



#### 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](mailto:contact@ifc-expertise.fr)

[www.ifc-expertise.fr](http://www.ifc-expertise.fr)

**CSEIF**

Chambre Syndicale des Experts  
Immobiliers de France

Délégué Rhône-Alpes



# La lettre de l'Expert<sup>®</sup>

Juillet / Août 2011 (# 4)

## LA « S.P.D.C »...

La surface SHON/SHOB va devenir la Surface de Plancher Des Constructions...

### LA SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Ce serait une synthèse entre les surfaces SHOB et SHON actuelles mais le mode de calcul n'est à ce jour pas entièrement connu. La surface de plancher des constructions serait plus favorable aux constructions environnementales et offrirait un gain de 10% de constructibilité. Le conseil des ministres devra statuer sur la loi Grenelle 2 de juillet 2010 au mois de juillet 2011 ou au plus tard en septembre

2011. A l'issue, cette mise à jour sera importante et remettra en cause tout le système lié à l'habitat.

### QUOI DE NEUF ?

Le nouveau mode de calcul et cette nouvelle surface vont engendrer un profond bouleversement sur la totalité de la chaîne de l'acte de bâtir ainsi que sur l'évaluation des habitations existantes. Cette nouvelle surface « simplificatrice » va entraîner une remise en question des modes de calcul des taxes liées à l'habitat mais également notre

approche des surfaces en qualité d'Expert.

**Nous devons alors considérer l'ensemble des définitions de surfaces pour évaluer les biens soumis à étude.**



**Immobilier ...**

## DE LA PERFECTIBILITE DES TAUX DE RENTABILITE...

Différentes méthodes cohabitent afin de mesurer avec + ou - de précision la rentabilité d'un investissement, tour d'horizon.



### LA PLUS SIMPLE : LA RENTABILITE LOCATIVE BRUTE

Utilisée par les agents immobiliers lorsqu'ils proposent à leurs clients un bien, elle consiste à additionner le montant des loyers perçus sur douze mois et à le diviser par le prix d'acquisition : **(Loyer mensuel x 12) / Prix d'acquisition du bien) x 100 = Taux de rentabilité brute.**

Petit inconvénient toutefois, elle est complètement erronée... Elle ne considère pas le fait que le bien sera ou pas revendu à terme, avec ou sans plus value et qu'il convient de régler charges et impôts dans l'intervalle.

### LA PLUS EQUILIBREE : LA RENTABILITE LOCATIVE NETTE

Elle consiste à calculer une rentabilité d'exploitation nette et à réintégrer au calcul les charges, les droits, les taxes... Autrement dit, des éléments connus tels que charges locatives courantes, mensualité du crédit et des paramètres variables, comme les carences d'occupation et les travaux d'entretien.

### LA PLUS FISCALE : LA RENTABILITE "NET-NET"

Consiste à calculer une rentabilité d'exploitation net-net, c'est-à-dire après être passée au filtre de l'impôt sur le revenu. Et là, tout peut changer selon la situation de l'investisseur. Ses impôts sur le revenu pourront en effet augmenter, s'il est en bénéfice foncier ou diminuer s'il est en déficit. Ce qui pourra peser très lourdement sur la rentabilité

locative du bien. De plus, c'est à ce niveau qu'il est possible de réintégrer les avantages des dispositifs de défiscalisation.

### LA PLUS PRECISE : LA RENTABILITE FINANCIERE

Elle revient à réintégrer dans le calcul de la rentabilité le gain en patrimoine. Or, dans une opération immobilière, ce dernier est essentiel et justifie le fait que certains acquéreurs acceptent des rentabilités net-net de 0 à 1%, alors qu'ils pourraient avoir des rendements bien supérieurs sur des placements financiers sans risques...

