



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

www.ifc-expertise.fr

CSEIF

Chambre Syndicale des Experts
Immobiliers de France

Délégué Rhône-Alpes



LOGEMENTS NEUFS : CHUTE DES VENTES ET HAUSSE DES PRIX

Les ventes des logements neufs ont chuté de 19% au premier semestre par rapport aux six premiers mois de 2010, a annoncé, en août, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

BAISSES DES VENTES DANS CHAQUE VILLE

Le nombre de logements neufs vendus par les promoteurs s'élève à 34.060, en baisse de 19% par rapport à la même période de 2010. Le deuxième trimestre marque toutefois un léger ralentissement de la baisse (-17%) comparé au premier trimestre (-21%). Seules régions relativement épargnées : la Côte d'Azur (-5%), Nantes-Saint-Nazaire (-9%) et l'Île-de-France (-13%).

HAUSSE DES PRIX DU FAIT DE LA GENERALISATION DU BBC

Les investissements locatifs sont les achats dont le nombre diminue le plus fortement. Trois

raisons expliquent, selon le président de la FPI, ce plongeon des ventes : réduction des avantages fiscaux du "Scellier" pour les investisseurs achetant pour louer, hausse des prix à cause de la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) et hausse des taux d'intérêt des crédits immobiliers. La combinaison des trois ayant pour effet logique de réduire le rendement locatif.

LE PTZ + PEU EFFICACE EN ZONE URBAINE

La Fédération souligne également les faiblesses du PTZ + vis-à-vis de l'accession à la propriété. « Le nouveau dispositif d'accession PTZ +, s'il a atteint ses objectifs quantitatifs en terme de propriétaires, n'a pas réussi à développer les ventes de logements neufs en zone urbaine (à ce jour plus de 70% des PTZ + ont été attribués aux logements anciens dont une grande partie ne répond pas aux critères de performance énergétique) ».



Ce net fléchissement confirme le passage prévu du chiffre de logements neufs vendus par les promoteurs sous la "barre symbolique" des 100.000 pour l'ensemble de l'année 2011 contre 115.000 en 2010 et 106.000 en 2009.

Plus que jamais, en période de tension des valeurs immobilières, le recours à une expertise en valeur vénale, préalable à toute acquisition, doit permettre de lever les doutes. Cette démarche pouvant éviter dans le futur de possibles moins-values ou autres vacances prolongées de biens locatifs...

Immobilier ...

REFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les plus-values réalisées au moment de la revente d'un bien immobilier étaient jusqu'alors taxées à hauteur de 31,3 % (prélèvement forfaitaire de 19 % + prélèvement sociaux de 12,3 %).

Toutefois, si le propriétaire revendait son bien après cinq ans de détention, il bénéficiait d'un abattement de 10 % par année de détention. Après quinze ans, la plus-value était donc totalement exonérée d'impôt.

CE QUI CHANGE...

Le plan de rigueur présenté le 24 août par François Fillon prévoit désormais la suppression pure et simple de l'abattement dérogatoire de 10 % par an et la taxation des plus-values immobilières est maintenant réalisée, après neutralisation de l'inflation.

Cela revient à calculer la plus-value « en fonction d'un prix d'achat majoré de l'inflation constatée depuis sa date d'acquisition », précisent les services du Premier ministre.

Enfin, le gouvernement a décidé que la mesure serait présentée au Parlement dès le mois prochain et ce, dans le cadre du projet de loi de finances rectificative de septembre.



DE LA NECESSAIRE EVOLUTION DES METHODES D'EXPERTISE...

Les méthodes d'expertise considèrent les références immobilières de leurs époques...

Ce qui était vrai il y a un demi-siècle ne l'est plus aujourd'hui. Notre cabinet s'est ainsi prêté à l'exercice consistant à ressortir des placards les méthodes employées il y a près d'un demi-siècle et les mettre à l'épreuve du marché actuel. Passage en revue.

ILLUSTRATION PAR L'EXEMPLE...

Retour en arrière. S'il est (parfois) plus aisé de définir la valeur vénale des biens de type appartement et ce, du à la multiplicité des méthodes majoritairement basées sur la comparaison telles que les méthodes par régression statistique ou hédoniste, il est plus ardu d'évaluer un foncier constructible nu et non divisible.

