

# Dossier de presse

mai 2017



L'Expert Foncier,  
incontournable acteur de l'évaluation



## Sommaire

### Mieux connaître l'expertise foncière...

- Qu'est-ce qu'un Expert Foncier ? p 1
- Quel est le profil de l'Expert Foncier ? p 1
- Historique de la profession p 2
- Chiffres clés de la profession p 2
- Gouvernance de la CEF p 2
- La formation au cœur des préoccupations de la CEF p 3

### 36<sup>ème</sup> congrès de la CEF

#### L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation !

- Séance plénière du matin p 4
- Atelier 1  
« L'Expert Foncier : évaluateur de l'entreprise agricole » p 4
- Atelier 2  
« L'Expert Foncier et les procédures de la réparation et de la compensation du préjudice écologique » p 4
- Atelier 3  
« L'Expert Foncier : évaluation des marques viticoles » p 5
- Séance plénière de clôture p 5

### Actualités de la CEF

- Certification REV et TRV p 6
- Retour sur... p 6
- Agenda 2017 de la CEF p 6

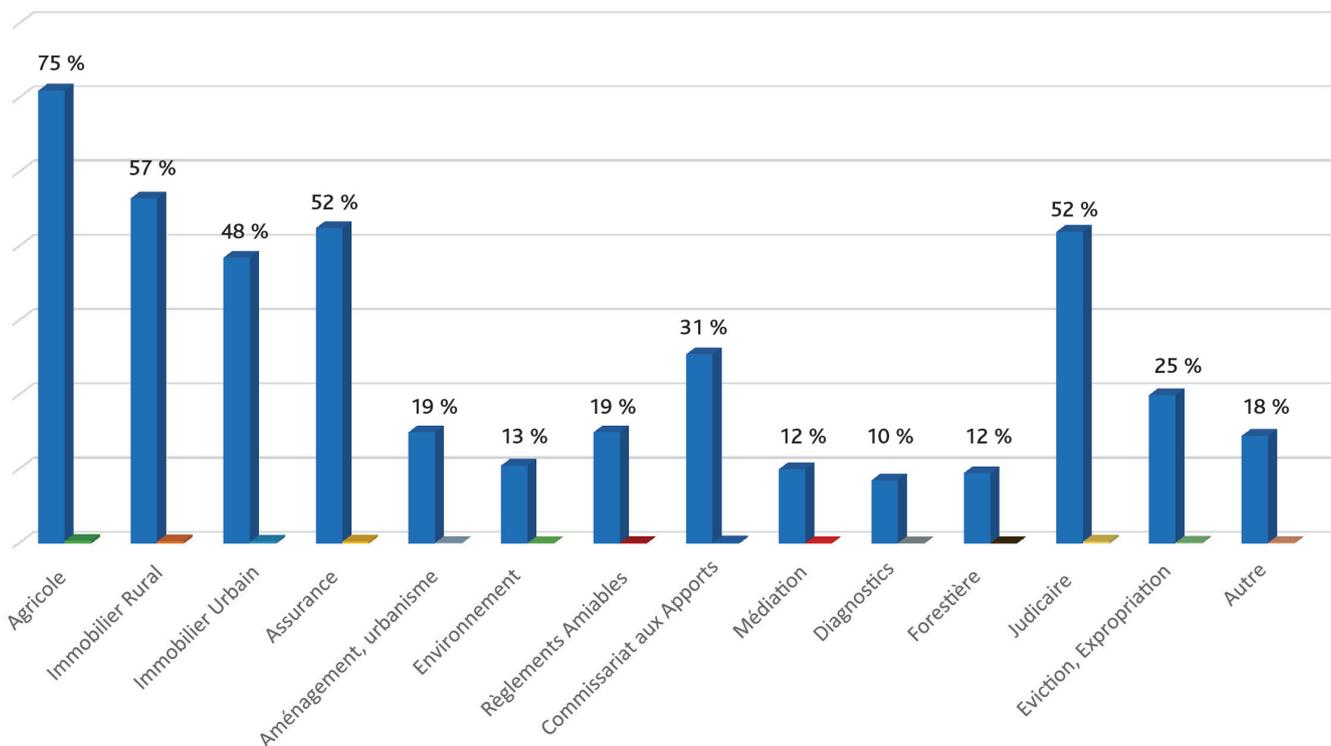
## Mieux connaître l'expertise foncière...

