

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Base de la valeur retenue : Valeur Vénale

Date du rapport : 31 mars 2025



Reference : SAS METAL CHROME

**2 Rue Emile Penaud, 17300 Rochefort,
France**

A la demande de:

Nom : Mme Delphine RAYMOND, Mandataire judiciaire
SCP Delphine RAYMOND

Adresse : 81 Rue Rempart Saint Claude Résidence Le Bastion 17000
LA ROCHELLE

SELARL CARRÉ-LEX

Notaires associés

28Bis avenue Charles de Gaulle

17300 ROCHEFORT

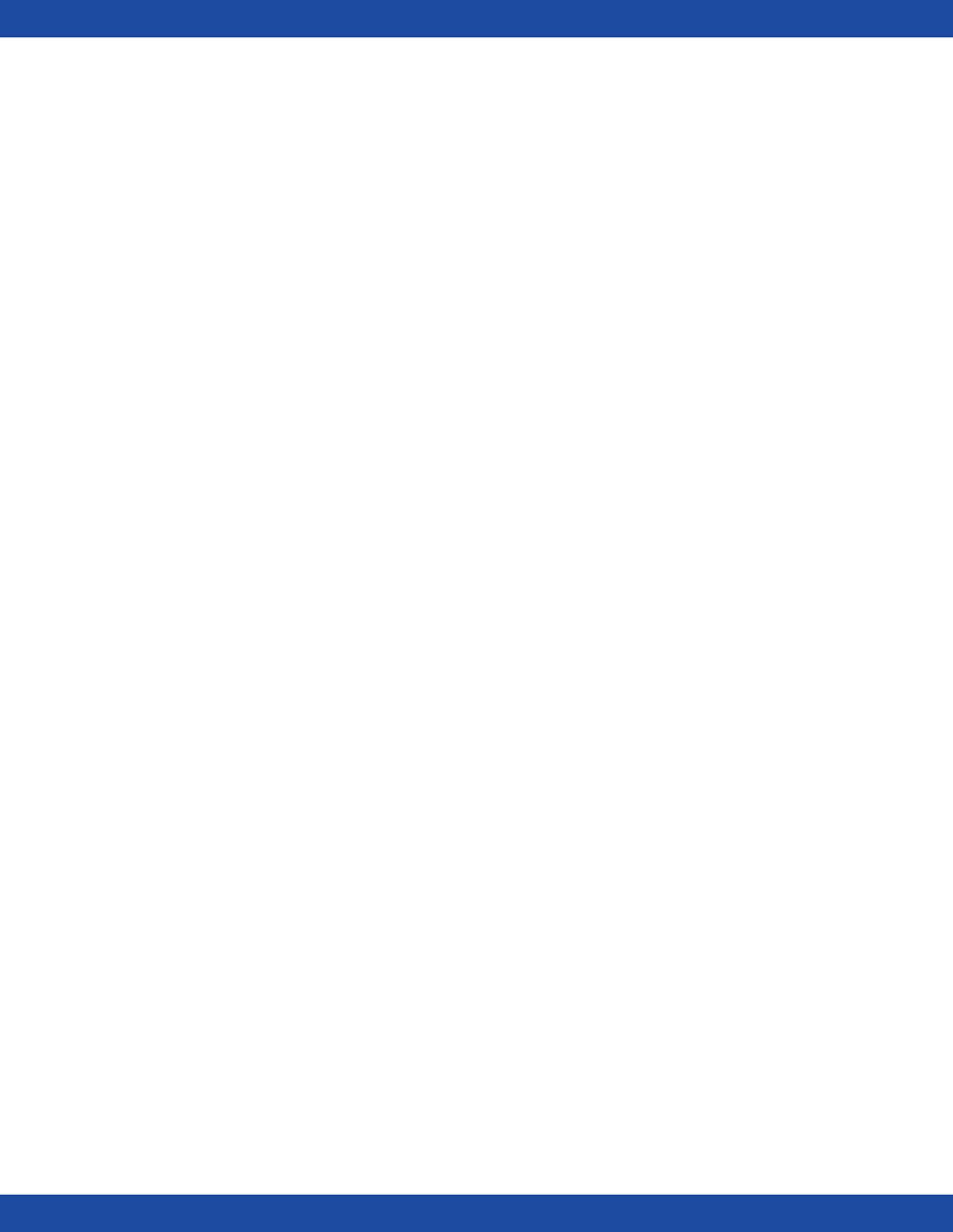


Table des matières

Cadre de la mission.....	6
1. Contexte de la mission.....	6
1.1. Cadre de la mission.....	6
1.2. Perimetre des actifs.....	6
1.3. Contexte de la mission.....	6
1.4. Base de valeur et parametres clefs de l'expertise.....	6
1.5. Visite.....	6
1.6. Nature et origine des informations recus.....	7
2. Clauses Légales.....	8
2.1. Principes generaux.....	8
2.2. Principes deontologiques.....	8
2.3. Limitations et reserves.....	9
Rapport d'expertise immobiliere.....	11
3. Situation géographique.....	11
3.1. Situation generale.....	11
3.2. Situation particulière.....	12
3.3. Services.....	24
3.4. Accessibilite et connectivite.....	24
3.5. Situation environnementale.....	24
4. Situation administrative et juridique.....	26
4.1. Designation cadastrale.....	26
4.2. Situation urbanistique.....	26
4.3. Situation juridique.....	29
4.4. Situation locative.....	29
4.5. Synthèse et appréciation de l'Expert de la situation administrative et juridique.....	29
5. Description des biens.....	30
5.1. Terrain / Assiette foncière.....	30
5.2. Description de l'ensemble immobilier.....	31
5.3. Surface.....	33
5.4. Diagnostic de performance energetique (DPE).....	33
6. Positionnement des biens dans leur marché.....	34
6.1. Etude de marché.....	34
6.2. Points de comparaison / comparables.....	36
7. Elements de jugements.....	38
7.1. Analyse SWOT.....	38

7.2. Synthèse qualitative	38
8. Évaluation	39
8.1. Méthode retenue	39
8.2. Approche par comparaison	39
8.3. Approche par capitalisation.....	40
8.4. Conclusion	41
Appendices	42
Définitions	42
Valeur vénale	42
Valeur locative de marché	42
Les surfaces.....	42
Logement décent.....	44
La méthode par comparaison	45
La méthode par le revenu (ou par capitalisation)	45
La méthode par sol plus construction	45

1. CONTEXTE DE LA MISSION

1.1. CADRE DE LA MISSION

En accord avec l'ordonnance du Juge Commissaire en date du 10 mai 2024, autorisant le liquidateur :

- **Nom** : SCP Delphine RAYMOND
- **Adresse**: 81 Rue Rempart Saint Claude Résidence Le Bastion 17000 LA ROCHELLE

Représenté par Mme Delphine RAYMOND, Mandataire judiciaire

A s'assurer le concours de Me CARTIGNY, notaire de la SELARL CARRÉ-LEX, pour réaliser l'estimation de la valeur vénale des biens décrits ci-après.

1.2. PERIMETRE DES ACTIFS

D'après les informations communiquées par vos services, les biens concernés par notre mission d'expertise sont les suivants :

Nature du bien	Usage principal	Adresse	Superficie bâtie	Superficie terrain
Bureaux	Industriel	2 Rue Emile Penaud, 17300 Rochefort, France	106m ²	106m ²

1.3. CONTEXTE DE LA MISSION

Notre mission s'inscrit dans le contexte suivant : Évaluation en vue d'une vente

1.4. BASE DE VALEUR ET PARAMETRES CLEFS DE L'EXPERTISE

Dans ce cadre il nous a été demandé de déterminer la valeur vénale des biens, sur la base des hypothèses suivantes :

- Hypothèse locative : Propriété libre de toute occupation
- Hypothèse d'usage : En l'état

Les biens sont évalués **dans leur état actuel**, en supposant la poursuite de leur usage existant. Aucune prise en compte d'un changement d'affectation, d'une rénovation ou d'une reconversion n'est intégrée dans cette hypothèse.

