

**EXPERTISE
N°HE2026-0077**



**Maison Eclusière n°10 Fléchambault
UTI CPCA**

1 Rue de la Roseaie
51100 Reims

Expert : Sylvain REBAUD
Date de visite : 28/01/2026
Date d'évaluation : 12/03/2026

N° Observado : 16348
Valeur Locative après travaux : 11 500 € HT-HC
Valeur Vénale en l'état : 87 000 € HD
Valeur Vénale après travaux : 174 000 € HD

VUES EXTERIEURES



Façade Est/Ouest



Façades Nord/Sud



Jardin côté Nord



Jardin côté Sud



Accès piéton au jardin côté Nord



Accès au jardin côté Sud



Vues de la coulée verte face au bien étudié



Vues de la rue de la Roseraie face au bien étudié



SOMMAIRE

Vues extérieures.....	2
Sommaire	4
Mission	5
Désignation.....	6
Situation.....	7
Description.....	11
Vues intérieures	14
Surfaces	16
Origine de propriété	16
Conditions d'occupation	16
Urbanisme	17
Environnement	17
Diagnostics et réglementation sanitaire	18
Travaux	19
Estimation.....	20
Conclusion.....	27
Clauses.....	28
Liste des documents et renseignements demandés si applicable	32

La société HEBERT EXPERTISES, représentée par son dirigeant, Monsieur Thierry DUBY, Expert en évaluation immobilière, **Recognised European Valuer**, et adhérent à ces titres à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par commande du 16/12/2025 sur son site extranet GSICA déclaré auprès de la CNIL sous le n°1459325, à la demande de l'établissement public **Voies Navigables de France** en tant que propriétaire.

La mission consiste en la détermination, pour le compte de ladite Société, de la **valeur locative et la valeur vénale en euros, en l'état, locaux libres et en vente amiable**, d'un entier immeuble à usage d'habitation, sis :

**1 Rue de la Roseaie
51100 Reims**

Cette mission s'inscrit dans une optique patrimoniale.

Ledit bien a été estimé **en son état actuel** et dans l'hypothèse **de son utilisation à usage d'habitation pour la valeur vénale et à usage d'activité pour la valeur locative**.

Par ailleurs, nos travaux ont été menés sur la base de la valeur locative de marché, quelles que soient les conditions d'occupation constatées.

La société HEBERT Expertises n'a pas détecté de conflit d'intérêt, lors de l'acceptation de la mission, et avertira le mandant par écrit de tout conflit d'intérêt se déclarant a posteriori.

La société HEBERT Expertises juge avoir les connaissances et les compétences nécessaires pour mener à bien sa mission.

La société HEBERT Expertises a souscrit une assurance en responsabilité civile auprès de la compagnie d'assurance AXA portant le numéro de police n° 11045461504.

Après avoir consulté les documents qui nous ont été communiqués en regard des informations demandées conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise et dont la liste est ci-après annexée, nous avons ci-après rédigé le présent rapport, en conformité avec les Normes Européennes d'Expertise 2025 (E.V.S. TEGOVA).

La visite intérieure des biens étudiés a été effectuée le 28/01/2026 par Sylvain REBAUD et s'est déroulée en présence de Madame ROSTAN.

DESIGNATION

Immeuble consistant en une maison éclusière sise à :

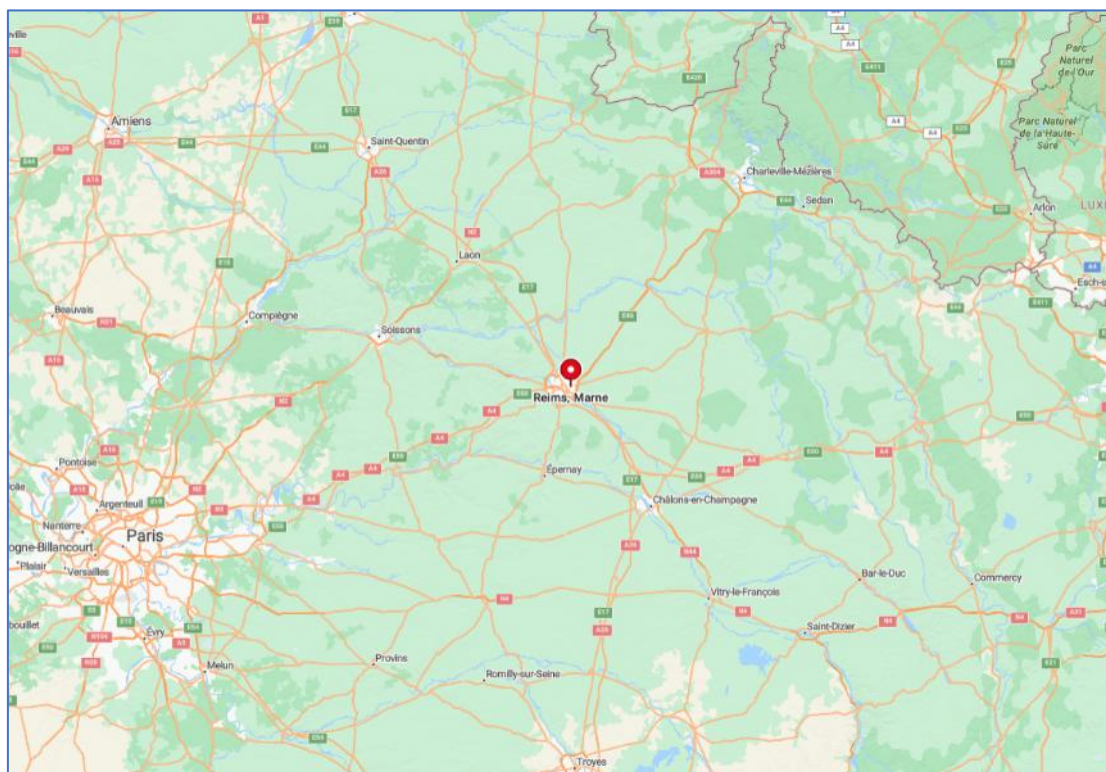
Reims (Marne)
Rue de la Roseraie, n°1

La propriété n'est pas enregistrée au cadastre.



Coordonnées Lambert du site : E775424 N6905116

1. SITUATION GENERALE



REIMS est une ville de 177 674 habitants (2023) bien connue et capitale économique de l'ancienne région Champagne-Ardenne, située à environ 140 kilomètres au Nord-Est de PARIS, en région Grand-Est.

REIMS est une ville millénaire, ancienne cité épiscopale et royale où des rois furent sacrés, qui a connu les affres de l'histoire liés aux guerres et fut détruite à plus de 70% lors de la première guerre mondiale. Elle s'est reconstruite autour d'un centre ancien en une multitude de quartiers formant eux-mêmes une forme de centralité avec des pôles liés à des destinations particulières (commerces, universités, hôpitaux, stades...).

