

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

A la demande de



Propriété & Expertise

32330

Parcelles bois

Dossier N°

Propriété & Expertise

11 Rue Gilet - 31770 Colomiers

Tél : 06 20 95 39 58

nicolas.casta@propriete-expertise.com

SOMMAIRE

Pages

I. PREAMBULE	3
Mission.....	3
Définitions.....	3
Conditions d'exécution	4
Sources et ouvrages pour employés pour cette étude :	5
II. ANALYSE.....	5
Situation géographique	6
Population.....	11
Economie	12
Sécurité	12
services.....	13
Dessertes routières et transports –	13
Désignation cadastrale	14
Description parcelle B n°	15
Description parcelle B n°	17
Description parcelle B n°	18
Désignation cadastrale et description parcelles D [REDACTED]	20
III. Urbanisme	31
Situation juridique, conditions d'occupation et taxe.....	33
IV. DIAGNOSTIC DES FORCES ET FAIBLESSES.....	34
V. ANALYSE DE MARCHÉ.....	35
Année 2020 - COVID-19	35
Analyse du marché juillet 2021	35
Les perspectives pour 2023	36
Une année de turbulences pour le marché immobilier.....	36
2023: l'année du logement.....	37
L'immobilier reste une valeur refuge	37
VI. EVALUATIONS	38
VII. SYNTHESE DES VALEURS RETENUES	52

ANNEXES

I. PREAMBULE

Mission

Par ordre de mission du [REDACTED] 2023, j'ai été missionné par [REDACTED] afin de déterminer la valeur vénale d'un ensemble immobilier sis que des parcelles sis commune de [REDACTED]. Expertise valorisation dans le cadre de la succession de monsieur [REDACTED].

Contexte de cette mission :

- 1° Déterminer la valeur vénale d'un ensemble immobilier cadastré section [REDACTED]
- 2° Déterminer la valeur vénale de parcelles en nature lande section [REDACTED]

Hypothèse(s) de valorisation :

Ledit ensemble immobilier a été évalué dans son état actuel.

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques et de l'état des immeubles,
- des prix pratiqués, et de l'état du marché immobilier.
- etc....

Reproduction interdite

- Date de visite : 2023
- Noms des Experts : Nicolas CASTA
- En présence de [REDACTED]
- Nature de la visite :
 - Visite extérieure -OUI
 - Visite intérieure - OUI
- Date de valeur : [REDACTED]

Définitions

Dans le respect de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions de :

Valeur vénale, définitions des valeurs se trouvent en annexe

L'évaluation sera effectuée selon les principes de :

- **Guide de l'évaluation des biens Direction Générale des impôts** « la valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est à dire aux prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté : évaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des **conditions normales** d'offre et demande »
- **La cour de cassation, « (Arrêt du 23.10.1984) »** la valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu d'un bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant sa mutation (**état de droit et de fait**) et compte tenu des clauses de l'acte de vente (ou cession) (restrictions au droit d'aliéner par exemple)
- Ces éléments qui font référence à la loi de l'offre et de la demande ; (sans incidence de convenance personnelle) sont rappelés dans la **Charte de l'Expertise Immobilière 5eme édition année 2017**
- Concernant la valeur locative et selon l'article L 145.33 et 34 du code de commerce, le loyer des **baux révisés ou à renouveler**, fait l'objet d'une réglementation définie dans ces articles applicables pendant le cours du bail. **Le Loyer d'un bail initial est librement convenu** entre bailleur et preneur.

Il est rappelé que selon la réponse Ministérielle Budget du 16.9.1991, la valeur vénale est obtenue par recoupement du loyer par un taux de capitalisation si l'immeuble est loué.

La liberté de conclusion initial permet à l'inverse de calculer la valeur locative par application d'un taux de capitalisation de la valeur vénale.

L'article 34 de la 4eme loi de finances rectificative de 2010 a fixé le taux de capitalisation lors de la **révision de valeurs locatives fiscales à 8%** : le taux de retour des investisseurs est pris en compte jusqu'à 10%.

Il est usuel cependant, en fonction des caractéristiques du bien, de déterminer un taux adapté à ses caractéristiques.

Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Entre autres, les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption (*). Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- la présence d'amiante,
- les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,
- la présence de termites et autres insectes xylophages,
- les risques encourus par la présence de radon,
- de même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Nous supposons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU.).

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Ni PROPRIETE & EXPERTISE, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Reproduction interdite

Sources et ouvrages pour employés pour cette étude :

- Vocabulaire Expertise immobilière 3^e édition de J. [REDACTED]
- Livret de construction Vocabulaire J. [REDACTED]
- Traité de l'évaluation des biens de M.H. [REDACTED]
- Expertise immobilière Guide de B.de P. [REDACTED], M. [REDACTED], X de CU [REDACTED], P.LE [REDACTED]
- Le fichier de références [REDACTED]
- Le fichier de références [REDACTED]
- Etude notariale Dynamic « valeur verte »

II. ANALYSE

Les biens et droits immobiliers objets de cette étude sont situés commune [REDACTED]

Situation géographique

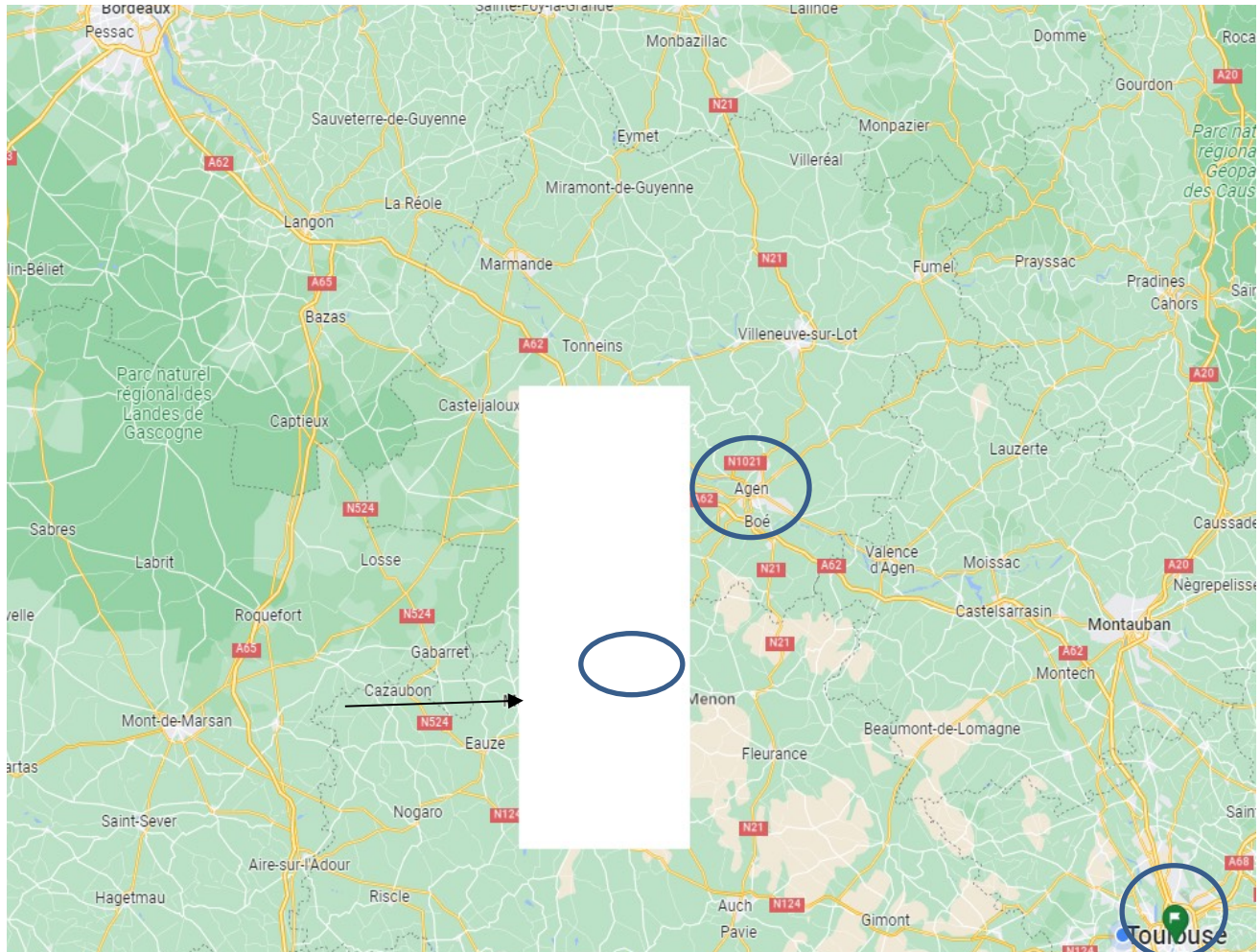
[REDACTED] sont des communes Française situées dans le département du Gers en région Occitanie.

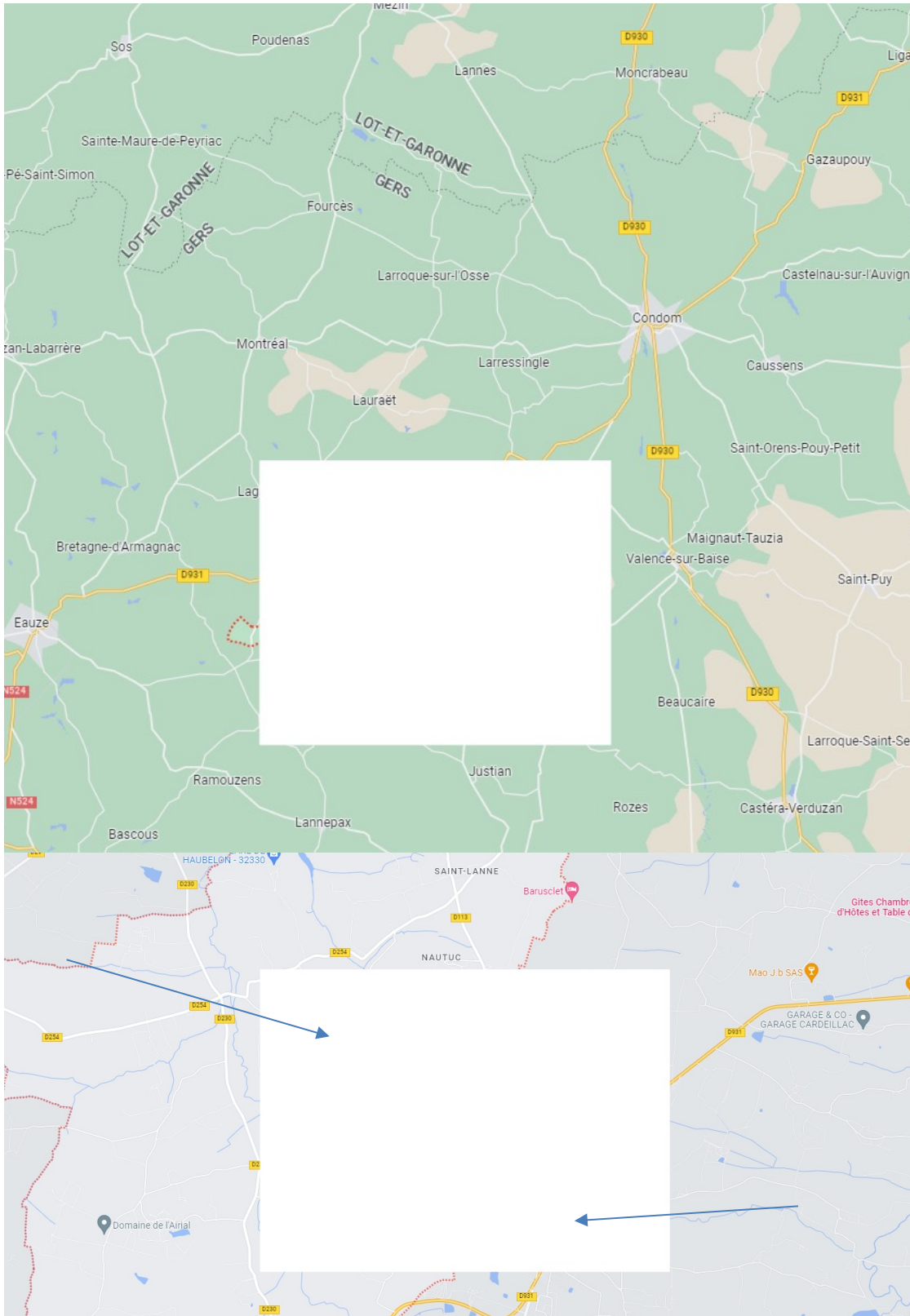


Elles sont situées en moyenne à :

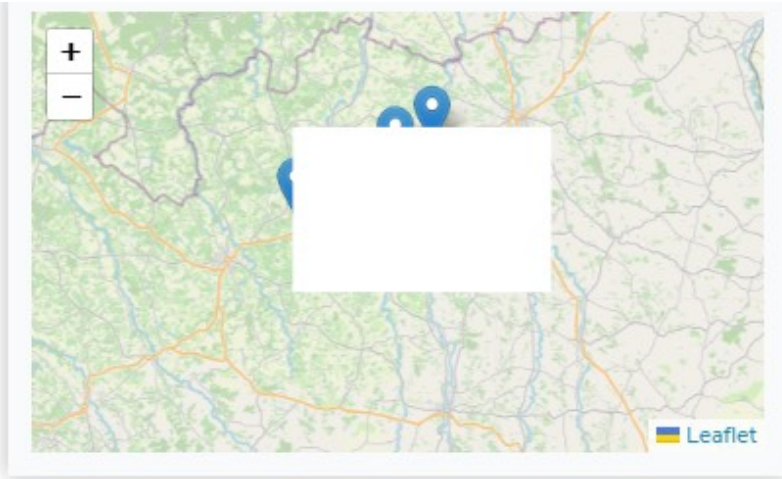
- 123 km environ de Toulouse.

