



Placements et conseils

par Marie de Greef

Expertise immobilière

« Professionnalisme et respect du patrimoine »

Repris par Sophie et Charles d'Ormesson, le cabinet éponyme propose une expertise sur mesure des biens de prestige.

Il existe des centaines, voire des milliers de forêts peuplées de différentes essences. Et sans doute autant de manières de les valoriser. Comment choisir le bon conseil ? À l'heure où les prix des forêts atteignent des sommets, le cabinet d'Ormesson se distingue. Fondé en 1975 par Henri d'Ormesson, qui se décrivait comme « un artisan de la transaction immobilière rurale ou urbaine », le cabinet est aujourd'hui dirigé par ses enfants, Charles et Sophie, depuis la disparition de leur père l'année dernière. Pousser la porte du siège situé 9 rue Roquépine à Paris (VIII^e arrondissement), ce n'est pas entrer chez un agent immobilier, mais c'est aller à la rencontre de professionnels capables de réaliser un audit précis, de conseiller et d'accompagner leurs clients dans l'expertise, la transaction et la gestion de propriétés, qu'il s'agisse de domaines de chasse, agricoles, de forêts, de châteaux ou même d'immobilier urbain. C'est pénétrer chez l'un des plus vieux cabinets d'expertise et de transactions immobilières avec presque 50 ans d'archives conservées et répertoriées dossier par dossier : un véritable trésor du territoire français !

« Notre père nous a transmis les valeurs sur lesquelles il a construit sa vie : loyauté, professionnalisme, discrétion, bon sens et respect du patrimoine, qu'il soit bâti ou terrien », raconte Sophie d'Ormesson. « On accepte un dossier pour ne rien laisser au hasard : un domaine de chasse se valorise en fonction de la forêt, des peuplements et de ses stocks de bois, mais aussi selon la qualité des plaines, des étangs et, bien sûr, du bâti », ajoute son frère Charles. Fouillant dans l'historique de ses transac-

tions, il prend l'exemple de parcelles oubliées lors d'un acte de vente, situées au milieu d'une propriété... Dans un autre dossier, un étang n'avait pas été déclaré et des terres classées agricoles alors qu'elles avaient été laissées en friche et étaient devenues boisées. « Autant d'anomalies qui expliquent que de trop nombreux dossiers se retrouvent bloqués au moment de la signature d'une promesse. Ici, nous passons tout au crible pour que chaque dossier soit irréprochable », poursuit le jeune dirigeant.

Dans un épais dossier d'expertise, on trouve l'audit de chaque parcelle – réalisé par un logiciel de cartographie capable de répertorier les micro-parcelles enclavées ou qui auraient été préemptées par un département. Les bois sont expertisés par inventaire statistique ou par inventaire pied à pied. « Il faut plus que jamais être précis. Les prix du bois flambent. Ils peuvent atteindre plus de 30 000 euros l'hectare en forêt de chênes », assure Charles d'Ormesson. Il prend aussi en exemple une forêt qu'il a en gestion, pour laquelle « les prix ont atteint plus de 500 euros du mètre cube lors des ventes d'automne. Un record ». Il rappelle que la France est l'un des pays d'Europe qui comptent les meilleures terres agricoles et forestières et les prix les plus attractifs. « Ce qui permet de drainer une clientèle internationale... Les Belges sont très demandeurs car les prix chez eux sont beaucoup plus importants, et les territoires plus petits avec des restrictions liées à la chasse », dit-il.

Régulièrement, le cabinet est sollicité par des acheteurs qui veulent s'assurer que le bien



Photo D.R.

qu'ils s'apprentent à acquérir est à son juste prix. « Un client nous a demandé d'expertiser une propriété en Ile-de-France mise en vente à 20 millions d'euros, en prix d'affichage ; les clients sont de plus en plus demandeurs de justifier les prix et s'en remettent ainsi à des experts pour se conforter ».

Tout est ensuite mis en place pour accompagner les clients dans leurs transactions, qu'il s'agisse de ventes traditionnelles ou par appels d'offres. « Nous accompagnons le vendeur d'un point de vue fiscal pour lui conseiller la meilleure structure », précise Charles d'Ormesson. Le cabinet est entouré d'une équipe de professionnels, experts et avocats en droit fiscal, rural et social, afin d'encadrer et de conseiller au mieux les acheteurs et les vendeurs. Un service d'accompagnement et d'après-vente, compris dans les honoraires, est proposé pour ne pas « laisser les clients perdus dans la nature », de la création de société à la reprise des contrats en passant par les baux, fermages, déclarations PAC, etc., et, bien sûr, la gestion. ♦

Cabinet d'Ormesson 9, rue Roquépine
75008 Paris - Tél : 01.41.43.04.75
www.cabinetdormesson.com