Les infrastructures de communication coupent le territoire de la commune en deux parties séparées par les voies de l'autoroute A4 (dénommée A 344 depuis la mise en place d'un contournement Sud) et du fleuve « la Vesle » qui les longent sur une partie notable de son cours, ce qui affaiblit l'homogénéité spatiale de la ville.

REIMS profite de toutes les infrastructures d'une capitale économique, notamment - outre l'autoroute A4 qui la traverse en reliant PARIS à STRASBOURG – l'autoroute A 26 vers CALAIS et TROYES. S'y ajoutent des axes régionaux importants notamment la D 951 (ancienne RN 51) qui est une voie expresse aménagée en deux fois deux voies reliant le Nord rémois en direction de CHARLEVILLE-MEZIERES via l'autoroute A 34 qui se prolonge vers la Belgique et l'Est de BRUXELLES ainsi que la RN 31 vers ROUEN et la D 944 traversant la ville sur la route de CAMBRAI à VITRY-LE-FRANCOIS.

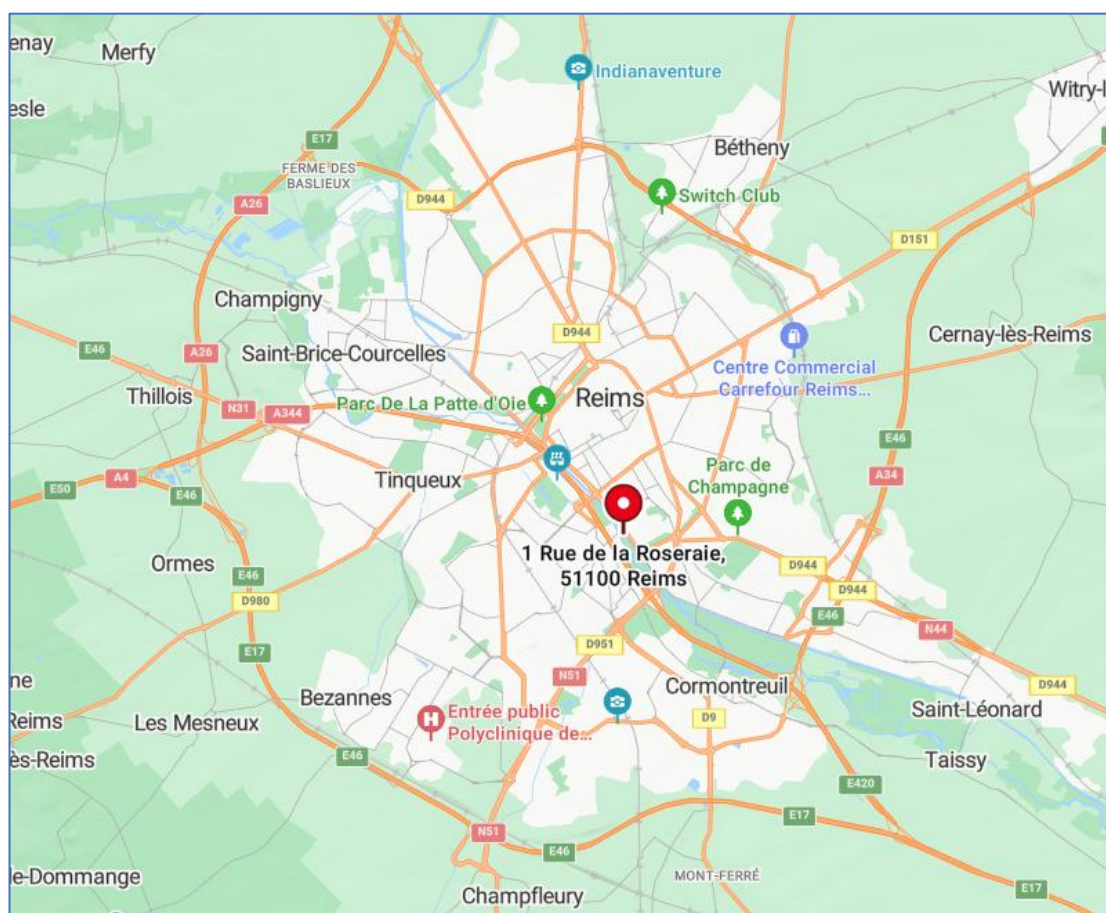
REIMS bénéficie également de liaisons ferrées rapides par le TGV-Est qui laisse PARIS à 45 minutes de trajet et l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle à 30 minutes, ainsi que d'un tramway et d'un réseau d'autobus sillonnant l'agglomération (réseau Citura).

La ville dispose aussi d'un port fluvial, de l'aéroport international de PARIS-VATRY, situé à environ 50 kilomètres de REIMS et spécialisé initialement dans le fret mais dont le trafic voyageur est en augmentation notable ainsi que l'aéroport REIMS-Prunay situé à moins de 10 kilomètres à l'Est de la ville.

