

Transparence en Immobilier par un Code de Mesurage de Surface Immovable Transparency by an Area Measures Code (5067)

Raymond GHELDOF et Gérard BAUDRU, Belgique

Mots clés: Cadastre, Développement immobilier, Standards, Evaluation, Modèle mathématique, Croissance financière et économique, Simplification des données immobilières

RESUME

Les informations immobilières, en général, manquent de transparence ; ce problème touche l'ensemble de la société.

Cette situation trouve son origine dans la coexistence d'une multitude de normes, de règles et de définitions différentes en matière de données immobilières.

Dans nos sociétés, l'information immobilière joue un rôle de plus en plus important dans de nombreux secteurs :

- elle est devenue indispensable au monde financier et économique afin de surveiller l'évolution des marchés.
- elle alimente les études statistiques et les modèles mathématiques.
- elle répond aux besoins de la sphère politique dans le cadre du développement d'une politique économique efficace.
- elle est l'outil indispensable à la fixation et au contrôle équitable des valeurs fiscales.
- elle représente un réel besoin tant pour le particulier, que pour l'investisseur, qui souhaite acheter, louer ou gérer un bien immobilier.

Nos sociétés modernes doivent disposer d'une information immobilière de qualité, elles ont un énorme défi à relever : se tourner vers une simplification, une clarification et une uniformisation de leurs données immobilières.

Transparence en Immobilier par un Code de Mesurage de Surface Immovable Transparency by an Area Measures Code (5067)

Raymond GHELDOLF et Gérard BAUDRU, Belgique

Les informations immobilières véhiculées dans la vie de tous les jours manquent en général de transparence.

Posons-nous les questions suivantes :

- Lorsqu'on parle d'un rendement, parle t'on un rendement brut ou net et sur quel terme est-il calculé?
- Lorsqu'on parle d'un prix, parle t'on prix toutes taxes comprises ou parle-t-on d'un prix net, hors taxe ?
- Lorsqu'on parle d'une surface bâtie, parle-t-on d'une surface bâtie brute ou nette ?

Ces questions mènent à des réponses qui provoquent des divergences de vues entre les différentes professions qui touchent à l'immobilier : notaires, géomètres-experts, architectes, agent immobiliers avec des répercussions inévitables sur les professions annexes : les assurances, les statistiques, le secteur de la construction, les experts en matière de performance énergétique...

A l'heure actuelle nous trouvons de l'information immobilière en quantité que ce soit dans la presse, sur internet ou dans des revues spécialisées, mais force est de constater que trop rarement les données ou les chiffres fournis sont clairement explicités.

En ce qui concerne le mètre, si la notion d'unité de mesure a été complexe par le passé, depuis son origine, elle a cependant évolué. De la référence à l'homme, par la coudée, le pied etc, elle est devenue une référence universelle. En 1789, dans le cahier des doléances il a été décidé de définir une mesure de référence unique par rapport à un $\frac{1}{4}$ de méridien, il faudra cependant attendre 1983 pour que cette mesure soit parfaitement définie et maîtrisée en tous points du globe.

Si la notion physique du m et du m², quant à sa définition, ne pose plus aucun problème dans notre société, il en est tout autrement lorsqu'on se pose la question comment mesure t'on ? Ou que mesure t'on ? Ou que ne mesure t'on pas ?

L'information disponible n'est généralement pas suffisamment précise et par conséquent elle est souvent sujette à amalgame. Il n'est pas rare de lire dans la presse des polémiques concernant les résultats d'analyses d'un même marché immobilier réalisées par des acteurs différents.

Mais, comment en est-on arrivé à cette situation ?

TS09J - Valuations CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal) II, (5067)

2/12

Raymond Gheldof et Gérard Baudru

Transparence en Immobilier par un code de Mesurage de Surfaces

Immovable Transparency by an Area Measures Code

FIG Working Week 2011

Bridging the Gap between Cultures

Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011

Elle trouve son origine dans la coexistence d'une multitude de normes, de règles, de définitions et de pratiques différentes dans le monde de l'immobilier.

En effet, chaque pays, chaque région et même chaque corps de métier a une vision différente, devant un même bâtiment, suivant sa pratique professionnelle.

