travers d'un futur bail commercial, des facteurs locaux de commercialité et des loyers pratiqués sur le marché.

En l'absence de loyers pratiqués probants, le loyer potentiel peut être déterminé selon le taux d'effort lié à l'exploitation. Ce taux d'effort correspond à la capacité pour l'exploitant à verser un montant de loyer, au regard des résultats de son activité. Il s'agit du ratio : loyer charges comprises/chiffre d'affaires (voir calcul ci-dessus).

2) Les locaux loués

a) Le bail commercial

Lorsque les immeubles sont loués par bail commercial, il s'agit d'un bail soumis aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce. Ces dispositions règlementent les rapports entre

bailleurs et preneurs. Elles rendent les loyers « plafonnés » et ne pouvant de ce fait être augmentés sans raison valable (sauf exceptions : tels que les baux commerciaux d'une durée contractuelle de plus de 9 ans ou les baux qui par tacite prolongation ont une durée effective de plus de 12 ans). Les locaux non soumis aux règles de plafonnement sont principalement les bureaux, les terrains nus et les locaux monovalents.

b) L'évaluation

La méthode d'évaluation par le rendement, tient compte du loyer et de l'incidence de son plafonnement. Lorsque le loyer pratiqué est équivalent à la valeur locative, le mode de calcul correspond à la méthode de rendement (voir calcul ci-dessous).

En revanche, lorsque le montant du loyer est différent de la valeur locative, il y a lieu de vérifier le bail quant aux modalités de révision, à la durée restante à courir et aux motifs possibles de déplafonnement, pour ainsi

rectifier la valeur en fonction de la variation possible du loyer.

Dans le cas où le loyer peut bénéficier d'une forte revalorisation, il y a lieu d'appliquer un taux de rendement amoindri tenant compte de cette variation.

Dans le cas où le loyer s'avère supérieur à la valeur locative, on peut capitaliser la valeur locative en corrigeant l'estimation obtenue, par l'adjonction du flux actualisé pendant la période prévisible de la durée.

II – Valeur vénale de l'immeuble libre d'exploitation

Il arrive que le local commercial soit libre de toute exploitation et de toute occupation.

Le choix de la méthode d'évaluation nécessite un regard sur les caractéristiques du bien et de son environnement économique, en se posant la question de l'usage le plus stratégique lié à ces deux éléments afin d'obtenir une rentabilité optimum.

Exemple de calcul de la valeur vénale à partir de la valeur locative

Hypothèse d'un local de 100 m² et d'une valeur locative annuelle de 300 € le m² hors charges et hors taxes, avec un taux de rendement théorique net de 6 % et des frais et droits de mutation supposés de 7 % :

la valeur vénale ressort à $[(100 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2) / 6 \%] / (1 + 7 \%) = 467 289 \text{ €}$

Calcul de la valeur vénale par capitalisation sur la base du loyer actuel

Local de 100 m², loué 56 000 € par an hors charges et hors taxes

Taux de rendement de 6 %, frais et droits supposés de 7 %

La valeur vénale correspond à :

$(56 000 \text{ €} / 6 \%) / (1 + 7 \%) = 872 274 \text{ €}$

Trois cas peuvent se présenter.

1) Immeuble situé dans une zone urbaine à dominante commerciale

La liberté de toute occupation a l'avantage de pouvoir prétendre à tout type de commerce. Il est plus facile de se baser sur une hypothétique activité la plus adaptée du fait des caractéristiques du bien et de son environnement.

En matière de boutiques, le proprié-

taire en reprenant la jouissance totale des lieux, récupère la valeur du droit au bail, qu'il va pouvoir ensuite négocier. Il convient donc, au niveau de l'évaluation, de l'intégrer dans la valeur des murs.

L'évaluation de l'immeuble s'effectue en employant la méthode dite du rendement, basée sur la valeur locative de marché en comparaison directe avec les loyers pratiqués dits « à l'américaine » ou avec les loyers

reconstitués en décapitalisant le montant du droit au bail.

2) Immeuble situé dans une zone urbaine à dominante résidentielle

Un immeuble commercial, dans une zone de commercialité très faible, peut trouver à être loué dans de meilleures conditions, après transformation en bureaux ou en habitation. La primauté reste à la méthode d'évaluation du rendement, avec des points de vigilance sur toutes les démarches et le coût nécessaire à cette transformation d'usage.

Voici quelques points de vigilance à vérifier lors d'une transformation en logement :

a) Transformation d'un local qui est en copropriété

Une vérification des règles spécifiques à la copropriété est indispensable et doit s'effectuer au regard des particularités de son règlement.

b) Respect des règles d'urbanisme

Les travaux de transformation doivent également être conformes aux règles d'urbanisme applicables dans la ville. La consultation du PLU permet cette vérification.

c) Respect des normes d'habitabilité et de construction

Parmi les normes en vigueur, la plus importante concerne les habitations destinées à être louées, suivant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (modifié par le décret n° 2017-32 du 9 mars 2017).

d) La valeur vénale

L'évaluation doit s'effectuer en un premier temps, sur le devenir du bien après transformation. Elle est établie :

- ✓ soit par la méthode par comparaison du marché,
- ✓ soit par la méthode financière et



notamment la méthode par capitalisation, c'est-à-dire sur la base des loyers prévisibles.

Le taux de capitalisation est ici celui du rapport entre les loyers de marché « brut » et la valeur vénale des immeubles.

De cette première évaluation, doivent être déduits les coûts estimés, liés à la transformation, comme par exemple :

- ✓ les honoraires du maître d'œuvre, architecte, géomètre,
- ✓ les taxes liées à cette transformation, comme la taxe foncière venant en remplacement de la Contribution Economique et territoriale (CET),
- ✓ et enfin les coûts des travaux de transformation.

3) Immeuble désaffecté

Ce cas de figure concerne principale-

Quel devenir du bien pour quelle valeur ?

ment les bâtiments trop anciens et vétustes qui ne seraient plus exploitables en l'état et/ou difficilement louables. Le terrain constitue alors, l'élément essentiel de l'établissement.

L'évaluation du bien consiste à déterminer la valeur du terrain considéré « nu », en fonction des prix pratiqués dans le secteur et compte tenu des règles d'urbanisme applicables, puis de procéder en un second temps aux déductions faites des frais de démoli-

tion, des frais à engager pour enlever les installations et canalisations diverses et des frais de remise en état du terrain.

Conclusion

Les paramètres liés à l'évaluation de l'immeuble commercial sont d'autant plus complexes et nombreux qu'il existe de situations particulières concernant, notamment, la situation et la nature de l'exploitation.

L'Expert Foncier a été formé pour appréhender cette complexité et pourra éclairer son mandant sur la valeur de son bien.

Sandrine RENOULT
Expert Foncier (80)





L'évaluation des murs de supermarché

Format de distribution devenu incontournable en France et dans le Monde, l'évaluation des murs de grande surface alimentaire (GSA) est, comme pour tout local commercial, basée sur sa rentabilité. Encore faut-il apprécier correctement la contribution locative admissible ! Pour cela l'Expert Foncier a recours à la notion de taux d'effort immobilier.

I – Les différentes catégories

Les supermarchés et hypermarchés sont des surfaces de vente au détail (produits sans transformations ou mineures) ayant une prédominance alimentaire et exploitées en libre-service (généralement à une clientèle de particuliers).

7 groupes de distribution se partagent actuellement le marché (cf. [classement des enseignes en page 12](#)).

En 1957, l'ouverture en France du premier magasin en libre-service par

Edouard LECLERC fut la première pierre de la construction du secteur de la grande distribution.