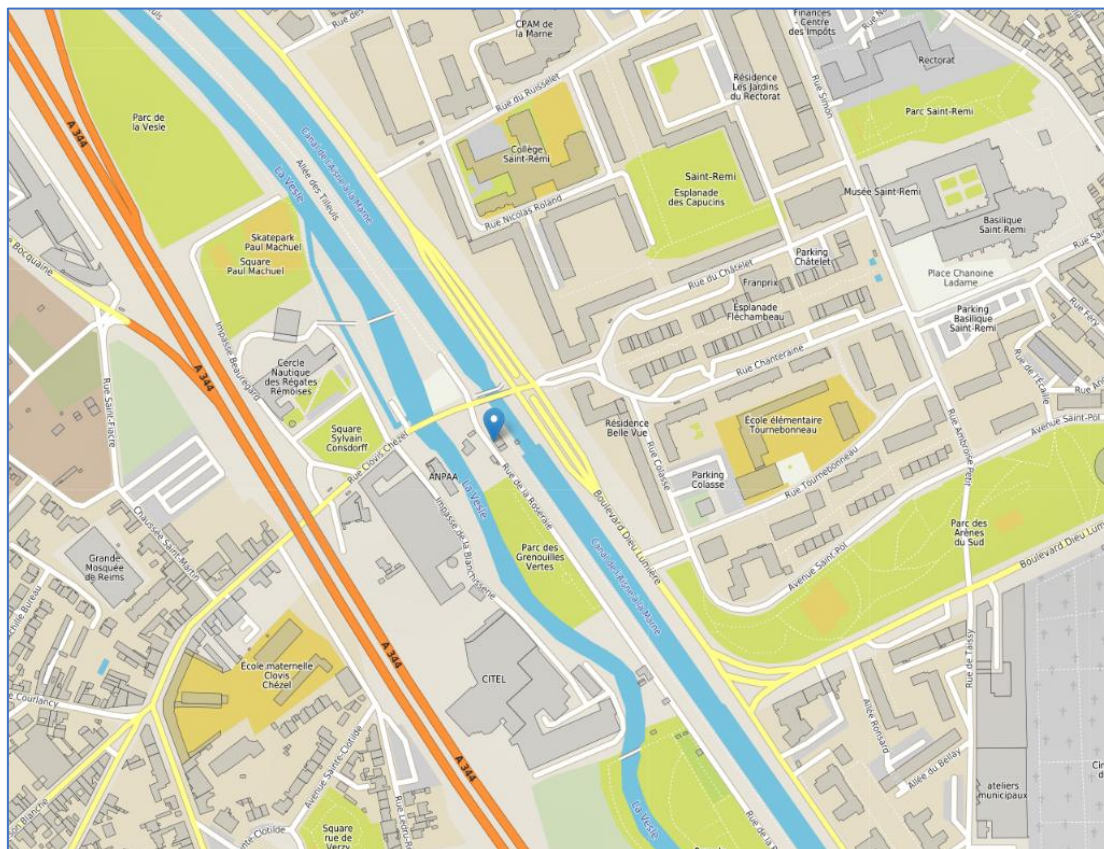
REIMS constitue la capitale de fait du vin de Champagne et son économie est largement organisée autour de la viticulture et du commerce de ce vin formant ainsi une industrie essentiellement agro-alimentaire. Ainsi, parmi les 5 plus grosses entreprises ayant leur siège dans la ville, 2 sont des maisons de Champagne (production et négoce) tandis que la 3ème est une organisation de production et de commerce de céréales. C'est dans le cadre d'un développement basé sur cette mono-industrie tout en cherchant aussi à diversifier les activités des entreprises locales, que la ville compte d'importantes entreprises du secteur de la chimie (AstraZeneca, Boiron, Boehringer...) et de la logistique.

REIMS est aussi une ville étudiante importante – plus de 24 000 étudiants – qui accueille outre 22 lycées, une Université fondée en 1548, de nombreux établissements d'enseignement supérieur renommés (CNAM, Sciences-Po, Ecole Supérieure de Commerce...) et un Centre hospitalier universitaire (CHU) regroupant onze établissements.

En matière de commerce, le centre-ville rémois – en grande partie aménagé en zone piétonne qui remonte aux origines de la ville, autour de l'axe numéro 1 qu'est la Place Drouet d'Erlon et la rue de Vesle où l'on remarque le centre commercial éponyme (plus de 50 boutiques).- accueille un tissu commercial traditionnel varié dont les enseignes urbaines : Galeries Lafayette et H&M,... Des centres commerciaux périphériques sont aussi installés au voisinage des autoroutes : au Sud et à l'Ouest de la ville notamment. Il en est ainsi de la zone du « Moulin de l'Ecaille » qui accueille des enseignes de la grande distribution comme Castorama, Boulanger, et les enseignes nationales et internationales qui l'entourent. De même au Sud de la ville se trouve la zone de « Champfleury » autour d'un centre commercial Leclerc ainsi que, plus périphérique, la zone de « Cormontreuil-Blancs Monts » dont la locomotive est un hypermarché CORA.



2. SITUATION PARTICULIERE



Le bien étudié se situe plus précisément au Sud du centre-ville de Reims, en bordure Ouest du Canal de l'Aisne à la Marne. Le tissu urbain environnant est relativement peu dense et se caractérise par la présence d'espaces verts ainsi que de quelques constructions à usage d'activités.

Les services et commerces se trouvent à proximité immédiate, de l'autre côté du canal, au niveau de l'Esplanade Fléchambault. Ce secteur regroupe de nombreux services (médicaux, assurances, banque, etc.) ainsi que des commerces de proximité implantés le long de l'esplanade et de la rue Chanteraine. Le centre-ville de Reims se situe quant à lui à environ 2 km au Nord.

Plusieurs établissements scolaires, de la maternelle au lycée, sont implantés dans le quartier et restent accessibles à pied.

La desserte locale est assurée par le réseau de bus urbain, notamment par les lignes U4, U5 et U6, dont les arrêts se trouvent à proximité et permettent de rejoindre l'ensemble des quartiers de Reims.

Enfin, la gare la plus proche est la Gare de Reims-Maison-Blanche, située à environ 1,4 km au Sud-Ouest, soit une quinzaine de minutes à pied.

En conclusion, il s'agit d'une situation que l'on qualifiera de courante pour de l'habitation principale.

Itinéraires

1-5 sur 132 sorties



Modéré ★ 4,3 🧑 90

Boucle Basilique Saint-Rémi – Moulin de Verzena...

02:38 h · 42,9 km · ⬆️ 320 m



Difficile ★ 4,7 🧑 63

Boucle Coulée verte de Reims – Hermonville au...

03:37 h · 58,5 km · ⬆️ 530 m



Difficile ★ 4,5 🧑 49

Boucle Canal de l'Aisne à la Marne – Basilique Saint-...

04:28 h · 67,9 km · ⬆️ 870 m



Difficile ★ 4,5 🧑 62

Boucle Reims – Coulée verte de Reims au départ...