Dans notre société moderne, le flux de l'information ne cesse de s'accélérer et tout est sujet à expertise. Aussi, le manque de transparence des données immobilières a incontestablement un coût économique. Cette situation devient inquiétante car l'information immobilière joue un rôle de plus en plus important dans de nombreux secteurs et une mauvaise interprétation de l'information peut avoir un impact sur les décisions à prendre.

Nous pouvons citer cinq composantes de la société qui en subissent une influence certaine :

1. le monde financier et économique avec :
 - a. le développement de la « brique papier »
 - b. les produits financiers immobiliers
 - c. la crise des « subprimes »
 - d. les bulles immobilières.
2. la sphère politique
 - a. en matière d'aménagement du territoire et de planification de développement immobilier
 - b. et pour la gestion du parc immobilier et de son marché
3. la performance de modèles mathématiques
 - a. marchés à la hausse ou à la baisse
 - b. évolution statistique
4. la fiscalité immobilière qui se veut équitable
5. le particulier et l'investisseur

1. TOUT D'ABORD, LE MONDE FINANCIER ET ÉCONOMIQUE

1.1 Ces dernières années ont surtout été marquées par le développement de la brique papier

C'est bien connu, l'être humain a souvent une brique dans le ventre. Le citoyen désireux d'investir et de placer son argent a aujourd'hui d'autres options que d'acheter un appartement ou un quelconque immeuble. Une grande variété de produits financiers immobiliers ou liés à l'immobilier figure dans les portefeuilles des ménages, des banques ou dans les bilans de

certaines entreprises. Citons par exemple, les actions ou fonds immobiliers, les sicafis, les certificats immobiliers, les sociétés patrimoniales, les sociétés immobilières ad hoc, les sicavs immobilières, etc. Ces produits financiers permettent de jouer la carte de la diversification et d'ainsi limiter les risques. Ils offrent souvent un statut fiscalement intéressant. Selon la banque Degroof, il y a clairement une demande pour des actifs sécurisés et stables.

L'immobilier est donc devenu un secteur d'investissement majeur. L'importance croissante de ces produits financiers a généré une affluence d'informations relatives au marché immobilier. L'information immobilière est indispensable aux investisseurs, d'où la nécessité de fournir une information correcte et compréhensible.

1.2 Les origines des produits financiers immobiliers¹

Les sicafis sont notamment inspirées du modèle des Real Estate Investments Trusts (REITs), une forme collective fiscalement avantageuse d'investissements en immobilier qui a vu le jour aux Etats-Unis en 1960. Le marché des REITs américains n'a pris forme que lentement et ce n'est qu'au début des années 1990 qu'il a atteint un premier sommet. Avec l'explosion enregistrée ces années-là, les structures de REIT sont également devenues populaires dans d'autres pays. Près de 60% de tout l'immobilier coté en bourse affiche aujourd'hui l'une ou l'autre structure de REIT. Certains pays disposent d'une législation spécifique en matière de REITs. D'autres pays y réfléchissent également. D'autres encore envisagent même la création d'une REIT européenne. Le raisonnement est que de grands fonds transfrontaliers entraîneront une plus grande liquidité des actions et généreront toutes sortes d'avantages en vertu de leur taille.

La difficulté sera le domaine de la fiscalité et la manière dont les transferts d'argent transfrontaliers seront organisés et taxés. La globalisation des REITs semble être un processus en marche. Cette forme attractive de propriété partagée ne sera que plus importante à terme. Plusieurs segments du marché immobilier sont encore à peine explorés par les sicafis et les REITs : les hôtels, seniories et maisons de repos, loisirs, bâtiments publics, etc. Les REITs sont encore un phénomène relativement jeune mais de nombreuses perspectives de croissance existent.

1.3 La crise des subprimes

La profonde crise financière de 2009 dont nous subissons encore toujours les effets à eu comme point de départ la « crise des subprimes » aux Etats-Unis. Depuis cet événement le regard de toutes les bourses du monde est tourné vers les statistiques du marché immobilier américain.

Mais de quoi s'agit-il ?

Le marché des subprimes est constitué de prêts risqués essentiellement hypothécaires accordés à une clientèle peu solvable ou à l'historique de crédit difficile. Ce marché s'est largement développé aux Etats-Unis à partir de 2001, passant d'un montant de 200 milliards de \$ pour les prêts hypothécaires en 2002 à 640 milliards de \$ en 2006. Ce montant

¹ REVIERS, Kurt, *La fiscalité, une entrave aux REITS européens*, 2007.

représentait 23% du total des prêts immobiliers souscrits. Tant que l'immobilier augmente, le bien immobilier acquit et mis en hypothèque assure que l'opération ne peut que bien se terminer, puisqu'en cas de défaillance, la banque peut toujours rembourser le crédit en saisissant et en vendant le bien.