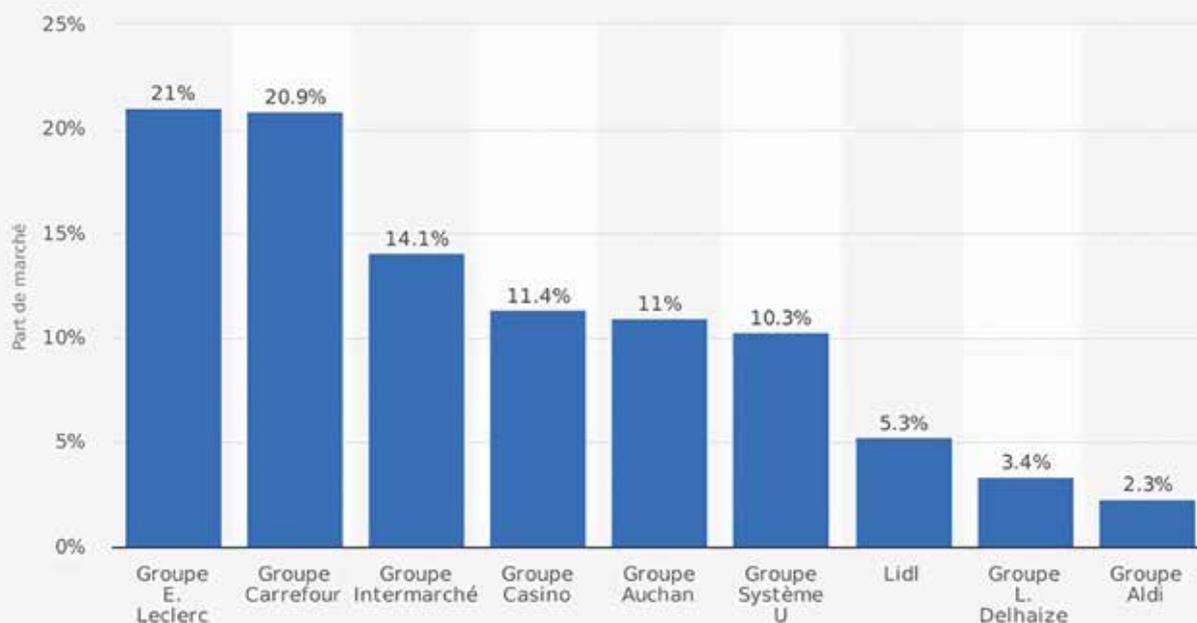
En 1963, Carrefour lance en France le premier hypermarché à Sainte-Geneviève-des-Bois sur un concept qui propose « sous le même toit » des produits de rayons différents.

La période des « 30 Glorieuses » a consacré ce mode de consommation et le modèle s'est progressivement imposé dans tous les pays industrialisés.

Deux grandes philosophies se dégagent néanmoins :

- ✓ Les indépendants des enseignes Leclerc, Intermarché ou Système U, où chaque magasin est autonome car il appartient à un propriétaire distinct mais qui partage néanmoins, à travers l'enseigne commune, une philosophie, un comportement commercial et une centrale d'achats.
- ✓ Les chaînes non indépendantes, comme les enseignes Auchan, Casino ou Carrefour, où tous les magasins

Classement 2017 des enseignes de la grande distribution (source : Kantar Worldpanel, origine distributeur)



de l'enseigne appartient au groupe et sont gérés de manière très centralisée.

1) Les supermarchés, plus de 5 500 en France

Les supermarchés sont des magasins de commerce de détail non spécialisés où les produits alimentaires occupent une place dominante avec les caractéristiques principales suivantes :

- ✓ une surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m²,
- ✓ 2 500 à 5 000 références proposées.

2) Les hypermarchés, plus de 1 700 en France

A la différence des supermarchés, les hypermarchés réalisent une grosse part de leur chiffre d'affaires (CA) sur des produits non alimentaires. Ils se distinguent par :

- ✓ une surface de vente supérieure à 2 500 m²,
- ✓ de 20 000 à plus de 100 000 références proposées.

On peut les classer en 3 grandes catégories :

- ✓ Les grands supermarchés > 2 500 m² : Intermarché, Champion, Carrefour Market, Super U.
- ✓ Les hypermarchés de taille moyenne entre 4 000 m² à 7 000 m² : Leclerc, Hyper U,
- ✓ Les grands hypermarchés, jusqu'à 20 000 m² avec les enseignes Auchan, Cora (Groupe DELHAIZE), Carrefour et Géant Casino.

3) Les « hard discounters », plus de 4 600 en France

Ces formats ont émergé dans les années 1980 avec Lidl, Aldi, Leader Price, Ed, Netto... en offrant des produits de consommation de base. Ils se caractérisent par :

- ✓ une surface de vente généralement inférieure à 1 000 m²,
- ✓ environ 1 000 références.



II - Conjoncture

Avec un recul des volumes pour les magasins physiques en GSA et un nombre de points de vente qui se multiplie, les distributeurs font face à une érosion jamais vue de leur chiffre d'affaires.

Il s'avère aussi que les français viennent plus souvent mais achètent moins de produits. Ceci est à mettre en parallèle avec une quête nouvelle de proximité.

Les hypermarchés, particulièrement touchés, restent néanmoins le format dominant mais ils s'essouffent, particulièrement dans l'alimentaire, subissant de plein fouet la concurrence des magasins spécialisés.

Les consommateurs se reconnaissent de moins en moins dans ce modèle qui incarnait autrefois la modernité, mais qui est aujourd'hui souvent perçu comme trop grand, impersonnel, fatiguant, peu qualitatif. (cf. visuel)

Les grands groupes se recentrent d'ailleurs vers le multiformat de proximité pour se rapprocher du consommateur y compris au cœur des centres-villes.

L'arrivée d'Internet et de « pure players », comme Amazon ou Alibaba, ont bouleversé la donne et démultiplié la concurrence en faisant naître de nouveaux services.

La proximité, une nouvelle tendance de consommation !

III - Détermination de la valeur locative de marché

La valeur locative de marché est appréciée à travers le taux d'effort. Celui-ci exprime le ratio entre le loyer admissible par rapport au chiffre d'affaire (CA) annuel du magasin.

L'analyse du CA dégagé pourra être approfondie par l'examen de la fréquentation clients ainsi que par le panier moyen qui reflète le pouvoir d'achat de la clientèle.

IV - Détermination de la valeur vénale des murs

Les transactions directes concernant les surfaces commerciales de ce type sont assez rares, les cessions se concrétisant davantage au niveau du rachat de sociétés exploitantes que d'acquisitions par des investisseurs

extérieurs. L'Expert Foncier est donc généralement amené à intervenir dans le cadre d'une valorisation comptable.

L'évaluation par capitalisation des revenus sera réalisée après une analyse précise des paramètres suivants :

- ✓ la zone de chalandise, avec appréciation le cas échéant du potentiel de clientèle touristique,
- ✓ la qualité de l'emplacement, notamment par son accessibilité et la visibilité de l'enseigne commerciale depuis des axes routiers fréquentés,
- ✓ l'évolution à la hausse ou à la baisse du CA, avec analyse de la pression concurrentielle,
- ✓ la pérennité du flux de loyer associée aux charges et conditions du bail,
- ✓ les possibilités physiques d'agrandissement de la surface de vente liées à la configuration du terrain, l'aménagement intérieur du magasin, mais également le potentiel de parking.

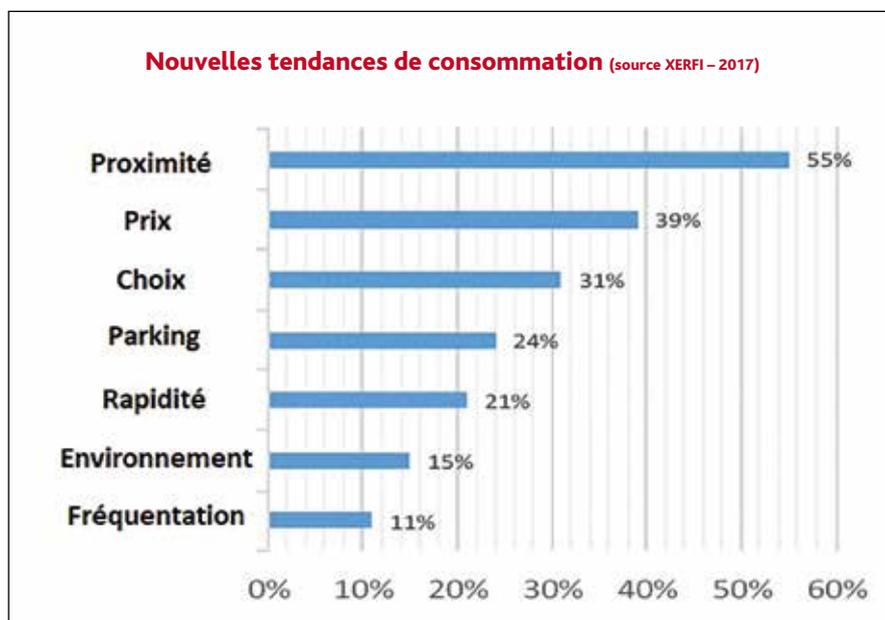
Les travaux à provisionner pouvant impacter la valeur vénale porteront principalement sur le gros-œuvre et particulièrement la toiture, la conformité de la défense incendie, l'état des parkings extérieurs, etc.