02:33 h · 37,0 km · ⬆️ 270 m



Difficile ★ 5,0 🧑 56

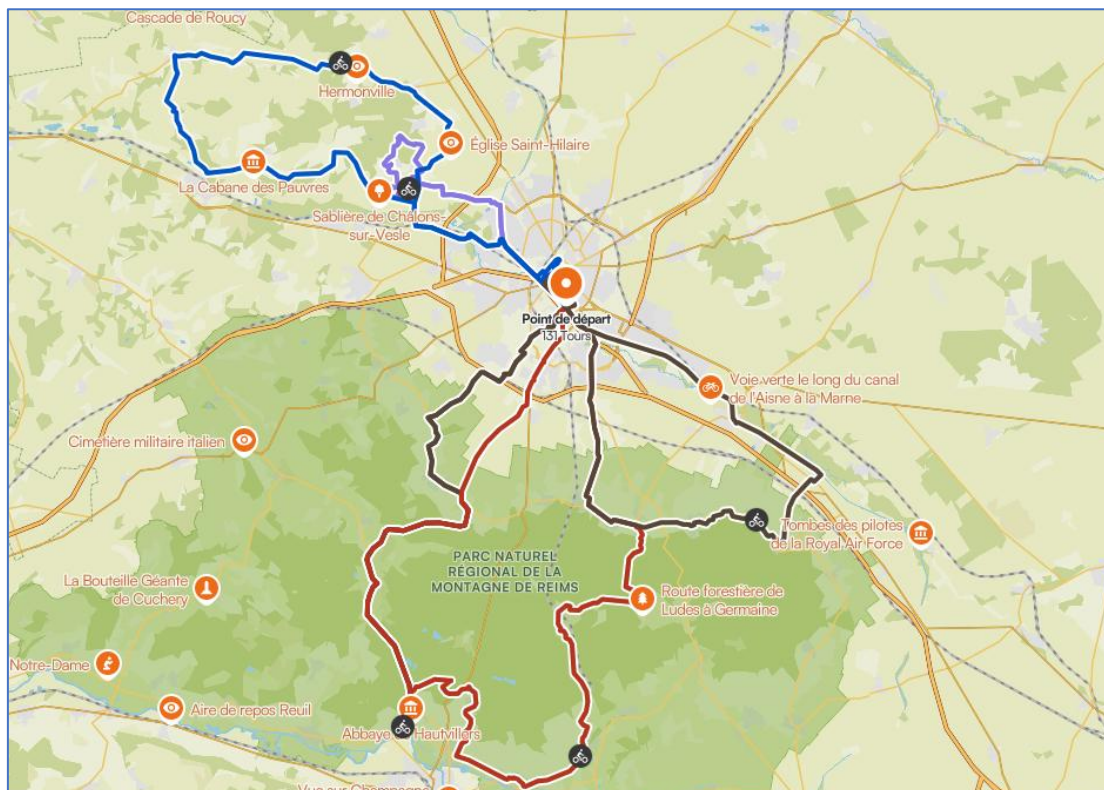
Boucle Abbaye de Hautvillers – ...

03:44 h · 58,1 km · ⬆️ 730 m

Itinéraires vélos au départ du bien étudié



Ensemble des parcours vélos accessibles depuis le bien étudié



1. TERRAIN



La maison étudiée n'est pas implantée sur une parcelle cadastrale définie, nous considérons que dans le cadre de sa mise en location ou de sa mise en vente, une superficie de l'ordre **750 m²** pourrait lui être utilement rattachée.

Le terrain, entièrement clôturé, présente une pente orientée Nord-Sud et se trouve actuellement à l'état de friche.

La construction principale est implantée au centre du terrain, en alignement de la rue de la Roseraie.

2. CONSTRUCTION(S)

Il s'agit d'une maison d'habitation datant du 19^{ème} siècle, élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage mansardé.

Elle est agrémentée d'un garage accolé mais non relié, accessible depuis la rue de la Roseraie.

Son style architectural est courant pour une maison éclusière de cette période de construction.

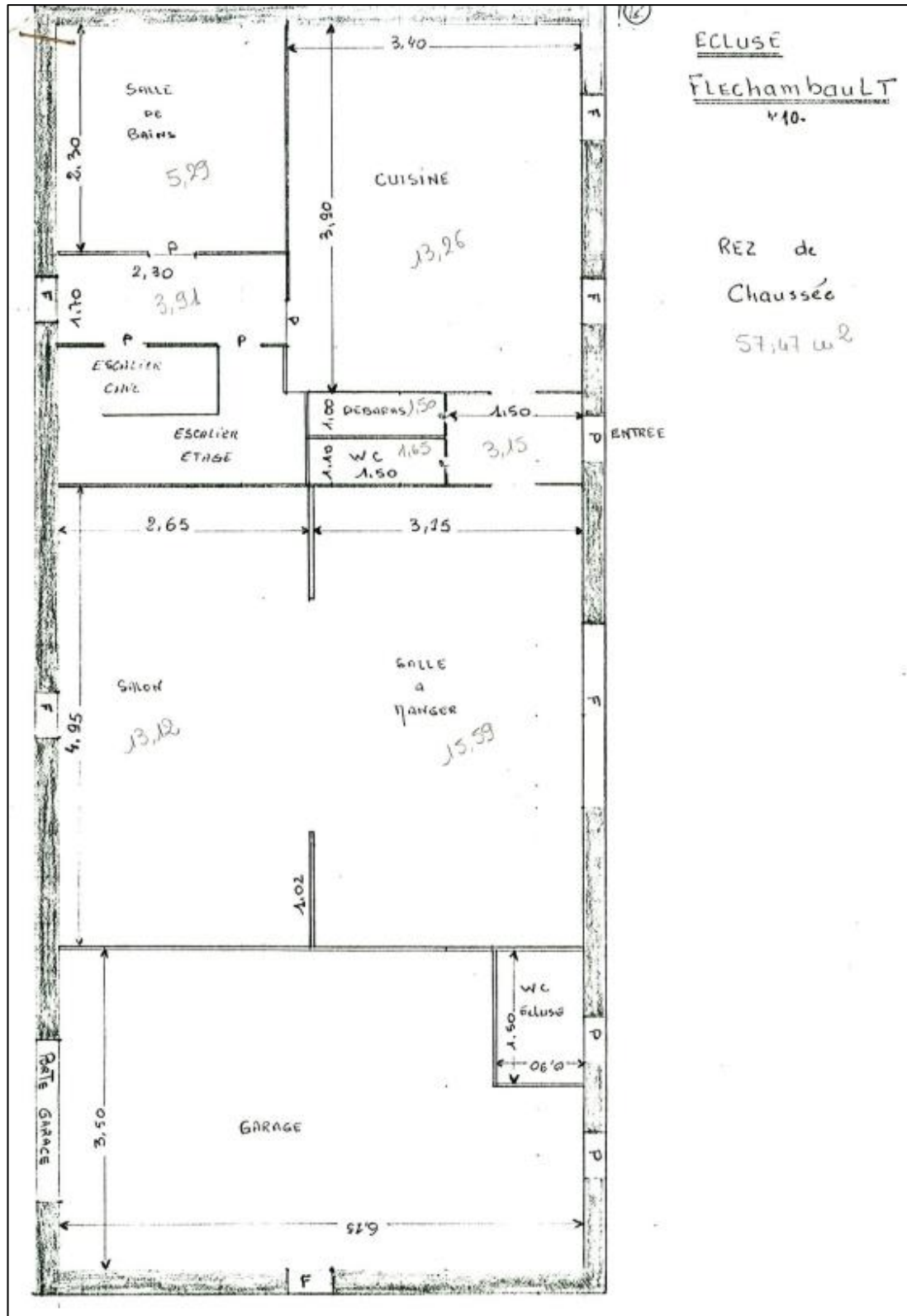
Ses principales caractéristiques techniques consistent en :