- 53 km d'Agen
- 48 km environ d'Auch.
- 15 km environ de Condom





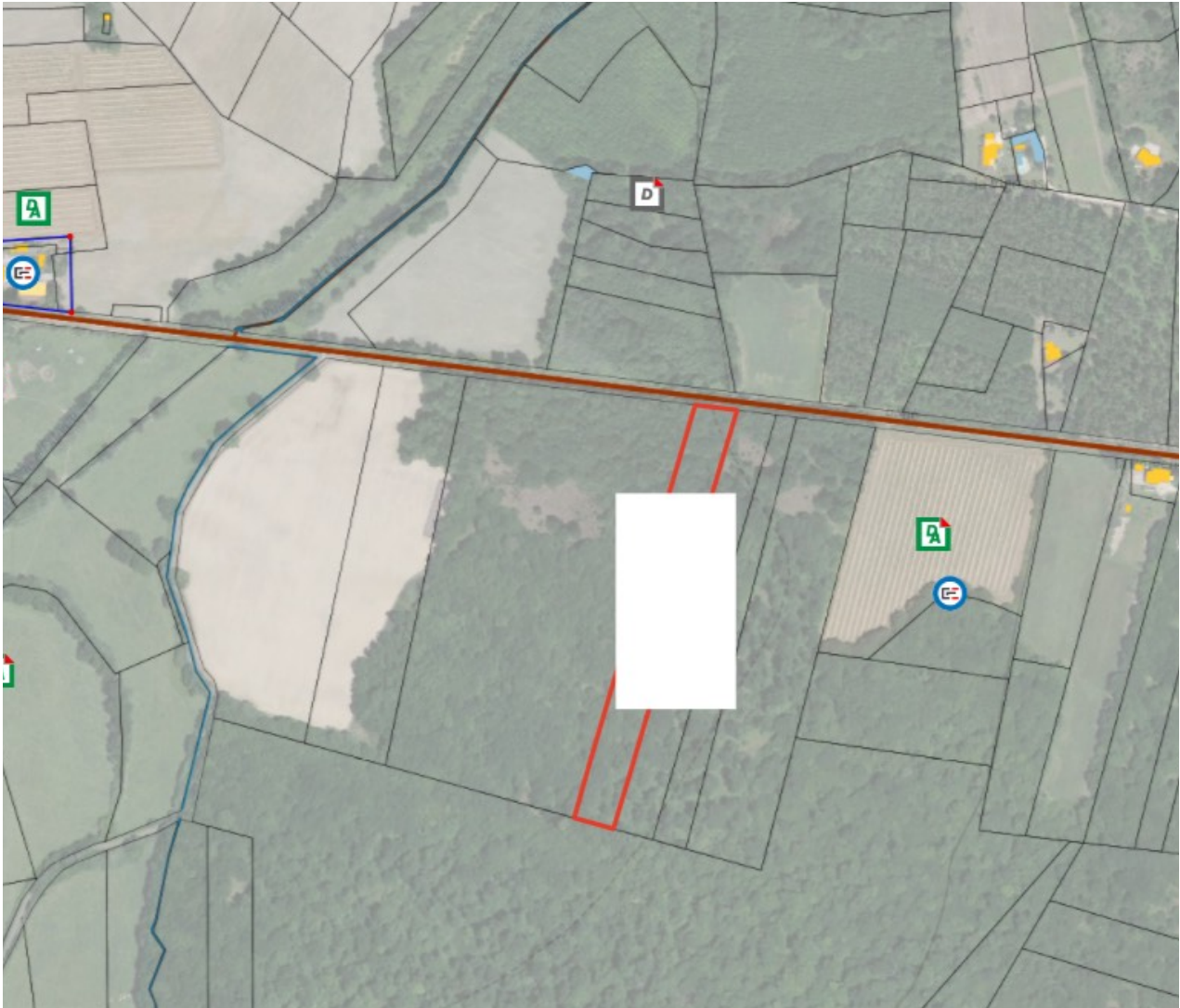
Les communes les plus proches de la [REDACTED]



Distances indiquées à vol d'oiseau	
Courrensan	à 4,3 km
Mouchan	à 4,3 km
Lagraulet-du-Gers	à 4,9 km
Lauraët	à 5 km
Roques	à 5,1 km
Mansencôme	à 5,8 km
Lagardère	à 6,4 km
Beaumont	à 7 km
Cassaigne	à 7,3 km
Cazeneuve	à 7,8 km



Adresse cadastrale « [REDACTED] » (adresse postale)



Adresse cadastrale

Population

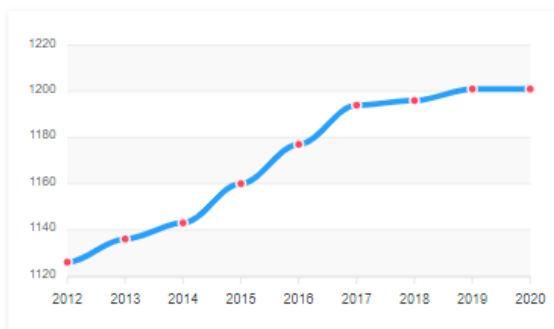
1 201
habitants

↑ 3,53 %
Entre 2015 et 2020

34
hab/km²

51 ans
âge médian

Evolution de la population



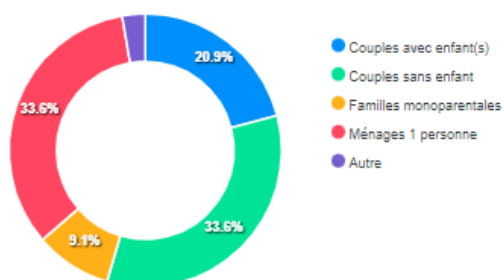
Répartition par âge



Niveau de diplôme



Répartition des ménages



Sources : INSEE

Economie



20 220 €

Revenu médian



11,54 %

Taux de chômage



91,83 %

couverture en très haut débit (fibre)



16,3 %

Taux de création d'entreprises

Sources - Revenu : INSEE 2019, Chômage : INSEE, 2018. Taux de création entreprises : INSEE & Répertoire des entreprises et des établissements 2019. Couverture fibre FTTH : ARCEP 3ème trimestre 2021. Taux de chômage des 15 à 64 ans au sens du recensement de la population. Le taux de création d'entreprises est le rapport du nombre des créations d'entreprises d'une année sur le nombre d'entreprises de l'année précédente.

Sécurité

2 907 crimes et délits pour 100 000 habitants.

Moyenne nationale : 5 258

Gondrin dépend de la zone de gendarmerie CGD CONDOM qui regroupe 203 communes pour une population totale de 80 370 habitants.

Crimes et délits (incidence pour 100 000 habitants)	Local	National
Cambriolages	286	518
Vols automobiles	287	707
Vols de particulier	450	1 019
Violences physiques	345	655
Violences sexuelles	78	76

Source - Rapport 'Criminalité et délinquance constatées en France' / Direction centrale de la police judiciaire, 2019.

services

	Services de santé
Médecin	2
Dentiste	1
Infirmier	3
Pharmacie	1
Urgences	Condom (12,8 km)

	Education
Crèche	Eauze (12,9 km)
Ecole maternelle	1
Ecole élémentaire	1
Collège	Condom (11 km)
Lycée	Condom (13 km)

	Commerces
Hypermarché	Eauze (12,4 km)
Supermarché	1
Epicerie	Mouchan (4,7 km)
Boulangerie	2
Station service	Valence-sur-Baise (10,7 km)
Bureau de Poste	Montréal (9,2 km)

	Transport / Loisirs
Hôtel	1
Restaurant	1
Cinéma	Condom (12,5 km)
Bibliothèque	Condom (12,6 km)
Gare SNCF	Auch (37,4 km)
Aéroport	Estillac (42,2 km)

Dessertes routières et transports – comm

Accès principaux par la D 931 et D 113

La gare Auch – 37 km environ.

Aéroport Estillac –42 km environ.

Appréciations :

La commune de _____ et la commune _____ sont à dominantes rurales.

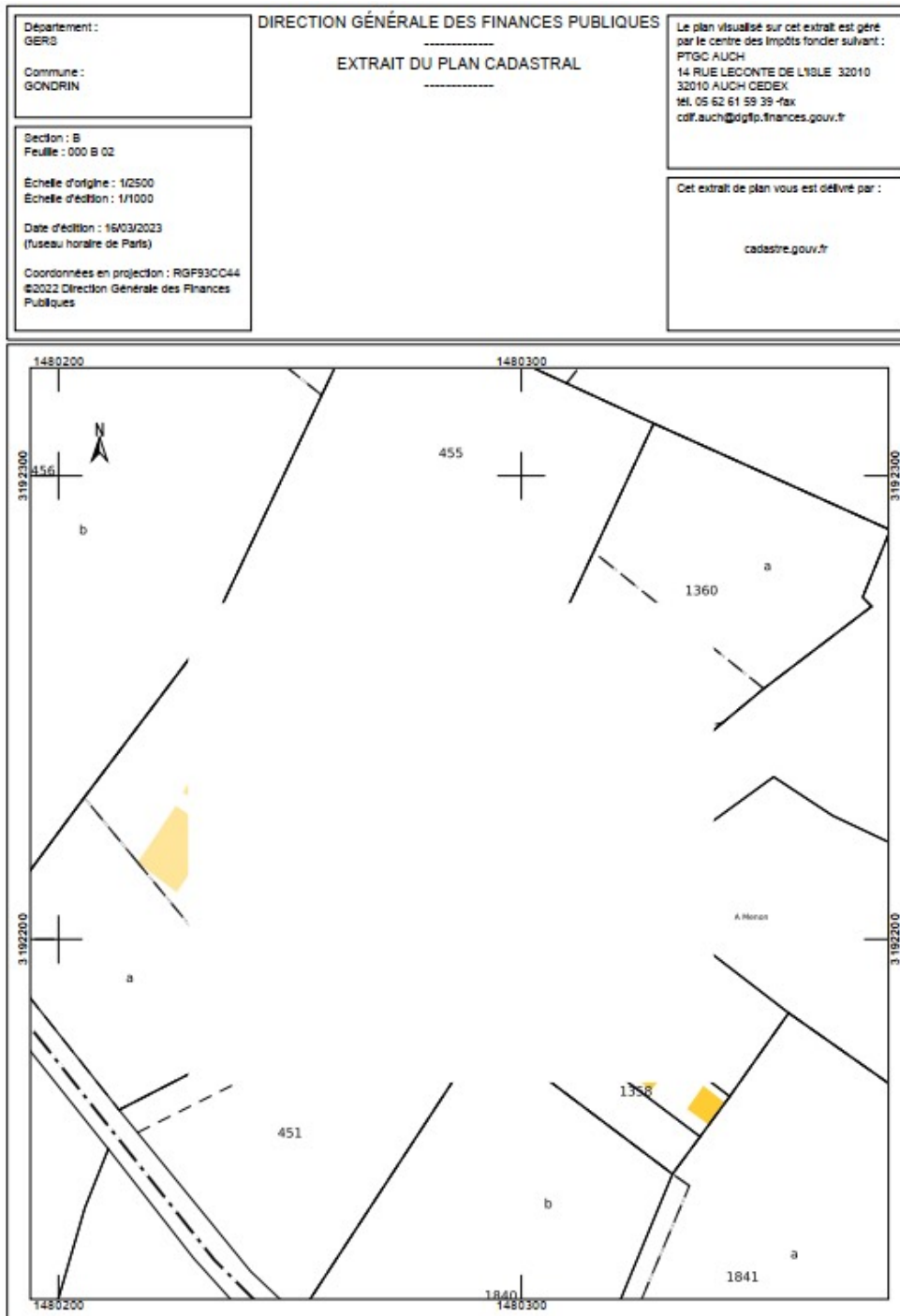
Situé en « Pays d'Armagnac » connu et reconnu notamment pour sa production de foies gras et divers produits du terroir, ces communes présentent un attrait touristique par leurs emplacements. Notamment la commune _____ par son parc de loisirs, voie vertes et son patrimoine.

L'ensemble immobilier expertisé est excentré du centre de la commune _____ un véhicule est nécessaire pour les déplacements du quotidien.

Désignation cadastrale

- Cadastre (annexes n°1)

Section	N°	Lieudit	Contenance m ²	Nature
B	451		2757	TERRE
B	1840		3834	TERRE
B	1842		2833	SOL

Contenance cadastrale de l'unité foncière: m²

Parcelles**Description parcelle**

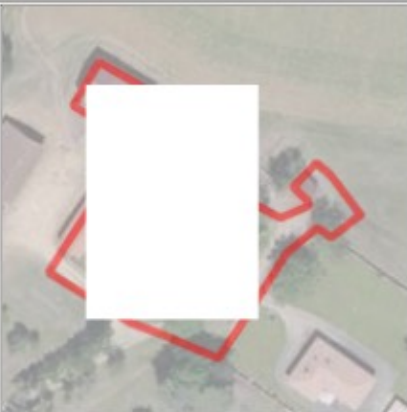
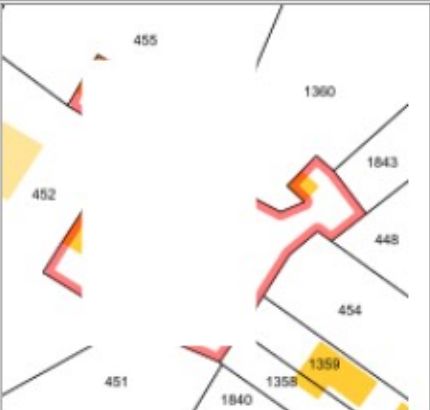
Fiche parcelle cadastrale		Géofoncier	
Fiche éditée le 16 février 2023 à 10h49 (UTC +0100) Par Propriete expertise			
AVERTISSEMENT : Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif. Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFiP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.			
CARACTERISTIQUES			
Commune : <input type="text"/> Préfixe : <input type="text"/> Section : <input type="text"/> Numéro : <input type="text"/> Adresse postale : 854 Route de <input type="text"/>			
INFORMATIONS CADASTRALES			
Contenance cadastrale : 28 a 33 ca * Parcelle arpentée : non Par : <input type="text"/> : par Jérôme <input type="text"/> BAC : <input type="text"/> nun : <input type="text"/> Lieu : <input type="text"/> * Ne vaut pas certificat de surface			

Figure 1 Vue de l'ensemble

Encombrement

- Terrain de nature sol, encombré d'un ensemble immobilier et dépendance implantées à l'ouest en fond et limite de la parcelle.
- Parcelle végétalisée.
- Parcelle de forme irrégulière avec légère déclivité visuelle apparente.