V - Conclusion

L'évaluation d'un supermarché étant difficilement appréciable par une simple comparaison, il est primordial de prendre du recul à la fois sur la conjoncture globale, sur le potentiel de développement du magasin et sa pérennité dans le temps.

L'Expert Foncier s'efforcera de n'oublier aucun de ces paramètres dans son évaluation.

Nicolas BUSSY
Expert Foncier (33)





La valeur locative des concessions automobiles

Le secteur automobile a connu lui aussi sa révolution et la concession d'hier n'est plus celle d'aujourd'hui et encore moins celle de demain. Il est ici proposé de s'attarder sur les particularités propres à ces locaux en vous présentant l'activité au travers du filtre de l'immobilier.

I- Les concessions et les usages

1) Activité définie par la vente

Les concessions automobiles sont des réseaux de revente au public de véhicules automobiles neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages. L'activité de concession automobile se définit donc par sa dominante commerciale, les activités de réparation, entretien et location étant considérées comme accessoires.

Le paradoxe est qu'une concession

fait partie des activités qui dérogent aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

2) Une utilisation particulière non monovalente des locaux

Une concession automobile est à la fois une boutique, un local d'activités avec ses bureaux et un local de stockage. Ce type de bien présente des particularités telles que le show-room, espace d'exposition et lieu d'accueil du client, ainsi que des prestations techniques spécifiques (pont élévateur, cabines de peinture, fosses, etc).

Dans la grande majorité des cas, la spécificité des locaux et des aménagements d'exploitation permet d'envisager une autre activité moyennant quelques transformations. Cependant, certains locaux, construits ou lourdement aménagés en vue de la seule activité de concession automobile, de telle manière qu'un changement d'utilisation est exclu sans de profondes modifications, pourraient presque être considérés comme « monovalents ».

La tendance actuelle incite les locaux commerciaux à être de plus en plus

flexibles. Ce phénomène touche aussi les concessions et contribue à diminuer le nombre de locaux mono-valents.

3) L'évaluation par la comparaison et par le taux d'effort

La méthode principalement retenue pour évaluer une valeur locative est celle par comparaison. Elle se base sur une analyse des transactions réalisées sur des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle de l'actif expertisé, complétée éventuellement par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Les termes de comparaison sont sélectionnés en fonction de quatre critères principaux :

- ✓ la situation géographique et la commercialité du site,
- ✓ les caractéristiques physiques des locaux,
- ✓ les conditions de fixation des loyers,
- ✓ les clauses et conditions locatives.

La méthode professionnelle du taux d'effort est celle souvent retenue

pour les locaux mono-valents. Elle se base sur le potentiel de chiffre d'affaires qui peut être réalisé dans les locaux pour définir la valeur locative. Elle analyse la capacité du locataire à supporter un loyer traduisant un certain taux d'effort.

II - L'analyse des facteurs de la valeur locative propres à une concession

1) Des localisations variées déterminantes

Les concessions présentent des localisations très variées. Les caractéristiques physiques et les valeurs locatives unitaires diffèrent suivant les marchés (zone urbaine dense ou zone rurale, zone d'activités économiques ou commerciales ou en secteurs isolés...). Il faut donc adapter l'analyse de l'environnement en fonction de la typologie de l'emplacement.

L'importance de l'accessibilité par voie routière et le besoin en parking est plus forte en zone rurale qu'en zone urbaine. En centre-ville, il faut porter attention sur le temps

de trajet plus que la distance et sur les facilités d'accès en transport en commun.

L'évaluateur appréciera les caractéristiques de la zone de chalandise au regard du secteur (zone résidentielle, zone d'emploi, zone commerciale), de l'aire d'attractivité de la zone, de la situation au sein d'une agglomération...

Les concessions sont situées le plus souvent en « deuxième ligne » d'un pôle commercial ou sur l'axe de circulation majeure d'une zone d'activité. Contrairement à d'autres activités, les concessions n'ont pas nécessairement besoin d'être à proximité d'une locomotive commerciale. Il est observé toutefois qu'elles ont tendance à se rassembler dans un même secteur. Plus l'offre de véhicules est abondante et diversifiée, plus les établissements seraient performants.

Les concessions implantées dans les emplacements n°1 répondent plus à une démarche du constructeur que de celle d'un exploitant. Il s'agit alors davantage d'une vitrine commerciale que d'un lieu d'exploitation.

2) Caractéristiques physiques, focus sur les critères importants

L'activité principale d'une concession étant la vente, la visibilité de l'en-seigne et la mise en vitrine des produits est un critère important de l'évaluation. L'Expert Foncier appréciera différemment l'aménagement des linéaires de façade et la signalétique commerciale selon le secteur.

L'accès aux locaux (au site et au bâtiment) est un autre critère à appréhender, notamment l'impact sur la valeur locative de la gestion de la circulation des piétons et automobiles, de la qualité des prestations (taille des ouvertures, portes battantes et/ou automatiques coulissantes, etc..) et du nombre d'accès en fonction de la taille du bâti.



Les espaces extérieurs présentent une grande importance (hors centre-ville). Ils sont nécessaires pour le stockage des véhicules de réparation, l'accueil des visiteurs et l'exposition des véhicules en extérieur.

L'analyse de la configuration des locaux permet de juger s'ils sont bien adaptés à l'activité. Plus les ratios entre espaces de stockage, de vente, ateliers, parkings et bureaux sont justes, plus l'exploitation sera performante.

Avec l'évolution de la logistique et ses réseaux de distribution ces dernières années, la tendance actuelle est à la diminution des mètres carrés de locaux de stockage par rapport aux autres surfaces.

Parmi les autres critères essentiels, il est nécessaire de considérer la résistance au sol, la hauteur sous plafond et les volumes intérieurs qui déterminent notamment la capacité d'accueil des véhicules. Dans la plupart des cas, les prestations techniques en dehors du show-room et des bureaux restent simples. Les éléments de confort (climatisation, éclairage, acoustique, esthétique...) sont présents essentiellement dans les zones de réception clientèle et dans une moindre mesure, dans les bureaux et locaux sociaux.

3) Les obligations sécuritaires, environnementales et urbanistiques

Les concessions automobiles sont soumises à certaines obligations issues des règles de sécurité (Etablissement Recevant du Public et Etablissement Recevant des Travailleurs), des normes environnementales, notamment le régime ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), et des documents d'urbanisme pouvant impacter la valeur locative en conséquence. Il est nécessaire d'analyser les plans de prévention des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT). Les obligations d'urbanisme

les concessions automobiles : un actif spécifique

peuvent aussi avoir un impact sur la valeur locative. Elles obligent les propriétaires à réaliser des aménagements paysagers et à les conserver. Pour le preneur exploitant, cela présente un coût d'entretien et des contraintes d'aménagements.

4) Les conditions d'occupation

En raison de leur activité, les concessions sont soumises au statut des baux commerciaux (articles L145-1 et suivants du Code de commerce) qui régit les rapports entre bailleurs et preneurs.

L'analyse et l'appréciation de l'économie du bail (le loyer annuel initial, les conditions d'indexation et de révision, les conditions de renouvellement mais aussi la répartition des taxes, de l'entretien, des gros travaux, des mises aux normes...) est essentielle dans la détermination de la valeur locative. Les clauses de destination (activités autorisées au bail à titre principal et éventuellement accessoire), d'autorisation de

sous-location, de location gérance et/ou de cessions du droit au bail, de réalisation de travaux... influent également sur la valeur locative.

