



INDICE DE REFERENCE DES LOYERS : +1,60% AU 1ER TRIMESTRE 2011

Les locataires risquent de voir leurs loyers augmenter...

Mauvaise nouvelle pour les locataires : les loyers pour les baux en cours continuent d'augmenter. Après une hausse de + 1,45 % au dernier trimestre 2010, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), calculé par l'Insee a enregistré une nouvelle augmentation de + 1,60 % au premier trimestre 2011, sa plus forte progression depuis deux ans (+ 2,24 % au premier trimestre 2009).

L'IRL sert de référence pour la révision du loyer intervenant

chaque année en cours de bail, lorsque le contrat de location comporte une clause de révision annuelle du loyer. S'appliquant à toutes les locations de logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale, l'IRL fixe les plafonds des augmentations que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires. Selon la loi de février 2008 en faveur du pouvoir d'achat, l'IRL correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Pour la première fois

depuis octobre 2008, l'inflation a atteint le seuil symbolique des 2 % sur un an en France en mars. Ce qui se répercute via l'IRL sur les loyers.



Bureau RHONE

17 rue Valentin Couturier

69004 LYON

Tél. : +33 (0)4 78 08 29 89

Bureau SAVOIE

10 rue de la Tour

74940 ANNECY LE VIEUX

Tél. : +33 (0)9 61 49 09 36

Mail : contact@ifc-expertise.fr

Immobilier ...

LE MARCHE IMMOBILIER VA-T-IL S'ECROULER ?

Alors que les hausses des taux de prêt immobilier ne semblent pas se ralentir, les prix immobiliers commencent eux, à se stabiliser. Dans l'ensemble, les prix des appartements anciens ont perdu 0.3% au premier trimestre 2011. En Ile-de-France, la baisse atteint 2%. Paris intra-muros restant encore une fois l'exception...

LA CORRECTION TANT ATTENDUE EST-ELLE ARRIVEE ?

La chute des volumes des ventes montre un **certain attentisme côté acquéreurs potentiels**. La présidentielle qui se rapproche n'encourage pas les investisseurs car les acheteurs attendent les promesses de chaque candidat avant de se décider. Le courtier Meilleurtaux a constaté que la part des primo-accédants de

leurs clients **PASSE A 66% CONTRE 73% L'AN PASSE** à la même période. Les primo-accédants se sont envolés malgré les divers aides de l'État tel que le PTZ plus.



DES TAUX VARIABLES INNATRACTIFS...

Jusqu'à récemment, les taux variables restaient très attractifs et on pouvait même envisager un prêt à taux mixtes c'est-à-dire démarrer par du variable pour

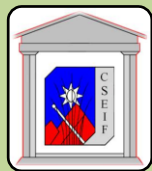
finir sur des taux fixes. Toutefois avec la **HAUSSE DES TAUX DIRECTEURS DE LA BCE ET LEUR IMPACT DIRECT SUR DES TAUX COURTS**, les taux variables ne sont plus attractifs.

La conséquence essentielle d'une poursuite de la remontée des taux courts est une moindre attractivité des crédits variables, dont l'écart de prix avec les prêts à taux fixe devrait encore diminuer dans les mois à venir. Avec une différence de moins d'un point, ils ne sont plus intéressants pour les emprunteurs dans la mesure où ils risquent d'atteindre rapidement leur cap (limite à la hausse) et de devenir ainsi supérieurs aux taux fixes.

CSEIF

Chambre Syndicale des Experts
Immobiliers de France

Délégué Rhône-Alpes



IFC EXPERTISE sécurise vos investissements avec l'Avis de valeur à dire d'Expert[©]

LOCATIONS : LA FACTURE D'ENERGIE COMMENCE A COMPTER

Dans les régions où l'offre locative dépasse la demande, les candidats à la location prennent en compte la consommation énergétique du logement....

La performance énergétique des logements fait son chemin dans le secteur des locations. **EXEMPLE** : sur les 9.000 biens étudiés par le site internet LocService, le loyer moyen (charges comprises) s'élève à 620 euros. Or cette moyenne nationale a tendance à diminuer avec la qualité énergétique du logement. Ainsi le loyer moyen des locations classées A ou B se situe à 665 euros, contre 630 euros pour un logement étiqueté C ou D. **LE LOYER MOYEN TOMBE A 591 EUROS** pour une location avec une classe énergie F

ou G. Au final, la variation du loyer ressort à plus de 12% pour un même logement suivant la nature du DPE (diagnostic de performance énergétique). Bémol tout de même là où l'offre locative ne répond pas à la demande et où la performance énergétique du bien proposé à la location reste secondaire dans la prise de décision d'un locataire.

entre C et E. Les logements énergivores (F & G) représentent 16,5 % du parc locatif alors que les locations classées entre A et B dépassent les 10%.



★ ★ ★

En attendant, il ressort de cette étude que plus de 70% des locations de particuliers affichent une étiquette énergétique se situant

... Foncier

PLUS DE PAZ !

Dans nos rencontres avec les professionnels et les élus, la notion de PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) nous est souvent rappelée, Le PAZ édictait au sein d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) les règles propres à celle-ci, en termes de constructibilité notamment. Il nous semble utile de rappeler que **CETTE NOTION A PUREMENT ET SIMPLEMENT DISPARUE**. Depuis 2001, la loi SRU imposant au PLU le soin d'édicter les règles

d'urbanisme applicables à la ZAC, l'élaboration du PAZ, qui constituait la phase d'étude et de procédure la plus lourde (nécessité de réaliser, à l'intérieur du périmètre, un "mini-POS" soumis à enquête publique), disparaît de la procédure ZAC. Le code de l'urbanisme avant la loi SRU rendait déjà possible des ZAC sans PAZ : il suffisait de conserver les règles du POS. Toutefois, ce cas de figure était rarement rencontré car souvent inadapté au contenu de la ZAC. Néanmoins, le travail d'élaboration des règles d'urbanisme de la ZAC reste entier et se fait dans le cadre d'une modification ou d'une

révision du PLU. Ce faisant, la notion de respect de l'économie générale du PLU est renforcée.



ZAC VAL PARC, Belleville & Saint Jean d'Ardières (69) suivi par IFC ETUDES : 39ha pour 450 logements

★ ★ ★



IFC EXPERTISE propose désormais, en complément de ses rapports d'expertise en valeur vénale : **L'AVIS DE VALEUR A DIRE D'EXPERT®**. Cet avis se présente sous la forme d'un rapport clair et concis permettant aussi bien aux vendeurs qu'aux acquéreurs

de disposer un quelques minutes des informations essentielles sur le marché immobilier du secteur visé. Consultez nous pour plus d'informations et retrouvez un avis de démonstration PDF sur notre site : www.ifc-expertise.fr



A propos d'IFC...

IFC ETUDES renforce ses champs de compétences et intervient désormais sur des problématiques nouvelles, toujours aux cotés des collectivités : **régularisations par voie amiable de périmètres de captages d'eau potable, assistance à maîtrise d'ouvrage sur des problématiques de rétrocessions de voiries sur Zone d'Aménagement Concerté**, etc. Consultez nous pour toute

problématique liée aux projets d'aménagement publics.

Egalement, **IFC ETUDES** étend son rayon d'activités en s'associant avec la structure **IDES CONSULTANTS** présente sur Lyon et Chambéry pour proposer aux collectivités une offre globale de solutions foncières, allant des **Pré-Etudes Opérationnelles** aux

dossiers de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**, générant procédure d'expropriation.