### Qu'est-ce qu'un Expert Foncier ?

C'est un professionnel indépendant, formé à l'évaluation globale du patrimoine. Son champ de compétences s'adresse aussi bien aux secteurs foncier, agricole, qu'immobilier. Il intervient auprès des particuliers, des professionnels (exploitants agricoles, compagnies d'assurances, avocats, notaires, banques, cabinets comptables, géomètres experts...) et des collectivités.

Sa palette de missions est large allant de l'expertise foncière, l'évaluation immobilière et d'entreprises, l'expropriation, aux baux ruraux et commerciaux, valeurs locatives, dommages et aménagement du territoire, sans compter les dossiers liés à l'urbanisme, l'agronomie et l'environnement...

### Répartition des activités des Experts Fonciers



L'Expert Foncier appartient à une profession réglementée par le Code rural (articles L171.1 et suivants). Le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF) contrôle les diplômes, la pratique professionnelle et publie chaque année la liste des Experts Fonciers.

### Quel est le profil de l'Expert Foncier ?

Plus de 60 % des Experts Fonciers membres de l'organisation professionnelle sont diplômés d'un Bac+5.

79 % sont des hommes et 21 % des femmes.

46 % d'entre eux ont moins de 50 ans.

40 % sont des doubles actifs, dont 80 % des chefs d'entreprises agricoles.

Pour obtenir le titre d'Expert Foncier, l'Expert Foncier stagiaire suit un cursus de 3 années de formation où alternent travail en cabinet, exercice pratique sur le terrain et modules de formation. Au terme de ce cursus, il présente un mémoire de fin de cycle.

L'Expert Foncier titulaire a l'obligation de suivre 30 h de formation par an pour mettre à jour ses compétences juridiques.

## Historique de la profession

- 1567** Une ordonnance royale officialise la profession d'Expert Agricole et Foncier.
- 1910** La 1<sup>ère</sup> chambre syndicale des Experts Fonciers voit le jour.
- 1946** Création de la Confédération Nationale des Experts Agricoles et Fonciers (CNEAF).
- 1993** La CNEAF devient CEAFI (Confédération des Experts Agricoles, Fonciers et Immobiliers).
- 2007** Création d'une structure ordinale qui agréee et recense les Experts Fonciers : le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF).  
La CEAFI devient CEF (Confédération des Experts Fonciers).

## Chiffres clés de la profession

La **Confédération des Experts Fonciers** (CEF) fédère 89 % des Experts Fonciers, soit 715 professionnels qui exercent leurs missions, en France et dans les Dom-Tom, 52 % en milieu rural, 4 % en milieu urbain et 44 % en milieu rural et urbain.

Ces 715 professionnels sont réunis au sein de 14 unions régionales et représentent un poids économique de 65 M€.

La structure moyenne d'un cabinet d'expertise comprend deux personnes : un Expert Foncier et un collaborateur.

Un Expert Foncier réalise un chiffre d'affaires annuel médian de 100 000 €.



## Gouvernance de la CEF

Depuis mai 2016, la CEF est présidée par **Thomas AUGUSTIN**, Expert Foncier de l'Union régionale Bassin Parisien, spécialiste de l'immobilier. Agé de 57 ans, Membre CEF depuis 1988, il est expert près la Cour d'appel de Versailles et membre depuis 2011 de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) de l'Essonne et des Yvelines.