Comment la crise s'est-elle déclenchée ?

La pérennité de ce système dépend de deux conditions : d'une part, des taux d'intérêt relativement stables, et d'autre part d'une appréciation régulière de l'immobilier. Or,

- la réserve fédérale des Etats-Unis a progressivement relevé son taux directeur de 1% à 5,25% entre 2004 et 2006. Elle avait pratiqué entre 2003 et 2004 des taux directeurs très faibles, ce qui avait incité la distribution agressive de crédits obtenus par le développement massif de prêts risqués à des personnes pas toujours solvables. Le rehaussement des taux a entraîné une augmentation brutale des mensualités pour les emprunteurs.
- les prix de l'immobilier ont commencé à chuter dans plusieurs régions des Etats-Unis à partir de 2006. Le marché américain a perdu aux alentours de 20% durant les 18 derniers mois précédant la crise. Les institutions financières pouvaient accepter de prêter jusqu'à 110% de la valeur du bien hypothéqué au motif que les prix de l'immobilier n'avaient jamais baissé depuis la guerre et qu'il était toujours possible de reprendre le bien à sa valeur de prêt. Un emprunt subprime ignorait donc l'éventualité d'une baisse de la valeur gagée.

Par conséquent, les emprunteurs se sont retrouvés confrontés à une hausse rapide de leurs mensualités, et beaucoup ont été incapables de faire face à leurs remboursements. Avec la baisse du marché de l'immobilier américain, la valeur des habitations est devenue inférieure à celle du crédit qu'elles devaient garantir. Ainsi, les établissements de crédit se sont retrouvés incapables de couvrir leurs pertes. L'afflux de mises en vente des biens saisis a même aggravé le déséquilibre du marché immobilier où les prix se sont effondrés.

1.3.1 Bulle immobilière américaine des années 2000

La bulle immobilière américaine des années 2000 était une bulle immobilière observée à l'échelle nationale aux Etats-Unis sur l'ensemble du marché immobilier américain. Un pic de l'indice des prix immobiliers a été observé début 2005. Le déclin commencé début 2006 par la crise des subprimes a encore des conséquences à l'heure actuelle.

Les prix des biens immobiliers ont été surévalués et la correction durera des années avec probablement plusieurs milliards de \$ de pertes sur la valeur des biens immobiliers. Les agences de notation portent ici une lourde responsabilité. En effet, aux Etats-Unis, elles ont mal estimé l'évolution du marché immobilier à l'époque. En 2003, elles tablaient sur une augmentation annuelle de 4%. Or, au lieu d'obéir aux lois du marché selon les statistiques et l'historique, il se fait que dans la période qui s'étend de juillet 2006 à février 2010 les valeurs des biens immobiliers a chuté de 28,5% et ces agences n'ont rien vu venir...

Une documentation plus complète et plus accessible permettrait de mieux évaluer, de limiter la surévaluation mais surtout de prévenir le comportement futur du marché.

Cette leçon historique a-t-elle porté ses fruits ?

1.3.2 Bulle immobilière américaine des années 2000

L'économie chinoise est également menacée par une crise immobilière comme en témoigne l'augmentation de l'inflation et la flambée des prix de l'immobilier. La spéculation en est la principale responsable. A Pékin, le prix/m² a doublé en un an et dans les 70 plus grandes villes du pays, les prix de l'immobilier ont bondi de 12,8% en avril 2010, soit leur plus forte hausse en 5 ans. La Chine redoute une explosion des prêts non performants comme cela s'est déjà produit aux Etats-Unis.

La communauté internationale et la Chine elle-même semblent cependant plus attentives aux signes avant coureurs de cette crise. L'Etat chinois prépare des mesures contre la bulle immobilière. Il a déjà imposé des restrictions aux ventes sur plan et augmenté l'apport minimum à verser pour l'achat d'un deuxième appartement. Dans la capitale, il va même limiter les transactions à un seul achat par famille. Les promoteurs vont se voir partout interdire de réinvestir leurs bénéfices dans de nouveaux projets. Ils devront les déposer sur un compte spécial uniquement destiné à payer leurs sous-traitants et leurs fournisseurs.

