

PATRICK HEFTMAN
Avocat

5bis rue Rosa Bonheur
77000 MELUN
Téléphone : 01.64.39.26.14
pheftman@heftmanavocat.com

AVIS INDICATIF DE VALEUR

PROPRIÉTAIRE : SCI F...

DESCRIPTION



Immeuble de rapport situé 29 avenue K... 91 E... – cadastré AS n° 302
Rez de chaussée + 2 étages + combles
Surface habitable : 230 m² environ dont 90 m² en local commercial

Composé d'un local commercial
2 appartements de 2 pièces
3 studios

Impôts fonciers : 5300 euros

*Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté
N° Intracommunautaire : 21453834582*

SITUATION

L'immeuble est situé en centre ville ; la gare se situe à 20 minutes à pied ou 10 minutes en bus. Commerces, écoles et collèges à proximité.

Evolution des prix au m² à E...

Au 2^{ème} trimestre 2018, le prix moyen du m² était de **2210 €**, avec une baisse de 3,4 % sur une période d'un an et 13,9 % de baisse sur 5 ans. (source Chambre des Notaires d' Ile de France)

ESTIMATION

Pour un immeuble de ce type, à usage de rendement locatif, différents raisonnements peuvent être envisagés.

A partir de ces derniers, que nous allons détailler, nous déterminerons une valeur estimative.

➤ Estimation par le rendement

À partir du revenu locatif annuel, on peut déduire une valeur d'acquisition.

- Il est d'usage pour un investisseur de souhaiter que son acquisition génère un revenu annuel de 8 % brut, afin de faire face aux frais d'entretien, de remise en état, aux vacances occasionnelles des locations, au risque de non paiement des loyers...

Le revenu mensuel brut locatif est actuellement de 3770 €, soit 45 240 € annuels ; en déduisant la charge de l'impôt foncier, le revenu annuel se trouve alors ramené à

$$45\,240 - 5300 = 39\,940.$$

Pour un rendement brut de 8 %, le prix de revient de l'immeuble peut être déterminé ainsi :

$$39\,940 / 8 \% = 499\,250$$

Ce prix inclut les frais de notaire, estimés à 8 % ; le prix de l'immeuble hors frais de notaire donc être de :

$$499\,250 / 1,08 = \mathbf{462\,268\ €}.$$

- Pour une rentabilité de 9 %, selon le même raisonnement, le prix d'acquisition serait alors de **411.000 €**

➤ **Estimation par amortissement sur 12 ans**

Un raisonnement usuel pratiqué par les investisseurs consiste à retenir un revenu tel que les loyers mensuels couvrent les échéances de remboursement de l'emprunt.

Aux taux actuels, pour rembourser un emprunt de 500 000 euros sur 12 ans, les échéances mensuelles s'élèvent à 3 800 €/mois environ.

Les loyers, déduction faite de la taxe foncière mensualisée, ressortent à

$$39\,940 / 12 = 3.329 \text{ €}$$

Par application d'une règle de trois, pour que les échéances de remboursement de l'emprunt soient couvertes au moyen d'un loyer de 3.329 euros, le prix de l'immeuble devra être de :

$$500\,000 \times 3\,329 / 3\,800 = \mathbf{438\,026 \text{ €.}}$$

CONCLUSION

Par rapport à un lot unique simple (appartement, maison, terrain...), qui permet une évaluation par comparaison avec des ventes dans le voisinage, la particularité d'un immeuble de rapport rend peu pertinente cette dernière approche.

A priori, la clientèle pour cet immeuble est celle des seuls investisseurs.

Compte tenu de la situation immobilière de E..., dans une région parmi les seules en île de France à connaître une baisse continue de ses prix au cours des dernières années, il n'est guère possible de retenir le schéma d'un investisseur qui accepterait un rendement réduit, dans l'espoir de réaliser une plus-value ultérieure.

Aussi, selon les éléments qui viennent d'être décrits, nous pensons qu'une valeur réaliste, permettant de trouver un acquéreur dans un délai raisonnable, se situe

entre 450 000 et 480 000 €.

Visite effectuée le et surfaces selon indications fournies par la propriétaire.



Laurence Heftman
Transactions immobilières



Patrick Heftman
Avocat