Prenons l'exemple d'un terrain de 1000m² (20mL x 50mP) sur un secteur ou les moyennes font apparaître des lots à bâtir de 930m², valorisés à hauteur de 175.000 €. Notre méthode, issue des préconisations de la charte de l'évaluation immobilière fait ressortir une valeur vénale de 180.000 € (avec pondération des 70m² de delta à 40%).

Des méthodes plus anciennes donneraient aujourd'hui les résultats suivants :

LA METHODE LINDSAY - BERNARD

Cette méthode, couramment employée sur le territoire américain dans les années 60, considère une profondeur du lot type de 45 mètres. La première bande est valorisée à 100% du prix au m² moyen et la seconde à 50%. Soit un résultat pour cette méthode de 179.000 euros. Cohérent au cas présent, avec un delta de 0.5%.

LA METHODE DANGER & MORELLE

Des noms d'experts français exerçant dans la même décennie, elle considère une première zone de 20 mètres de profondeur valorisée à 100%, puis une seconde comprise entre 20 et 40 mètres valorisée à 2/3 du prix moyen. Le solde en profondeur étant lui, valorisé au 1/3 de la valeur moyenne. Résultat selon cette méthode : 138.000 euros...

LA METHODE PAULHAC

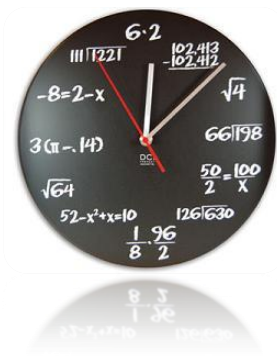
Française elle aussi, elle définit 3 profondeurs, de 0 à 30m, puis de 30 à 60m et enfin le solde avec pour pondérations 100%, 50% puis 25%. Résultat : 150.000 euros !

CONCLUSION

Si l'Expert a le choix des méthodes, plus ou moins nombreuses selon son attrait pour les calculs mathématiques, il ne doit jamais oublier que celles-ci fondent leur logique sur les caractéristiques d'un marché à l'instant T. Pour notre exemple, les

méthodes anciennes considèrent d'une part des lots de grande taille mais également des largeurs sur voies qui ne sont plus d'actualité. La majorité des acquéreurs se contentant aujourd'hui, bienheureux, de la largeur nécessaire à l'implantation du bâti et au strict respect des prospects latéraux.

Enfin, et nous n'insisterons jamais assez sur ce point, il nous paraît beaucoup plus judicieux, au delà des méthodes aussi savantes soient elles, de s'attacher à des analyses par comparaison (de ce qui est comparable) pour définir la valeur d'un bien foncier. Chaque secteur géographique a ses caractéristiques propres. Ce qui est vrai sur la Haute-Savoie peut être complètement erroné dans l'Ain.



A chaque époque ses méthodes...

... Foncier

A propos d'IFC...



IFC EXPERTISE va enrichir ses rapports de graphiques épurés permettant en une lecture rapide une parfaite appréhension des valeurs locales pratiquées. Mise en œuvre sur le dernier trimestre 2011.



IFC ETUDES accompagne désormais les communes de CHATEAU GAILLARD (01), CROTTET (01) et COURZIEU (69) sur des études préalables visant à définir dans le cadre d'importants projets d'aménagement (de 5 à 30 hectares) les valeurs foncières admissibles en acquisition (m² de terrain nu non

viabilisé) et en cession, selon les typologies d'habitats retenues (collectifs, maisons individuels, maisons groupées, etc.). Cette démarche, associée à une importante réflexion urbanistique menée par notre partenaire, le cabinet d'Urbanisme et Architecture 2BR doit permettre la réalisation effective des projets ambitionnés. IFC EXPERTISE intervient en Ingénierie Foncière aux côtés des collectivités et des professionnels de l'immobilier pour renforcer les hypothèses financières et foncières des bilans d'aménagement.

Cette démarche, trop souvent occultée par les bureaux d'études, pérennise les opérations publiques dès leur phase de conception.

BONNE RENTREE A TOUS !