Aménagements :

- Accès principal par chemin carrossable étayé de pierre, terre et béton sur parcelle cadastrée section
- Parcelle non clôturée, arborée, végétalisée dans son ensemble.

Nous n'avons aucune information sur la nature même de ce chemin privé d'accès (Droit de passage, servitude légale, servitude conventionnelle ?). En effet il dessert principalement les parcelles cadastrées



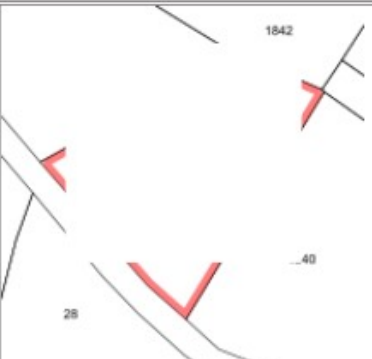
Les **propriétaires** déclarent :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale.
- Qu'il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte de propriété, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une mutation , ce point devra être juridiquement traité.

Figure 2

Description parcelle B n°0451

Fiche parcelle cadastrale	
Fiche éditée le 16 février 2023 à 10h49 (UTC +0100) Par Propriete expertise	
<p style="text-align: center;">AVERTISSEMENT : Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif. Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.</p>	
CARACTERISTIQUES	
<p>Commune : G Préfixe : 000 Section : Numéro : Adresse post 0001 Route de l</p>	
INFORMATIONS CADASTRALES	
<p>Contenance cadastrale : 0000 a * Parcelle arpentée : non Pas d'information sur l'origine de la parcelle. Lieu-dit cadastral : A * Ne vaut pas certificat de surface</p>	



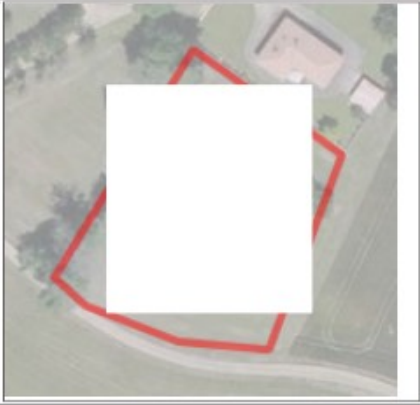

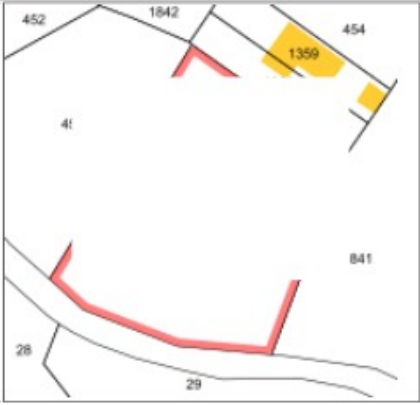
Encombrement

- Terrain non bâti et non encombré de nature terre,
- Parcelle de forme régulière avec déclivité visuelle apparente.
- Chemin privé d'accès desservant les parcelles voisines (Supra)

Aménagements :

- Parcelle non clôturée, végétalisée dans son ensemble.
- Chemin d'accès desservant les parcelles voisines (Supra)
- Parcelle végétalisée

Description parcelle B n°1840

Fiche parcelle cadastrale	
Fiche éditée le 16 février 2023 à 10h50 (UTC +0100) Par Propriete expertise	
AVERTISSEMENT : Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif. Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.	
CARACTERISTIQUES	
<p>Commune : </p> <p>Préfixe : 00</p> <p>Section : B</p> <p>Numéro : 1</p> <p>Adresse pc 85</p>	
INFORMATIONS CADASTRALES	
<p>Contenance cadastrale :  *</p> <p>Parcelle arpentée : non</p> <p>F E r</p> <p>Lieu-dit cadastral : /</p> <p><i>* Ne vaut pas certificat de surface</i></p>	

Encombrement

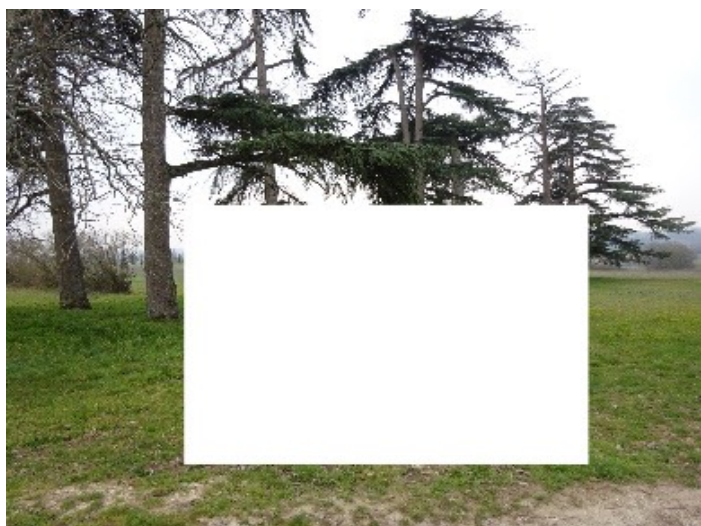
- Terrain non bâti, non encombré de nature terre,
- Parcelle de forme irrégulière avec déclivité visuelle apparente.

Aménagements :

- Parcelle non clôturée, arborée de conifères (sapin), végétalisée dans son ensemble.
- Accessible par le chemin d'accès parcelle B n°451 et chemin.



Reproduction interdite



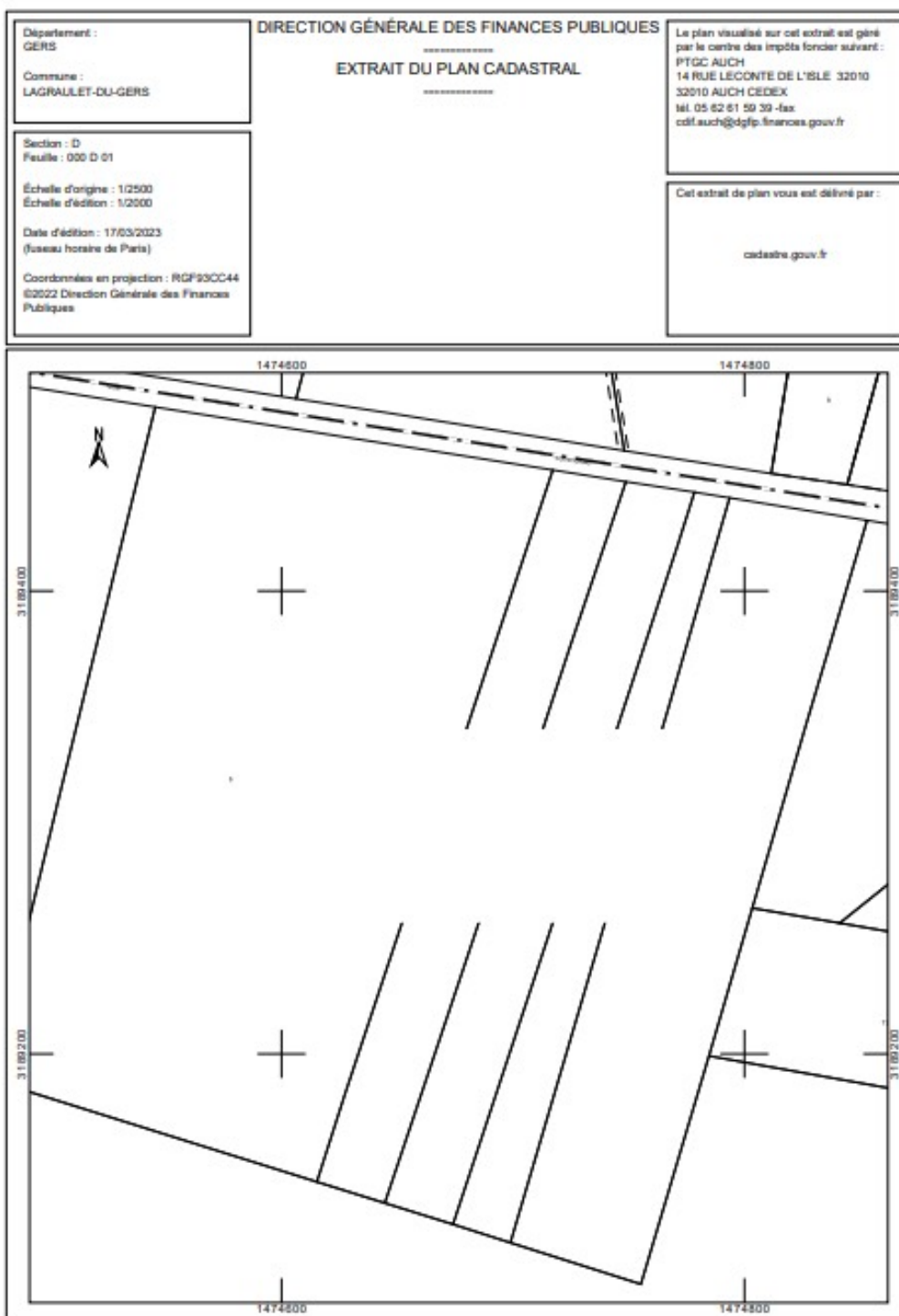
Reproduction interdite

Désignation cadastrale et description parcelles D n

■ - Cadastre (annexes n°1)

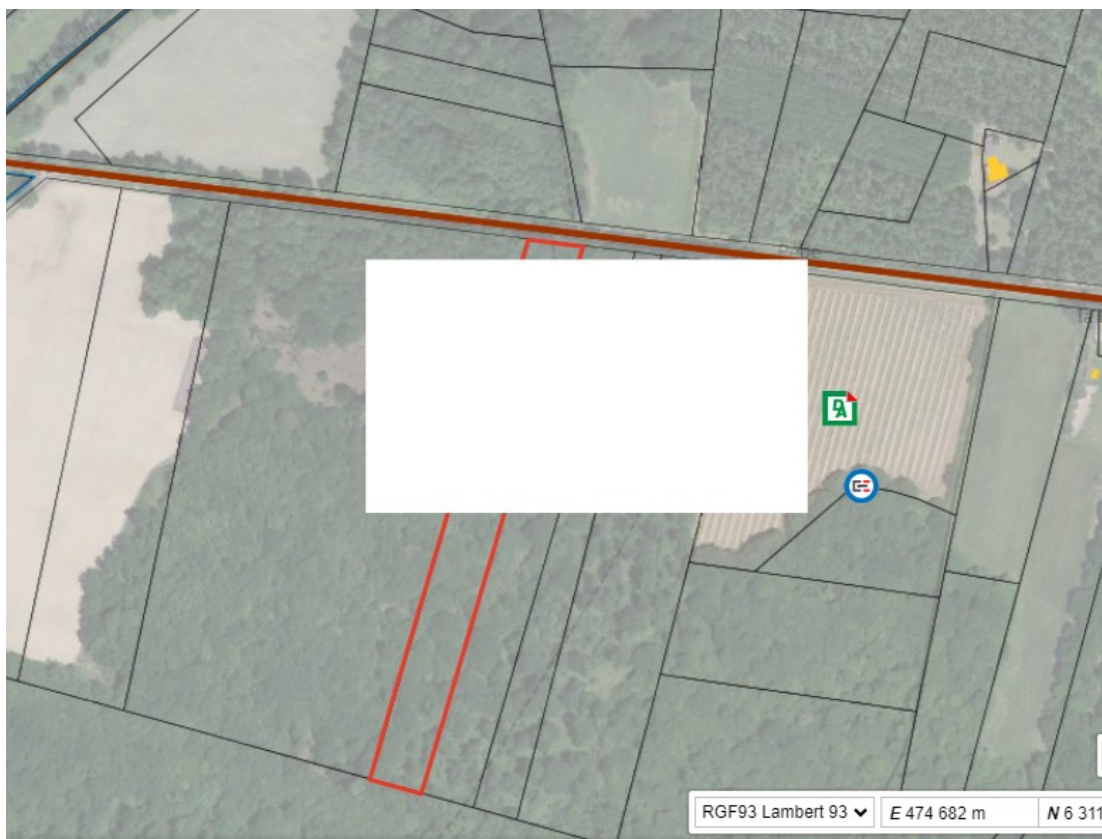
Section	N°	Lieudit	Contenance m ²	Nature
D	0069	■	6680	LANDE
D	0758	■	10200	LANDE
D	0759	■	10000	LANDE

Contenance cadastrale de l'unité foncière: 26 880m²



Descriptif sommaire

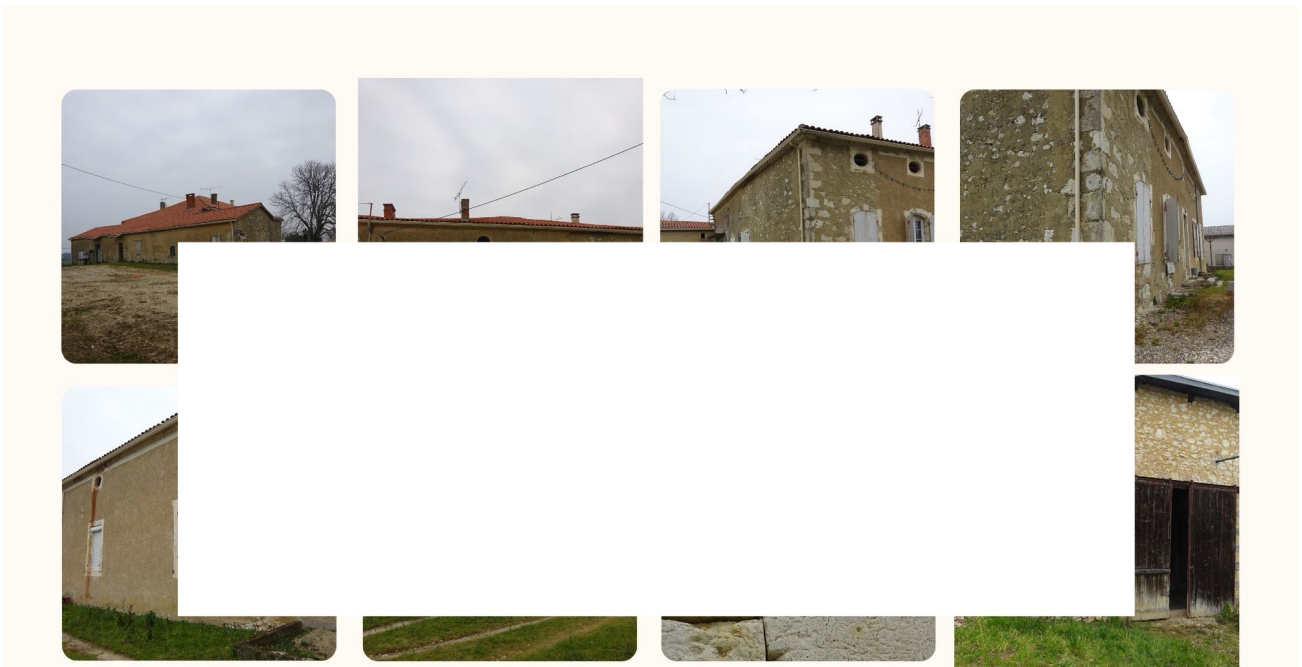
- Unité foncière non encombrée , non clôturée de nature lande.
- Parcelle de forme régulière « en bande » .
- Accessible par chemin.