Toute valorisation liée à un **usage alternatif** (après démolition, réhabilitation partielle ou totale, changement de destination) est **volontairement exclue** de cette approche.

Les valeurs d'expertise souhaitées seront établies par référence aux prix constatés sur le marché au 21 février 2025.

1.5. VISITE

Une visite du bien a été réalisée aux fins de la présente expertise. Les informations principales relatives à cette visite sont détaillées ci-dessous :

- Date de la visite : 21 février 2025

- Type de visite : Visite intérieure
- Nom de l'expert en charge de la visite : Yvan Cartigny
- Personne présente lors de la visite : Bruno REYNEAU

Synthèse des observations de visite

Anciens bureaux administratifs situés dans la zone industrielle, avec salle de réunion et réfectoire

1.6. NATURE ET ORIGINE DES INFORMATIONS RECUS

Afin de mener à bien notre évaluation, nous présentons ci-dessous une **synthèse des principaux documents fournis** par notre client. Ces éléments constituent la base documentaire de notre analyse et contribuent à la justification des hypothèses retenues.

Documents communiqués :

- Titre de propriété
- Justification juridique de l'affectation des locaux

Certains documents essentiels à l'évaluation n'ont pas été communiqués par notre client. L'absence de ces éléments peut **avoir un impact sur l'analyse et la valorisation du bien**. En conséquence, nous émettons **toutes réserves quant aux conclusions du présent rapport**, qui restent conditionnées aux informations disponibles.

Documents non communiqués :

- Permis de Construire
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants
- Diagnostics amiante, termites, radon, plomb....
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM ...)

2. CLAUSES LÉGALES

2.1. PRINCIPES GENERAUX

2.1.1 Cadre normatif et référentiel d'évaluation

Les missions réalisées par SELARL CARRÉ-LEX sont conformes aux normes professionnelles en vigueur, notamment celles de la **RICS (Red Book 2025)**, de **TEGoVA (European Valuation Standards 2025)**, ainsi que de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (6ème édition, 2022)**. Ces cadres méthodologiques garantissent une évaluation rigoureuse, objective et conforme aux meilleures pratiques du secteur.

Notre expertise repose sur les informations communiquées par SCP Delphine RAYMOND, ainsi que sur les données collectées au cours de nos recherches. Ces informations ont été considérées comme **exactes et exhaustives**, sous réserve qu'aucun élément susceptible d'affecter l'évaluation du bien ne nous ait été dissimulé.

L'estimation de la valeur du bien immobilier est **exprimée en valeur nette**, tenant compte des **frais de transfert applicables** dans le cadre d'une transaction hypothétique.

2.1.2 Définitions

Notre évaluation a été réalisée sur la base de la valeur locative de marché et de la valeur vénale du bien dans un marché ouvert.

La **valeur vénale** (Charte de l'Expertise, 5ème édition, parue au mois de mars 2017) est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression.

La **valeur locative de marché** (Charte de l'Expertise, 5ème édition, parue au mois de mars 2017) correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée.

Une liste complète des définitions pertinentes à l'analyse est disponible en annexe.

2.2. PRINCIPES DEONTOLOGIQUES

2.2.1 Compétence de l'évaluateur

L'évaluation a été réalisée par Yvan Cartigny, expert en évaluation immobilière, justifiant des compétences et qualifications requises pour mener cette mission conformément aux exigences de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et des European Valuation Standards (EVS 2025).

L'expert dispose d'une expérience reconnue dans l'évaluation de biens similaires et exerce en toute indépendance, garantissant ainsi l'impartialité et l'objectivité de l'analyse. Il applique les principes déontologiques et méthodologiques en vigueur, en recourant aux méthodes d'évaluation reconnues et adaptées à la nature du bien concerné.

Par ailleurs, l'expert atteste de la mise à jour régulière de ses connaissances et certifications professionnelles, conformément aux exigences de formation continue imposées par les instances de référence en évaluation immobilière.

2.2.2 Indépendance / Conflits d'intérêt

L'expert certifie que cette évaluation a été réalisée **en toute indépendance**, conformément aux principes **déontologiques et méthodologiques** applicables à la profession.

Aucun **conflit d'intérêt**, direct ou indirect, n'existe entre l'expert et les parties prenantes à la mission. L'expert n'a **aucun lien personnel, professionnel ou financier** susceptible d'influencer son objectivité dans la réalisation de cette expertise.

L'évaluation repose exclusivement sur **des critères impartiaux et des méthodologies reconnues**, garantissant ainsi une analyse **objective et conforme aux meilleures pratiques en vigueur**.

2.2.3 Confidentialité

Ce rapport d'expertise est strictement confidentiel et destiné exclusivement aux parties auxquelles il est adressé. Il ne peut être utilisé qu'aux fins spécifiques pour lesquelles il a été établi. En conséquence, et conformément aux pratiques en vigueur, nous déclinons toute responsabilité à l'égard de tiers en cas de diffusion, d'interprétation ou d'utilisation, partielle ou totale, de son contenu.

Aucun élément de ce rapport ne peut être reproduit, cité ou intégré dans un autre document, ni faire l'objet d'une discussion verbale ou écrite, sans notre accord préalable et écrit précisant la forme et le contexte d'utilisation. Toute reproduction ou mention devra inclure l'ensemble des hypothèses spécifiques sur lesquelles repose notre analyse.

En cas de doute, notre accord doit être sollicité, que le nom de SELARL CARRÉ-LEX soit cité ou non, et que ce rapport soit présenté isolément ou en association avec d'autres documents.

2.2.4 Traitement des Données Personnelles

L'office SELARL CARRÉ-LEX, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales et d'expertise immobilière.

Ce traitement est fondé sur *l'exécution d'un contrat*.

Les données vous concernant sont conservées jusqu'à la rupture des relations contractuelles, sauf dispositions contraires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

2.3. LIMITATIONS ET RESERVES

2.3.1 Responsabilité

Le client de SELARL CARRÉ-LEX pour cette mission est SCP Delphine RAYMOND. SELARL CARRÉ-LEX n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Cette mission est réalisée sans couverture d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle. En conséquence, aucune réclamation ne pourra être faite à notre encontre au titre de la présente évaluation, et notre responsabilité est strictement limitée aux termes convenus dans le cadre de la mission.

2.3.2 Reserves

Usage des locaux

S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué par notre client et constaté lors de la visite.

Réserves foncières ou droit résiduel à construire

Dans le cadre du présent dossier, seules les constructions existantes ont été valorisées. Si l'analyse des principales règles d'urbanisme applicables aux biens ici estimés, révélait la possibilité d'une surélévation des bâtiments actuels ou d'une adjonction de surfaces nouvelles, il y aurait lieu d'en tenir compte dans le cadre de la valorisation de ceux-ci.

Servitudes

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme n'étant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Diagnostics techniques

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques sur les points suivants :

- La présence du plomb dans les peintures (Loi n° 2004-806 du 9 Août 2004, Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la Santé Publique).
- La présence de matériaux amiantés (Décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).
- La présence d'insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 8 juin 1999).
- L'état des risques naturels et technologiques (Loi n° 2003-699 du 30 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages et articles du code de l'environnement n° 125-5 modifié par Ordonnance n° 2016-128 du 10 Février 2016 - art. 40 et R 125-26 modifié par Décret n° 2017-780 du 5 Mai 2017 - art. 5).
- Le diagnostic de performance énergétique (Décret n° 2006-1114 du 5 Septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et Décret n° 2006-1147 du 14 Septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments).
- Le diagnostic électrique dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances (Normes XP C 16-600 et Décret n° 2008-384 du 22 Avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation et Décret n° 2016-1105 du 11 Août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location).

Les travaux d'assainissement ayant une incidence économique importante, dans le cas où certains diagnostics s'avèrent positifs, il conviendra de diligenter une étude économique spécifique.