Conclusion

Le marché de l'automobile se porte plutôt bien si l'on en croit les statistiques des immatriculations des voitures neuves pour 2017, il en est de même pour les véhicules d'occasion. Pour autant le nombre de points de vente a baissé en Europe de 12 % et de 10 % en France.

L'évolution des besoins, l'évolution du marché et les exigences des constructeurs vont inciter le regroupement des distributeurs et la construction de nouvelles concessions (rénover coûte parfois plus cher que construire), ce qui contribuera à faire baisser la valeur des loyers de renouvellement des concessions existantes. Le coût d'une concession neuve est d'environ 1 300 € HT/m² et dépasse régulièrement 5 M€ d'investissement. En résumé, l'évaluation d'une concession automobile est un exercice technique et délicat mais tout à fait à la portée des Experts Fonciers.

Caroline VARRY
MRICS, Experte immobilier (92)

Jean-Jacques MARTEL
Expert Foncier (59), Docteur en droit,
Agrégé par la Cour de Cassation

Marie LEPERS
Experte immobilier, membre stagiaire
de la Confédération des Experts Fonciers (59)





Le dé plafonnement du loyer commercial

Le dé plafonnement, souvent mal connu du grand public est employé à tort pour justifier de l'augmentation d'un loyer. Or, il ne suffit pas que la rue devienne piétonne, ou qu'une rangée d'arbres embellisse le quartier pour pouvoir l'appliquer. Sa mise en œuvre est délicate. Il n'est pas toujours aisé de connaître le sort d'un nouveau montant de loyer commercial. Il faut d'abord différencier la révision d'un renouvellement avant de procéder aux règles du dé plafonnement.

Aucune règle ne fixe le montant du loyer initial, pourvu que le loyer soit déterminé ou déterminable, et être réel et sérieux. Elle est déterminée en fonction des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations des parties, des facteurs locaux de commercialité et des valeurs locatives pratiquées dans le voisinage.

I - Modes de révision du loyer

Le loyer est révisé par la méthode

triennale, strictement encadrée par la loi ou la clause d'échelle mobile.

1) Révision d'un loyer fixe (révision triennale)

La révision intervient obligatoirement au moins 3 ans après la date d'entrée en jouissance du locataire (celle indiquée dans le bail) ou après le point de départ du bail renouvelé. Elle peut être de l'initiative du bailleur ou du locataire. Ce principe de

révision est d'ordre public. Jusqu'à la loi Pinel, les stipulations ou arrangements contraires, étaient sanctionnés par la nullité. Depuis le 20 juin 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi 2014-626 du 18 juin 2014) ces derniers sont réputés non écrits (Ils sont considérés comme n'ayant pas d'existence, aucune prescription ne court à leur égard). A titre d'exemple, la clause prévoyant une révision bien-nale, est contraire à l'ordre public.

La demande de révision du loyer doit refléter l'évolution de cette valeur locative, à la hausse comme à la baisse. Mais la majoration ou la réduction du loyer en cours de bail ne peut pas dépasser l'évolution de l'indice trimestriel de référence choisi entre les deux dates considérées. La révision du loyer peut être indexée sur l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), mentionnés à l'article L 112-2 du Code monétaire et financier. Pour les contrats en cours faisant référence à l'indice du coût de construction (ICC), les parties devront se mettre en conformité avec la loi, en substituant l'ICC à l'un de deux indices lors du prochain renouvellement et non lors de la prochaine révision triennale.

2) Révision d'un loyer variable (clause d'échelle mobile)

Quand le bail prévoit une indexation du loyer en fonction de l'évolution d'un indice, le loyer est ajusté automatiquement, généralement chaque année. C'est ce que l'on appelle la clause d'échelle mobile, ou également clause d'indexation. La prise en compte de cet indice peut entraîner une augmentation ou une diminution du loyer supérieure à 25 % par rapport au précédent loyer. Dans ce cas, l'une des parties peut demander

au juge de fixer le montant du loyer révisé à la valeur locative, au jour de la demande. (Art. L145-39 et R145-22 du Code de commerce).

II - Déplafonnement

1) Loyer révisé déplafonné

Avant 2001, les tribunaux adoptaient souvent la position de la jurisprudence dite «Privilège» de la Cour de cassation selon laquelle le locataire pouvait prétendre à une baisse de son loyer quand l'indice de référence des loyers avait augmenté, mais que la valeur locative avait diminué.

La loi MURCEF du 11 décembre 2001 a mis fin à cette jurisprudence car désormais lorsqu'il se produit cette conjonction de facteurs, le loyer demeure au montant initial.

De la loi MURCEF naît une discordance selon laquelle l'article L 145-33 pose le principe de la fixation de loyer à la valeur locative et l'article L 145-38 a rendu impossible la révision du loyer à la baisse lorsque la valeur locative est inférieure à celui-ci. Le loyer en cours constitue donc le loyer plancher. Ainsi en l'absence de cause de déplafonnement, le loyer en cours constitue le loyer plancher même si la valeur locative est inférieure (arrêt rendu par la Cour de cassation du 24 mai 2017).

Les articles du Code de commerce

montrent la volonté du législateur de vouloir protéger le locataire : en effet, l'article L 145-39 organise la révision du loyer à la valeur locative, et l'article L 245-38 prévoit le retour à la valeur locative en présence d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Cela permet ainsi au locataire de demander un loyer révisé inférieur au loyer plafonné. En revanche, une hausse de la commercialité permet au bailleur d'augmenter le loyer révisé, mais l'augmentation du loyer sera encadrée. En effet, la variation découlant de cette augmentation de loyer ne peut conduire qu'à une augmentation supérieure, pour une année, de 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. L'augmentation est donc étalée sur la durée du bail par palier de 10 %.

2) Renouvellement déplafonné

En cas de renouvellement, le cas de déplafonnement le plus discuté est :

✓ La modification notable des éléments constitutifs de la valeur locative

Il est à noter que les prix couramment pratiqués dans le voisinage n'entrent pas en compte pour cette appréciation, contrairement au bail initial. Par ailleurs, cette modification notable doit intervenir au cours du bail expiré jusqu'à la prise d'effet du nouveau bail et doit avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur à charge pour le bailleur de le démontrer.

Son application est délicate, elle prend en compte les caractéristiques du local, la destination des lieux, les facteurs locaux de commercialité et les obligations respectives des parties.

A titre d'exemple, il a été écarté par le tribunal, l'extension d'un centre commercial spécialisé dans le prêt à porter, non retenu comme une



modification notable pour le local concerné, spécialisé en vente directe de vins et spiritueux.

Autre exemple, la substitution d'une ligne de bus par une ligne de tramway n'ayant pas entraîné de hausse du nombre de passagers, le développement de l'activité du magasin n'a pas été impacté et le déplaçonnement a donc été écarté.

✓ Lorsque le bail dépasse 12 ans par l'effet de la tacite prolongation, puisque par définition, il n'est pas soumis à la règle du plafonnement. Le principe du déplaçonnement joue de plein droit au profit du bailleur lorsque la durée du bail excède 12 ans.

Il est à remarquer que contrairement au déplaçonnement du loyer révisé, la modification est appréciée différemment selon que le bail est révisé ou renouvelé. Dans le cas d'un renouvellement, la modification n'a pas besoin d'être matérielle. En plus, elle ne doit pas avoir entraîné par elle-même, une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

3) Les exceptions au plafonnement de loyers

✓ Certains types de baux sont par défaut éligibles à un déplaçonnement du loyer comme les commerces assimilés à des activités tertiaires en l'absence de stocks (tel une agence bancaire ou une agence immobilière).

✓ Le bail concernant un terrain nu : le loyer devra être fixé en fonction de la valeur réelle du terrain.

Nouveau loyer commercial : révision ou renouvellement ?

✓ Le bail commercial expiré portant sur des locaux monovalents. Ces derniers ne peuvent être utilisés qu'à une seule fin en raison de leur configuration particulière et leur destination ne peut être modifiée qu'à l'issue de lourds et coûteux travaux d'adaptation. C'est par exemple le cas des cliniques, des garages, des hôtels, des salles de spectacles, etc.