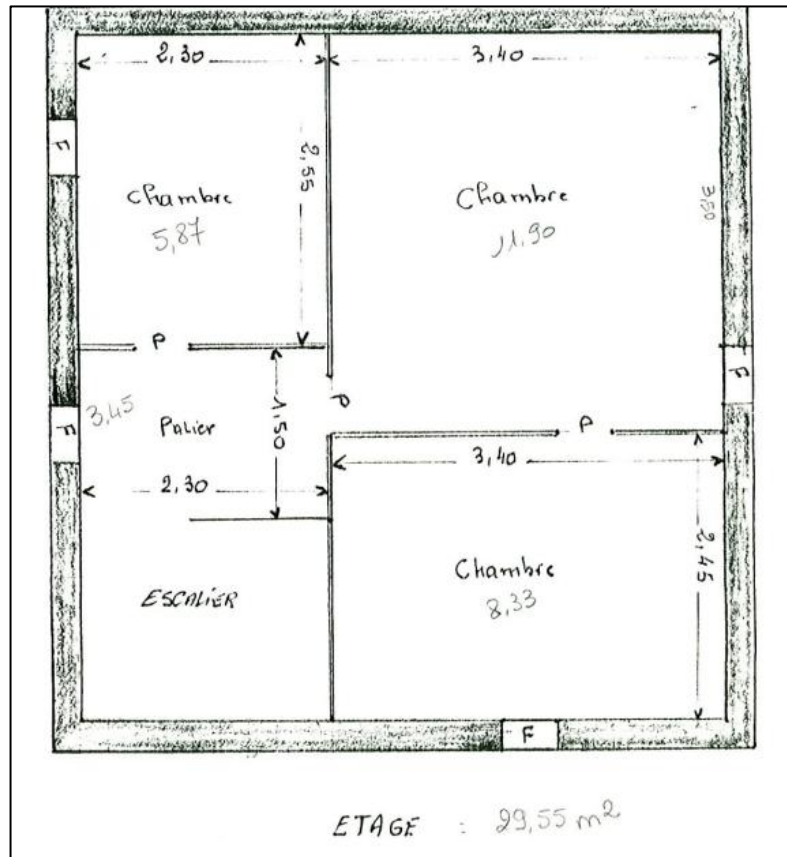
- Un gros-œuvre édifié de maçonnerie traditionnelle.
- Des planchers en bois.
- Une toiture à 4 pans réalisée de tuiles mécaniques.
- Les huisseries extérieures sont en bois, avec double vitrage.
- L'occultation des baies se fait par des volets battants en bois. Les ouvertures situées au rez-de-chaussée ont été murées.

3. DISTRIBUTION

- ▶ **Sous-sol** : Cave voûtée en terre battue.
- ▶ **Rez-de-chaussée** : Entrée, WC, débarras, séjour – salle à manger, cuisine, salle de bain, garage.
- ▶ **Premier étage** : Palier, 3 chambres.

Cette distribution, avec les pièces à vivre au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage, est fonctionnelle et est rationnelle.





4. FINITIONS INTERIEURES

Le bien est entièrement dégradé en raison d'une période d'occupation prolongée et de squats répétés. L'ensemble des ouvertures, portes et fenêtres, situées au rez-de-chaussée, a été muré.

Nous avons trouvé :

► **Pièces sèches :**

- **Sols :** Moquette/parquet.
- **Murs :** Peinture/papiers peints.
- **Plafonds :** Peinture.

► **Pièces humides :**

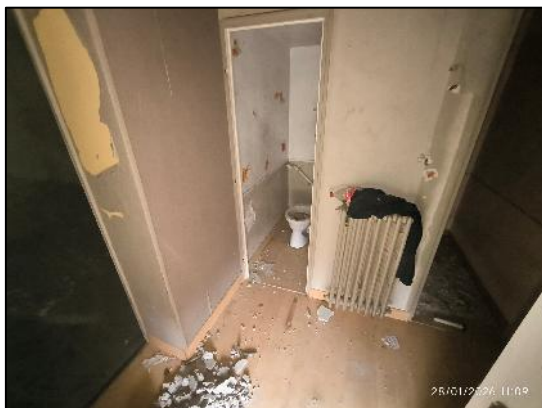
- **Sols :** Carrelage.
- **Murs :** Carrelage/peinture.
- **Plafonds :** Peinture.

5. EQUIPEMENTS

La maison est dépourvue de tout équipement (chauffage, production d'eau, électricité, cuisine, etc.).

Elle est reliée au réseau tout à l'égout de la commune.

Rez-de-chaussée



Entrée



WC



Séjour – salle à manger



Débarras



Cuisine



Salle de bains



Escalier vers l'étage



Escalier vers le sous-sol

Etage



Palier



1^{ère} chambre



2nd chambre



3^{ème} chambre

Sous-sol



Cave

SURFACES

Selon les plans côtés qui nous ont été transmis (cf distribution), et un mesurage succinct effectué sur place, nous avons une **surface habitable de 87 m²**.

Désignation	Surface habitable
Rez-de-chaussée	57,47
Etage	29,55
Cave	POUR MÉMOIRE
Garage	POUR MÉMOIRE
Total m² hab.	87,02

Les surfaces sont données à titre indicatif et pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre-expert.