Reproduction interdite

Constructions

Ensemble immobilier composé d'une maison ancienne de type architectural longère avec ses dépendances.
Période probable de construction 1770-1775.
Pierre de datation située au-dessus du garage, non authentifiée, renseignant une date de 1773

Date de construction des dépendances inconnue.



Description sommaire de la longère

Demeure ancienne de construction traditionnelle de plain-pied plus comble.
Pour les besoins de cette expertise, trois parties seront distinctes.

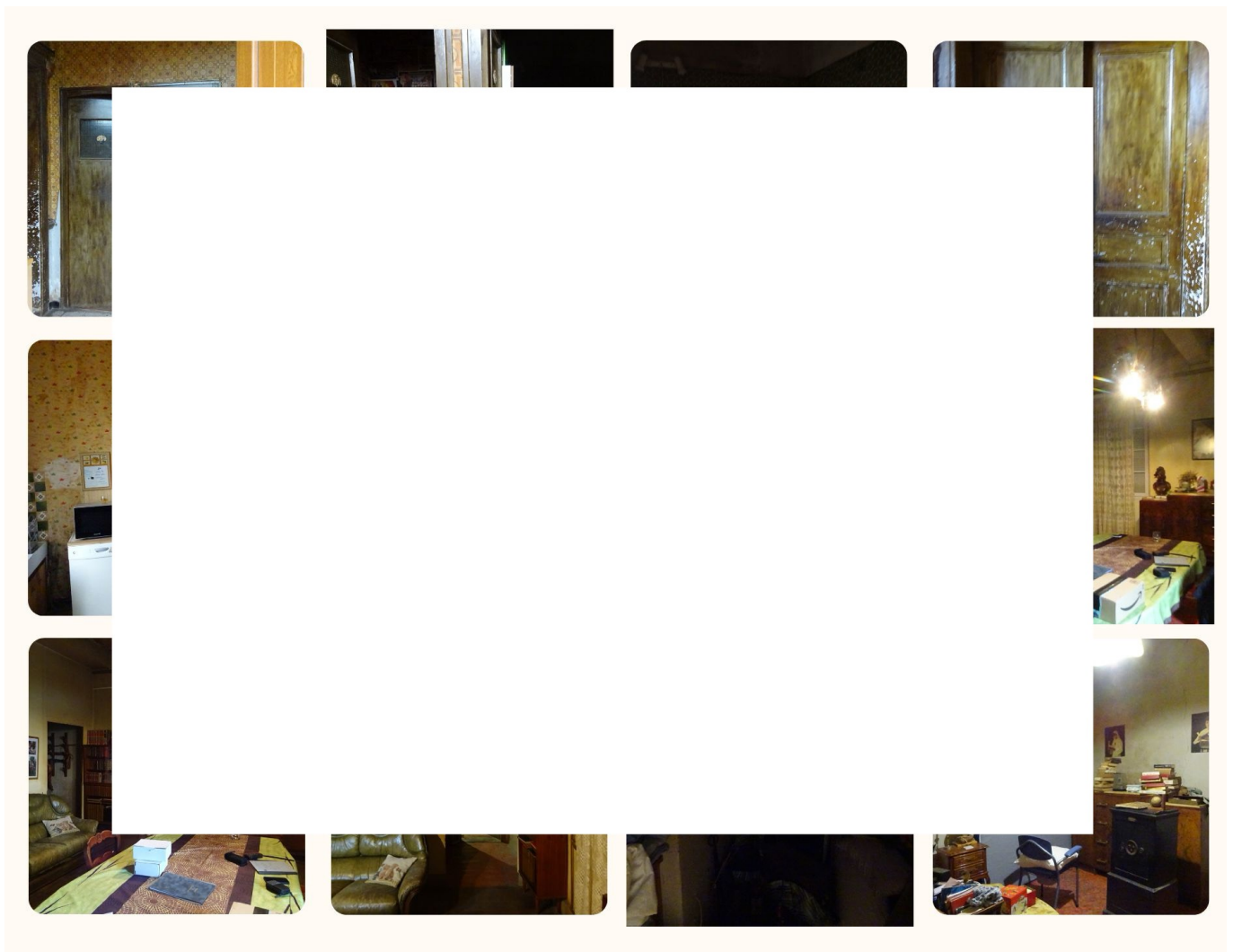
- 1° partie de la maison - partie principale
- 2° partie de la maison non rénovée
- 3° Les dépendances

1° Partie maison - partie principale

Une entrée principale sur dégagement, accès à la salle de bain et toilette.

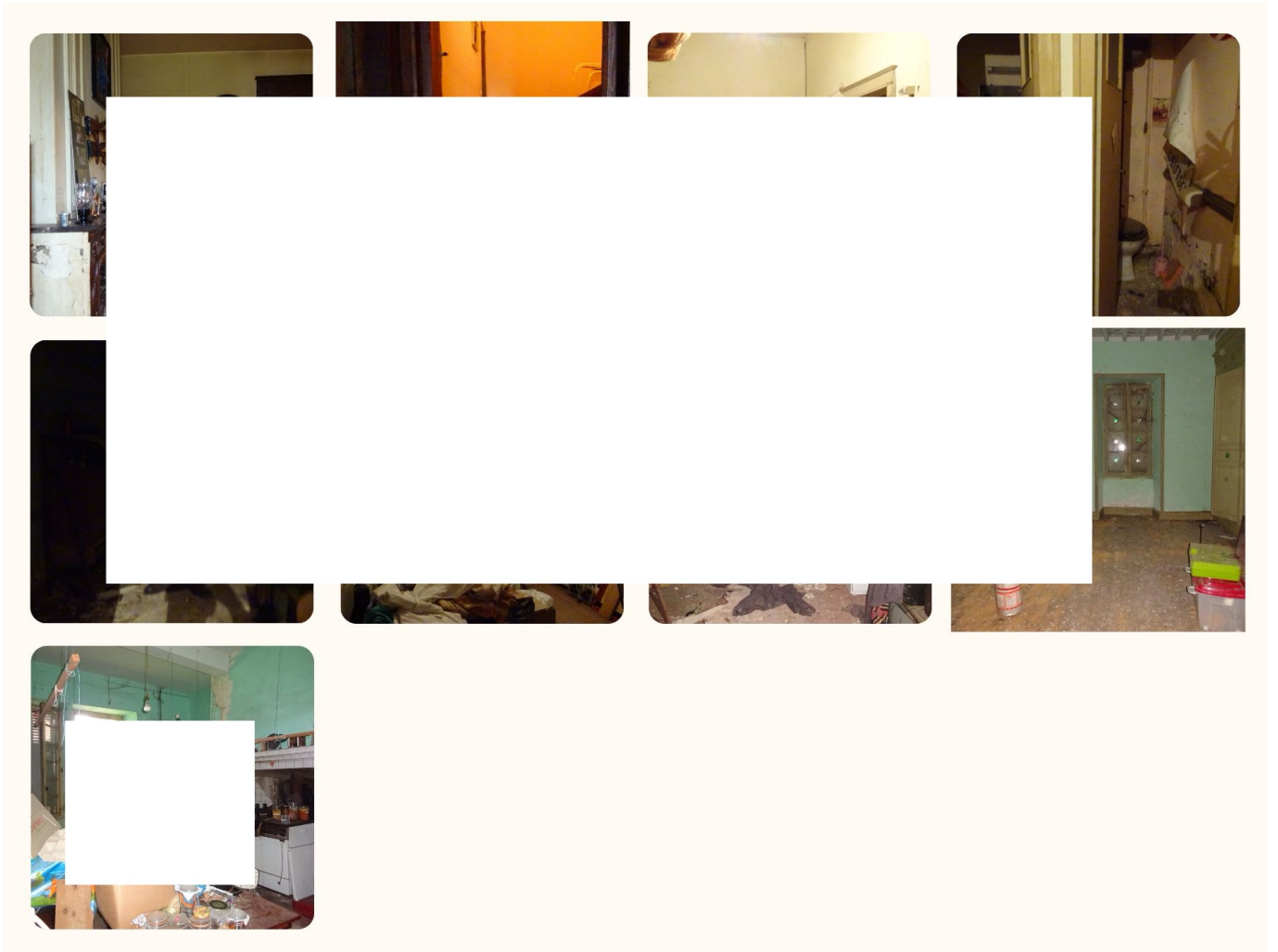
Hall sur porte gauche une cuisine, et deux chambres n°1 et n°2.

Hall sur porte droite accès au séjour/salon, un premier couloir desservant la partie n°2 non rénovée, autre dégagement/circulation sur pièce sans fenêtre, et chambre n°3.



2° Partie maison non rénovée

Cette deuxième partie est accessible du séjour par un couloir sans fenêtre ouvrant sur dégagement n°1 desservant un wc et salle d'eau. Un second dégagement permet l'accès sur un « espace cuisine secondaire », une pièce sans affectation précise, et la chambre n°4.



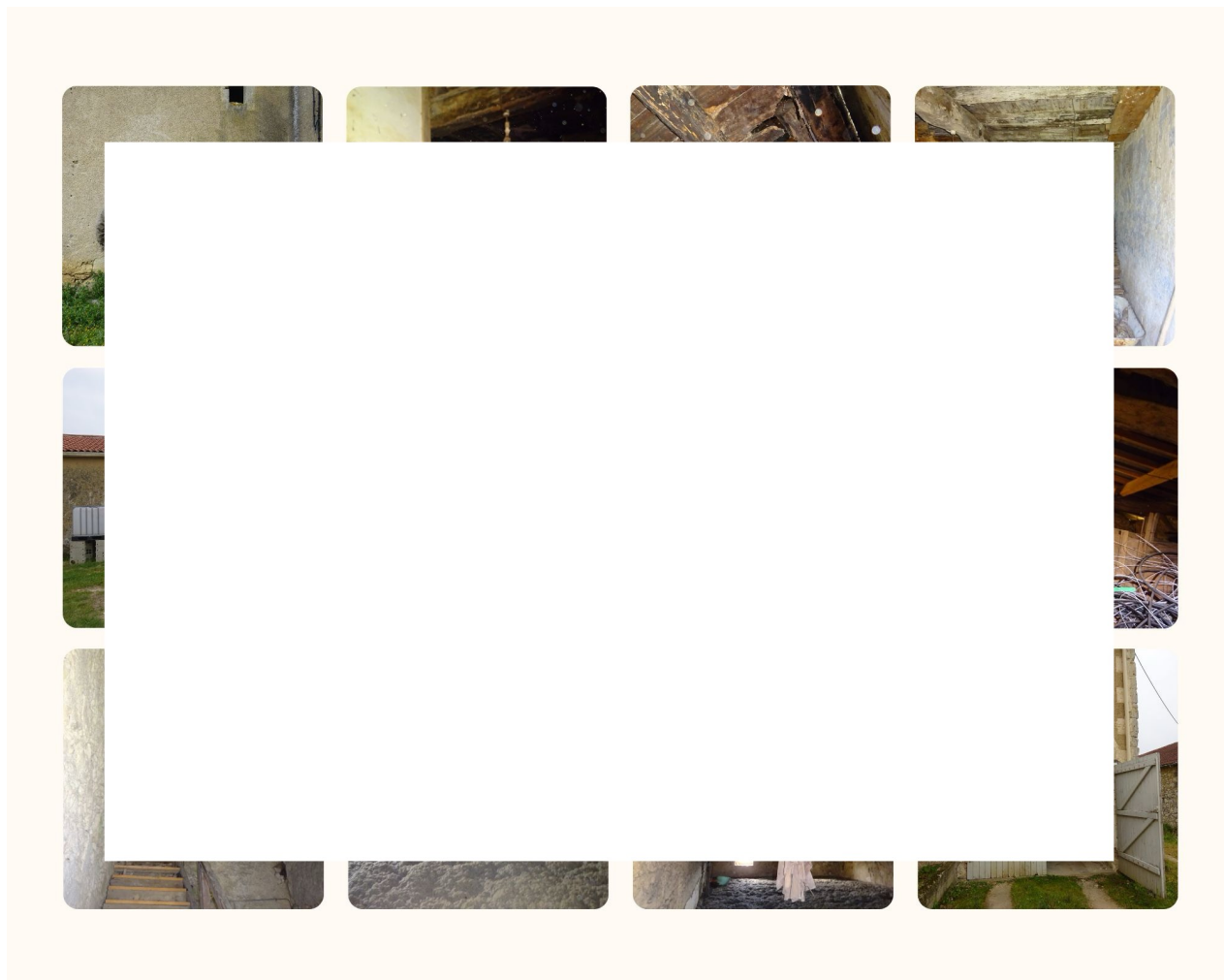
3° Les dépendances

Accolées à bâtisse :

Au sud-Ouest , une dépendance stockage bois, une dépendance « vélo » stockage divers.