**Nos rapports précisent, lors de l'utilisation de ces calculs, leurs limites respectives et nous nous attachons à vous faire bénéficier d'une approche globale des forces et faiblesses de vos investissements.**

## PRÊTS IMMOBILIERS : RELATIVE ACCALMIE SUR LES TAUX

La hausse des taux connaît un coup de frein, selon les plus importants courtiers qui remarquent des hausses de l'ordre de +0,05 % et une stabilité relative sur certaines durées. Alors qu'en mars certains taux marquaient encore des mouvements de +0,15 %.

### L'OAT 10 ANS A SON NIVEAU DE JANVIER

Ce mouvement s'explique par la baisse de l'OAT (Obligation Assimilable du Trésor) 10

ans, sur laquelle se calent généralement les banques pour fixer les taux des prêts à taux fixes. Elle se situe au 7 juin à 3,40 % contre 3,80 % le 11 avril, revenant au même niveau que début janvier.

### PAS DE QUOI ANNONCER UNE FRANCHE BAISSÉ POUR LES EMPRUNTEURS...

D'une part, une hausse du taux directeur de la BCE est attendue pour les prochains mois, ce qui ne plaide pas en faveur d'une baisse des taux variables. D'autre part, la baisse des

OAT, qui elle joue sur la fixation des taux fixes des prêts, pourrait avant tout permettre aux banques de reconstituer leur marge. Ainsi elles peuvent cesser d'augmenter leur taux de crédit, et des plus rester compétitives.



## ... Foncier

## LE GRENELLE 2

La loi **Grenelle 2** réforme profondément les SCOT et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

### UNE ECHEANCE : 2017

La loi **Grenelle 2** prévoit la généralisation du SCOT à l'ensemble du territoire pour 2017. A défaut, les communes se verront progressivement interdire l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

S'agissant enfin de sa procédure d'élaboration, le principal changement réside dans l'accroissement des pouvoirs du préfet qui peut désormais et notamment se

substituer à l'inaction de l'établissement de coopération intercommunale (EPCI) compétent (article L. 122-15-1 CU) ou prendre l'initiative de l'élaboration pour assurer la cohérence des politiques publiques (article L. 122-5-1 CU).

S'agissant du **PLU**, ici encore, l'échelon intercommunal est privilégié puisque le législateur fait du PLU intercommunal le principe et du PLU communal l'exception (article L. 123-6 CU). L'objet du PLU est, quant à lui, complété pour tenir compte des objectifs environnementaux. Le règlement du PLU peut notamment imposer des densités minimales de construction en prenant en compte la desserte par les transports en commun (article L. 123-1-4 13 bis CU). Parmi les mesures importantes, on peut également citer la possibilité de dépasser les règles de densité pour les constructions satisfaisant à des critères de performances énergétiques sauf en secteur protégé (article

L. 123-1-4 CU) ainsi que la création de plans de secteur pour les PLU élaborés par un EPCI (article L. 123-1-1-1 CU).



\*\*\*

## A propos d'IFC...



Découlant de nos rapports d'expertises immobilières, nous avons développé des **ETUDES STATISTIQUES FONCIERES** à l'attention des professionnels et notamment des grandes enseignes commerciales, soucieuses de valider leur approche financière des projets immobiliers. Et ce, toujours sur la base des plus précises valeurs constatées localement.

*Nous sommes à la disposition des professionnels pour les assister dans la sécurisation de leurs charges foncières.*

\*\*\*



**IFC ETUDES** a mis en place de nouveaux outils de programmation pour les collectivités, et définit des secteurs de comparaison restreints à un échantillon de 5 à 10 communes, dans le cadre de ses **PRE ETUDES FONCIERES**. L'approche en termes de programmation et de définition de valeurs s'en trouve renforcée et la pérennité des pré-bilans opérationnels également.

*A l'issue d'un 1<sup>er</sup> semestre intense, nos bureaux seront fermés du 1<sup>er</sup> au 15 août, afin de recharger les batteries (des lasermetres...) pour être encore plus présent sur la fin d'année.*

## BONNES VACANCES A TOUS !