ORIGINE DE PROPRIETE

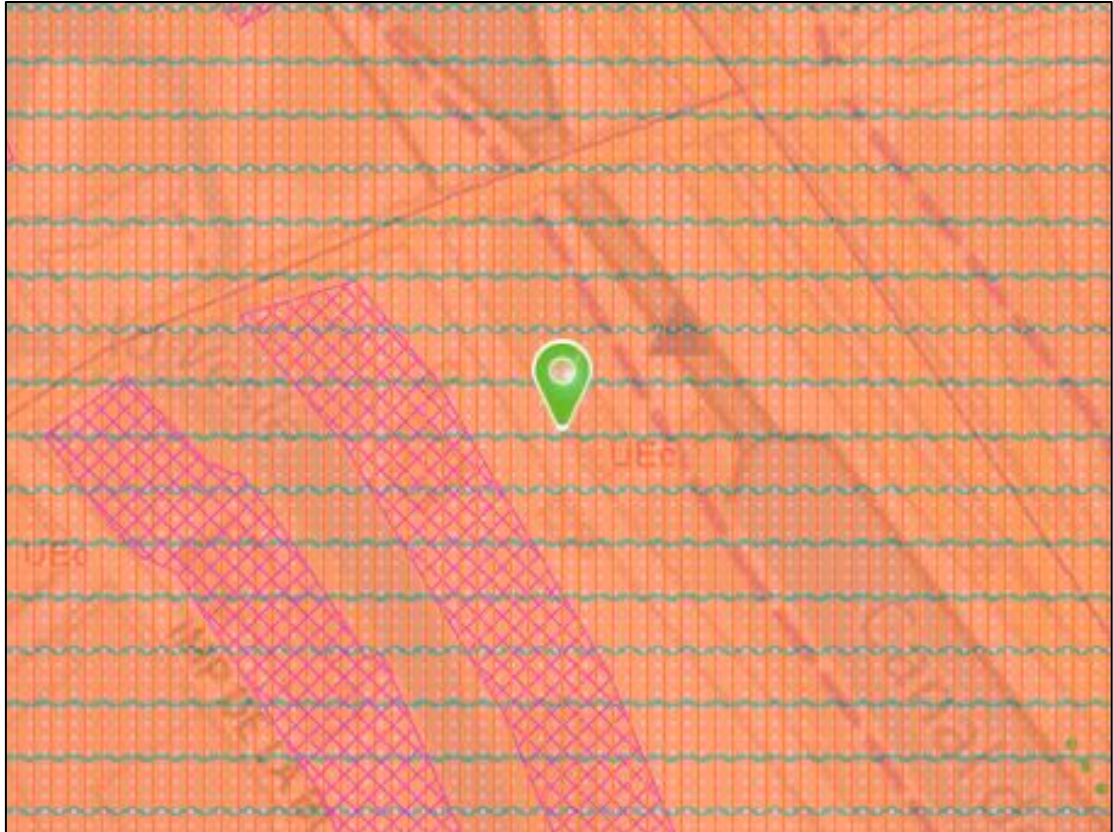
Bien confié à VNF par l'Etat dans le cadre de la convention d'utilisation datant du 29 avril 2016.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien étudié est vacant depuis plus de 10 ans.

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'unité foncière est située en **zone UEc** du Plan Local d'Urbanisme de la commune, en vigueur.



le secteur UEc correspond aux parcs de grande ampleur à usages sportifs et de loisirs ainsi qu'à certains aménagements de la Coulée Verte.

NOTA : ces informations sont données à titre indicatif, elles devront être confirmées par l'obtention d'un certificat d'urbanisme.

ENVIRONNEMENT

Le bien immobilier étudié est compris dans les champs d'application suivants :

► **Risques naturels (PPRN)**

L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPRN.

Il n'existe pas de PPRI approuvé sur la commune de Reims.

► **Plan de prévention des risques liés aux cavités souterraines**

L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPR Cavités souterraines.

► **Risques technologiques (PPRT) et risques industriels**

L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPRT.

DIAGNOSTICS ET REGLEMENTATION SANITAIRE





Le bien immobilier étudié dépend du Domaine Public, la plupart des diagnostics techniques habituels ne sont pas obligatoires le concernant.

Aucun document ne nous a été transmis.

1. DIAGNOSTICS

	<u>Performance énergétique (D.P.E)</u> Diagnostic de moins de 10 ans non produit au dossier.
	<u>Amiante</u> Repérage non produit au dossier.
	<u>Plomb (C.R.E.P.)</u> Diagnostic de moins d'1 an non produit au dossier.
	<u>Gaz</u> Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.
	<u>Electricité</u> Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.
	<u>Termites</u> Diagnostic de moins de 6 mois non produit au dossier.
	<u>Mérule</u> Diagnostic de moins de 6 mois non produit au dossier.
	<u>Assainissement collectif</u> Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.

2. REGLEMENTATION

	<u>Logement décent</u> Le logement étudié est non décent.
	<u>Insalubrité</u> Le bien n'est pas déclaré insalubre.
	<u>Péril</u> Le bien n'est pas frappé d'un arrêté de péril.
	<u>Sécurité Incendie, détecteur de fumée</u> Le bien n'est pas équipé.

1. ELEMENTS CONSTATES LORS DE LA VISITE

Le gros œuvre apparaît globalement préservé : la structure porteuse de la maison ainsi que sa toiture semblent en bon état général.

Néanmoins, du fait d'une vacance prolongée de plus de 10 ans et de plusieurs occupations illégales ayant entraîné une dégradation importante, des travaux de rénovation conséquents sur le second œuvre seront nécessaires.

2. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Nous citerons ci-après à titre indicatif, quelques montants retenus traditionnellement lors d'un bilan de rénovation, eu égard aux nouvelles normes législatives (ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe) imposées dans le cadre de la mise en location des logements énergivores classés F et G et la mise en place des audits énergétiques à compter du printemps 2023 :

COUTS SYNTHETIQUES DES TRAVAUX PAR GRANDS POSTES DE DEPENSES *	
Isolation des murs par l'intérieur et des combles / toiture.	A minima de 70 € à 100 €/m ²
Huisseries	A minima 1.000 €/châssis
Création/rénovation d'une salle de bain (plomberie – hors carrelage et équipements spécifiques)	Environ 3.000 €
Création/rénovation d'une cuisine (coût standard hors équipements spécifiques)	A minima 7.000 €
Electricité	A minima 70 € le m ²
Revêtements (sol ou murs)	A minima 70 € le m ² posé
VMC	Environ 7.000 €
Fosse septique	Remplacement : de 4.000 € à 7.000 €
Chauffage : - Chaudière à granules - Pompe à chaleur	A minima 12.000 € / Environ 25.000 €

** Liste non exhaustive et mentionnée ici à titre indicatif et qui ne peut se substituer à une étude détaillée selon la nature du bien.*

Il est important de rappeler ici que les montants indiqués sont ceux de janvier 2026, ils sont susceptibles de connaître une évolution à la hausse eu égard aux prix des matières premières, ainsi qu'à la hausse générale de l'énergie et du contexte inflationniste actuel.

À titre indicatif, le coût des travaux liés à la rénovation complète du second œuvre incluant la remise à neuf des revêtements intérieurs, l'installation d'un système de chauffage, la rénovation intégrale de la cuisine et de la salle de bains, le remplacement de l'ensemble des huisseries ainsi que la remise aux normes de l'électricité et de la plomberie pourraient s'établir **autour de 1 000 € TTC le m²**.

Il convient de préciser que VNF n'est pas soumis à la réglementation applicable concernant la mise en location des logements énergivores classés F et G.

1. DEFINITIONS

NOTION DE VALEUR VENALE

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

NOTION DE VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien, a minima en état courant et doté d'une note énergétique conforme à la réglementation, 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.

NOTION DE TAUX DE RENDEMENT

Le taux de capitalisation est le rapport du revenu d'un bien à sa valeur vénale hors droits.

Le taux de rendement (effectif ou théorique) est le rapport entre le revenu brut ou net (existant ou supputé) de l'immeuble et son prix d'acquisition comprenant taxes et droits de mutation non récupérables versés à l'Etat.

Cette recherche de taux est essentiellement comparative et doit se référer aux données réelles du marché immobilier local.