Elu pour un mandat de 3 ans, le **Bureau National** (de gauche à droite sur les photos) se compose :

- ✓ du président Thomas AUGUSTIN,
- ✓ de 2 vice-présidents : Denis GRAPTON (Union Centre Franche-Comté) et Lionel HEBERT (Union Basse Normandie),
- ✓ d'un trésorier : Eric DESROUSSEAUX (Union Nord),
- ✓ et d'un secrétaire général : Dominique GEOFFROY (Union Centre Franche-Comté).



Le Bureau National, les 14 présidents d'Unions régionales et les 6 présidents des commissions de travail de la CEF constituent le **Conseil Supérieur** et oeuvrent aux décisions stratégiques et de fonctionnement de l'organisation professionnelle.

Les 6 commissions (Agricole, Immobilier, Communication, Réflexion & Prospective, Formation, Administration & Finances) se composent d'Experts Fonciers bénévoles. Elles ont pour rôle de soutenir la CEF sur des sujets fondamentaux par une réflexion active et la mise en place d'actions dédiées.

### La formation au cœur des préoccupations de la CEF

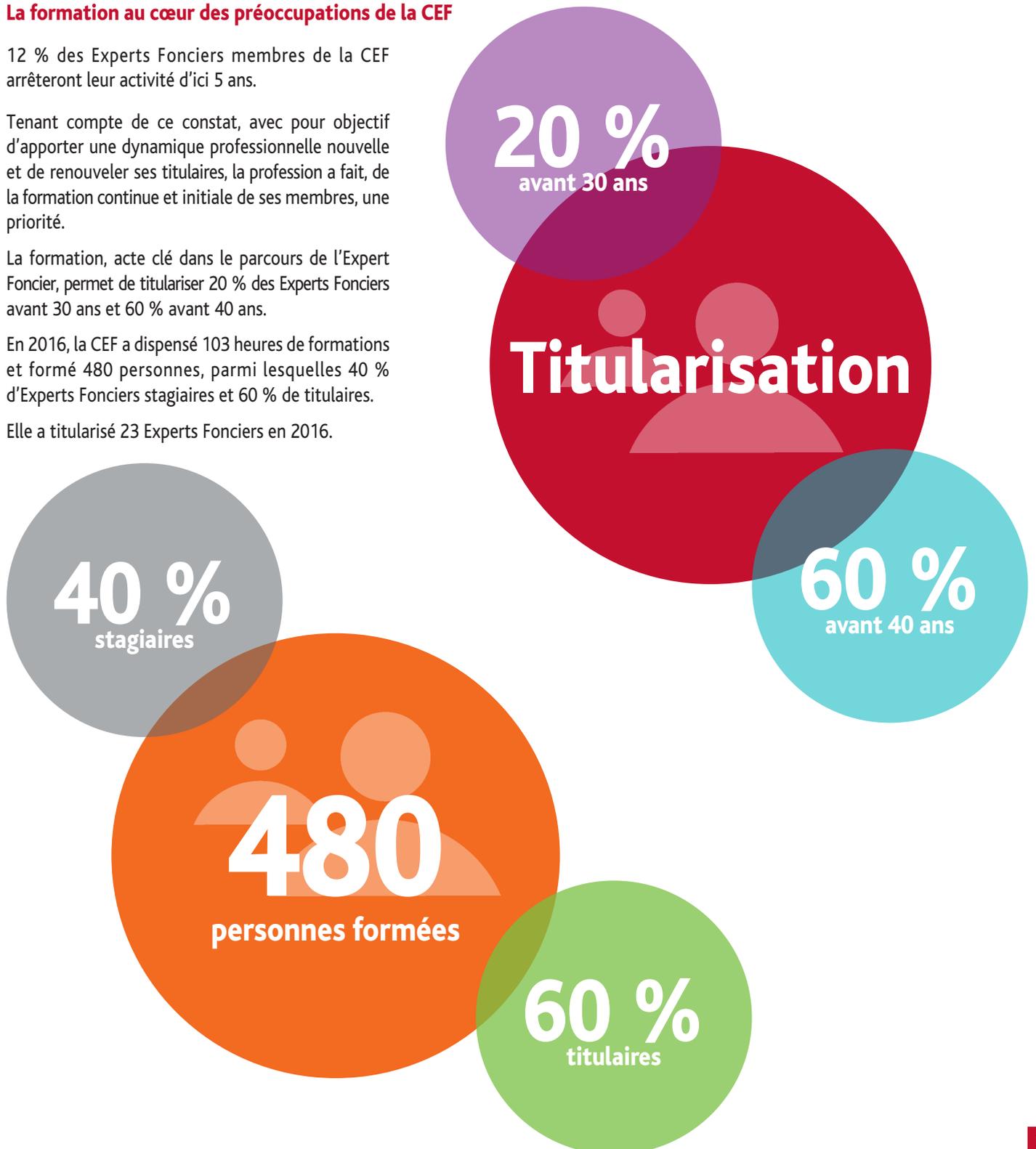
12 % des Experts Fonciers membres de la CEF arrêteront leur activité d'ici 5 ans.