Le gouvernement chinois veut également limiter le volume du crédit qui circule dans le pays. La Commission de régulation bancaire chinoise va effectuer des « stress tests » afin d'évaluer le risque de défaut des prêts immobiliers, dans le scénario extrême d'une chute de 50 à 60% des prix dans les villes qui ont connu des envolées excessives. Le régulateur redoute particulièrement une crise de liquidités de certains promoteurs.

2. DEUXIÈME COMPOSANTE INFLUENCÉE PAR LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ IMMOBILIER : LA SPHÈRE POLITIQUE EN MATIÈRE DE GESTION PAR LES POUVOIRS POLITIQUES

L'immobilier est également une préoccupation du monde politique.

2.1 L'aménagement du territoire dépend de décisions prises par le monde politique.

Citons par exemple, l'aménagement de Bruxelles en tant que capital de l'Europe, l'implantation de bureaux, l'aménagement de zonings industriels, de centres commerciaux. Les décisions concernant l'immobilier ont un impact sur l'activité d'une ville, d'une région. Pour pouvoir prendre des décisions appropriées, le monde politique a besoin de connaître le marché et de disposer de données fiables.

Pour pouvoir prendre des *mesures économiques efficaces*, le monde politique a également besoin d'avoir une meilleure connaissance du marché. Le logement étant un bien de première nécessité, le politique exerce désormais une vigilance accrue sur l'évolution du marché locatif.

2.2 Un constat alarmant : quand les villes ne connaissent pas leur immobilier²

² [Expertises News, Les villes ne connaissent pas suffisamment leur immobilier, 2010.](#)

Dans un article récent de la revue « *EXPERTISE NEWS* » et selon le conseil *Deloitte Real Estate*, seuls 3 des 10 centres d'affaires européens sont en mesure de fournir des informations fiables sur l'ampleur et la valeur de leur marché immobilier. Le conseil cite Paris et Bordeaux en France, Rotterdam aux Pays-Bas et Copenhague au Danemark comme centres où plusieurs programmes de recherche sont en cours au niveau du parc immobilier. Selon Deloitte, la situation en matière d'informations immobilières est tellement navrante qu'un certain nombre de villes n'ont tout simplement pas pu collaborer à l'étude par manque de données disponibles. Deloitte estime néanmoins que la situation devrait s'améliorer rapidement dans la mesure où les pouvoirs publics ont conscience que ces informations revêtent une valeur stratégique au niveau du développement économique de leur ville. Un des défis est donc de prévoir les moyens nécessaires pour rendre les données disponibles à l'analyse.

3. UTILISATION DE MODÈLES MATHÉMATIQUES

Troisième composante influencée par le manque de transparence des données immobilière en général. Les modèles mathématiques doivent être alimentés de paramètres de qualité afin de servir correctement les évaluations immobilières et permettre un suivi correct de l'évolution du marché

La faiblesse des informations de base mises à la disposition des statisticiens peuvent conduire à des résultats biaisés.

Le marché immobilier est un marché très difficile à appréhender et les études des différents acteurs sont souvent contradictoires et n'améliorent pas la lecture du marché. Les données et les tendances publiées dans la presse ont un impact sur le comportement des consommateurs et des investisseurs. Il est donc important que l'information immobilière et les statistiques soient fiables et transparentes.

3.1 La statistique reste un outil théorique qu'il convient de commenter et de relativiser.

Il faut cependant être très prudent car la publication de chiffres fantaisistes peut perturber considérablement un marché. L'annonce d'une hausse peut pousser les candidats vendeurs à exiger des prix surfaits. Les candidats acheteurs peuvent renoncer à chercher des propositions qu'ils estiment hors de portée. Une étude qui prédit une baisse des prix peut pousser les candidats acheteurs à attendre avant de réaliser une acquisition et par là ralentir l'activité économique.

Les chiffres doivent donc être remis dans leur contexte, être détaillés, expliqués, comparés et critiqués.

4. QUATRIÈME ÉLÉMENT, LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Depuis la nuit des temps l'immobilier à toujours été une source d'imposition incontournable. Une **fiscalité immobilière équitable** ne peut être basée que sur des informations immobilières correctes et transparentes permettant une fixation et un contrôle de valeur de qualité.

A titre d'exemple, le cadastre de la Belgique a développé un programme pour l'évaluation fiscale des immeubles de bureaux.