Elle doit également tenir compte :

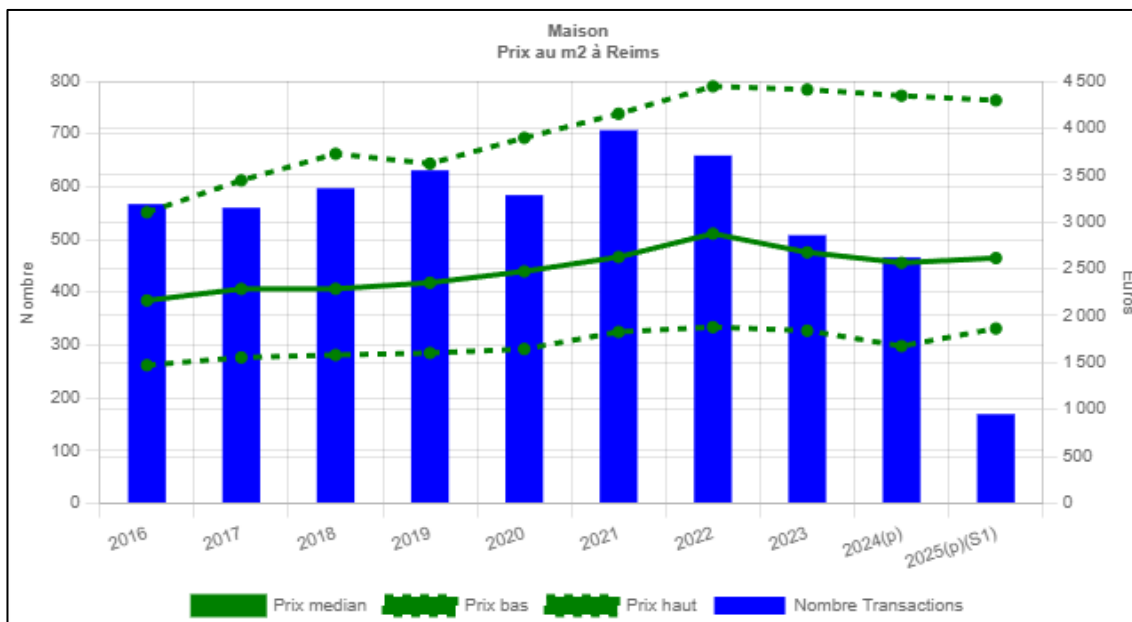
- de la situation géographique, de l'activité du secteur économique concerné,
- des qualités propres au bien, de son état d'entretien, de sa vétusté,
- de l'utilisation et du niveau de revenu locatif constaté ou potentiel.

2. CARACTERISTIQUES DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL

1) A LA VENTE

Le marché immobilier des maisons à Reims est très dynamique pour une ville de sa taille mais connaît une baisse depuis 2021. On recense 169 transactions au 1^{er} semestre 2025 contre 466 en 2024 et 508 en 2023.

Les délais de vente y sont généralement situés entre 3 et 6 mois.



Le **prix moyen de vente des maisons**, toutes typologies confondues, dans l'ensemble de la commune s'établit à **2 614 € HD/m²**.

2) A LA LOCATION EN MATIERE D'ACTIVITES

Le marché locatif des bureaux à Reims affiche des valeurs très hétérogènes avec une moyenne s'établissant à **154 € HT-HC/m²/an**.

Marché de l'immobilier de Bureaux Reims		Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Évolution (1 an)	Évolution (2 ans)
Loyer (€ HT-HC/m ² /an)		91	154	290	+ 6.4 %	+ 5.3 %
Vente (€/m ²)		1 410	2 434	4 368	+ 3.4 %	+ 8.9 %

3. APPRECIATIONS

En ce qui concerne le bien immobilier étudié, nous retiendrons les points particuliers suivants :

FORCES

Services et commerces à proximité.

Garage.

Vaste jardin.

FAIBLESSES

Importants travaux à prévoir.

La maison, implantée en contrebas du pont de la rue Clovis Chezel, qui donne accès à la rive droite du canal et au centre-ville de Reims, peut être exposée à des nuisances sonores.

OPPORTUNITES

La proximité du bien avec le centre-ville de Reims, ainsi que son implantation en bordure de la coulée verte, pourraient favoriser un usage à des fins d'activités.

RISQUES

En l'absence de travaux de rénovation et d'occupation, la maison pourrait de nouveau être squattée, ce qui contribuerait à une détérioration supplémentaire de son état.

4. EVALUATION PAR COMPARAISON POUR DE L'HABITATION

Pour l'évaluation par cette méthode d'estimation, nous nous référons à des points de comparaison portant sur des immeubles d'habitation, usage d'origine des biens étudiés.

<p>04/2025 125 000 € 1 953 €/m² hab.</p>	<p>63 rue de la Maison Blanche, T4 de 64 m². Terrain de 281 m². <i>Edifiée en 1935.</i> Absence de garage.</p>	
<p>02/2025 400 000 € 2 000 €/m² hab.</p>	<p>110 rue Ledru Rollin, T8 de 200 m². Terrain de 865 m². <i>Edifiée en 1920.</i></p>	
<p>01/2025 150 000 € 2 308 €/m² hab.</p>	<p>73 rue de la Bonne Femme, T4 de 65 m². Terrain de 118 m². <i>Edifiée en 1900.</i></p>	
<p>08/2024 180 000 € 2 250 €/m² hab.</p>	<p>137 rue Ledru Rollin, T3 de 80 m². Terrain de 215 m². <i>Edifiée en 1927.</i></p>	
<p>06/2024 155 000 € 2 583 €/m² hab.</p>	<p>158 rue Ledru Rollin, T3 de 60 m². Terrain de 630 m². <i>Edifiée en 1933.</i></p>	
<p>02/2024 173 500 € 2 669 €/m² hab.</p>	<p>11 rue Docteur Harman, T4 de 65 m². Terrain de 261 m². <i>Edifiée en 1933.</i></p>	

Nous avons complété notre analyse par les **offres actuelles** observées sur ce marché :

<p>309 900 € FAI 2 843 €/m² hab.</p>	<p>A Reims, T6 de 109 m². Terrain de 439 m². <i>Bon état intérieur.</i></p>	
<p>192 600 € FAI 2 378 €/m² hab.</p>	<p>A Reims, T4 de 81 m². <i>Edifiée en 1920. Bon état intérieur.</i></p>	
<p>227 000 € FAI 2 248 €/m² hab.</p>	<p>A Reims, T6 de 101 m². <i>Edifiée en 1900. Etat d'usage.</i></p>	
<p>165 000 € FAI 1 833 €/m² hab.</p>	<p>A Reims, T4 de 90 m². <i>Edifiée en 1900. Etat d'usage.</i></p>	

APPRECIATION DE L'EXPERT

On observe que sur les deux dernières années, les maisons situées dans les quartiers pavillonnaires au Sud du centre-ville de Reims s'échangent contre un prix unitaire moyen de **2 294 € HD/m²**.

