



Divers de par leur nature ou leurs objectifs, tous les investisseurs ou opérateurs immobiliers ont en commun une même exigence : être en mesure de prendre la bonne décision en s'appuyant sur des outils d'évaluation fiables, précis et complets du patrimoine visé. Grâce à la solution **d'évaluation globale d'actifs immobiliers, DEKRA et "A.D.E.M"** (Agence d'Expertises et de Médiations) associent leur « savoir-faire » pour offrir aux investisseurs une solution globale leur permettant de :

- Connaître l'état du patrimoine visé à un instant "T", en fonction de sa valeur résiduelle et des incidences techniques, environnementales et réglementaires.
- Dialoguer avec un interlocuteur unique qui leur fournit un avis d'opportunité ou une évaluation globale consolidée, intégrant les différents impacts entre les domaines d'analyse.
- Maîtriser un plan et un budget de travaux pour pouvoir initier les actions de mises à niveaux par rapport au marché.
- Valider les composants et leurs durées d'amortissement pour bâtir les comptes financiers, conformément aux normes IFRS.

L'audit technique porte sur l'ensemble du bien immobilier.

Afin de maîtriser les compatibilités du projet avec l'ouvrage actuel, chaque composant est examiné visuellement sous un angle comparatif, en estimant systématiquement les mises à niveau nécessaires, les risques potentiels visibles et les préconisations pour pallier ces risques.

Consécutivement à cet audit et en fonction des constats réalisés, un avis conclut à la faisabilité des aménagements nécessaires pour un usage futur défini en début de mission.

- Immeubles à usage de bureaux ERP,
- Immeubles tertiaires,
- Immeubles à usage d'habitation et de commerce,
- Immeubles à usage hôtelier,
- Etablissements industriels,
- Supermarchés,
- Entrepôts et locaux d'activités,
- Etablissements de loisirs,
- Etablissements de soins,

Une offre innovante pour une réponse "tout-en-un"

L'évaluation globale d'actifs immobiliers est une offre qui assure aux propriétaires et en général à tous donneurs d'ordre une réponse réactive, globale et coordonnée, fondée sur le « savoir-faire » de deux entreprises leaders dans leurs domaines respectifs :

- la connaissance de l'immobilier pour **A.D.E.M**,
- l'évaluation technique et réglementaire pour **DEKRA**.



DEKRA est un des leaders français du contrôle technique et de la prévention des risques d'accidents techniques et humains, avec une vaste gamme de prestations qui englobe notamment :

- Le contrôle réglementaire des installations et des équipements en service dans les entreprises industrielles, les établissements commerciaux, les entreprises de services, les collectivités locales... ;
- Le contrôle construction et la coordination en matière de sécurité et de protection de la santé sur les chantiers (CSPS) ;
- La prévention et la maîtrise des risques pour l'environnement ;
- La formation à la sécurité au travail, notamment en matière de conduite des appareils de levage et de manutention...

Contact mail : alain.dardenne@dekra.com
Tel : 01 55 48 23 54



IMMOBILIER BATIMENT
EXPERTISE - ARBITRAGE - MEDIATION

ADEM - Expertise - Médiation - Arbitrage est une société d'Expertise Immobilière depuis près de 30 ans constituée d'un groupement d'Experts Médiateurs de justice, pluridisciplinaires.

Spécialisé dans

- Estimations Foncières, Immobilières et Locatives
- Evaluation d'Actifs immobiliers
- Immeubles, Fonds industriels et Commerciaux
- Expropriations et Evictions
- Transmissions patrimoniales - ISF

Au service des

- Tribunaux Administratifs, Civils et de Commerce
- Collectivités publiques: locales, régionales et territoriales
- Organismes institutionnels et financiers

Contact mail : cgfr@club-internet.fr
Tel : 01 47 61 90 39

Dans chacun de ces domaines d'intervention, vous disposez d'interlocuteurs compétents, susceptibles d'analyser vos besoins et d'y apporter les réponses les plus appropriées en termes de vérification, d'inspection, d'audit, d'assistance technique ou de formation.

EXPERTISE TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

Prise de connaissance de l'immeuble au plan technique :

- données générales sur la structure de l'immeuble
- plans, schémas, etc.
- rapports de vérification
- historique des travaux
- contrats de maintenance

Evaluation technique de l'immeuble :

- examen des composants déterminés
- appréciation de l'état apparent selon une échelle de valeur préétablie.
- évaluation du taux d'usure et/ou d'obsolescence.
- indication de la nature des travaux à réaliser
- appréciation de l'importance des anomalies au plan quantitatif et en terme de gravité (conséquences humaines et techniques).
- illustration par photos.

Remarque : le terme « immeuble » désigne d'une manière générale les constructions du site qui, lui-même, peut comporter plusieurs bâtiments. Dans ce cas, la mission d'expertise devra s'appliquer individuellement à chacun des bâtiments du site.