Dans tous les cas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

Pollution des terrains

La dépollution d'un terrain nécessitant des travaux dont l'incidence économique est importante (mise en dépôt des terres polluées dans des décharges classées), il n'est pas tenu compte de ces frais dans notre évaluation, ceux-ci doivent faire l'objet d'une étude spécifique.

« Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

3.1. SITUATION GENERALE

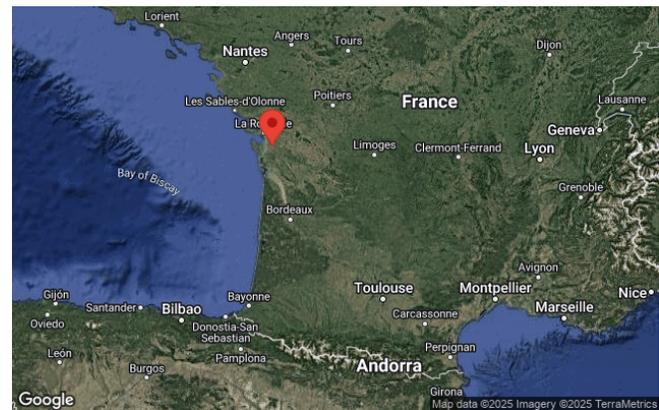
3.1.1 Indicateurs Clefs sur la Ville

Commune	Rochefort	Population	23 188
Typologie	Petites villes	Croissance démo	-0,40% p.a.
Département	Charente-Maritime	Densité du quartier	718 Hab/km²
Région	Nouvelle-Aquitaine	Niveau d'urbanité	Dense / Urbain

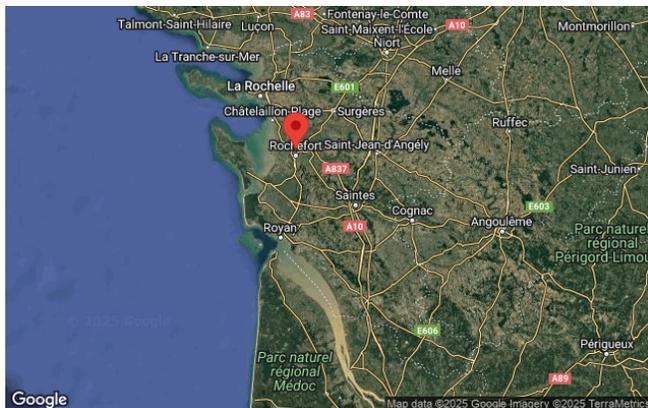
3.1.2 Localisation | contexte géographique



France



Région - Nouvelle-Aquitaine



Département - Charente-Maritime



Commune - Rochefort

3.1.3 Description de la situation générale

Le bien de l'expertise est situé à ROCHEFORT.

Rochefort est située dans une boucle de la Charente, entièrement sur la rive droite, ce qui la place dans l'ancienne province de l'Aunis.

C'est une « ville nouvelle » du XVII^e siècle qui doit sa création en 1666 à l'implantation d'un arsenal maritime et militaire.

De ce passé prestigieux, Rochefort hérite d'un patrimoine urbain parmi les plus riches et remarquables de la Charente-Maritime, ce qui lui a valu d'être classée ville d'art et d'histoire.

ROCHEFORT devient dorénavant une ville touristique importante grâce à ses musées, à sa vie culturelle animée, à sa station thermale.

Deuxième pôle industriel de la Charente-Maritime dont l'activité économique est principalement stimulée par la construction aéronautique et la plasturgie, ainsi que par son port de commerce sur la Charente.

Rochefort s'affirme de plus en plus comme un des principaux centres commerciaux du département.

Ville de 27 000 habitants, elle est située à 25 kms de LA ROCHELLE et 10 kms de FOURAS, son essor économique et touristique se poursuit.

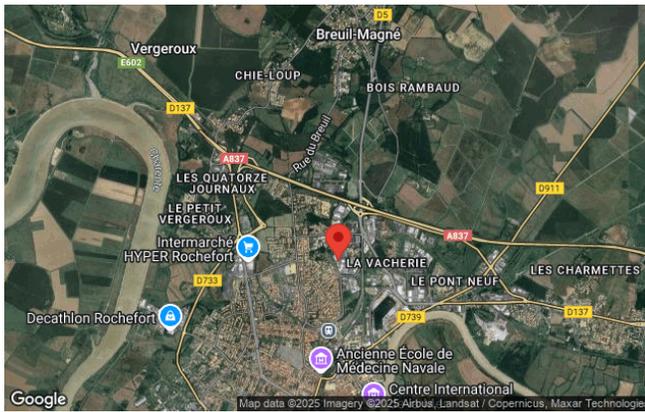
Le plan de la ville s'articule autour de la Place Colbert située devant la mairie et d'où rayonne les larges avenues commerciales.

3.2. SITUATION PARTICULIÈRE

3.2.1 Indicateurs clefs

Typologie quartier	Zone d'activité	Distance centre ville	2,09km
--------------------	------------------------	-----------------------	---------------

