EVERGREEN

CHECK DE SURFACE LOCATIVE GRATUIT

Votre bâtiment est plus grand que ne le disent vos plans.

Immeuble commercial de plus de 5 000 m² de surface locative ? Vous perdez peut-être **environ 42 000 € de loyer – chaque année.**

L'EXEMPLE DE CALCUL

Surface supplémentaire (Ø 5 %)

250 m²

5 000 m² × 5 %

Loyer supplémentaire par an

42 000 €

250 m² × 14 €/m² × 12 mois

Coût du relevé

≈ 3 200 €

rentabilisé en moins d'1 mois

0,5 %

Il n'en faut pas plus. Seulement 0,5 % de surface locative supplémentaire (25 m²) couvre le coût du relevé dès la première année. En moyenne, nous trouvons environ 5 % – dix fois plus.

OÙ SE CACHE LA SURFACE

Ce sont généralement ces surfaces qui manquent dans les anciens plans :

Terrasses et toits-terrasses
Espaces extérieurs à usage exclusif des locataires

Cours intérieures
Accessibles depuis un seul lot locatif

Espaces extérieurs couverts
Loggias, arcades, zones couvertes

Hall, couloirs et parties communes
Répartissables au prorata entre les locataires

Cages d'escalier et paliers d'ascenseur
Circulations à usage commun

Sous-sol et étage technique
Archives, sas, accès aux escaliers

↔

À cela s'ajoute la nouvelle norme : Depuis février 2023, la MF-GIF 2023 s'applique. Elle redéfinit ce qui compte comme surface locative et où l'on mesure. Les surfaces datant de la construction ne sont donc généralement plus à jour.

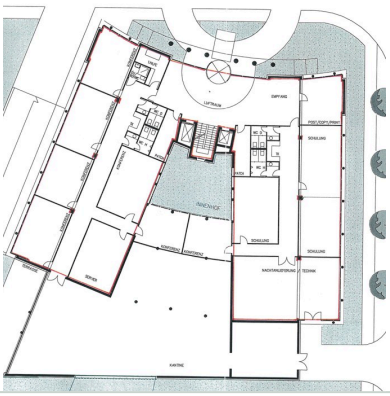
Exemple de calcul avec un loyer net moyen de 14 €/m². La surface supplémentaire réelle dépend de l'immeuble.

EXEMPLE CONCRET

Immeuble de bureaux à Düsseldorf, environ 5 000 m² de surface locative

Surfaces de 2003, recalculées selon MF-GIF 2023.

AVANT · Plan de 2003



APRÈS · MF-GIF 2023



Nouvellement comptabilisé comme surface locative – au seul rez-de-chaussée :

- **Cour intérieure +108,78 m²** — usage exclusif
- **Terrasse +100,40 m²** — Espace extérieur couvert du lot locatif
- **Hall +81,05 m²** — Partie commune, répartissable

+285 m² de surface locative supplémentaire	**+5,4 %** de plus que la surface déclarée jusqu'ici	**47 900 €** de loyer supplémentaire par an à 14 €/m² (loyer de marché)	**4 081 €** coût du relevé complet

Auto-diagnostic en 2 minutes

Cochez ce qui s'applique

- [ ] Mes données de surface ont plus de 10 ans.
- [ ] Le bâtiment possède des terrasses, des toits-terrasses ou des cours intérieures.
- [ ] Le hall, les couloirs ou les escaliers ne sont pas répartis entre les locataires.
- [ ] Il n'existe que d'anciens plans (PDF, papier ou CAO), pas de plans actuels.
- [ ] Les surfaces des baux, de la plaquette et du reporting diffèrent.
- [ ] Une relocation, une évaluation, un refinancement ou une vente est prévu.

Deux coches ou plus ? Votre bâtiment contient alors très probablement de la surface que vous ne facturez pas aujourd'hui.

Nous examinons vos documents gratuitement.

Envoyez-nous vos plans et votre tableau de surfaces. Nous vous dirons à l'avance si un relevé vaut la peine – sans frais ni engagement.

EVERGREEN

Benito Weiss
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com