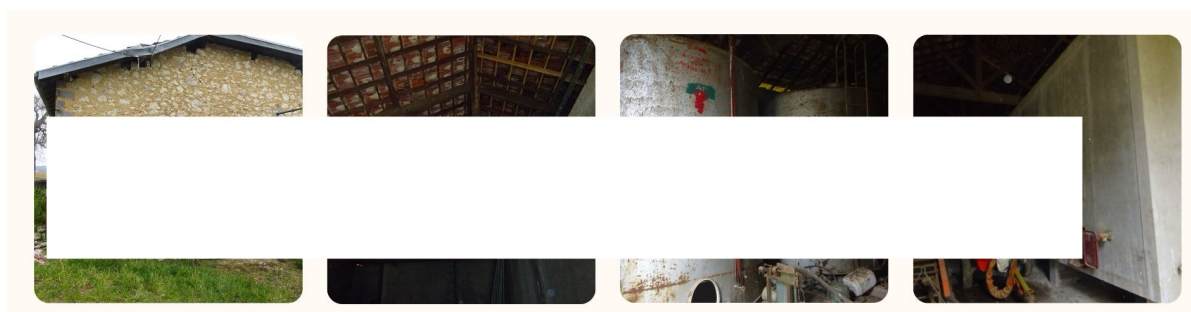
A l'Ouest , dépendance atelier avec comble stockage. Accolé à l'atelier, escalier intérieur desservant le comble de la longère.

Au nord : Un garage pour une automobile



Non accolé à la maison, au Nord -Est une dépendance ancien chai avec cuve béton et cuve métallique. Dépendance utilisée actuellement comme espace de stockage,

Au Nord de la parcelle, un poulailler pour mémoire.

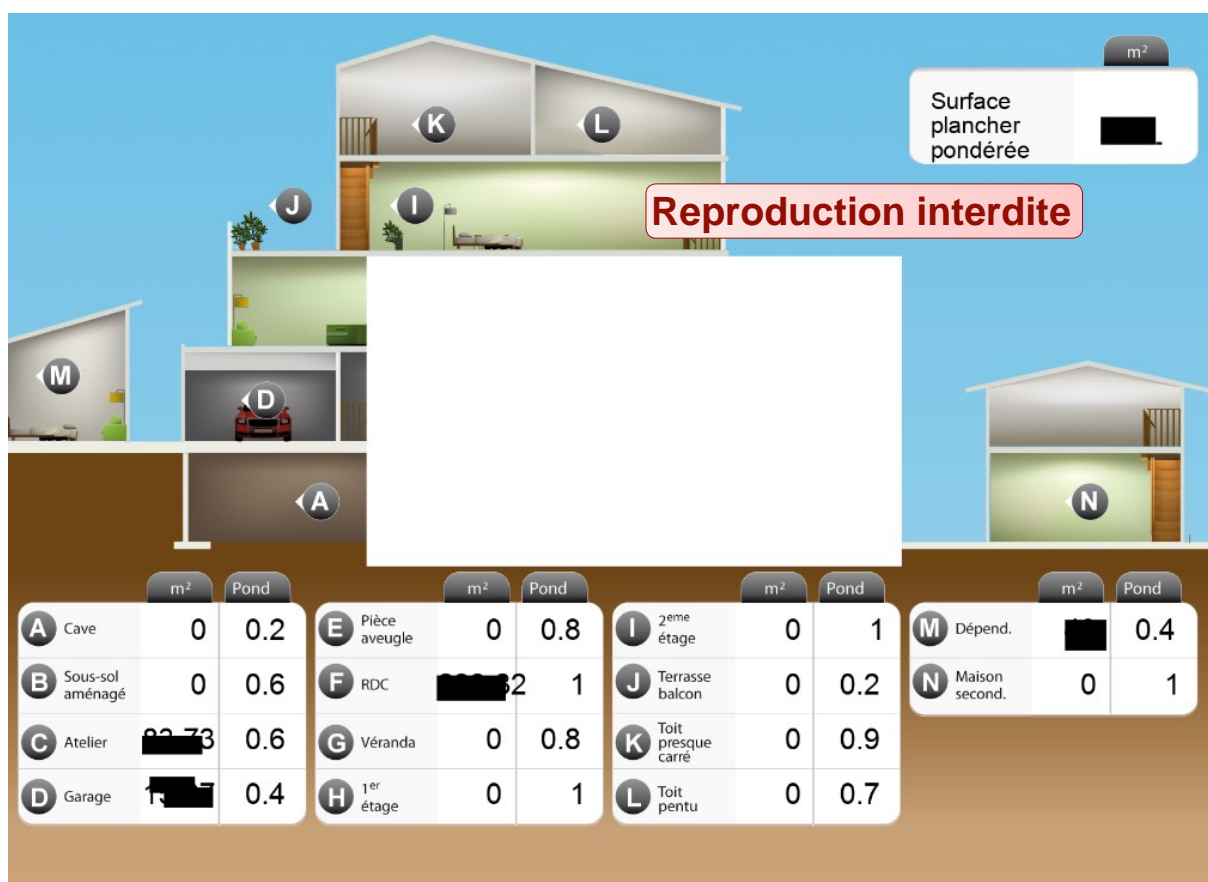


Distribution de l'ensemble immobilier

Relevé des surfaces planchers via mètre laser modèle Leica Disto X3. Surfaces non contractuelles, la responsabilité de l'expert ne peut être engagée.

■ Distribution maison et dépendances accolées

Atelier (rdc + étage)	■ m ²	0.6
Garage	■ m ²	0.4
Rez-de-chaussée maison	■ m ²	1.0
Dépendance (stockage vélo + bois)	■ m ²	0.4
Comble non aménageable pour mémoire		



■ Dépendance Chai

$$\blacksquare \text{ m}^2 \text{ pondérée /m}^2 = \blacksquare \text{ m}^2 \times \blacksquare$$

Travaux maison partie principale

(Justificatifs travaux annexes n°5)

Gros œuvre

Construction traditionnelle. Gros œuvre en pierre.

Toiture

Couverture de la maison : Tuiles Canales, en bon état d'entretien. Gouttières aluminium en bon état.

Charpente : Traditionnelle en bois. Absence de flèche. (Constat visuel). Un contrôle sur l'état structurel de la charpente est préconisé. Pour information un remaniement de la charpente et couverture pour partie ont été réalisées en 2011 (annexe). Des travaux d'imprégnations des bois ont été réalisés en 2020 pour traitement capricorne et / ou termites (annexe). Je préconise un diagnostic parasitaire et, la mise en place d'un contrôle régulier afin de prévenir d'une éventuelle infestation.

Isolation : Isolation comble accessible le jour de l'expertise, bon état visuel.

Façade : Façade en état de conservation. Des travaux de ravalement sont à prévoir.

Menuiseries intérieures : En état d'entretien.

Menuiseries extérieures : En 2011, partie n°1 remplacement des fenêtres en pvc avec double vitrage en bon état général. (Annexe). Partie n°2 fenêtres vétustes.

Revêtement des sols : Type de revêtement non homogène. Carrelage en état d'entretien et parquet massif en état d'entretien, tomette en bon état.

Chauffage : Chaudière fioul non mixte de marque constructeur « Domyjo ». Modèle vétuste et énergivore.

La production d'eau chaude est réalisée par un cumulus. Date d'installation inconnue. Non testé.

Electricité : Tableau électrique non conforme. Prises et interrupteur vétustes. Des travaux de mise en sécurité sont nécessaires à très court terme.

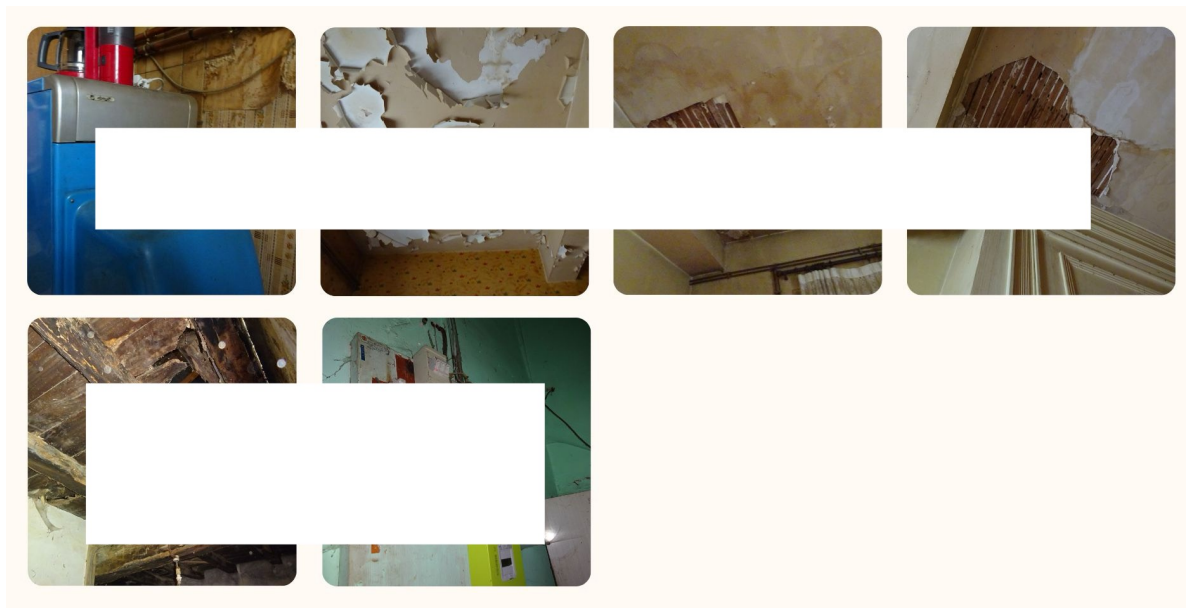
Peinture et revêtements plafonds: Vétustes et fortement dégradés.

Revêtements murs : Peintures et tapisseries vétustes et dégradés.

Equipement cuisine : Vétuste.

Sanitaires et équipements : Revêtement faïence en état d'entretien, équipements vétustes.

Assainissement : Par fosse autonome. Date d'installation inconnue, conformité non vérifiée.



En plus des travaux de la partie principale que nous retrouvons aussi dans la partie maison non rénovée, cette seconde partie nécessite des travaux plus importants de second œuvre notamment pour la platerie, isolation, sanitaire et revêtement muraux.

Dépendances stockage non mitoyenne :

Gros œuvre

Construction traditionnelle . Gros œuvre en pierre. Chape béton brut en mauvais état général.

Toiture

Couverture de la maison : Tuiles en état d'usage avec porosité possible pour partie, constaté visuellement par des traces diverses d'infiltrations . Gouttières aluminium fonctionnelle.

Charpente : fermes bois. Absence de flèche. (Constat visuel). Un contrôle sur l'état structurel de la charpente est préconisé.

Isolation : Absence d'isolation

Dépendance encombrée de cuves métallique et béton.

Commentaire : Cet ensemble immobilier est structurellement en bon état. Le second œuvre est fortement dégradé avec une vétusté avancée. La distribution des pièces est peu fonctionnelle.

Je note un élément architectural remarquable pour la pierre de datation. L'authenticité de cette pierre ne pouvant être vérifiée ,je n'applique pas de plus-value architectural.

La dépendance stockage est en état d'entretien.

Le poulailler en mauvais état est retenu pour mémoire.

Vétustomètre**Reproduction interdite**

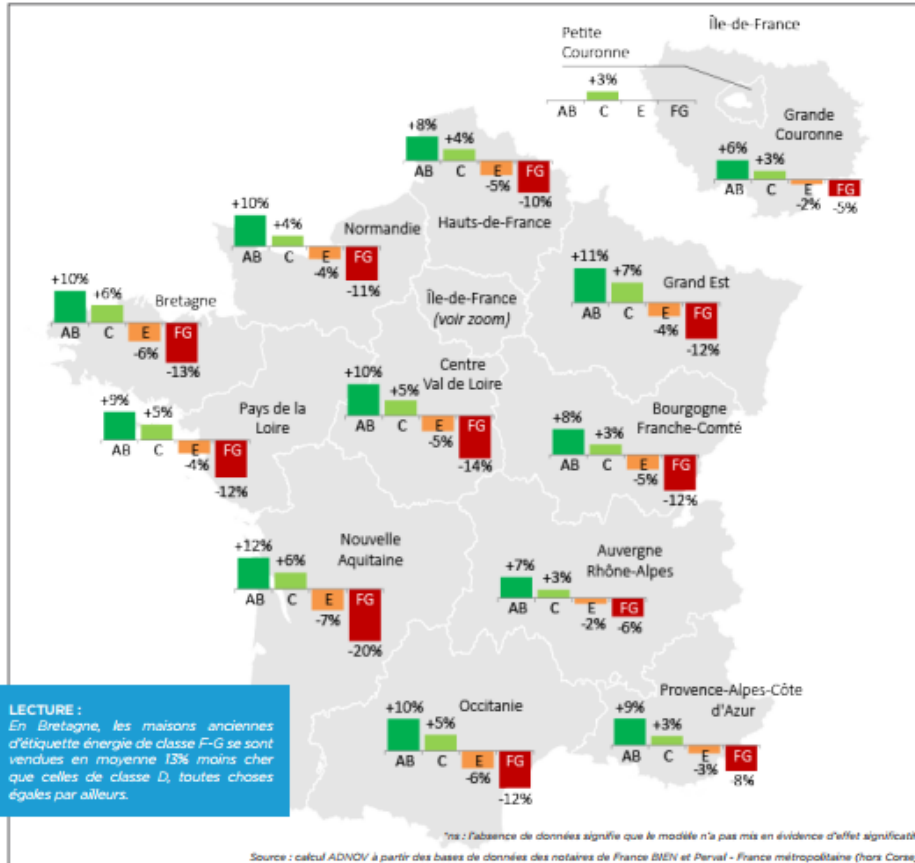
Gros oeuvre				
Murs de façade	Mauvais	Bon	Très bon	Vétusté 30 % 12,6 %
Toiture				
Charpente	M		Très bon	10 %
Couverture	M		Très bon	4 %
Isolation	M		Très bon	1 %
Sols				
Revêtements	M		Très bon	2 %
Menuiseries extérieures				
Fenêtres	M		Très bon	2,25 %
Chauffage				
Chaudière	M		Très bon	1,5 %
Distribution	M		Très bon	3 %
Sanitaires				
Canalisation	M		Très bon	1 %
Appareillage	M		Très bon	2,
Revêtements murs et sols	M		Très bon	
Électricité				
Prises & interrupteurs	M		Très bon	%
Distribution	M		Très bon	%
État intérieur général				
Plâtres & enduits	Mauvais	Bon	Très bon	5 %
Peinture		Bon	Très bon	3 %
Équipement cuisine		Bon	Très bon	3 %
Menuiseries Intérieures		Bon	Très bon	2,25 %
Vétusté				44 %

Commentaire: Cet ensemble immobilier présente un pourcentage de vétusté moyenne de 44% soit supérieur à la vétusté de base de 25% retenue dans le Vademecum de l'Expertise.