3.2.2 Localisation | implantation locale



Quartier – ZI du Canal des Soeurs



Pignon Nord-Ouest - Entrée du local



Pignon Est



Hall d'entrée



Détail plafond



Salle de réunion



Salle de réunion



Bureau 1



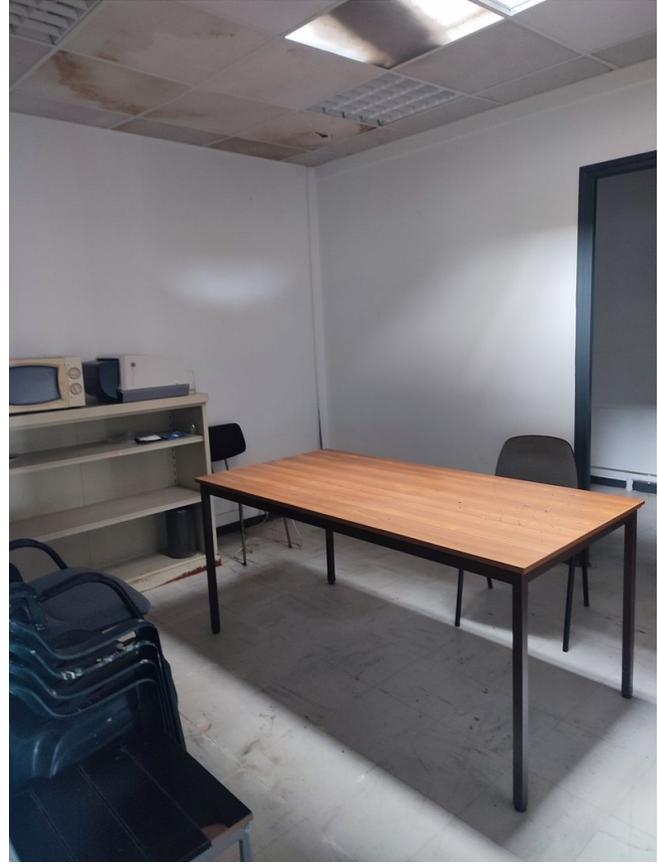
Bureau 1



Bureau 2



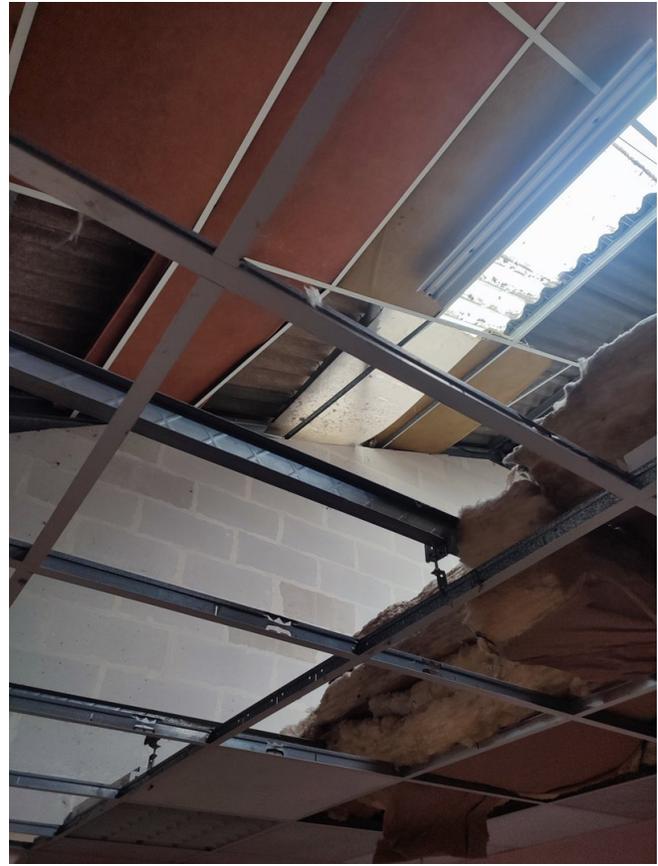
Bureau 2



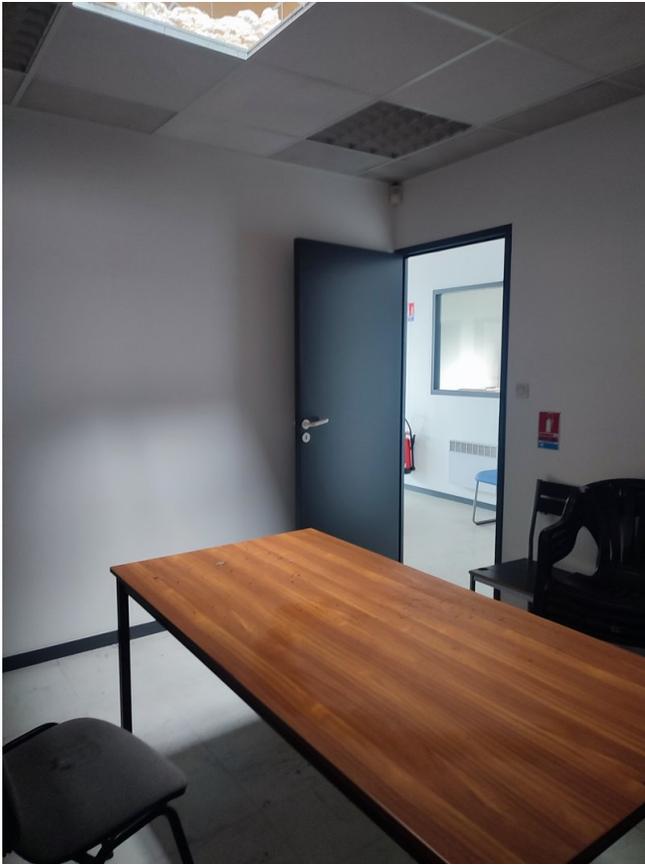
Réfectoire



Détail charpente et couverture



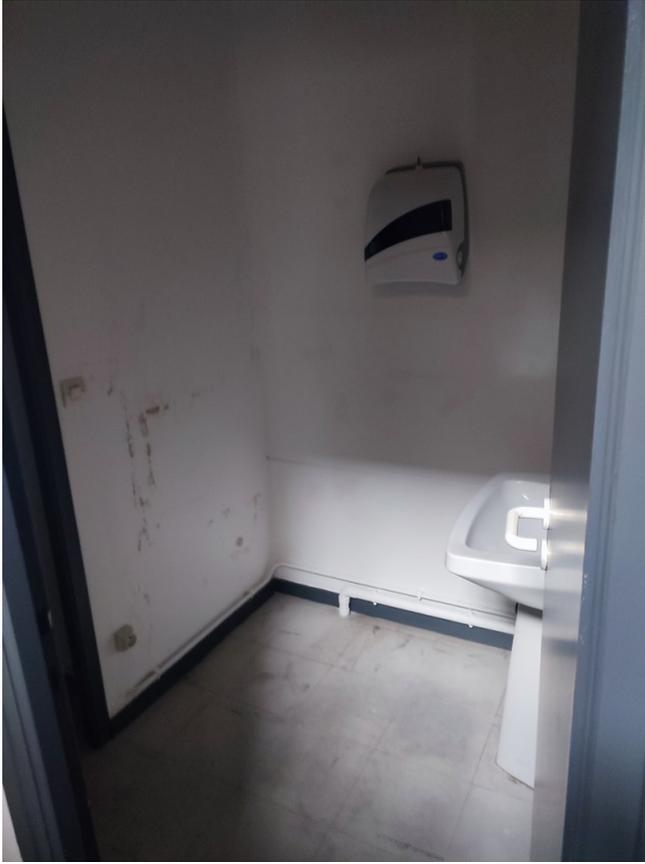
Détail charpente et couverture et détail structure plafond suspendu



Réfectoire



Accès lave-mains et w.c.



Lave-mains



w.c.



Réserve



Bureau 3



Détail plafond bureau 3

3.2.3 Description de la situation particulière

Le local se situe dans la zone industrielle dite ZI du Canal des Soeurs.

Il s'agit d'une zone d'activité d'environ 69 hectares située au Nord-Est de ROCHEFORT. Elle comporte environ 113 entreprises.

Le local est un local d'activité, utilisé en dernier lieu pour un usage administratif, de forme carrée. Bâtiment édifié dans les années 1990, comportant une structure et charpente métallique avec bardage métallique et couverture en plaques ondulées fibre ciment.

Mitoyen sur deux côtés avec deux locaux identiques, murs de séparation en carreaux de béton cellulaire.

Aménagé intérieurement en bureaux administratifs, salle de réunion et réfectoire du personnel avec W.C.

Cloisons plaques de plâtre et plafonds suspendus. Sol dalles plastiques. Eclairage néons.

3.3. SERVICES

3.3.1 Analyse de l'accessibilité et de la qualité des services

Service	Disponibilité	Services sélectionnés
Enseignement	Moyenne	
Services de santé	Moyenne	
Sports et loisirs	Moyenne	
Commerces	Moyenne	
Tourisme	Moyenne	
Autres services	Moyenne	

3.4. ACCESSIBILITE ET CONNECTIVITE

3.4.1 Analyse de l'accessibilité et des infrastructures de transport

Transports	Disponibilité	Sélectionnés
Accès routier	Bonne	
Transports en commun	Bonne	
Accès ferroviaire	Bonne	
Accès aéroportuaire	Moyenne	

3.5. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

3.5.1 Contexte réglementaire et généralités

Cette section a pour objectif d'identifier et de présenter les risques naturels, technologiques ou environnementaux susceptibles d'affecter le bien immobilier évalué. Les informations fournies reposent sur les sources suivantes :

- **Outils de cartographie et de visualisation des risques** : Consultation des plateformes officielles telles que **Géorisques**, le **Géoportail de l'Urbanisme**, les sites institutionnels dédiés à la prévention des risques, et autres bases de données publiques.
- **Déclarations et documents officiels** : Recueil des informations communiquées par le propriétaire, les autorités locales compétentes, ou tout autre acteur impliqué dans la gestion des risques, **lorsque ces éléments sont disponibles et pertinents.**
- **Analyse spécifique réalisée par l'expert** : Évaluation technique et contextuelle menée par l'expert immobilier, fondée sur les données disponibles et les observations réalisées lors de la visite du bien, **dans les cas où une telle analyse est jugée nécessaire et réalisable.**

Il est important de noter que les éléments présentés dans cette section ont une valeur **strictement indicative et informative**. Ils ne sauraient se substituer à un diagnostic ou à un document officiel tel que l'**État des Risques et Pollutions (ERP)**, qui constitue le seul document légal permettant de confirmer de manière formelle les risques auxquels le bien est exposé.

Selon informations recueillies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr>, en date du 31 mars 2025, nous avons pu identifier les risques suivants.