Ce programme génère une sorte de carte d'identité de l'immeuble. Pour faciliter la compréhension du citoyen nous avons été amené à mentionner trois types de surfaces différentes sur ce document :

- la surface fiscale (surface cadastrale)
- la surface du marché (surface du marchand de biens)
- la surface des architectes (surface des techniciens de la construction)

Bien que différentes il existe un lien théorique entre ces diverses surfaces, l'application d'un coefficient permet d'identifier rapidement les éventuelles erreurs grossières.

Depuis l'introduction de ce concept, nous avons pu constater une nette baisse du nombre de réclamation à l'encontre de la base imposable.

Mais, si le cadastre belge possède sa propre méthode de calcul interne en vue de la fixation du revenu cadastral, il y a lieu de constater qu'il en va souvent de même pour les autres acteurs de la taxation immobilière.

L'existence de cette multitude de surfaces fiscales lasse le citoyen mais également l'investisseur potentiel. Cette situation génère souvent un sentiment de méfiance voir de contestation.

5. CINQUIÈME ÉLÉMENT IL EST DOUBLE: LE PARTICULIER ET L'INVESTISSEUR

Ils doivent pouvoir se baser sur une information qui va leur permettre en toute connaissance de cause, d'acheter, de louer ou de gérer un bien immobilier.

Le m² s'avère un facteur primordial du calcul de la valeur vénale d'un immeuble. Or, on constate un grand manque d'harmonisation des surfaces tant au niveau national qu'au niveau international. La comparaison des valeurs au m² se révèle dès lors comme étant un exercice très périlleux.

Pour remplacer différentes méthodes de mesure appliquées depuis de nombreuses années par les professionnels, nous avons besoin d'un code qui fasse l'objet d'un consensus entre tous les acteurs concernés.

5.1 Illustration : les bureaux à Bruxelles³

A Bruxelles et dans d'autres villes, en raison de la présence d'instances européennes, les sociétés doivent louer de grandes surfaces de bureaux pour héberger leurs collaborateurs.

Cependant, une simple analyse brute démontrerait qu'à Bruxelles par exemple, les bureaux y sont moins chers qu'ailleurs. Mais ne nous y fions pas, ce n'est qu'une apparence ! Ce phénomène est lié au fait qu'en Belgique les bureaux sont loués sur la base des m² bruts (c'est-à-dire y compris les halls, les escaliers, les cages d'ascenseur, les atriums, etc.) ; alors qu'à l'étranger, les locataires ne doivent payer qu'un supplément moindre, voire nul, pour ces espaces. La problématique du mesurage des surfaces et des différences dans la manière de commercialiser les espaces bureaux n'est pas neuve. Par conséquent, les comparaisons internationales entre les villes et les marchés de bureaux sont sujettes à caution et parfois même trompeuses.

Au travers des études du conseiller *CB Richard Ellis*, les loyers locaux sont convertis en une norme de superficies nettes où le locataire ne paie que pour la surface au sol qu'il occupe réellement. En Europe, les bureaux sont loués de cette manière en Grande-Bretagne, en Irlande et en Suisse.

Voici une idée des correctifs à appliquer aux diverses valeurs entre Bruxelles, Amsterdam et Dublin

City	Gross	Net	+/-
Brussels	300 €/m ²	364 €/m ²	-21,33%
Amsterdam	325 €/m ²	349 €/m ²	-7,38%
Dublin	673 €/m ²	673 €/m ²	0,00%

Source : CB Richard Ellis

Que penser de tout cela ?

Nos sociétés modernes doivent disposer d'une information immobilière de qualité, elles ont un énorme défi à relever : se tourner vers une clarification et une uniformisation de leurs données immobilières. Et force est de constater que la surface en est l'élément incontournable dont la base est le m².

Nous pouvons constater que ce m² est l'unité par excellence qui est utilisée pour chiffrer la valeur d'un bâtiment, son loyer, son coût d'occupation, la prise d'occupation des surfaces de bureaux, la consommation d'énergie primaire annuelle, la vacance de ces immeubles et bien d'autres critères encore

³ REVIERS, Kurt, *Les bureaux à Bruxelles ont l'air moins chers qu'ils ne le sont*, 2010.

Un groupe de travail composé de géomètres-experts franco-belge, accompagné de techniciens de la commission européenne, s'est engagé dans une large réflexion en vue de créer un code de mesurage le plus universel possible.