Suite à l'application de la loi Pinel, lors d'un lissage sur une révision ou renouvellement de bail, la totalité du déplaçonnement peut chevaucher un deuxième renouvellement de bail.

4) Lissage au regard du dernier loyer

Pour finir les hausses ne pourront être supérieures à 10 % par an au regard du « dernier loyer acquitté, au cours de l'année précédente ».

Concernant le mot « acquitté », doit-on considérer que le législateur fait référence au prix exigible en vertu du bail ? Aussi, le terme « au cours de l'année précédente » supposerait que le loyer prévisionnel fixé le cas échéant durant la période de procédure de fixation en révision ou en renouvellement ne

paraît pas concerné, alors que le loyer concerné précède nécessairement la date d'entrée en vigueur du nouveau montant de loyer par le jeu de la révision ou du renouvellement...

5) Quel sort pour des bureaux ?

Il n'est pas sans rappeler que les locaux à usage de bureaux sont concernés par l'article L 145-38 du Code de commerce en cas de révision triennale. Il prévoit le retour à la valeur locative en présence d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Comment être sûr de qualifier l'élément matériel au regard du tribunal ? Ne serait-il pas plus judicieux de conseiller au bailleur d'attendre le renouvellement au bout de 9 ans, pour que le loyer de bureaux soit déplaçonné de plein droit ?

La révision du loyer n'est pas toujours aisée à manier pour le professionnel qui slalome entre les textes et les revirements de jurisprudence (Jurisprudence Privilège, Loi MURCEF).

Qui plus est, celui-ci se trouve, aujourd'hui, dans les trous d'air de la loi Pinel qui risquent encore de donner du fil à retordre au cours de ces prochaines années.

Conclusion

Souvent en milieu urbain, l'Expert Foncier est mandaté par une partie (preneur, bailleur, voir même avocat), afin d'évaluer le nouveau montant d'un loyer commercial. Armé de sa technicité afin de satisfaire à ce type de mission, il doit également s'informer en permanence, suivre la jurisprudence, l'actualité, et surtout des formations, organisées entre autre au sein de sa confédération. Il se tient bien évidemment au courant des nouvelles réformes, comme la dernière en date : la loi Pinel.

Carole LOPES
Expert Foncier (63)





Le fonds de commerce sur le domaine public

La loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », est venue consacrer l'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public. Se pose depuis, la question de l'indemnisation au commerçant ayant perdu son fonds de commerce suite à l'éviction de son emplacement.

I – Les règles d'occupation du domaine public

1) Une occupation temporaire, précaire et révoicable

L'exploitation d'un commerce sur le domaine public nécessite d'être titulaire d'une autorisation d'occupation émanant de l'autorité publique. Cette autorisation, dont le régime juridique est prévu aux articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), a pour spécificité de n'être

accordée qu'à titre temporaire, précaire et révoicable.

a) L'autorisation d'occupation est temporaire

L'autorisation d'occupation du domaine public est délivrée pour une durée déterminée, pour assurer l'amortissement des investissements projetés. Cela signifie que, contrairement au statut des baux commerciaux, le commerçant ne peut prétendre à un quelconque droit au renouvellement de son autorisation

sans l'accord de l'autorité publique.

b) L'autorisation d'occupation est précaire et révoicable

L'autorisation d'occupation du domaine public peut à tout moment être révoquée par l'autorité publique, dès lors qu'un motif d'intérêt général le justifie. La notion de motifs d'intérêt général est très large. Ainsi peuvent être invoqués la réalisation de travaux sur l'emplacement considéré, un changement d'affectation, etc. Enfin, la jurisprudence du Conseil

d'Etat est venue préciser que les autorisations d'occupation du domaine public sont délivrées à titre strictement personnel. Elles ne sont dès lors pas transmissibles à des tiers, sauf accord préalable de l'autorité publique.

2) Reconnaissance du fonds de commerce sur le domaine public

a) Principe

La jurisprudence administrative refusait de reconnaître l'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public du fait du caractère révocable, personnel et non cessible de son titre d'occupation.

La loi PINEL du 18 juin 2014 a mis un terme à cette jurisprudence en introduisant dans le CG3P l'article L.2124-32-1 selon lequel « *un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre* ».

L'Article L. 2124-35 vient en limiter la portée en excluant le domaine public naturel qui, pourtant, accueille de nombreuses activités commerciales telles que des paillottes sur les plages, des commerces en bord de fleuves, etc.

Par ailleurs le Conseil d'Etat a jugé que seuls les commerçants dont le titre d'occupation est postérieur à la loi Pinel peuvent prétendre être titulaires d'un fonds de commerce sur le domaine public.

b) Conditions

Pour pouvoir prétendre exploiter un fonds de commerce sur le domaine public, encore faut-il pouvoir démontrer l'existence d'une clientèle propre. Elle est en effet un élément constitutif du fonds de commerce. Ce dernier est constitué d'éléments corporels (matériels et marchandises) et incorporels (enseigne, nom commercial, brevets, marques, etc).

En l'absence de définition légale de la clientèle propre, et les tribunaux administratifs ne s'étant pas encore prononcés dessus, il convient de se référer au juge judiciaire qui l'a caractérisée comme « *devant être personnellement attachée au commerçant* ». Il n'est cependant pas exigé que cette clientèle propre présente un caractère prépondérant par rapport à celle de l'établissement d'accueil.

Dans l'hypothèse du domaine public, le même raisonnement devrait

s'appliquer. Cependant, en pratique, il pourra être difficile de déterminer si la clientèle appartient au commerçant ou au gestionnaire du domaine public occupé. Dans certains cas, où la clientèle est captive comme dans les aéroports ou les gares, l'existence d'une clientèle propre et donc d'un fonds de commerce paraît très difficile à admettre. Elle dépendra notamment de la possibilité de dissocier le local occupé des autres dépendances du domaine public. Il conviendra également de vérifier si le commerçant est libre dans la gestion de son magasin, dans le choix de ses horaires d'ouverture, des articles vendus, etc.

II – Indemnisation de la perte d'un fonds de commerce exploité sur le domaine public

1) Le droit à indemnité

Jusqu'à la loi Pinel, l'impossibilité de constituer un fonds de commerce sur le domaine public privait le commerçant d'une grande partie de ses droits indemnitaires en cas de révocation ou de non renouvellement de son autorisation. L'indemnité de l'occupant se limitait à la part non amortie



des investissements réalisés (article R. 2125-5 du CG3P).

Depuis la loi Pinel, le commerçant évincé peut prétendre à l'indemnisation de l'intégralité du préjudice subi par la perte de son fonds de commerce.

2) Evaluation de l'indemnité d'éviction

Les règles de détermination de l'indemnité d'éviction ne sont pas prévues par le CG3P, et les tribunaux administratifs ne se sont pas encore prononcés. Il est dès lors tout à fait envisageable de s'inspirer des règles fixées par le statut des baux commerciaux selon lequel le bailleur est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail commercial. Cette indemnité se compose classiquement d'une indemnité principale et d'indemnités accessoires.

a) Indemnité principale

Du fait du caractère temporaire, précaire et révocable de l'autorisation d'occupation du domaine public, l'indemnité principale du commerçant ne pourra correspondre qu'à la valeur du fonds de commerce, sans prise en compte du droit au bail qui, sans droit

Eviction commerciale du domaine public = indemnités

au renouvellement de l'autorisation d'occupation, n'existe pas.

La valeur d'un fonds de commerce peut être évaluée au moyen de deux méthodes :

- ✓ La méthode des barèmes par profession qui consiste à appliquer un pourcentage du chiffre d'affaires, hors taxes, moyen des trois derniers exercices.
- ✓ La méthode du multiple de l'excédent brut d'exploitation, qui consiste à appliquer un coefficient sur l'EBE moyen des trois dernières années.

b) Indemnités accessoires

Tout comme en matière de bail commercial, des indemnités accessoires peuvent également être versées au commerçant.