3.5.2 Inventaires des risques naturels

Table des risques naturels

	Risque naturel	A l'adresse	Sur la commune
	Inondation	Faible	Oui
	Météo extrême		Oui
	Mouvement de terrain		Oui

3.5.3 Inventaires des risques technologiques

Table des risques technologiques

	Risque technologique	A l'adresse	Sur la commune
	Transport de marchandises dangereuses	{ Non fournie }	Oui
	Pollution du sol	Oui	Oui
	Installation classée	{ Non fournie }	Oui

3.5.4 Appréciation des risques naturels et du contexte environnemental

Situation favorable pour un local d'activités au sein d'une zone industrielle identifiée de Rochefort. De plus, le bien bénéficie d'une bonne visibilité en bordure d'un des axes principaux de desserte de la zone industrielle.

Adéquation destination / environnement : Bonne

4. SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

4.1. DESIGNATION CADASTRALE

Les biens expertisés sont situés sur les parcelles cadastrales identifiées ci-dessous, conformément aux références cadastrales disponibles. Ces informations sont issues des documents officiels et bases de données cadastrales consultées dans le cadre de la présente expertise.

Commune	Prefix	Section	Parcelle	Contenance	Nature
Rochefort (17299)	000	CC	0128	106 m ²	Bâtie
Contenance totale				106 m²	

4.2. SITUATION URBANISTIQUE

Les renseignements d'urbanisme cités dans le présent rapport ont été recueillis via le Géoportail de l'Urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr), plateforme officielle mise en place par l'État français pour la consultation des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique.

Ces informations sont fournies à titre indicatif et ne sauraient être opposables sans confirmation officielle. Conformément aux normes en vigueur, seul un certificat d'urbanisme délivré par l'administration compétente constitue un document légal attestant des règles d'urbanisme applicables à une parcelle donnée.

4.2.1 Document d'Urbanisme en vigueur

La parcelle CC 0128 est couverte par **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ROCHEFORT**, où la dernière procédure a été approuvée le 2023-06-26. Le bien est situé dans la (les) zone(s) suivante(s) :

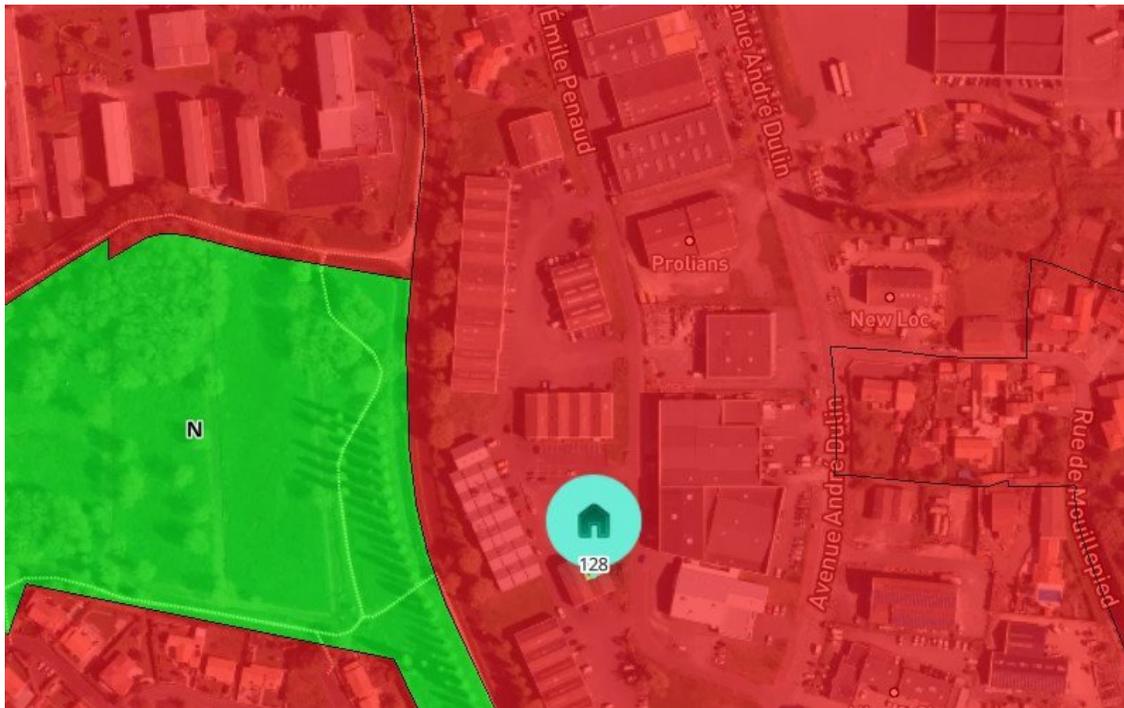
- USad: Zone urbaine specialisee destinee aux activites diversifiees hors commerces (CC 0128)

Ce classement détermine les modalités d'occupation des sols, notamment en matière de constructibilité, d'usage du bien et de servitudes éventuelles.

4.2.2 Synthèse des réglementations d'urbanisme applicables aux parcelles

Document d'urbanisme applicable	Parcelles concernées	Lien vers le document
PLU (USad)	CC 0128	Telecharger

4.2.3 Cartographie des règles d'urbanisme et d'occupation du sol



Zonage PLU : Zone USad

4.2.4 Analyse et aspects clés de l'urbanisme

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent. La zone US est concernée par le risque de submersion et les risques de ruissellement d'eaux pluviales. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (voir Pièce n° 5.3.8 annexée au présent dossier) et/ou celles du Plan de Prévention des Risques Naturels (voir Pièce n° 5.1.4 annexée au présent dossier). La zone US est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (voir Pièce n° 5.1.6 annexée au présent dossier). La zone US est également concernée par le projet de liaison entre Fontenay-le-Comte et Rochefort. Pour préserver les conditions futures de réalisation de cette infrastructure, les terrains concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « Fuseau d'études ».

Sont admis dans le secteur USad, USai, USair et USap :

> Les activités des secteurs secondaires et tertiaires.

> Les restaurants.

> Les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserves : - qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ; - qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 200 m².

> Dans la zone USad située Avenue de Charente, sont en outre autorisés l'aménagement des terrains de camping ainsi que les équipements et constructions répondant aux besoins des usagers du secteur.

Dispositions applicables au secteur USad

Emprise au sol maximale des constructions (ES) : ES inférieure ou à égale à 65% Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Risque de submersion marine », le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels impose une emprise au sol maximale pour les constructions existantes et les nouvelles constructions (Voir pièce n°5.1.4)

Hauteur maximale des constructions (H) : H inférieure ou égale à 15 m. Dans le cas d'une extension de bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension pourra être identique à celle de l'édifice existant sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les règles d'hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, cage d'ascenseur, etc.).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1) : R1 au moins égal à 4 m Toutefois, des implantations différentes, notamment à l'alignement, peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de valoriser le paysage de la rue ou en cas d'activités créant des risques ou des gênes exceptionnels. R1 au moins égal à 2 m par rapport aux emprises ferroviaires.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2) : R2 égal à H avec un minimum de 4 m Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, R2 égal à 0 avec H inférieure ou égale à 6,50 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si la construction est contiguë à un édifice existant, ou que cette implantation permet de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation principale d'habitat (U), une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N). Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Toitures :

Dans toute la zone US Les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) ou d'être le support pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Dans tous les cas, la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

Dans les secteurs de zone USad, USap et USai : Les couvertures seront composées soit de bacs acier pré-laqué, soit de fibrociment de teinte ocre, soit de tuiles. La pente de toiture sera au maximum de 35 %.

Clôtures :

Dans les secteurs de zone USad, USap, USaps, USah et USai : les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage et de cornières métalliques vert, gris, gris foncé ou galvanisé, le tout doublé d'une haie vive.

En limite de zone naturelle, seules les haies vives sont autorisées. Elles seront suffisamment denses. Dans la zone de l'Arsenal en secteur USai, les clôtures pourront être réalisées en mur-bahut en pierres de taille ou en maçonnerie enduite surmonté d'une grille peinte en vert foncé.