Diagnostic performance énergétique

3 Impact des étiquettes énergie sur les prix des maisons anciennes en 2020

Carte 4
Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes par région en 2020
Par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D



Diagnostic performance énergétique non communiqué.

Les études de l'association DINAMIC en partenariat avec les bases immobilières notariales permettent de quantifier l'impact de l'étiquette énergie par zone climatique. Soit région Occitanie sur une valeur de référence neutre Etiquette D pour les maisons, la plus-value engendrée par une étiquette A-B est de 10% en moyenne. La moins-value pour une Etiquette E à FG est de -12% en moyenne (source Dinamic annexe n°6)

A ce jour nous ne connaissons pas l'étiquette énergie de cette maison. La période de construction liée à l'isolation actuelle, la qualité des matériaux et le système de chauffage, je suppose, sans engagement contractuel que l'étiquette doit être E ou F. Je préconise la réalisation d'un DPE.

(annexe n°5)

Pour information La réforme du DPE anticipe un durcissement, déjà amorcé, de la réglementation en matière de location des logements classés D, considérés comme « valeur neutre »

Depuis le 1er janvier 2021 :

Le bailleur d'un logement avec une étiquette énergie F ou G ne peut plus augmenter son loyer entre deux locataires au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL).

A compter du 1er janvier 2025 :

Il ne sera plus possible de louer des logements classés G

A compter du 1er janvier 2028 :

Il ne sera plus possible de louer des logements classés F

III. Urbanisme

Plu de la commune de [REDACTED] (3° modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11/11/2021) (annexe n°2)

The screenshot displays the 'geoportail-urbanisme' interface. At the top, the French Republic logo is visible. The main navigation bar includes links for 'A propos', 'Cartographie', 'Recherche avancée', 'Services', 'Aide', and 'Statistiques'. Below this, a search bar is populated with '32 (GERS)' and '32149 (GONDRIN)'. A secondary search bar contains '000', 'B', and '1842'. The central map area shows a parcel labeled 'Parcelle 0B 1842' in a red box. To the left, a sidebar titled 'DOCUMENTS D'URBANISME' provides details about the parcel's coverage by the local urban planning document (PLU) and offers options to view the parcel details or the territory page. A scale bar at the bottom indicates 50 meters, and coordinates are shown as lon: 0.264574 and lat: 43.897190.

Caractères de la zone N (éléments informatifs à caractère non réglementaire) : Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Secteur Nag : secteurs correspondant aux exploitations agricoles présentes en milieu naturel.

Dispositions particulières au secteur Nag :

Constructions destinées à des exploitations agricoles et forestières

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'habitation (sièges d'exploitation), liées à l'activité d'une exploitation agricole et leurs annexes, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ou qui sont concomitants, et dans la limite d'une seule nouvelle construction à usage d'habitation par exploitant.

Constructions complémentaires et liées à des exploitations agricoles et forestières déjà existantes

- Les constructions et installations complémentaires et liées à l'activité d'une exploitation agricole et forestière préexistante à la date d'approbation initiale du PLU à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles préexistants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Constructions autres qu'à destination d'exploitation agricole et forestière

- Les extensions des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions annexes liées à l'habitation, à condition que la distance entre les 2 points les plus proches de l'habitation et de l'annexe soit inférieure à 30 mètres.
- Les ruchers, abris pour animaux.

Caractères de la zone A (éléments informatifs à caractère non réglementaire) : Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts et qui permet l'accueil d'exploitations agricoles.

Synthèse

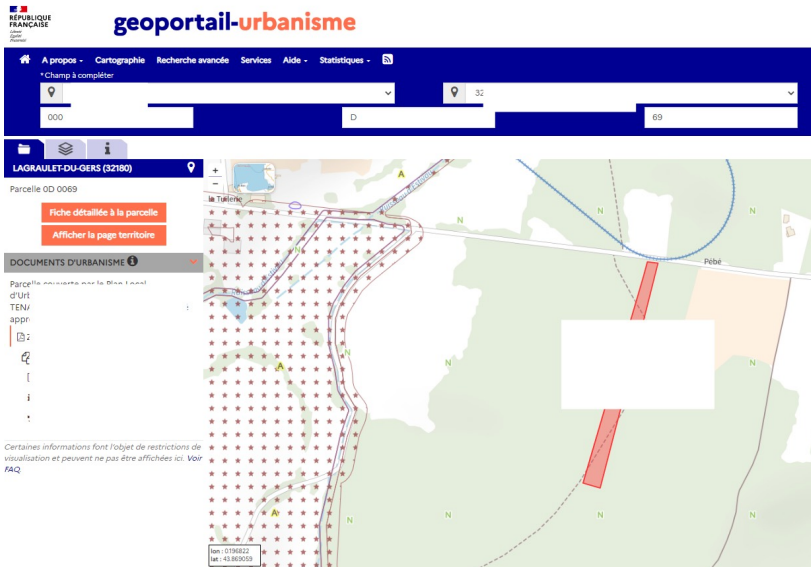
854 Route de la Crabère 32330 GONDRIN

Section	N°	Contenance m²	Nature	Zone
B	451		TERRE	A 88% Nag 12%
B	1840		TERRE	A 87% Nag 13%
B	1842		SOL	Nag 100%

Au vu de l'implantation de cet ensemble immobilier sur la parcelle B n° [REDACTÉ], la division foncière de cette parcelle n'est pas envisageable en l'état. Possibilité d'édification de bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière possible sur les parcelles cadastrées section [REDACTÉ] t n° [REDACTÉ] sous réserve du Plu et autorisations d'urbanisme.

Plu de communauté de Communes [redacted] rs). Délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal en date du 03/06/202:

Zone naturelle



Dans la zone N :

Les constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles dans un rayon de 200 mètres autour des bâtiments existants.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Situation juridique, conditions d'occupation et taxe

Maison non louée.

Taxe foncière 2022 : non communiquée.

IV. DIAGNOSTIC DES FORCES ET FAIBLESSES

Reproduction interdite

Compte tenu des commentaires dans notre rapport, j'estime les forces et les faiblesses du bien immobilier étudié comme ci-après :

FORCES	FAIBLESSES
Environnement naturel préservé, vue dégagée Nord, Est et, Sud Surface plancher importante Gros œuvre en bon état de conservation	Système de chauffage actuel Travaux important second œuvre Mauvais distribution des pièces Exploitation agricole directement visible en partie Ouest de cet ensemble
OPPORTUNITES	MENACES
[REDACTED] 40	Conjoncture économique incertaine Impact valorisation ensemble immobilier si construction bâtiments agricoles parcelles n [REDACTED], n° [REDACTED] Chemin d'accès (Servitude, droit de passage ... ?) Coût des travaux /retour sur investissement /marché

V. ANALYSE DE MARCHÉ

Année 2020 - COVID-19

Effondrement de l'activité dans l'ensemble des régions

Les mesures de confinement mises en place pour enrayer l'épidémie de la COVID-19 à partir de la mi-mars et qui se sont poursuivies jusqu'au 11 mai voire jusque début juin pour certains secteurs ont touché l'ensemble de la France. Ainsi, au cours du second trimestre 2020, le chiffre d'affaires de l'artisanat, du commerce-alimentaire de proximité-HCR et des professions libérales s'écroule dans l'ensemble des régions. On note toutefois des reculs un peu moins vifs dans le quart Nord-Ouest (compris entre - 24,5 % dans la région Centre et -27 % en Bretagne), ces régions ayant été un peu moins touchées par l'épidémie. Selon les secteurs, l'artisanat a été très affecté en Ile de France (- 27,5 %) , en Corse (- 30 %) et **Occitanie (-26%)**. En ce qui concerne les professions libérales, on observe les plus fortes baisses en Corse (- 40 %), PACA (- 33,5 %) et **Occitanie (- 29,5 %)**. Etude XERFI, l'U2P, I+C, LETTRE TRIMESTRIELLE REGIONALE

Analyse du marché juillet 2021

Marché immobilier : tendances et évolutions - Juillet 2021 -Source FNAIM

La **confiance des ménages**, qui avait été affectée par la crise sanitaire, **se redresse nettement** et repasse au-dessus de sa moyenne de long terme (102 points contre 100 points). Le desserrement progressif des restrictions sanitaires permet

mois permet d'analyser l'activité en dehors de cet effet de base. Lors des **trois premiers mois de 2021**, le nombre de transactions a été **supérieur aux trois premiers mois de 2019**, qui fut une année record.

Prix : Paris décroche, les villes moyennes et rurales d

ausse est même de 5,7 % sur un an. Contrairement aux années précédentes, les maisons voient désormais leurs prix augmenter plus vite que les appartements (5,2 % contre 5,0 %). C'est particulièrement vrai en Île-de-France où les maisons voient leur prix augmenter de 6,1 %.

Les prix se stabilisent voire baissent légère

pas ou peu profité de la crise.

Par ailleurs, une ville comme **Saint-Etienne** semble largement profiter de la crise (+13,4 % depuis la crise contre +3,6 % avant la crise), grâce à des niveaux de prix encore relativement faibles (1 235€/m²) et la proximité de Lyon, capitale régionale très dynamique.

L'offre de logements à vendre se contra

long terme est une source de préoccupation.

Non seulement la construction neuve commence seulement à se remettre de l'impact de la crise, mais la loi Climat et les prochaines interdictions de locations de logements avec des diagnostics de performance énergétique de classe E, F ou G pourraient entraîner à terme une pénurie de logements.

Les indicateurs de volume de ventes, prix et offre montrent donc les mêmes tendances : un changement des comportements depuis la crise, avec un marché immobilier dont la **tension s'accroît dans les zones rurales et villes moyennes** (avec indéniablement un mouvement vers l'Ouest et le littoral), et qui commence à montrer de nouveau de légers signes de tension dans les grandes villes, après s'être détendu en 2020. Au total, les centres urbains ont connu une relative perte d'attractivité par rapport au reste du pays, mais n'ont pas dit leur dernier mot.

En 2022 :

la FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été conclues, soit la 2^e meilleure année en matière de transactions depuis 20 ans. Pourtant après un début d'année 2022 florissant, la dynamique du marché immobilier résidentiel semble légèrement marquer le pas depuis l'automne. *« Nous constatons une forte décélération en fin d'année, qui impacte l'ensemble du marché, et qui devrait se poursuivre dans les mois à venir. L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions »*, analyse Loïc Cantin, président de la FNAIM.

Cette tendance baissière s'observe dans les secteurs où les prix avaient le plus augmenté, et est particulièrement marquée en Bretagne et dans le Sud-Ouest. A noter également que les prix résistent globalement face à l'inflation. On constate toutefois des disparités entre Paris et les grandes métropoles où les prix ont tendance à s'éroder, comparativement aux villes de taille moyenne où les prix augmentent presque 2 fois plus vite que ceux des grandes villes, et les stations balnéaires près de 3 fois plus vite.

Les perspectives pour 2023

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a baissé d'environ 6,1 %, soit une baisse de 11,1 % en 3 ans. Une baisse tendancielle du pouvoir d'achat qui se poursuivra en 2023. Les taux d'intérêt devraient en effet poursuivre leur progression au moins jusqu'au printemps. Ainsi, si les taux montaient jusqu'à 3 %, la capacité d'achat des ménages baisserait de 13 %. Dans un scénario très défavorable avec un taux à 4 %, celle-ci baisserait alors de 20 %. Cette évolution sera ainsi déterminante pour le marché immobilier en 2023 et devrait conduire à une baisse des volumes de ventes dans l'année à venir. Ces derniers devraient ainsi recouvrer leur niveau de l'automne 2020. Pour la Fédération nationale de l'immobilier, les volumes de ventes devraient baisser en 2023 d'environ 10 % pour atteindre 1 million de transactions à la fin de l'année.

Une année de turbulences pour le marché immobilier

Entre un marché locatif tendu, les obligations de rénovation énergétique et la difficulté d'accès au crédit, le secteur de l'immobilier devra faire face à de nombreuses tensions en 2023. Et dans ce domaine, les copropriétés ne devraient pas échapper à la règle. Ainsi, selon un sondage réalisé fin décembre par la FNAIM auprès de ses adhérents syndics, près de 40 % des syndics ont enregistré un retard dans le paiement des charges en fin d'année. Malgré tout, la FNAIM salue la mise en place du bouclier tarifaire pour le chauffage collectif, qui reste un dispositif d'atténuation précieux, sans oublier la perspective d'un « tarif plafond » annoncée en janvier dernier.

Du côté du marché locatif, la situation, déjà tendue, pourrait, quant à elle, empirer. La remontée des taux de crédits liée au taux d'usure a réduit d'autant la capacité d'accès au crédit pour de nombreux ménages, et par conséquent provoqué une augmentation du nombre de candidats à la location, alors que le marché locatif doit faire face à une pénurie de biens. *« L'enjeu, c'est bien la quantité de biens à louer disponibles, et non les prix. Nous mettons donc en garde les pouvoirs publics : la solution ne réside pas dans plus de contraintes, de permis de louer et d'encadrement des loyers. Au contraire ! Il faut plutôt rassurer les bailleurs en repensant l'accompagnement de l'investissement locatif, à la fois dans le neuf et dans l'ancien »*, souligne Loïc Cantin.