Elles comprennent généralement :

- ✓ des frais de remplois comprenant des frais d'agence pour retrouver un local équivalent, et des frais fiscaux qui, selon le barème applicable depuis le 4 août 2008 sont de 3 % de l'indemnité principale pour la partie comprise entre 23 000 € et 200 000 €, et 5 % pour les sommes supérieures à 200 000 €,
- ✓ des indemnités pour trouble commercial qui classiquement, dans le cas de la perte du fonds de commerce, sont évaluées sur la base de 3 à 6 mois de l'EBE,
- ✓ des frais de déménagement,
- ✓ d'éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés,
- ✓ des indemnités pour frais divers (modification au registre du commerce et des sociétés, etc).

Cette liste n'étant pas exhaustive, toute autre indemnité peut être soumise à l'appréciation des parties sur justificatif.

Conclusion

La reconnaissance de l'existence du fonds de commerce sur le domaine public constitue une avancée majeure pouvant donner lieu, en cas d'éviction du commerçant, au versement d'indemnités en cas de perte du fonds de commerce.

Il aurait été préférable que la loi Pinel se prononce également sur le principe de l'indemnité pour perte du fonds de commerce.

Les Experts Fonciers sont attentifs à cette évolution législative et ont réfléchi aux méthodes à employer pour déterminer la valeur de ces nouveaux types de fonds.

Henri DANDOLO
Expert foncier (29)



L'évaluation d'une boutique de centre ville

Préambule

Le 25 juin, une évaluation est menée à la demande de Mme Germaine PROPRIO, en sa qualité de gérante de la société civile immobilière Proprio, immatriculée au registre du commerce de Lyon, aux fins de réviser la valorisation des parts de ladite société, et d'une vente nécessitant l'aval du juge des tutelles. La visite est effectuée en présence du locataire, M. Félix LACQUEREUR, gérant de la société à responsabilité limitée Laboratoire de Prothèses Auditives Proprio. L'expertise est effectuée selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, les normes TEGoVA⁽¹⁾, les documents consultés, les dires du locataire et les sources de l'expert.

Descriptif

Il s'agit d'un ancien appartement situé dans un immeuble à caractère historique et formant l'angle de la Petite Rue et de la Rue Passante bénéficiant du Tram, pour une superficie utile égale à 127 m² et la copropriété des parties communes générales. La transformation en local commercial de l'appartement dont il s'agit a fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la copropriété et permis de construire. Les deux ont été accordés. Le dit local est équipé de cinq vitrines métalliques de bonnes dimensions. On accède au laboratoire au moyen de trois marches, s'y trouvent huit petits locaux, accueil, salle d'attente et local administratif, prenant jour au moyen des vitrines telles que décrites, mezzanine et WC et une hauteur sous plafond supérieure à 3 m. Une cave voutée (sol en terre battue, murs en pierre) abrite une chaudière. Les locaux sont loués selon renouvellement du bail commercial, moyennant un loyer annuel d'un montant hors charges de 22 626 €, révisable au 1^{er} avril, selon indice du coût de la construction (indice 1503 au 3^e trimestre 2009), location soumise à TVA, soit aujourd'hui un montant annuel s'élevant à : $22\ 626 \text{ €} \times 1608 / 1503 = 24\ 207 \text{ €}$.

Méthode

Les professionnels majeurs de l'immobilier ont déterminé des facteurs de pondération se basant à la fois sur des critères physiques, tels la situation géographique du bien (présence ou pas d'un magasin d'angle), la surface décomptée à partir de la façade (supposée plus « vendeuse »), mais aussi sur le niveau d'étage considéré. En effet, il apparaît opportun et justifié de privilégier les surfaces sises au rez-de-chaussée au détriment de celles situées aux étages et au sous-sol. Parallèlement, l'Expert Foncier aura vérifié que les surfaces considérées sont bien commercialement exploitables. A partir de ces éléments, l'Expert Foncier est en mesure de déterminer une surface pondérée du local. Il convient désormais de fixer la valeur vénale de ce bien. Celle-ci peut être arrêtée suivant trois méthodes : celle par comparaison, par rentabilité ou par réactualisation des coûts.

Analyses

Méthode par comparaison

Dénicher un prix de vente ne suffit pas en lui-même. Il faut que l'Expert Foncier s'assure que le local vendu est réellement comparable à celui objet de ses investigations. La surface, la situation géographique, les facteurs de commercialité, la situation juridique du bien (libre ou occupé) sont les premiers facteurs à analyser. En l'espèce, tout semble s'accorder puisque la plus-value liée à la commercialité du local

comparé est annulée par la plus-value liée à l'attractivité du local, objet de l'expertise. Après calcul, la valeur retenue est de 236 000 €.

Méthode par rentabilité

Celle-ci est déterminée à partir du loyer perçu (TVA comprise) et d'un taux de rendement. Pour ce genre de magasin et au vu des éléments relevés lors des opérations d'expertise, il sera retenu un taux de 9,5 % pour une valeur vénale finale de 256 000 €.

Méthode par réactualisation des coûts

Celle-ci s'effectue en se basant sur le prix d'acquisition du bien (si celui-ci est antérieur à vingt ans) et sur le montant des travaux effectués duquel est déduit une vétusté, calculée à partir du type de travaux effectués, de leur date et de l'état des aménagements au vu et au su de l'Expert Foncier. Ainsi, la valeur vénale déterminée est de 249 000 €.

Conclusion

L'Expert Foncier est alors en mesure de proposer à son mandant une fourchette de prix qui apparaît justifiée aux parties qui peuvent se prévaloir de disposer de tous les éléments nécessaires.

Aux dernières nouvelles, prises auprès du notaire chargé de la vente, la moyenne arithmétique a été retenue, mettant ainsi toute la lumière sur le travail expertal.

Cyril LE TADIC
Expert Foncier (63)



⁽¹⁾ TEGoVA : The European Group of Valuers' Associations, label de reconnaissance européen du titre d'expert immobilier.

CEF : AG 2018

Les commissions, « poil à gratter » de l'organisation

La Confédération des Experts Fonciers a tenu, le 17 mai dernier, sa 73^e assemblée générale à Paris, dans les locaux mis à disposition par son partenaire AG2R La Mondiale.

Après une première partie statutaire (présentation du rapport moral et des comptes par le Président **Thomas AUGUSTIN** et les membres de son Bureau), les adhérents de la CEF ont pu prendre connaissance des travaux en cours relayés par les 6 commissions de l'organisation professionnelle.

La commission Réflexions & Prospective travaille d'arrache pied sur la refonte du site internet de la CEF, tandis que la commission Formation, en plus de l'élaboration et l'organisation de formations de grande qualité, réfléchit à la certification de la procédure. La commission Communication a présenté le résultat du sondage profession 2018. Quant à la commission Immobilier, elle est toujours en charge de la certification REV TRV et milite aux côtés du CNEFAF (organisme ordinal) pour l'accès aux références.



De gauche à droite : Thomas AUGUSTIN (Président de la CEF), Dominique GEOFFROY (Secrétaire), Christelle CAZES (Trésorière adjointe), Eric DESROUSSEAUX (Trésorier).

Est venu ensuite le temps de la remise des prix Jean MOLINIER et Hervé DEMANCHE sélectionnés parmi les mémoires des 23 nouveaux titulaires de l'année.

Le prix Hervé DEMANCHE (Immobilier) a été décerné à **Émilie RENÉ**⁽¹⁾ (Union régionale Midi-Pyrénées) pour son mémoire intitulé « L'apport de l'expertise foncière et agricole dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ».

Le prix Jean MOLINIER (Agriculture) a été décerné à **Apolline DAVID**⁽²⁾ (Union régionale Basse Normandie – Sarthe) pour son mémoire intitulé « Verger cidricole : éléments de réflexion quant à son évaluation ».



Enfin, **Thomas AUGUSTIN** décernait à **François HERMIER**, Expert Foncier dans l'Indre, la médaille de la CEF, pour sa contribution fidèle depuis de nombreuses années en tant que rédacteur de la chronique juridique du Flash Experts Fonciers, le bulletin interne publié par la CEF.