4.2.5 Constructibilité résiduelle

Dans le cadre de la présente évaluation, seules les constructions existantes ont été valorisées.

Si une étude complète des principales règles d'urbanisme, applicables aux biens ici estimés, révélait la possibilité d'une surélévation ou extension des bâtiments actuels, il y aurait lieu de procéder à une étude complémentaire pour la valorisation de ces droits.

4.3. SITUATION JURIDIQUE

4.3.1 Régime de propriété

4.3.2 Usage des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués, le bien est à usage d'industriel. Nous le considérerons en accord avec la législation en vigueur et l'évaluerons comme tel.

4.3.3 Servitudes

Aucune servitude **n'a été portée à notre connaissance** à la date de l'expertise. Toutefois, si une servitude venait à être identifiée et impactait le bien expertisé, il conviendrait d'en **évaluer l'incidence sur la valeur** et, le cas échéant, de **réviser les conclusions du présent rapport** en conséquence.

4.4. SITUATION LOCATIVE

4.4.1 Etat locatif

Conformément à la demande de notre client, nous valoriserons les biens supposés libres de toute location et occupation, à la date d'expertise.

4.5. SYNTHÈSE ET APPRÉCIATION DE L'EXPERT DE LA SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

Situation administrative et juridique claire.

5. DESCRIPTION DES BIENS

5.1. TERRAIN / ASSIETTE FONCIÈRE

Contenance	106 m²	Forme du terrain	Forme carrée
Topographie du terrain	Plat	Relief du terrain	Régulier

Les biens étudiés sont cadastrés de la manière suivante :



Description de l'assiette foncière

Le terrain d'une superficie globale de 106 m² est d'un seul tenant et de forme carrée. Le profil de terrain est plat. Le site offre une façade d'environ 10 m sur le parking et une profondeur d'environ 10m. En limites séparatives Ouest et Sud, on trouve d'autres locaux d'activités identiques à celui objet de la présente expertise. L'emprise des constructions : 100 %. Les accès : un seul accès par la rue Emile Penaud.

5.2. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

5.2.1 Description du bien





Destination / usage	Industriel	Nombre de pieces	6
Type de bien	Bureaux	Nombre de chambres	0
Période de construction	1989-2000	Nombres de SdB	0
Nombre d'étages	0	Étage	0
Classe DPE	{ Non fournie }	Jardin	0.0
Classe GES	{ Non fournie }	Qualité de la vue	Standard

5.2.2 Description de la construction et de son état

Qualité de construction	Basique	Qualité de l'intérieur	Basique
État du bâtiment	À rafraîchir	État de l'intérieur	À rafraîchir

Caractéristiques de la construction

Ossature	Structure métallique
Façades / mur	Bardage métallique
Toiture	Fibre ciment
Menuiseries	Aluminium

5.3. SURFACE

Surface habitable	83,7	Surface utile pondérée	83,7
Origine des mesures	Surface estimée par l'expert	Vérification indépendante des mesures	Oui

Les surfaces sont données à titre indicatif, sous réserve d'un relevé certifié par un Géomètre-Expert. Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

Methodology

Mesures effectuées sur place par l'expert à l'aide d'un télémètre laser.

5.4. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) communiqué indique une classe { **Non fournie** } pour la consommation énergétique ainsi qu'une classe { **Non fournie** } pour les émissions de gaz à effet de serre (GES).

6. POSITIONNEMENT DES BIENS DANS LEUR MARCHÉ

6.1. ETUDE DE MARCHÉ

6.1.1 Statistiques de marché

6.1.2 Analyse de marché

Liquidité	Élevée	Équilibre entre l'offre et la demande	Insuffisance d'offre
Tendance récente des prix (1 an)	Baisse modérée	Tendance des prix à long terme (5 ans)	Hausse modérée
Sentiment de marché	Marché favorable aux vendeurs		

Le marché des locaux d'activités et des petits entrepôts

- Contexte économique - Les indicateurs économiques ont été contrastés au 1er semestre 2024 dans l'industrie. L'emploi salarié privé a été favorablement orienté et le climat des affaires a été conforme à la normale. Toutefois, l'activité a été inégale selon les différents secteurs. De plus, la trésorerie de nombreuses entreprises est restée dans le rouge et les défaillances ont à nouveau progressé.

- Le marché utilisateur - Au 1er semestre 2024, si la demande placée (1) en locaux d'activités et petits entrepôts (moins de 5.000 m²) a résisté à Bordeaux (-1,8%, soit 81.000 m²), elle a chuté à Lyon (-32%, soit 135.500 m²), en Ile-de-France (-22%, soit 466.300 m²) et à Aix-Marseille (-19%, soit 58.985 m²). Pour autant, d'après bureauxlocaux.com, au 1er semestre 2024, les recherches de locaux d'activités et entrepôts ont augmenté de +6% par rapport au 2nd semestre 2023. A ce titre, la hausse des recherches été plus marquée pour les entrepôts (+12%) que pour les locaux d'activités (+3%). A noter que les recherches ont légèrement diminué en Ile-de-France (-1%), tandis qu'elles ont augmenté sensiblement en régions (+13%). Bien que le niveau des locaux industriels autorisés à la construction en 2022 et en 2023 ait été élevé (plus de 4 millions de m² en 2022, ainsi qu'en 2023), le marché se heurte encore à des tensions sur l'offre de qualité et le foncier disponible. Les recherches des entreprises peinent à se concrétiser, car elles ciblent surtout des locaux neufs ou récents, qui sont rares sur le marché, le stock de seconde main étant prédominant. La demande se reporte souvent sur des bâtiments ne correspondant pas au cahier des charges initial.

- D'après bureauxlocaux.com, au 1er semestre 2024, le loyer facial moyen des locaux d'activités et entrepôts proposés à la location s'affichait en hausse annuelle dans tous les départements d'Ile-de-France (+2% à +10% selon les départements) et dans de nombreux départements en régions. Pour exemple : +5% dans les Bouches-du-Rhône, +4% dans le Rhône et en Ile-et-Vilaine, +3% en Haute-Garonne et +2% dans le Nord.

- Les loyers faciaux des locaux d'activités à proportion standard de bureaux (jusqu'à 30%), sont le plus souvent compris dans les fourchettes suivantes :

- En régions : de 20-25 € à plus de 150 € HT HC/m²/an.
- En Ile-de-France : de 40 € jusqu'à près de 200 € HT HC/m²/an.

- S'agissant des petits entrepôts, les loyers dépassent rarement les 80-100 € HT HC/m²/an en régions, mais peuvent franchir le seuil des 200 € HT HC/m²/an en Ile-de-France, pour des petits entrepôts situés aux portes de Paris.

- Le marché de l'investissement - Le marché de l'investissement en locaux d'activités et petits entrepôts demeure peu développé par rapport à d'autres typologies d'actifs immobiliers. De nombreux occupants sont propriétaires de leurs murs et les montants annuels investis rapportés par les brokers dépassent rarement le milliard d'euro. Le couple rendement-risque est pourtant attrayant pour les investisseurs. Les loyers des locaux d'activités et entrepôts sont résilients et les acquéreurs ont la possibilité de se positionner sur des biens avec des montants peu élevés, y compris sur des locaux occupés par de très bons locataires (filiales de groupes internationaux ou PME locale très dynamique par exemple). Les investisseurs institutionnels intervenant sur ce marché ciblent les biens les plus qualitatifs. Au début du 3T 2024, les taux de rendement rencontrés à l'échelle nationale sont essentiellement compris entre 6 et 10% voire au-delà, selon les caractéristiques des biens. Parmi les investissements du 1er semestre 2024, citons l'acquisition d'un bâtiment de 3.600 m² d'activités dans la ZAC de la Demi-Lune de Roissy (77), réalisée sur un taux de rendement de 7,1% ou encore celle d'un local d'activités de 4.000 m² à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), conclue sur un taux supérieur à 7%.