Si la rénovation énergétique est en progression et les copropriétaires de plus en plus nombreux à passer le cap du vote des travaux, le délai de lancement des chantiers est au cœur des enjeux. 48 % des copropriétés voient ainsi s'écouler entre une et deux années entre le vote des travaux et le début effectif du chantier. *« L'enjeu financier dans un contexte d'inflation, les difficultés techniques pour améliorer le classement énergétique de son bien ou encore les difficultés opérationnelles... Le calendrier de la Loi Climat fixé par la Gouvernement n'est pas tenable, nous ne cessons de le répéter ! »*, alerte Loïc Cantin.

2023: l'année du logement

Dans ce contexte difficile, la Fédération nationale de l'immobilier appelle les pouvoirs publics à réellement faire de cette nouvelle année ce

rendant le DPE collectif opposable.

- Rénover obligatoirement tous les logements G à la mutation.

L'immobilier reste une valeur refuge

Face à

tes de compte ont une place encore faible, elles connaissent ces dernières années une très forte croissance dans le patrimoine des Français. D'après l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, en 2021, ces trois types de produits cumulaient ainsi une capitalisation de 118 milliards d'euros, soit 2 % du patrimoine financier des ménages et une hausse de 52 % en 3 ans.

VI. EVALUATIONS

Références comparatives maisons

Référence PATRIM (annexes n°3)

Période vente 20[REDACTED]

Période de construction 1700-1880

Proximité géographique < [REDACTED] Kms

3 Mutations sélectionnées

Reproduction interdite

Surface utile pondérée	Surface parcelle	Prix€ /m ² surface pondérée	Prix de vente €
221.4	1[REDACTED]4	10[REDACTED]4.32	2[REDACTED] 000
380	1[REDACTED]52	9[REDACTED]7.84	34[REDACTED]9
278.6	40[REDACTED]	[REDACTED]65.32	2[REDACTED]
Moyenne arrondie	[REDACTED]		
293	5 [REDACTED]	[REDACTED]02	[REDACTED]0 26[REDACTED]

Ces mutations ne peuvent être exploitées directement en l'état dans la méthode de comparaison bâtie et terrains intégrés en raison :

-De l'impossibilité de connaître l'état de vétusté des maisons comparées.

- Impossibilité de connaître l'étiquette énergie

Elles permettent de donner une [REDACTED] valeur marché de maisons anciennes édifiées période 1700-1880 dans cette zone géographique Soit arrondie : 1[REDACTED]2€ /m² pour une surface utile de 2[REDACTED]3m² sur un terrain d'une contenance moyenne de 5353m². Prix moyen de vente de marché [REDACTED]€

Ces données seront exploitées en 2^oétude dans la méthode comparative sol plus construction.

Références comparatives terrains constructibles

Référence DVF EXPERT

Période vente 2020-22

Commune [REDACTED]

4 mutations sélectionnées

Géofoncier EXPERT Nicolas CASTA Propriete expertise

DVF EXPERT

Terrain à bâtir Montant 1 000 m² min. Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche Affichage limité à 100 résultats

Détails Statistiques

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Surf.Hab	Sup.Terr	Prix	Prix/m2Hab	Prix/m2Terr	Sélectionné
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input type="checkbox"/>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/>

Géofoncier EXPERT

DVF EXPERT

Terrain à bâtir Montant 1 000 m² min. Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche Affichage limité à 100 résultats

Détails Statistiques

Type	Surf.Hab	Sup.Terr	Prix	Prix/m2Hab	Prix/m2Terr
Minimum	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Maximum	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Moyenne	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Moyenne	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Médiane	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Parcelle comparative de base constructible sur la commune de [REDACTED] d'une contenance de 3404m² pour un prix terrain /m² de 9€

) d'une contenance de 3404m² pour un

Valeur terre et près – avis de valeur

Période 2021

Retour à la carte

Télécharger ces informations

Envoyer par email

Retour à la carte

Se

Ge

23

BP

32

Té

Plus

Safer Occitanie?

www.safer-occitanie.com/fr/

Ce rapport des indicateurs de prix et de valeur est basé sur des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

6070^e /hectare

Cet avis de valeur est à titre indicatif et généraliste. Une recherche plus ciblée doit être réalisée. Voir ci-dessous.

Référence DVF EXPERT

Période vente 2021-2022

Commune de [REDACTED]

3 mutations sélectionnées

Géofoncier EXPERT | Nicolas CASTA | Propriete expertise | MON COMPTE | Déconnexion

DVF EXPERT

Terrain agricole | Montant | 1 000 m² min. | Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche [Affichage limité à 100 résultats] 24 résultats
3 résultats sélectionnés

Détails | Statistiques

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Surf.Hab	Sup.Terr	Prix
18/05/2022	A 1 ADADTETE 32330 GONDRIN	D 4506 4506		17381	17900
25/08/2021	LE BOUSQUAS 32330 GONDRIN	B 1105, 1107, 1108, 1109, 1696, 1697, 1987, 1989	330	18957	180000
05/02/2021	A MICOLE 32330 GONDRIN	C 190, 191, 192, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 950, 952	120	153045	145678

Géofoncier EXPERT | Nicolas CASTA | Propriete expertise | MON COMPTE | Déconnexion

DVF EXPERT

Terrain agricole | Montant | 1 000 m² min. | Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche [Affichage limité à 100 résultats] 24 résultats
3 résultats sélectionnés

Détails | Statistiques

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Surf.Hab	Sup.Terr	Prix
08/07/2021	5714 DAUZAN 32330 GONDRIN	C 176, 177, 178, 179, 180, 808, 809	140	20159	367500
25/06/2021	32 R				
18/02/2021	3 CH				

Géofoncier EXPERT

DVF EXPERT

Terrain agricole | Montant | 1 000 m² min. | Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche [Affichage limité à 100 résultats]

Détails | **Statistiques**

Type	Surf.Hab	Sup.Terr	Prix	Prix/m2Hab	Prix/m2Terr
Minin					71
Ma					
Mc					
Mc					
Mediane					

Nous retiendrons pour cette expertise le prix moyen terrain agricole - nature terre /m² de 1.00€ .

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers seront considérés :

- En l'état actuel d'aménagement
- Occupé
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 123-9 et R. 421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En raison du peu de références comparatives disponibles pour évaluer ce bien, nous avons employé la méthode sol plus construction déclinée sur deux modes et, références d'études différentes.

PARCELLE SECTION D n° [REDACTED]

- Etude n°1 : Cette méthode sol plus construction est basée sur des éléments d'appréciation de l'habitat ancien tiré du Vadecum d'expertise et de la construction.
- Etude n°2 : Cette méthode comparative sol plus construction est basée sur des éléments de valeur de marchés dans la zone géographique du bien

PARCELLES SECTION D n° [REDACTED] et n° [REDACTED]

- Etude par comparaison

PARCELLE SECTION D n° [REDACTED], [REDACTED] et n° [REDACTED]

- Etude par comparaison

NOUS N'AVONS ECARTE

- Les méthodes financières.
- La méthode comparative bâti et terrain intégré.

PARCELLE SECTION D n° [REDACTED] et ensemble immobilier

Reproduction interdite

Méthode par sol plus construction 1° étude

La méthode par sol plus constructions consiste en la détermination d'une part de la valeur du terrain et d'autre part de la valeur des constructions existantes compte tenu de leur vétusté. Il est ensuite appliqué un coefficient d'environnement entre la valeur technique (prix du terrain + prix du bâti) et la valeur vénale de la maison.

1/ Le foncier parcelle : Surface du terrain expertisé : [REDACTED] m²

Détermination de la valeur du terrain par confrontation d'autres terrains vendus dans un environnement similaire et ayant des caractéristiques comparables. Terrain non divisible.

■ Parcelle de base par comparaison (annexe n°)

PARCELLE DE BASE DU SECTEUR

Surface moyenne d'une parcelle constructible	m ²
Valeur moyenne de cette parcelle moyenne	6 €
soit un prix moyen par m ²	/m ²

■ Parcelle de base pondérée

Le terrain expertisé dont la surface est inférieure à celle de la parcelle de base, devient une nouvelle parcelle de base virtuelle; la surface de la parcelle de base est ainsi pondérée.

Parcelle de base de 3,404 m² à pondérer

1ère zone dont la superficie correspond à celle du terrain expertisé soit 2,833 m ² , zone pondérée à 100%	m ²
2ème zone dont la superficie n'excède pas 1/3 de celle de la surface du terrain expertisé soit 571 m ² , zone pondérée à %	m ²
3ème zone excédentaire, soit 0 m ² , pondérée à %	m ²

Parcelle de base

Surface pondérée	m ²
Prix/m ² pondéré	€/m ²

■ Terrain à expertiser

Surface	2 [REDACTED] 3 m ²
---------	-------------------------------

Valeur vénale	2 €
----------------------	------------

2/ Valeur de la construction maison et dépendance accolées

Surface utile pondérée	m ²
Valeur à neuf/m ² de la construction (valeur janvier 2001)	€/m ²
Valeur à neuf/m ² indexée (indexation bt01 Jo 16/03/23 -128.4)	€/m ²
Vétusté	44 %
Qualité architecturale	0 %
Abattement pour mauvaise distribution	10 %

Valeur de la maison et dépendances accolées

€

■ Coefficient environnemental

1er Coefficient environnemental foncier	%
2ème Coefficient environnemental socio-économique	%

Coefficient environnemental moyen**56 %****Coefficient d'environnement par le pourcentage de charge foncière****PARCELLE DE BASE DU SECTEUR**

Valeur de cette parcelle moyenne	10 000 €
----------------------------------	----------

MAISON DE BASE

Surface d'une maison de base	m ²
Valeur d'une maison de base	€
(base 80000 € valeur janvier 2001 indexation b [REDACTED] 7.2)	
Pourcentage de charge foncière (parcelle de base / parcelle + maison de base)	7 %

ce1 par pourcentage de charge foncière

%

Coefficient d'environnement socio-économique

EMPLOI

10%

- 10 % **Petit**
- 15 % ans ville intermédiaire
- 20 % Quartier d'employés dans ville métropole ou grande ville
- 25 % Quartier de cadres moyens
- 30 % ville
- 40 % Quartier résidentiel de cadres dans ville métropole
- 50 % Quartier très résidentiel de cadres supérieurs dans ville ou banlieue de métropole

SCOLARITÉ

15%

- 0 % Ville de renommée touristique (1 nuitée)
Ou Secteur de résidences secondaires
Ou Aucun touris
- 10 %
- 15 %
- 20 %
- 25 %
- 30 %
- 35 % proximité immédiate ou accessible en transport en commun
- 40 % Ville très touristique
Ou Master A proximité immédiate ou accessible en transport en commun

TRANSPORT

0%

- 0 % **G**
- 5 %
- 10 %
- 15 %
- 20 % immédiate
Ou Métro / RER / tramway à proximité immédiate

EQUIPEMENT**10%**

- 0 % Aucun commerce
- 5 % Caf
- 10 %
- 15 %
- 17 % immédiate
- 20 % Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 min

AGRÉMENT**10%**

- 10 % Vill
- 0 %
- 10 %
- 12 %
- 15 %
- 20 %
- 25 % ns ville très touristique
Ou Meilleur emplacement dans ville métropole ou banlieue très prisée

VOISINAGE**4%**

- 20 % Ligne de chemin de fer, autoroute nationale à grande circulation, secteur inondable ou assimilé
- 5 % Nuisa
- 0 %
- 3 %
- 4 %
- 5 %
- 8 %
- 12 %
- 15 %
- 20 % artier résidentiel avec grands terrains
- 25 % Meilleur emplacement métropole ou assimilé, bord de mer ou station très recherchée

ce2 par l'analyse des critères socio-économiques**49 %**

■ Valeur de la dépendance ancien chai

Valeur d'utilité, sans qualité architecturale , calculée sur la base de leur coût de démolition

Surface utile	263 m ²
Volume	m ³

Valeur du chai €

■ Estimation

Valeur du terrain	€
Valeur de la construction	€
Coefficient environnement	56%
Mise au norme de l'assainissement	-15 000 €
Valeur du chai	€

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION 1 4 €

Méthode comparative sol plus construction 2° étude

Méthode de calcul justifiée par des références fiscales parcelles et maisons dans la zone du bien à expertiser. Pour chaque terme de comparaison retenu, on s'efforcera de dégager la partie du prix qui s'applique au terrain, étant observé qu'il s'agira d'une valeur « de terrain immobilisé ». En déduisant cette valeur de terrain encombré du prix global payé pour la propriété bâtie, on dégagera portion du prix applicable à la construction proprement dite. (Source « Traité de l'évaluation des biens » de Michel HUYGHE).

Rappel : Parcelle comparative de base constructible sur la commune _____) d'une contenance de 3404m² pour un prix terrain /m² de _____ (Supra)

Rappel : Soit arrondie : _____ /m² pour une surface utile de _____ ² sur un terrain d'une contenance moyenne de 5353m². Prix moyen de vente de marché _____ € (Supra)

Valeur comparative de la construction seul

- Abattement pour terrain encombré parcelle de base

(Le coefficient d'abattement varie , en général, entre 10% à 40 % suivant l'importance de la construction possibilité de la possibilité de nouvelle construction et son emplacement. source : traité de l'évaluation michel HUYGHE) – Retenue arrondi. Ratio parcelle et surface maison en références Patrim

Prix/ m² : 9€

Abattement pour encombrement _____ € = 9 x _____ %

Valeur m² du terrain encombré : _____ €/m² = _____ -2.7€

- La part du prix s'appliquant au terrain encombré (références Patrim) entre dans le prix global pour une valeur de _____

6312.6 € = 6.3 x1002

Ainsi , la construction entre dans le prix global pour une valeur de _____ € = _____ 60- _____

Soit un prix au m² surface plancher pondérée de **969€** = (2 _____ 4 / _____)

- La valeur de la maison et dépendances accolées

_____ 83€ = _____ m² x _____

Vétusté - 44 %

Qualité architecturale 0%

Mise au norme de l'assainissement

-15 000 €

Valeur de la construction seule vétusté déduite arrondie à **1 _____ €**

Valeur des constructions hors parcelle arrondie _____ €

■ **Valeur de la dépendance ancien chai**

Valeur d'utilité, sans qualité architecturale , calculée sur la base de leur coût de démolition

Surface utile _____ m²

Volume _____ m³

Valeur du chai _____ €

Valeur du foncier encombré

Rappel : contenance cadastrale parcelle section [REDACTED] : 2833m²

Rappel : Parcelle comparative de base constructible sur la commune de [REDACTED] d'une contenance de 3404m² pour un prix terrain /m² de 9€ (Supra)

- Abattement pour terrain encombré de la parcelle [REDACTED]

(Le coefficient d'abattement varie , en général, entre 10% à 40 % suivant l'importance de la construction, de la possibilité de nouvelle construction et son emplacement.)source : traité de l'évaluation michel HUYGHE. Retenue 40% zone Nag, construction sous condition.