Tenant compte de ce constat, avec pour objectif d'apporter une dynamique professionnelle nouvelle et de renouveler ses titulaires, la profession a fait, de la formation continue et initiale de ses membres, une priorité.

La formation, acte clé dans le parcours de l'Expert Foncier, permet de titulariser 20 % des Experts Fonciers avant 30 ans et 60 % avant 40 ans.

En 2016, la CEF a dispensé 103 heures de formations et formé 480 personnes, parmi lesquelles 40 % d'Experts Fonciers stagiaires et 60 % de titulaires.

Elle a titularisé 23 Experts Fonciers en 2016.



## 36<sup>ème</sup> congrès de la CEF

# L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation !

C'est au sein de la Bourgogne viticole, dans le cadre de la prestigieuse cité de Beaune, que s'est tenu le 19 mai 2017 le **congrès triennal de la Confédération nationale des Experts Fonciers (CEF)**.

Pour cette 36<sup>ème</sup> édition, dans un contexte économique en perpétuelle mutation, l'organisation professionnelle avait fait le choix d'un congrès au format innovant, non seulement ouvert à la réflexion sur le devenir de la profession au travers d'ateliers et de débats, mais aussi tourné vers l'extérieur pour favoriser les échanges avec les partenaires et mandants des Experts Fonciers.

Le Congrès a rassemblé 385 professionnels, dont 300 membres titulaires et stagiaires, et 85 partenaires (assureurs, banquiers, experts comptables, avocats, journalistes...).

Sous la houlette de Thierry WATELET, Rédacteur en Chef à France Télévisions et animateur phare de cet événement professionnel, les travaux et débats sous la thématique « **L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation !** » ont permis de décrire le large champ de compétences de l'Expert Foncier et son savoir-faire en matière agricole, patrimoniale et environnementale.

Retour sur les temps forts du congrès...

### Séance plénière du matin

C'est Denis GRAPTON, Président de l'Union régionale Centre Franche-Comté de la CEF, l'union organisatrice du congrès, qui ouvrait le programme de la journée.

Le Président de la CEF, Thomas AUGUSTIN, faisait ensuite une allocution sur le format novateur du congrès, s'adressant à ses membres mais aussi à l'ensemble des partenaires professionnels présents en précisant sur les synergies possibles entre les Experts Fonciers et leurs mandants : « *...notre volonté de mettre sur le devant de la scène notre profession d'Expert Foncier, parfois trop discrète alors qu'elle saura démontrer aujourd'hui, n'en doutons pas, au travers de nos échanges et de nos travaux, qu'elle a toute sa place et toute sa pertinence dans un environnement économique, social et humain, en profonde transformation et face à des problématiques et à des aspirations nouvelles.* »

Suivait l'intervention de Xavier COSTE, conseiller municipal de Beaune, délégué à la préservation du patrimoine architectural et urbain.