INSTANCE

CNEFAF : franc succès pour le colloque sur la biodiversité

Dans la continuité de l'AG de la CEF, le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole, et Forestière) tenait à son tour son assemblée générale sous la houlette de son président, **François PALIARD**, avant d'ouvrir une séquence dédiée à la présentation du guide méthodologique « **Reconquête de la Biodiversité, de la Nature & des Paysages** ».

Avec près de 130 participants, ce colloque a été un franc succès. Il réunissait à la tribune **Ronan DANTEC**, Sénateur de Loire-Atlantique (et rapporteur de la commission d'enquête sénatoriale sur la biodiversité), **Me Christian HUGLO**, Avocat à la cour (spécialiste des affaires de droit public et de l'environnement), Docteur en droit, co-directeur du Juris-



De gauche à droite : Gilles BARREAU (Expert Foncier), Ronan DANTEC (Sénateur), François PALIARD (Président du CNEFAF), Me Christian HUGLO (Avocat), Thierry ROUTIER et Jérôme BATISSE (Experts Fonciers).

classier environnement, et **Jean-Michel ZAMMITE**, Directeur de la Police de l'AFB (Agence Française pour la Biodiversité).

Ce temps fort ne peut qu'encourager le CNEFAF, les Experts Fonciers (CEF) et les

Experts Forestiers (EFF) à poursuivre le travail engagé sur le sujet de la compensation écologique.

(Voir la présentation du guide en page 25).

ENTRETIEN

Pourquoi un guide sur la Biodiversité ?



Ingénieur agricole de l'Institut Supérieur Agricole de Beauvais, Thierry ROUTIER devient Expert Foncier en 2003 et Expert Judiciaire près la Cour d'Appel d'Amiens en 2013.

Il dirige depuis 1999 la Sarl Routier Environnement. Au-delà de ses missions d'expertises foncières et agricoles, il est spécialisé dans le montage de dossiers ICPE (inspection des installations classées), Loi sur l'eau, assainissements autonomes, caractérisation de Zones humides, incidences Natura 2000, mesures acoustiques...

Entretien avec l'un des auteurs du guide « Reconquête de la Biodiversité, de la Nature & des Paysages ».

Pourquoi avez-vous choisi, dans le tout nouveau guide du CNEFAF, de traiter le thème de la Biodiversité ?

" C'est l'ensemble de la profession, que ce soit les Experts Forestiers et les Experts Fonciers Agricoles, qui a vu dans le projet de loi sur la reconquête de la Biodiversité de la Nature et des Paysages, une opportunité pour elle. Dès la genèse de cette loi, nous avons été entendus par le CESE (Conseil Economique, Social et Environnemental) en 2015, puis après la promulgation de la loi en août 2016, par la commission d'enquête du Sénat le 9 février 2017, dont le rapporteur fut le sénateur Ronan DANTEC. C'est à la fin de cet entretien que nous avons vraiment compris que nous avons réellement notre place. Beaucoup d'interrogations des politiques portaient sur les coûts de cette loi, et la notion d'indépendance dans les décisions et les choix. C'est à ce moment qu'il a été décidé au sein du CNEFAF, de la CEF et des EFF, la création d'un guide destiné aux experts. Il est important de rappeler que ce guide n'a pas pour objet de faire de nous des écologues, mais des

acteurs incontournables car nous avons les compétences recherchées par les politiques, les maîtres d'ouvrage et les écologues. La première reste notre indépendance. Les autres sont notre vision transversale des dossiers, notre capacité à analyser les coûts, le sens de l'équité, de l'équilibre, la complexité du code rural, tout en faisant abstraction des passions des différentes parties.

Ce guide, rédigé en 12 mois, est le travail et la motivation d'un groupe d'experts qui s'est mobilisé : François PALIARD, Christophe DUHEM, Gilles BARREAU, Jérôme BATISSE, Philippe IMBERT, Xavier DELMOTTE, Philippe GOURMAIN, Thomas AUGUSTIN, Jean François VIAN, Nicolas PERTHUISOT, sans oublier Fanny CLAVIER (secrétaire du CNEFAF). Il me paraît également important de parler d'Euralia (Association française de conseils en lobbying) avec Thibault BOUSQUET, qui par son travail a vu venir de loin cette opportunité. "

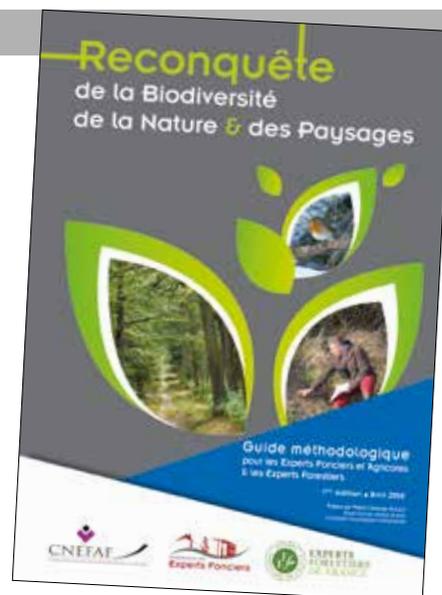
Qui va pouvoir l'utiliser et à quelles fins ?

" Tous les experts Fonciers Agricoles et les Experts Forestiers qui le souhaitent. Et pour cela, nous devons mettre en place rapidement des formations adaptées. C'est une ouverture de notre champ d'action professionnel. Nous sommes des hommes de terrain, tous les jours en contact avec notre biodiversité, notre nature et nos paysages variés et nous ne pouvons qu'être que des acteurs incontournables dans l'application de cette loi. "

Au-delà de cette parution, le CNEFAF, la CEF et les EFF ont initié plusieurs actions de vulgarisation ces dernières semaines. Lesquelles et pourquoi ?

" La première fut la sortie officielle du guide le 17 mai dernier lors de l'AG du CNEFAF en invitant de nombreux acteurs concernés. Nous avons notamment la présence du Sénateur DANTEC, de Maître HUGLO, de Michel DENGLOS (Président du CNEJE - Compagnie Nationale des Experts de Justice en Environnement) et de Jean Michel ZAMMITE de l'Agence Française pour la Biodiversité (AFB). Il était important de donner de la hauteur à ce guide et je pense que cela a été une réussite.

Le 29 mai, nous avons été sollicités, avec Jérôme BATISSE, pour présenter le guide au cabinet HUGLO LEPAGE lors d'un déjeuner organisé par l'ICH Business Club.



Les 13 et 14 juin, la profession a participé aux Assises Nationales de la Biodiversité organisées à Valenciennes. Pour mieux faire connaître notre profession, notre guide et notre présence dans l'application de cette loi, nous avons un stand de 18 m² et la maîtrise d'un atelier de 2 h. Ce fut l'occasion de conforter et créer de nouveaux contacts avec l'AFB, les DREAL, les Ecomaires, les collectivités, des associations, des bureaux d'études écologiques, des acteurs comme Suez... Pour tenir le stand, de nombreux Experts Fonciers et Agricoles de l'Union CEF Nord étaient présents, ainsi que des Experts Forestiers. Merci à eux ! Les intervenants lors de l'atelier étaient le Président François PALIARD, Jérôme BATISSE, Gilles BARREAU en vidéo et moi-même.

Et aujourd'hui la collectivité de Besançon souhaite notre intervention en octobre...

Tout cela est également le fruit de la diffusion de 1000 guides début juillet dans toute la France. "

Quelle suite sera donnée à ce guide ?

" La suite c'est la mise en place de formations, avoir un suivi de la jurisprudence qui va se mettre en place, répondre présent le plus possible aux sollicitations suite à la sortie du guide, communiquer dans les départements et auprès des donneurs d'ordres... Il faut aussi continuer à travailler les contacts que nous avons créés avec les Sénateurs DANTEC et BIGNON, les cadres de l'AFB, M. LAGIE DEFRENCE d'Idéal Connaissances, et bien entendu Me HUGLO qui soutient fortement notre initiative et notre rôle. "

La réforme du droit foncier rural

Un colloque ambitieux s'est tenu les 15 et 16 mars 2018 à Poitiers, organisé par l'Institut de Droit Rural, la CECOJI⁽¹⁾ et l'AFDR⁽²⁾ Centre-Ouest. Il a réuni près de 250 participants avec pour objectif de dresser, sur chacun des thèmes majeurs identifiés, un diagnostic précis de la situation tant factuelle que juridique, afin de formuler des propositions de textes pouvant servir de matrice d'une future loi.