- Perspectives - Le marché des locaux d'activités et petits entrepôts est porté par de bons fondamentaux avec la réindustrialisation souhaitée du pays et des tensions sur l'offre immobilière et foncière disponible. Ces paramètres soutiennent les besoins des utilisateurs et les valeurs. La volonté politique de soutenir l'industrie du pays est forte et devrait profiter à ce marché.

- Les dynamiques sont cependant inégales selon les localisations et les caractéristiques des actifs. Elles profitent globalement davantage aux aires d'attraction les plus attractives du pays, aux locaux neufs ou récents et aux petites surfaces. La concurrence internationale reste élevée et de nombreuses PME/PMI doivent lutter pour rester compétitives.

- Ce marché présente de nombreuses opportunités. Le ZAN (2) accroît l'intérêt des acteurs de l'immobilier pour les fonciers industriels dans le cadre de reconversions à venir. De plus, la faiblesse de l'offre dans les grandes zones d'activités pourrait favoriser l'émergence de marchés de report. Les enjeux de la logistique du dernier kilomètre accroissent les besoins en petits entrepôts aux entrées des villes. Enfin, il est possible que le marché de l'investissement gagne en liquidité dans les années à venir. En effet, les grands investisseurs envisagent de s'exposer davantage à cette typologie d'actifs, qui ne nécessite que peu d'entretien et affiche un couple rendement-risque attractif comparé à d'autres.

- La hausse des loyers pourrait désormais ralentir. En effet, d'une part l'offre pourrait progresser vu les statistiques sur les permis de construire accordés et d'autre part, la capacité des utilisateurs à supporter des loyers élevés reste contrainte par des difficultés de trésorerie toujours très prégnantes. S'agissant du marché de l'investissement, s'il attire de plus en plus, il demeure sélectif et manque encore de profondeur.

MARCHE LOCAL :

La CC Rochefort Océan est un territoire relativement dynamique qui semble évoluer au même rythme que la région Nouvelle-Aquitaine : la population a augmenté ces dernières années et le revenu médian est dans la moyenne régionale. L'emploi est aussi en augmentation sur le territoire ce qui traduit une certaine attractivité de la région d'un point de vue économique. L'emploi est essentiellement concentré dans les domaines de la construction, de l'administration publique et de l'enseignement avec une part très importante d'établissements de moins de 10 salariés. En somme, il s'agit d'un territoire dynamique sur le plan économique et qui semble profiter de la proximité de La Rochelle et de son bassin économique.

L'offre : Idéalement situé à moins de deux heures de grandes métropoles régionales comme Bordeaux ou Nantes, le territoire de Rochefort repose sur des filières industrielles historiques avec un savoir-faire reconnu dans les domaines de l'aéronautique, la nautique, le bois ou la chimie. Premier employeur industriel du département, le territoire de Rochefort met également en oeuvre de nombreuses actions pour permettre le développement de nouvelles structures (pépinière

d'entreprises, aides pour l'installation des entreprises...) L'agglomération de Rochefort compte un certain nombre de zones d'activités structurées et organisées :

- A vocation industrielle ; zone du Pont Neuf, zone des Soeurs (zone d'implantation du bien objet de la présente étude), zone de l'Arsenal et Pôle Rochefort Atlantique

- A vocation artisanale : zone des Bries à Lussant, zone de la Croix-Biron à Tonnay-Charente, zone de l'Houmée à Echillais, zone du Bois-Brûlé à Saint-Laurent de la Prée.

La demande : Comme dans beaucoup de territoires de cette envergure, la demande porte essentiellement sur les locaux de petite à moyenne superficie, regroupant tous les services de production, support et stockage dans un même espace. Les sites de plus grande taille et les sites nécessitant des travaux de remise en état trouvent plus difficilement preneurs en raison de leur manque d'adaptabilité.

Les valeurs : Pour les locaux d'activités de seconde main dans la région, les prix à la location varient entre 30€ et 50€/m²/an HT HC. Les valeurs plus élevées concernent des biens plus récents ou bien équipés. A la vente, les prix varient dans une large fourchette allant de 400€ à 1000€ et ce en fonction des caractéristiques du bien, de leur situation particulière et de leur génération.

6.2. POINTS DE COMPARAISON / COMPARABLES

6.2.1 Références locatives

A titre indicatif, nous dressons une liste de diverses transactions à la location, concernant des biens à usage Industriel, situés dans un périmètre proche des biens :

Tableau des références locatives

Date	Type	Surface habitable (m ²)	Typologie	Loyer HT-HC (€)	/m ² (€)
04/2022	Locaux d'activité	1620	Atelier, usine	76.140 €	47 €
04/2022	Locaux d'activité	1000	Atelier, usine	50.000 €	50 €
09/2021	Locaux d'activité	600	Hangar, atelier, bureaux	26.400 €	44 €
06/2023	Locaux d'activité	430	Bureaux	21.600 €	50 €

6.2.2 Références de vente

À titre indicatif, nous présentons une sélection de transactions de vente récentes portant sur des biens à usage Industriel, situés dans un périmètre pertinent au regard du marché et des caractéristiques du bien évalué.

Table des références

Date transaction	Source	Surface habitable (m ²)	Typologie	Prix de vente (€)	/m ² (€)	Ajustement (%)	Valeur retenue /m ² (€)
16/09/2020	DVF	930,0	Activité	400 000	430	0.0%	430
18/02/2020	DVF	600,0	Activité	400 000	666	0.0%	666
29/05/2019	DVF	1 339,0	Activité	900 000	672	0.0%	672
13/01/2021	DVF	1 009,0	Activité	430 706	426	0.0%	426
31/03/2023	DVF	584,0	Activité	550 000	941	0.0%	941

Les comparables sélectionnés montrent une fourchette de **valeurs comprises entre 426 €/m² et 941 €/m²**, avec **un prix moyen de 627 €/m²**. Les surfaces des biens retenus varient entre 584m² et 1 339m², avec **une surface moyenne de 892m²**, et **la distance moyenne** par rapport au bien expertisé est d'environ **0,56km**. Après ajustements pour état et caractéristiques spécifiques, **la valeur retenue est estimée à 517 €/m²**.

7. ELEMENTS DE JUGEMENTS

7.1. ANALYSE SWOT

Forces (+)	Faiblesses (-)
<ul style="list-style-type: none"> • Situé au sein d'une zone d'activités reconnue • Bâtiment facilement desservi • Proximité de l'échangeur d'autoroute 	<ul style="list-style-type: none"> • Bien en état moyen nécessitant des travaux de rafraichissement • Superficie relativement faible offrant peu d'opportunité d'adaptation
Opportunités (+)	Menaces (-)
<ul style="list-style-type: none"> • Territoire dynamique à 30 min de LA ROCHELLE • Peu d'offres pour des biens similaires sur le marché 	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte économique actuel peu favorable

7.2. SYNTHESE QUALITATIVE

Appréciation générale : Le bâtiment est à rafraichir et ne semble pas faire l'objet d'un entretien régulier. L'expert considère que les caractéristiques du bien en matière de dimension, d'aménagement et d'équipements, font que celui-ci est en adéquation avec la demande des utilisateurs de ce type de locaux, sauf à engager quelques travaux de rafraichissement.

Qualité des prestations intérieures : Correcte

Adaptabilité des locaux : Bonne

8. ÉVALUATION

8.1. METHODE RETENU

Hypothèses de valeurs

- En **Pleine propriété**
- À usage principal : **Industriel**
- Présumé vacant à la date de l'évaluation, sans occupation ni engagement locatif en cours.
- Supposé libre de toute servitude pouvant grever sa valeur.
- Surface retenue : Surface utile pondérée de 83,7m².

Méthodes d'évaluation retenues

Pour apprécier la valeur vénale du bien, nous avons retenu **les méthodes suivantes** :

Par comparaison : fondée sur l'analyse de transactions récentes de biens similaires ajustées selon les caractéristiques du bien évalué.