Avis réglementaire sur l'immeuble à partir des rapports et registres obligatoires :

- rapports de vérification (électriques, ascenseurs, portes automatiques, etc.)
- rapports des commissions de « sécurité incendie »
- diagnostics d' « accessibilité aux personnes handicapées »
- dossiers de diagnostics techniques (amiante, plomb, termite, DPE, gaz, ERNT, électricité...)
- dossier de déclaration ou d'autorisation ICPE

Proposition de diagnostics complémentaires selon l'état de conservation :

- L'intervenant de chez **DEKRA** peut être conduit à constater visuellement que certains composants seraient dans un état dégradé ; il sera alors dans l'obligation d'exprimer ses doutes et de suggérer au donneur d'ordre de faire réaliser un diagnostic complémentaire.

Documents remis

Le rapport unique fourni est immédiatement exploitable et intègre les impacts réciproques des différents domaines d'analyse résiduel, réglementaire, technique). Modulable, la solution **d'évaluation global d'actifs immobiliers** propose deux services qui s'adaptent aux attentes de l'investisseur ou de l'opérateur.

Rapport de synthèse des expertises techniques comprenant :

- un récapitulatif des immeubles expertisés,
- les conclusions, appréciations, préconisations et évaluations détaillées précédemment
- les illustrations par photographies des points que l'intervenant **DEKRA** souhaite mettre en exergue.

Rapport de synthèse des expertises économiques de l'immeuble comprenant les conclusions, appréciations, préconisations et évaluations détaillées précédemment.

FORMATION

Gestion financière et normes IAS 16 :

Exemples non exhaustifs :

- présentation schématique des comptes de résultats
- amortissement fiscal et technique des biens immobilisés.
- réévaluations économiques et fiscales des immobilisations.

SOLUTION INFORMATIQUE POUR LA GESTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE.

- Connaissance et recensements thématique du patrimoine, carnet d'identité, carnet de santé, conformité réglementaire, qualité d'usage, consommation des énergies;
- Suivi des demandes d'interventions, gestion des travaux et des moyens généraux avec aide à la décision pour la mise en place de plans pluriannuels.
- Programmation d'alertes préventives pour les commissions de sécurité, les contrôles périodiques ou lors de dépassement de seuil index.

Il est un excellent observateur de votre patrimoine.



EXPERTISE ECONOMIQUE DES IMMEUBLES

Prise de connaissance et visite de l'immeuble :

- descriptif général du bien et des différents bâtiments,
- détermination du taux d'obsolescence en % de la valeur de l'immeuble,
- évaluation et chiffrage si nécessaire des différents composants techniques par un économiste de la construction,
- nature et état de pollution éventuelle du sol et du sous-sol.

Evaluation économique de l'immeuble :

- définition des caractéristiques d'environnement, situation et emplacement,
- description du bien immobilier, du terrain, des différents bâtiments, des équipements,
- estimation de l'état d'usage et d'entretien,
- définition de la situation juridique
- évaluation par la méthode d'estimation par comparaison (valeurs résiduelles et locatives),
- évaluation par la méthode d'estimation par capitalisation du revenu,
- évaluation par la méthode d'estimation par "discounted cash flow",
- évaluation par la méthode d'estimation par valeur de reconstitution,
- examens des éléments de référence,
- analyse du bien : Avantages et Inconvénients,
- estimation de la valeur résiduelle (vénale) ou locative par les différentes méthodes,
- estimation de la valeur résiduelle (vénale) moyenne de l'immeuble.

MISSIONS OPTIONNELLES

Réalisation de diagnostics techniques complémentaires selon préconisation de l'intervenant **DEKRA** .

- diagnostic électrique
- diagnostic incendie (locaux, équipements, SSI,...)
- diagnostics des éléments de sécurité
- diagnostic des installations énergétiques/thermiques
- diagnostic accessibilité aux personnes handicapées
- diagnostic solidité des bâtiments
- diagnostic (thermographie infrarouge)

Mise à jour du rapport après réalisation des diagnostics complémentaires.

Le rapport d'expertise technique sera mis à jour en fonction des résultats et des conclusions du ou des diagnostics complémentaires, notamment concernant l'appréciation sur l'état de l'élément concerné et sur la nature des travaux à réaliser.

Réévaluation économique de l'immeuble après prise en compte des diagnostics techniques complémentaires réalisés par **DEKRA**.

- réalisation d'un nouveau chiffrage des travaux de remise en état ou en conformité des composants diagnostiqués par un économiste de la construction.
- mise à jour du rapport de synthèse des expertises économiques.

Evaluation économique d'un immeuble – détermination de la valeur vénale

- points principaux des normes IAS 16 - M14
- norme IAS 16 - immobilisations corporelles / approche par composants
- actifs concernés
- composants
- diagnostics techniques
- méthodologie / outils / référentiel
- diagnostics techniques et diagnostics complémentaires
- résultats / rapport de diagnostic