Prix/ m² : [REDACTED] €

Abattement pour encombrement [REDACTED] € = [REDACTED] x 40%

Valeur m² du terrain encombré : [REDACTED] €/m² = [REDACTED] 3.6€

Valeur du terrain encombré : [REDACTED] 8 = [REDACTED] 33 x 5.4

Valeur vénale du terrain encombré [REDACTED] €

Vv = [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] 8

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION [REDACTED] 2 €

PARCELLES SECTION D n° [REDACTED] et n° [REDACTED]

Rappel : Parcelle comparative de base constructible sur la commune de [REDACTED] d'une contenance de [REDACTED] m² pour un prix terrain /m² de 9€ -Nag (Supra)

Rappel : Commune de [REDACTED] le prix moyen du terrain agricole - nature terre /m² de 1.00€ . (Supra)

[REDACTED]

Section	N°	Contenance m ²	Nature	Zone	Prorata surface/m ²	Valeur €
B	[REDACTED]	[REDACTED]	TERRE	A 88% Nag 12%	2426.16 330.84	2426.16 2977.56 = 5 403.72
B	[REDACTED]	[REDACTED]	TERRE	A 87% Nag 13%	3335.58 498.42	3335.58 4485.78 = 7821.36

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PARCELLE B n°

€

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PARCELLE B n°

€

PARCELLES SECTION D n° [REDACTED], [REDACTED] et n° [REDACTED]

Références comparatives terrain naturel – nature Landes

Référence DVF EXPERT

A

1 mutations sélectionnée

Géofoncier Demandes de Valeurs Foncières

INFORMATIONS SUR LA DISPOSITION

NATURE VALEUR DATE COMMUNE

Ve

Cet

Pi

NA

La

Pi

NA

La

*Informations issues d'une consultation des données DVF intégrées dans Géofoncier, réalisée le **20 mars 2023 à 10h44 (UTC +0100)** (heure de Paris)*

Soit 0.46 €/m²

SURFACE DU L'UNITE FONCIERE EXPERTISÉE : 26 880m²

■ Terrain à expertiser

Soit Vv=

26 880 x 0.46

Valeur vénale

12 365 €

VII. SYNTHÈSE DES VALEURS RETENUES

ENSEMBLE IMMOBILIER SUR PARCELLE SECTION D [REDACTED]

VALEUR VÉNALE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION étude 1	1	4 €
VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION étude 2	2	8 €

VALEUR VENALE SOL PLUS CONSTRUCTION 1 [REDACTED] 1 €

En raison du marché catégoriel étroit, de l'étiquette énergétique probable (supra) une flexibilité régressive de 10% peut être retenue sur la valeur vénale.

COMPRISE ENTRE 1 [REDACTED] 3€ à 2 [REDACTED] 8€

Reproduction interdite

PARCELLES SECTION D n°0451 et n°1840

ESTIMATION	1	5 €
------------	---	-----

PARCELLES SECTION D n°0069, 0758 et n°0759

ESTIMATION	1	€
------------	---	---

Rapport d'expertise sur 62 pages + annexes
Nicolas CASTA


Propriété & Expertise
05.62.21.22.23
N° siren : 751104423
www.propriete-expertise.com



ANNEXES

- Définitions / Avertissements
- Liste des documents, renseignements demandés et ceux communiqués

Reproduction interdite

AVERTISSEMENT

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, électricité), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (fondations, planchers, charpente, couvertures, murs, électricité, canalisation, etc.) qui ne peuvent être réalisées qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission. Les mesures prises par l'expert ne sont qu'informatives.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

MISES EN GARDE

I/ RÉALISATION DU RAPPORT

Ce rapport d'expertise a été réalisé :

- en fonction des éléments fournis par le client,
- en fonction des « constatations visuelles » effectuées sur place,
- en employant la méthode figurant dans la Charte de l'Expertise.

Précisons que ce présent rapport est effectué avec certaines réserves.

1) Dans le cas d'absence de communication par le client de certains documents, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Ainsi,

- en cas de non-communication sur les charges et taxes : la valeur retenue pour le montant du loyer sera un loyer net de toutes charges
- En l'absence de production de diagnostics techniques (amiante, plomb, etc.) nécessaires à la vente d'un bien et protégeant l'acquéreur : les conséquences qui en découlent seront considérées comme des vices cachés.

2) Dans le cas où, à l'issue du rapport d'expertise, des travaux sont préconisés.

- si ces travaux ne sont à réaliser qu'à titre indicatif et afin d'en établir précisément leur coût, il sera préférable de faire faire un devis par un professionnel du bâtiment.
- si des travaux concernant la mise en conformité du système d'assainissement sont à effectuer, il faudra diminuer la valeur vénale du bien du montant des travaux.
- même chose s'il faut effectuer des travaux de dépollution du sol, il faudra qu'un expert fasse une étude spécifique, afin d'en tenir compte dans notre évaluation.

3) Dans le cas où nous aurions connaissance par la suite d'éléments pouvant affecter le rapport d'expertise.

- si une différence de surface était constatée à l'appui d'un document fait par un géomètre : il faudrait en tenir compte en modifiant l'évaluation. Cependant, en aucun cas, nous ne pourrions être tenus responsables ; la vérification de la surface par un mesurage n'entrant pas dans nos attributions.
- si l'existence d'une servitude grevant le bien se révélait par la suite, il faudrait diminuer la valeur du bien en fonction de l'incidence de la gêne occasionnée.
- si l'étude des documents d'urbanisme révélait la possibilité, par exemple, d'agrandir l'immeuble, nous devrions en tenir compte dans l'évaluation.

Dans ces cas, précisément, d'informations qui nous seraient parvenues ultérieurement, nous nous réservons la possibilité de modifier notre rapport.

II/ MÉTHODOLOGIE

La valeur figurant dans l'expertise s'entend de la valeur vénale du bien, à la date de l'expertise et ne tient pas compte des droits d'enregistrement et des frais d'acte.

La méthode employée pour réaliser l'évaluation est la suivante :

- calcul de la valeur locative des marchés locaux supposés rénovés, s'ils étaient sur le marché,
- calcul de la valeur vénale des biens loués en appliquant deux procédés :
 - La méthode dite par « capitalisation du loyer » : à partir du loyer et le taux de rentabilité, vous déduisez une valeur. Sachant que le rendement se calcule en divisant le loyer annuel par le prix et en multipliant le résultat par 100, vous fixez le prix en divisant le loyer annuel par la rentabilité et vous divisez le résultat par 100.
 - La méthode dite « par comparaison » : une fois le prix de revient obtenu, vous le comparez avec le prix de biens similaires en termes de qualité comme d'emplacement.

III/ CONFLITS D'INTÉRÊTS ET CONFIDENTIALITÉ DU RAPPORT

Nous vous précisons que nous ne sommes en aucun cas impliqués dans une opération qui serait de nature à créer un conflit d'intérêts.

Ce rapport d'expertise ne doit pas être utilisé pour d'autres fins pour lesquelles il a été réalisé.

Il est strictement interdit de diffuser ce rapport sur quelconque site internet, réseaux sociaux, supports publics.

DEFINITIONS

Valeur vénale

Prix qu'il est possible d'obtenir lors de la mise en vente d'un bien immobilier au regard des conditions du marché. La valeur vénale sera différente selon que le bien est :

- libre ou supposé comme tel
- ou occupé. Dans ce cas, la valeur vénale tiendra compte de la présence d'occupants en titre (locataires...) ou non et des conditions financières liées à cette occupation.

Valeur locative de marché

Contrepartie financière, versée périodiquement, en contrepartie de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Il s'agit donc du loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu pour une catégorie de biens et pour une région ou un secteur géographique donnés.

La valeur locative de marché est calculée hors droit de bail, hors TVA et hors charges locatives (ou de toute autre nature), refacturés au preneur.

Reproduction interdite

Surface cadastrale

Surface d'un bien immobilier (maison, terrain, appartement...) inscrite sur les documents cadastraux permettant de calculer l'impôt foncier correspondant.

La surface de plancher

Depuis novembre 2011, la surface de plancher remplace la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette (SHOB).

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont déductibles du calcul de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

L'emprise au sol

Il s'agit de la projection à la verticale du logement avec ses extensions. Cette projection au sol inclut également les débords et surplombs (balcons, terrasses, porches...).

Surface utile brute (SUB)

Elle correspond à la surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise. Le plus souvent utilisée pour les locaux professionnels et commerciaux, la surface utile brute est égale à la surface hors œuvre nette (composée par les bureaux, salles de réunion, archives, sanitaires, entrepôts...), déduction faite des éléments structuraux

(poteaux, murs, gaines techniques...) et des circulations verticales (escaliers, ascenseurs...).

C'est la surface de référence pour le calcul des loyers.

Surface utile pondérée

Cette notion est essentiellement utilisée pour les locaux commerciaux et en particulier les boutiques. Elle se calcule à partir de la surface utile brute, découpée en zones auxquelles sont attribués des coefficients différents selon leur vocation (réserves, surfaces de vente...).

Surface habitable

Il s'agit de la surface au sol calculée après déduction des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Sont exclus du calcul : garage, cave, terrasse, balcon, combles non aménagés, dépendances...

La surface habitable est la surface qui est prise en compte par les acquéreurs, locataires, mais aussi l'administration fiscale.

Surface loi Carrez

La loi Carrez s'applique dans le cadre des ventes de lot de copropriété d'une surface d'au moins 8 m². Elle concerne la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres.

Sont exclus de la loi Carrez les surfaces d'une **hauteur inférieure à 1,80 m**, les **loggias**, les **balcons**, les **terrasses** ainsi que les **annexes, caves, garages et jardins**.

Logement décent

Pour être considéré comme décent, les propriétaires doivent louer un logement répondant à des exigences de :

1. **surface**. Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m, soit un volume habitable de 20 m³.

2. **confort**. Le logement doit posséder les équipements suivants :

- une installation permettant un chauffage normal
- une installation d'alimentation en eau potable et une évacuation des eaux usées
- une cuisine ou un coin cuisine comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide et pouvant recevoir un appareil de cuisson
- un WC séparé de la cuisine
- un équipement pour la toilette (baignoire ou douche) permettant de garantir l'intimité personnelle.

3. **Et ne portant pas atteinte à la santé et la sécurité du locataire**. Cela suppose que :

• le gros œuvre (toit, sols, murs) soit en bon état d'entretien et de solidité. Idem pour les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias

• les matériaux de construction et les équipements du logement ne présentent pas de risques pour la santé (par exemple, amiante, plomb, radon, etc.)

• les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude soient conformes aux normes de sécurité

• les pièces principales, de séjour et de sommeil, disposent d'une fenêtre pour assurer un éclairage naturel et un renouvellement de l'air suffisants.

Reproduction interdite

La méthode par comparaison

Lors d'une expertise immobilière, la méthode par comparaison consiste à consulter les prix pratiqués lors des ventes récentes de biens de même nature, aux caractéristiques similaires, situés dans le même secteur.

La méthode par le revenu (ou méthode par capitalisation ou par le rendement) consiste à évaluer le prix auquel vous pourriez louer le bien ou auquel vous le louez, au lieu de se baser sur le prix de vente.

Droit de préemption des locataires

Préalablement à la conclusion de la vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel), **Reproduction interdite** emption. Ils sont prioritaires pour se porter acquéreurs. Lorsque le propriétaire d'un immeuble entier procède à une division en lots pour le vendre, appartement par appartement, le locataire en place bénéficie d'un droit de préemption sur l'appartement qu'il occupe. Ce droit de préemption n'existe que lors de la première vente suivant la division par lots de l'immeuble.

En cas de vente en bloc d'un immeuble comportant plus de 5 logements, les locataires en place bénéficient également d'un droit de préemption sur leur appartement si l'acquéreur ne prend pas l'engagement de prolonger de 6 ans le bail de chacun des locataires, à compter de la vente.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués

Nature de l'information (1)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique : - Titres de propriété ou attestation - Statut SCI - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
Cadastre/urbanisme : - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Reproduction interdite			
Construction : - Permis de construire - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif sommaire	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
Plans/surfaces : - Plans - Etat détaillé de surfaces et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
Situation locative : - Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés - Baux - Etat des charges locatives de l'immeuble et non récupérables par le bailleur - Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et assurances immeuble, frais de gestion, récupérables par le Bailleur)	<input checked="" type="checkbox"/>		
Travaux : - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux- entretien courant et montants) - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Justificatifs en annexe
Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : - Attestation amiante, termites, radon, plomb... - Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/>		

Autres : - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Tau Tarifs pratiqués - Autres	<input checked="" type="checkbox"/>		
---	-------------------------------------	--	--

Reproduction interdite

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

ANNEXES

- Annexe n° 1 – Matrices et Plans cadastraux communes de [REDACTED]
- Annexe n° 2 – PLU et prévention des Risques communes de [REDACTED]
- Annexe n° 3 – Références Patrim maison
- Annexe n° 4 – Ordre de mission signé
- Annexe n° 5 – Justificatifs travaux
- Annexe n° 6 – Valeur verte étude Dynamic
- Les références terrains sont dans le corps de l'étude.

Reproduction interdite