### Atelier 1 « L'Expert Foncier : évaluateur de l'entreprise agricole »

La détermination de la valeur de l'entreprise agricole est un exercice difficile qui nécessite de la part de l'Expert Foncier rigueur, professionnalisme et capacité d'adaptation. Cet atelier, co-animé par deux Experts Fonciers (Bruno CHAPÉLIER et Jean-Baptiste TRUCHOT) et un avocat (Me Jean-Olivier CABOCEL), a permis de rappeler les différents contextes qui prévalent lors de l'évaluation d'une exploitation agricole (qu'il s'agisse de création de sociétés, regroupement d'exploitations, transmission, cession, expropriation, séparation d'associés, divorce, ou décès d'exploitant...). Par le biais d'un cas pratique, ils précisaient les éléments déterminant la valeur de l'entreprise agricole (entre valeurs patrimoniale, de rendement, économique, de liquidation, de reprenabilité), ainsi que ceux de l'étude de risques et les diverses méthodes de calcul de valorisation.

### Atelier 2 « L'Expert Foncier et les procédures de la réparation et de la compensation du préjudice écologique »

Dans le cadre de la loi sur la biodiversité, cet atelier explicitait la prévention du risque écologique et les procédures de réparation et de compensation écologique. Après un rappel du cadre historique et législatif, les 3 animateurs (Patrick GURY et Eric MORHAIN, Experts Fonciers, et Marie-Pierre CAMPROUX DUFFRENE, maître de conférence) ont apporté via deux cas pratiques (le premier sur une pollution transfrontalière d'un captage d'eau potable, le second sur l'étude d'une zone humide dans un plan local d'urbanisme), des éclairages juridiques et généraux sur les divers process à mettre en œuvre en cas de risques. Ils ont aussi expliqué les connaissances générales, spécifiques et l'expérience dont l'Expert Foncier doit faire preuve pour ce type de mission.

### **Atelier 3 « L'Expert Foncier : évaluation des marques viticoles »**

Après un rappel de chiffres clés concernant la viticulture en France, en Europe et dans le monde, les co-animateurs de cet atelier (Christophe SERREDSZUM, Cécile LAFERRERE et Louis-Michel LIGER-BELAIR, Experts Fonciers, Aurélie LUCAS, juriste en droit viticole et Jean-Claude ANDRE, expert comptable) ont, au travers du cas concret d'un domaine bourguignon, défini et commenté les méthodes d'évaluation des marques viticoles, passant au crible les différents items tels que la définition d'une marque, la vérification de son existence, la démarche de cession ou encore les méthodes d'évaluation par le coût, le marché ou le revenu.

Les interventions ont souligné les compétences juridiques, fiscales et comptables pointues que l'Expert Foncier doit posséder.

### **Séance plénière de clôture**

Les rapporteurs des 3 ateliers de la journée étaient appelés à monter sur scène pour débriefer et synthétiser sur les thèmes abordés et débattus lors de la journée. L'animateur Thierry WATELET, vidéos à l'appui effectuées à la sortie des ateliers, mettaient en avant l'avis d'un certain nombre de congressistes et dressait un tableau prospectif des compétences et des missions de l'Expert Foncier dans un monde, aujourd'hui comme demain, en perpétuel mouvement.

Le congrès se terminait dans une ambiance conviviale par une soirée de gala au sein de la magique salle Le Bastion des Hospices de Beaune...

Une journée couronnée de succès, avec un programme fortement apprécié par les congressistes qui leur a donné matière à réflexion et l'opportunité d'échanger non seulement avec le réseau, mais aussi avec des mandants locaux, régionaux et nationaux.

Le 37<sup>ème</sup> congrès de la CEF se tiendra au printemps 2020. Le lieu n'est pas encore connu.

Mais d'ores et déjà, la CEF vous y donne rendez-vous !