Prise en compte des enjeux fonciers au niveau européen

Cette volonté française de se réformer s'inscrit dans un contexte européen. S'éloignant de sa doctrine libérale, la Commission Européenne a pris conscience des enjeux actuels du foncier agricole et invite à la régulation.

Bien que n'ayant pas la compétence relative à la maîtrise du foncier,⁽³⁾ la Commission précise le cadre juridique européen dans lequel s'inscrit l'accès au foncier par les agriculteurs dans une communication interprétative⁽⁴⁾ parue en octobre dernier.

Plusieurs objectifs issus de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et conformes aux principes

fondamentaux du TFUE (Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne) y sont rappelés. La lutte contre la spéculation foncière et le maintien d'une agriculture familiale font partie de ces objectifs.

Le système français débattu

La gestion et l'occupation du foncier font l'objet en France de débats permanents et passionnés. Les questions de la concurrence entre les différents usages de l'espace rural ou de l'accès au foncier n'ont jamais été aussi présentes. A ces discussions s'ajoute la problématique de la qualité des sols qui seront légués aux générations suivantes. Au regard d'un droit dépassé par ces nouveaux enjeux, la nécessité apparaît d'une grande réforme foncière qui embrasse les problèmes dans leur globalité. Le droit foncier rural a été envisagé dans ses deux dimensions. La première est territoriale, elle vise à déterminer quels acteurs et quels instruments permettraient de porter des projets de territoire harmonieux et durables. La seconde est agricole, elle interroge notre modèle de production et la manière dont l'agriculture peut exploiter la terre, ressource rare et menacée, aux centres d'intérêt toujours plus nombreux.

Il en ressort que la fonction sociale et collective du foncier rural dépasse de plus en plus le propriétaire et/ou l'exploitant et que nous nous orientons vers un partage des utilités. « *La terre n'est pas un objet mais un partenaire* » précisait l'un des débatteurs B. GRIMONPREZ (Maître de conférences Université de Poitiers et Président de l'Association française de droit rural Centre-Ouest).

Si dans certains cas les usages peuvent être conflictuels (agriculture/urbanisation résidentielle), dans d'autres ils peuvent être complémentaires (entretien des paysages/tourisme/circuits court). A fortiori, il conviendra « *d'ajuster les besoins sociaux aux ressources foncières disponibles* » ajoutait F. COLLART DUTILLEUL (Professeur à l'Université de Nantes, Membre honoraire de l'Institut universitaire de France) et « *ne pas laisser d'espaces sans usages* » indiquait S. de LOS ANGELES (Juriste à la SAFER Aquitaine).

Ces enjeux étant de plus en plus ressentis en périphérie des grandes agglomérations, la contractualisation pourrait venir à se développer.

Ainsi, la réforme des modes de gouvernance du foncier rural semble nécessaire et une autorité supérieure devrait voir le jour. Celle-ci permettrait d'harmoniser à la fois la pluralité des acteurs (EPF, EPCI, Conservatoires, SAFER, Associations, etc.), des droits de préemption ou encore des schémas d'orientation.

L'enjeu des arbitrages tend à s'orienter vers une autorité administrative, issue d'un financement public et agissant localement. Se pose alors la question du maintien des SAFER et du contrôle des structures dans leur état actuel...

Nicolas BUSSY
Christophe CITEAU
et Benoit VIAUD
Experts Fonciers (33)



⁽¹⁾ Centre d'Etude sur la Coopération Juridique Internationale – Université de Poitiers. ⁽²⁾ Association Française de Droit Rural. ⁽³⁾ Il est cependant à noter que le système de paiement d'aides PAC à la surface (alors DPU) a pu participer à la concentration du foncier. ⁽⁴⁾ Communication interprétative Commission européenne 2017/C 350/05, 18 oct. 2017.

AGRICULTURE

Un climat capricieux a influé sur les rendements

Au cours de cette campagne 2017/2018, le menu de la météo était copieux. Après avoir débuté par du temps chaud et sec, nous sommes passés au froid et le tout a été bien arrosé ! En effet, la sinistralité a été importante pour les compagnies d'assurances qui ont mobilisé bon nombre de nos confrères Experts Fonciers.

Revenons sur l'automne dernier qui fût particulièrement sec et pour lequel des déficits de précipitations ont été enregistrés jusque sur le début de l'année 2018. Cela a cependant permis la réalisation des semis d'automne et des dernières récoltes dans d'excellentes conditions.

Les inquiétudes sur les niveaux des nappes se sont estompées en janvier avec l'arrivée de nombreuses précipitations (2018 a été le 3^e hiver le plus pluvieux de ces 60 dernières années avec + 40 % par rapport à la normale). On a tous en tête les inondations qui se sont même manifestées en plein cœur de la capitale. Cela n'a pas profité au bon enracinement des cultures d'hiver et a décalé les semis de printemps. Les potentiels ont donc été affectés dès cette sortie d'hiver dans de nombreux secteurs. De plus, le printemps s'est fait attendre avec plusieurs épisodes de neige en février et de gel en mars.

Puis les orages ont été menaçants dès le mois de mai dans les vignobles du Sud-Ouest de la France. La grêle a ainsi détruit plus de 7 000 ha de vignes dans le Bordelais et environ 10 000 ha dans le Cognac.

De façon plus générale, toute la France a été touchée par la vague d'orages fin mai qui résultait de températures excessivement chaudes. Côté conséquences, les céréales à paille ont été plus marquées par ces conditions, celles-ci étant en pleine période de floraison. L'excès d'hygrométrie a aussi favorisé le développement des maladies (fusariose sur épis,...). La moisson était en avance de quelques jours avec des fins de cycles rapides et son lot d'hétérogénéité. Ainsi en orges d'hiver, on a noté des hausses de rendements notamment dans l'Est, mais pondérées par des baisses dans l'Ouest. Les colzas quant à eux ont déçu en termes de rendement (présence de nombreux pieds secs). La qualité des premiers blés durs (Sud de la France) n'a pas été au rendez-vous.

Les tendances saisonnières semblent s'orienter vers un été plutôt chaud et sec... Suite logique d'un hiver pluvieux ? Cela permettra peut-être de bonnes récoltes sur la partie Nord de la France...

Antoine BLESLU
Membre de la CEF (41)

LA CEF SUR LES SALONS

C'est devenu une tradition, la CEF occupe un espace dédié chaque année en septembre et octobre au **Space** et au **Sommet de l'Elevage**.

Ainsi les Experts Fonciers des unions régionales de Bretagne, Basse Normandie, Auvergne-Velay-Corrèze, et Centre Franche-Comté représenteront la profession du **11 au 14 septembre** à Rennes (35) et du **3 au 5 octobre** à Cournon (63).

CONFÉRENCE AU SOMMET

Pour la 4^e fois, les membres des unions Auvergne-Velay-Corrèze et Centre Franche-Comté travaillent de concert pour organiser, au **Sommet de l'Elevage**, une conférence.

Cette année la thématique est d'actualité pour la profession puisqu'elle portera sur « **La Reconquête de la Biodiversité de la Nature & des Paysages** ».

Face aux évolutions de la loi sur la biodiversité, l'Expert Foncier doit être à même de répondre aux interrogations de ses mandants tant au niveau du diagnostic écologique que des mesures compensatoires. Ses nouvelles missions et leurs enjeux seront décryptés par différents spécialistes (experts fonciers, avocat...).

Judi 4 octobre
de 9 h 30 à 12 h
Centre de Conférences - Salle 5

Pour recevoir une invitation, inscrivez-vous par mail à c.letadic@experts-fonciers.com



Le Zouave du Pont de l'Alma, les pieds dans l'eau, lors de la crue de la Seine, le 26 janvier 2018.



NOS EXPERTS FONCIERS SUR LES SALONS



Space
RENNES (35)
11 au 14
septembre

**Sommet
de l'Élevage**
COURNON
D'AUVERGNE (63)
3 au 5
octobre

