

Pratiques administratives OCLPF - Nouveautés -

1. Transfert de propriété d'immeubles locatifs contrôlés (PA/028.02)

Alessandro Bono, OCLPF

Politique du logement: évolutions récentes et réformes en cours

23/02/2018

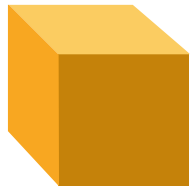
1. Transfert de propriété d'immeubles locatifs contrôlés (PA/28.02)

Principes:

- La situation des locataires ne doit pas être péjorée
- Le rendement net du nouveau propriétaire doit respecter les plafonds admis
- L'équilibre financier par rapport à l'exploitation de l'immeuble doit être garanti

Marges de vente admises:

- 18% pour les immeubles locatifs HBM, HLM, HM et LUP
- 20% pour les immeubles locatifs ZD LOC sans prestations



Pratiques administratives OCLPF

- Nouveautés -

2. Taux de marge brute maximum admis pour la vente de logement en propriété par étage (PPE) en zone de développement (PA/040.01)

2. Marge de bénéfice et risques (PPE) (PA/040.01)

Principe:

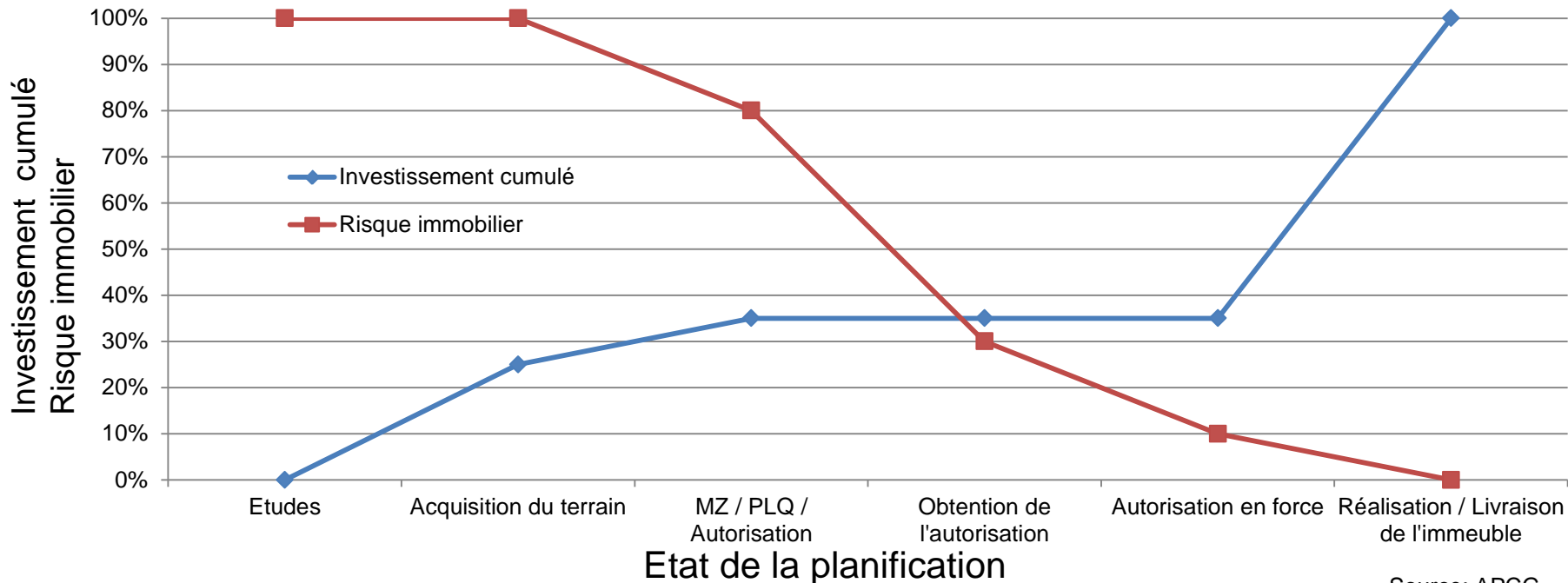
1. Rémunère les capitaux engagés par le promoteur exposés aux risques durant toute les phases du projet ainsi que les honoraires et les frais de commercialisation des lots PPE
2. Actuellement plafonnée à 18% du prix de revient de l'opération

2. Marge de bénéfice et risques (PPE) (PA/040.01)

Différenciation de la marge selon le mode de commercialisation:

1. Vente d'une quote-part de terrain avec signature d'un contrat d'entreprise générale ou totale, sans acquisition préalable du terrain par le promoteur ;
2. Vente d'une quote-part de terrain avec signature d'un contrat d'entreprise générale ou totale, avec acquisition préalable du terrain par le promoteur ;
3. Promesse de vente suivie d'une vente définitive à la remise des clés.

2. Marge de bénéfice et risques (PPE) (PA/040.01)



Source: APCG

2. Marge de bénéfice et risques (PPE) (PA/040.01)

Part d'investissement	Risque moyen	Pondération de l'investissement par rapport au risque	Conversion de la pondération par rapport à la marge nette maximale	Mode de commercialisation	Marge cumulée	Frais de commercialisation forfaitaires de 4%	Arrondi
20%	100%	20.00%	7.27%	Variante 1	7.27%	11.27%	11%
15%	80%	12.00%	4.36%	Variante 2	11.64%	15.64%	16%
65%	10%	6.50%	2.36%	Variante 3	14.00%	18.00%	18%
100%		38.50%	14.00%				

2. Marge de bénéfice et risques (PPE) (PA/040.01)

Nouveaux taux de marges brutes en fonction du mode de commercialisation :

	Taux de marge nette	Frais de commercialisation forfaitaires	Total arrondi
Quote-part terrain sans acquisition du foncier	7.27%	4%	11%
Quote-part terrain avec acquisition du foncier	11.64%	4%	16%
Vente "clé en main"	14.00%	4%	18%



Merci de votre attention