**Retrouvez ce dossier de presse et une photothèque du congrès 2017  
sur l'espace Presse du site de la CEF  
[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)  
ainsi qu'un dossier détaillé dans le prochain « Le Mag Experts Fonciers »**

## Actualités de la CEF

### Certification REV et TRV

- Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, la CEF a été nommée par l'organisme européen TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) organisme accréditeur des certifications REV et TRV, gages d'excellence en matière d'évaluation immobilière.

Ces certifications sont délivrées pour 5 ans. La CEF examine les dossiers de candidatures des Experts Fonciers chaque année en janvier et juillet.



### Retour sur...

#### Les Experts Fonciers mobilisés face aux défaillances des entreprises agricoles

- Selon une étude d'Altarès (éditeur de bases de données), l'agriculture est le seul secteur d'activité pour lequel le nombre d'entreprises défaillantes a progressé en 2016. Si l'on s'en tient aux seuls céréaliers, la hausse est de 5,6 %, encore inférieure aux éleveurs qui sont 7,8 % plus nombreux à faire face à une sauvegarde, un redressement ou une liquidation. Et pour l'année en cours, les perspectives ne sont guère réjouissantes...

Les Experts Fonciers sont parfaitement qualifiés pour accompagner les dirigeants d'entreprises agricoles en difficulté et souvent les premiers à détecter les situations qui posent problème.

Fort de ce constat, la CEF et des Experts Fonciers issus de plusieurs Unions régionales ont organisé, le 3 mars dernier à Paris, une journée de formation sur la thématique « **Sensibilisation aux traitements des difficultés des exploitations agricoles** ».

Accompagnés d'un avocat, ils ont rappelé le contexte de leurs interventions : comprendre l'origine des difficultés des exploitants agricoles, et commenté les actions administratives, privées et judiciaires possibles, en s'appuyant notamment sur la loi Sapin du 9 décembre 2016 et son volet sur le rééquilibrage des relations avec les exploitants, et les nouvelles avancées de la loi de Modernisation de la Justice du 18 novembre 2016. Les animateurs ont démontré le rôle déterminant que les Experts Fonciers peuvent jouer auprès des exploitants en difficulté. Du fait de leur proximité, ils sont capables de délivrer un accompagnement personnalisé en amont d'une difficulté, comme en cas de procédure judiciaire.

### Agenda 2017 de la CEF

- ✓ 13 juin Soutenance orale des mémoires des Experts Fonciers stagiaires prétendant à la titularisation
- ✓ 20 juin Formation continue « L'évaluation immobilière » - Le Mans
- ✓ fin juin Parution du Livre Blanc de l'expertise foncière agricole et viticole
- ✓ début septembre Parution du « Mag Experts Fonciers » avec un dossier spécifique sur les 3 ateliers du congrès de Beaune
- ✓ 12 au 15 sept. Présence de la CEF au salon Space (Rennes – 35)
- ✓ 15 au 17 sept. Présence de la CEF à la Foire de Beaucroissant (38)
- ✓ 4 au 6 octobre Présence de la CEF au Sommet de l'Elevage (Cournon d'Auvergne - 63)
- ✓ octobre Formation continue « Les facteurs majorants et minorants de la valeur » - Région Nord
- ✓ 6, 7, 8 novembre Formation initiale « Expertises d'assurance » - Bordeaux
- ✓ 14 novembre Formation continue « L'expertise environnementale et l'évaluation des préjudices écologiques » - Paris
- ✓ 5 décembre Formation continue « Contrats et ceux qui les signent » - Caen

**Suivez les actualités et l'agenda de la Confédération des Experts Fonciers sur internet & les réseaux sociaux Twitter, Facebook, LinkedIn et Viadeo !**

Contact presse ■ Evelyne KOSON ■ [presse@experts-fonciers.com](mailto:presse@experts-fonciers.com) ■ [www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

CEF ■ 6 rue Chardin - 75016 PARIS ■ Tél 01 45 27 02 00 ■ [cef@experts-fonciers.com](mailto:cef@experts-fonciers.com)