Par capitalisation des revenus : basée sur l'application d'un taux de rendement (Brut ou Net) appliqué à un revenu locatif (Effectif ou VLM). Dans le cadre de la présente évaluation, la capitalisation a été effectuée sur la base :

- D'un **taux de rendement Brut**, établi en fonction des transactions observées sur le marché pour des biens comparables, en tenant compte des caractéristiques propres à l'actif évalué et de son environnement locatif et économique.
- De la **Valeur locative de marché (VLM) Brute**, déterminée par analyse des références comparables.

8.2. APPROCHE PAR COMPARAISON

8.2.1 Principes méthodologiques

La méthode par comparables repose sur l'analyse des transactions immobilières récentes concernant des biens présentant des caractéristiques et une situation géographique similaires à celles du bien expertisé. Également appelée méthode par le marché ou méthode par comparaison directe, elle permet de déterminer une valeur vénale ou locative en s'appuyant sur des références objectives issues du marché.

L'évaluation est réalisée par extrapolation des prix observés sur des actifs comparables, en ajustant si nécessaire pour tenir compte des écarts liés à des critères spécifiques tels que l'état du bien, son emplacement précis, ses caractéristiques intrinsèques, ou encore les conditions du marché au moment de la transaction.

8.2.2 Détermination de la valeur

Surface retenue : Surface utile pondérée	83,7m ²
	Valeur
Valeur vénale métrique retenue	517 €/m ²
Valeur vénale (hors droits)	43 320 €

8.3. APPROCHE PAR CAPITALISATION

8.3.1 Principes méthodologiques

La méthode de capitalisation repose sur la conversion des revenus générés par un bien immobilier en une valeur capitalisée, à l'aide d'un taux de rendement approprié. Elle est couramment utilisée pour l'évaluation des biens à vocation locative et permet d'estimer la valeur d'un actif en fonction de sa capacité à générer des revenus sur le long terme.

L'application de cette méthode peut être réalisée en capitalisant :

- Le loyer réel perçu, reflétant la situation locative actuelle du bien, ou
- La valeur locative de marché (VLM), représentant le loyer potentiel estimé selon les conditions du marché.

La capitalisation peut être effectuée sur une base brute ou nette, selon que l'on prend en compte ou non les charges d'exploitation et les coûts associés à la gestion du bien. L'approche nette repose sur l'évaluation du revenu net d'exploitation (RNE) après déduction des charges irrévocables, tandis que l'approche brute considère le revenu locatif total avant prise en compte des coûts d'exploitation.

Le taux de capitalisation utilisé doit être déterminé en fonction des caractéristiques du bien, du marché local et des références disponibles. Il peut être issu d'une analyse des taux observés sur des transactions comparables ou construit à partir de modèles financiers intégrant le risque, la durée d'exploitation et les anticipations de marché.

La valeur locative de marché (Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière – 5^e édition, mars 2017) correspond au montant auquel un bien pourrait raisonnablement être loué à la date de l'expertise. Elle représente la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle se définit comme le loyer susceptible d'être obtenu pour un bien donné, dans le cadre d'un nouveau bail, aux conditions usuelles du marché pour la catégorie d'immeuble concernée, sous réserve des hypothèses suivantes :

- La libre volonté des parties (propriétaire et locataire)
- La conclusion du bail dans des conditions normales, conformes aux pratiques du marché immobilier considéré
- Un délai raisonnable laissé à la négociation avant la signature du bail
- Une mise sur le marché préalable du bien, sans restriction, avec des moyens de commercialisation adaptés
- L'absence de toute influence de convenance personnelle

8.3.2 Détermination de la valeur

Loyer brut retenu : VLM	4 800 €/an
<i>Taux de capitalisation (hors droits) BRUT :</i>	<i>8,00%</i>
	Valeur
Valeur vénale (hors droits) avant ajustements	60 000 €
Travaux de rénovation (actualisés à 0,00%)	-9 208 €
Valeur vénale (hors droits) après ajustements	50 791 €

8.4. CONCLUSION

	Valeur
Valeur par comparaison	43 320 €
Valeur par capitalisation	50 791 €
VALEUR VÉNALE (HORS DROITS)	47 056 562 €/m ²

Fait à ROCHEFORT,

Le 31 Mars 2025.

Yvan CARTIGNY
N° de certificat :
5742F804E81FEDF0E61A9145

Fait à ROCHEFORT
Le 31 mars 2025



DÉFINITIONS

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- La libre volonté du vendeur
- Un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales
- Que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- La valeur du bien libre ou supposé comme tel
- La valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants

Elle peut également être définie :

- Soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi
- Soit en envisageant une utilisation alternative

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

LES SURFACES

Surface cadastrale

La surface cadastrale est la surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux.

Surface carrez

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties et locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 9 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Obligations de déclarer cette superficie privative pour les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente : loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, ni des lots ou fraction de lot inférieur à 8 m². (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Il s'agit d'une définition proche de celle de la surface CARREZ, que l'on utilisera avant tout pour l'estimation des maisons.

Surface utile brute

Elle comprend :

- Les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, archives, réserves, entrepôts
- Les circulations horizontales
- Les sanitaires

Elle ne comprend pas :

- Les circulations verticales
- Les murs, les locaux et gaines techniques

NOTA : La surface utile brute est généralement retenue pour valoriser des constructions existantes à usage de bureaux.

Surface utile pondérée

Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courant ou étalon en appliquant des coefficients de pondération.

La pondération permettra ainsi à l'Expert de rendre comparable le bien à expertiser et les biens pris comme points de comparaison qui ne seraient pas exactement similaires.

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques. Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surfaces de vente, réserves...).

Surface de plancher

Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la « surface de plancher » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L' « emprise au sol » au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

LOGEMENT DECENT

Un logement décent (Cf. décret n° 2002-120) est un logement qui répond aux caractéristiques suivantes.

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
2. Les dispositifs de retenue des personnes, sont dans un état conforme à leur usage.
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal.
2. Une installation d'alimentation en eau potable.
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes munies de siphon.
4. Une cuisine comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide.
5. Une installation sanitaire comprenant un W-C, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, alimentée en eau chaude et froide, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W-C extérieur au logement à condition que ce W-C soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers.

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

LA METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature. Toutefois, en cas de marchés spéculatifs, les références de transactions, fussent-elles récentes, ne peuvent, seules, servir de base à une estimation. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe. Selon les types de biens, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, etc..).

LA METHODE PAR LE REVENU (OU PAR CAPITALISATION)

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Le choix du taux est essentiellement comparatif et doit se référer aux données réelles du marché immobilier de la catégorie du bien concerné. Il doit également tenir compte de la situation géographique, de l'activité du secteur économique concerné, des qualités propres de l'immeuble, de son état d'entretien, de l'affectation des locaux considérés. La méthode par le revenu est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement.

LA METHODE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION

La méthode consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien en appréciant séparément ses deux composantes : le terrain, d'une part (a), les constructions existantes, d'autre part (b).

La valeur vénale de l'ensemble immobilier sera donc obtenue par l'addition de la valeur du terrain et de celles des bâtiments (à multiplier par un éventuel coefficient d'adaptation traduisant le marché immobilier local pour les maisons).

(a) Valeur du terrain

La valeur du terrain sera déterminée par comparaison, en reprenant les références de mutation de terrains nus, libres de caractéristiques similaires et de même nature.

Sur la valeur obtenue, un abattement pour encombrement sera appliqué, justifié par le fait que le terrain vaut moins étant déjà construit.

Dans la pratique, les Experts utilisent des abattements le plus souvent compris entre 20 et 40 %, justifiés par le fait que l'acquéreur potentiel devra composer avec les bâtiments existants et ne pourra utiliser pleinement les possibilités de construire offertes par un terrain nu.

(b) Valeur des constructions

Les constructions seront évaluées en fonction de leur nature et de leur état. Le coût de construction au m² pour chaque type de construction (immeuble en pierre de taille, en béton...) sera déterminé et de ce coût sera déduit une valeur en l'état, en fonction de la conservation des matériaux.

Un abattement pour vétusté est appliqué au regard de l'espérance de vie des constructions compte tenu de leur état et de leur qualité.