L'objectif de ce Code de Mesurage de Surface appelé CMS, est de convenir à tout le monde, pour tous bâtiments et pour tous types de missions immobilières.

Quelles sont les innovations de ce code qui va vous être présenté dans quelques instants?

1. La plus importante est l'idée d'édicter les mêmes règles pour tout immeuble bâti quelle que soit sa nature, sa destination ou son utilisation qu'elle soit résidentielle, commerciale, industrielle, agricole ou d'infrastructure. Un seul code pour mesurer toute surface.
2. Nous émettons une règle mesurage aux parties communes dans les immeubles soumis à un règlement de copropriété.
3. Ensuite, dans le code même, nous avons placé une définition de « hors-sol » et « sous-sol », définition qui est inexistante au niveau européen
4. Nous établissons une règle universelle en matière de mesurage de hauteur sous comble
5. Enfin, deux outils
 - a. Un organigramme des surfaces : c'est un outil de transparence qui donne une hiérarchie des surfaces en les subdivisant de manière simple, claire afin d'éviter toute interprétation
 - b. Un tableau des surfaces qui est un outil de gestion et d'évaluation pour le professionnel.

Ces deux outils réunis donneront à tout utilisateur une vision plus réaliste du bien.

Les objectifs poursuivis par le groupe de travail au travers de ce code:

1. La transparence

En effet, pour assurer la protection du consommateur, mais également des professionnels, il est indispensable de se doter d'un code unique de mesurage. Ce code permet de mieux appréhender les surfaces et ensuite, les valeurs immobilières.

Les règles et définitions énoncées s'inscrivent dans un esprit de simplification et d'harmonisation du vocabulaire. Elles ont pour objectif de mesurer les immeubles bâtis de manière homogène et cohérente. Un marché de l'immobilier plus transparent renforcera la confiance du citoyen.

2. La sécurité juridique

La sécurité des transactions nécessite une information complète sur la définition des limites juridiques du bien immobilier. L'utilisation d'un code unique de mesurage par l'ensemble des professionnels assure une meilleure protection du consommateur en garantissant une superficie à l'intérieur de ces limites.

3. Représentation planimétrique complète

Les règles de mesurage du code permettent la représentation planimétrique des contours extérieurs des bâtiments sur tout type de plan, notamment sur le plan cadastral.

4. Besoins économiques

Dans un contexte de libre échange et en général pour un échange de données fiables et représentatives, il est indispensable de pouvoir comparer les biens immobiliers et les marchés économiques. Pour le consommateur, l'entreprise ou l'investisseur, l'utilisation du code unique permet d'établir un produit normé tant pour l'évaluation des immeubles (valeurs vénales, locatives ...), que pour leur gestion et l'établissement de statistiques fiables. La transparence des marchés et la garantie économique en seront renforcées.

6. CONCLUSION

Notre volonté a été de donner à ce code :

- une universalité
- une grande clarté
- un texte qui ne subira pas d'interprétation
- une simplicité sans sacrifier à la rigueur
- et enfin il doit permettre une transition progressive par une coexistence avec la multitude des modes de calcul des surfaces actuellement utilisées

BIOGRAPHIE

Raymond GHELDOF
Géomètre-expert immobilier (D.P.L.J.C.)
Inspecteur principal auprès de la Documentation Patrimoniale Belge
Coordinateur en matière d'évaluations immobilières
Membre de la Commission Franco- Belge "Code de mesurage - CMS"

Gérard BAUDRU
Géomètre-expert immobilier (D.P.L.J.C.)
Président de l' Association Nationale des Géomètres-Experts (ANGE)
Géomètre-expert du cadastre pendant plus de 30 ans.
Géomètre-expert immobilier indépendant depuis 1977.
Chargé de cours du code d'urbanisme en Région wallonne.
Membre de la Commission Franco-Belge « Code de mesurage – CMS »

CONTACTS

Raymond GHELDOF
SPF Finances
Cadastre - Direction du Brabant
Service Coordination Expertises
Bd du Jardin Botanique 50 - boîte 3965
1000 Bruxelles
E-mail : raymond.gheldof@minfin.fed.be
Tél + 32 257 630 09

Gérard BAUDRU
Rue Hautem, 64
7500 TOURNAI
E-mail : gerbau@yahoo.fr
Tél + 32 692 267 11