Les offres quant à elles affichent un prix unitaire moyen, déduction faite de 10 % correspondant aux frais d'agence et à la marge de négociation, de **2 093 € HD/m²**.

Eu égard à sa situation, à son état d'entretien constaté, à son niveau d'équipement et **aux travaux à réaliser (sous réserves d'un chiffrage effectué par un « Homme de l'Art »)**, nous retiendrons pour le bien étudié qui pourrait être cédé avec une parcelle de 750 m², les valeurs unitaires suivantes :

Après travaux :

$$87,00 \text{ m}^2 \text{ hab.} \quad \times \quad 2\,000 \text{ € HD/m}^2 \text{ hab.} \quad = \quad \mathbf{174\,000 \text{ € HD}}$$

En l'état :

$$87,00 \text{ m}^2 \text{ hab.} \quad \times \quad 1\,000 \text{ € HD/m}^2 \text{ hab.} \quad = \quad \mathbf{87\,000 \text{ € HD}}$$

VALEUR AVANT et APRES TRAVAUX ET VALEUR LOCATIVE APRES TRAVAUX DEMANDEES PAR L'AGENT VNF

5. EVALUATION PAR CAPITALISATION DU REVENU POTENTIEL POUR DE L'ACTIVITE

A. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

L'évaluation étant demandée dans le cadre d'un usage autre que l'habitation, nous avons recherché pour cette méthode d'estimation, des références portant sur des locaux commerciaux et/ou d'activités.

Références de biens à usage d'activités proposés à la location sur la commune :

17 936 € HT-HC/an 118 € HT-HC/m²/an	Zone d'activités Farman, Surface de bureau de 152 m²UB. <i>Immeuble de 2009. Rez-de-chaussée.</i>
12 000 € HT-HC/an 109 € HT-HC/m²/an	Zone d'activités Farman, Surface de bureau de 110 m²UB. <i>1^{er} étage.</i>
14 835 € HT-HC/an 115 € HT-HC/m²/an	Zone d'activités Farman, Surface de bureau de 129 m²UB. <i>Rez-de-chaussée.</i>
21 600 € HT-HC/an 165 € HT-HC/m²/an	Centre-ville de Reims, Surface de bureau de 131 m²UB. <i>2^{ème} étage.</i>
30 000 € HT-HC/an 176 € HT-HC/m²/an	Centre-ville de Reims, Surface de bureau de 170 m²UB. <i>4^{ème} étage.</i>
24 000 € HT-HC/an 163 € HT-HC/m²/an	Centre-ville de Reims, Surface de bureau de 147 m²UB. <i>Rez-de-chaussée.</i>

Appréciation du marché locatif local :

Le bien étudié est situé dans un environnement exclusivement résidentiel, à mi-chemin entre le centre-ville de Reims et la zone d'activités de Farman, située au Sud-Est de Reims. Les prix moyens observés, s'établissent à **114 € HT-HC/m²/an** pour la zone d'activité Farman et à **168 € HT-HC/m²/an** pour les biens situés dans le centre-ville de Reims.

Compte tenu de la situation du bien étudié, implanté à proximité du centre-ville et bénéficiant d'une desserte correcte, nous nous situons dans la fourchette moyenne de ces prix.

A noter que ces offres portent sur des biens plus ou moins récents qui présentent un niveau de performance énergétique et un aménagement intérieur qui tendent à se conformer aux attentes et exigences actuelles.

Valeur locative pour un usage d'activités, après travaux :

Pour l'actif qui nous concerne, dans l'hypothèse de sa réhabilitation pour un usage d'activités, et, eu égard aux éléments cités précédemment, nous pourrions retenir une valeur locative de marché de :

87 m² x 130 € HT-HC/m²/an = 11 310 € HT-HC/an, arrondi à **11 500 € HT-HC/an après travaux**

B. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE PAR CAPITALISATION

Le bien étudié **pourrait être loué** sur la base d'une valeur locative annuelle de **11 500,00 €**

En l'état actuel du marché de l'investissement, nous pensons qu'un taux de rendement théorique de **6,50%** serait admissible :

$$11\,500\text{ €} \quad / \quad 6,50\% \quad = \quad 176\,923\text{ € Droit inclus}$$

Soit en retenant forfaitairement **7,40%** de droits et frais de mutation, conformément aux directives de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière), une valeur de :

$$176\,923\text{ €} \quad / \quad 1,074 \quad = \quad 164\,733\text{ € HD}$$

Ainsi, nous obtenons une valeur arrondie de **165 000 € HD**

Pour obtenir la valeur vénale du bien en l'état, nous déduisons le montant des travaux nécessaires à sa remise en état conforme au marché, soit 87 m² X 1 000 € TTC/m² = 87 000 € TTC, ainsi nous avons :

$$165\,000\text{ €} - 87\,000\text{ € TTC} = \mathbf{78\,000\text{ € HD en l'état}}$$

CONCLUSION

Nous retiendrons pour cet immeuble sis 1 Rue de la Roseraie à Reims (51100), les valeurs suivantes :

▶ Valeur locative annuelle après travaux pour un usage d'activités

11 500 € Hors Taxes et Hors Charges

Onze mille cinq cents euros Hors Taxes et Hors Charges

▶ Valeur vénale en l'état

87 000 € Hors Droits

Quatre-vingt-sept mille euros Hors Droits

▶ Valeur vénale après travaux

174 000 € Hors Droits

Cent soixante-quatorze mille euros Hors Droits

La présente évaluation a été réalisée en tenant compte des facteurs économiques et juridiques constatés à ce jour. Elle ne peut donc être retenue que comme valeur actuelle, sans préjudice de l'évolution de la conjoncture pouvant exercer une influence positive ou négative sur la valeur du bien évalué, dans les mois et années à venir. Elle ne peut donc excéder six mois.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné, pour HEBERT Expertises.
Fait à SERRIS, le 12/03/2026.

Thierry DUBY, REV
Président

Sylvain REBAUD
Expert immobilier



- ▲ **Liquidité à la vente :** ★★★★★
- ▲ **Mise à la location :** ★★★★★
- ▲ **Précision de l'estimation :** ★★★★★

Délai de réalisation : 6 mois

Délai de réalisation : 2-3 mois après travaux

RESERVES

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné(s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité d'HEBERT Expertises ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

AFFECTATION DES LOCAUX L.631.7

Celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, C.D.E.C., I.C.P.E, ...).

SERVITUDES

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

PROTECTION ET PREVENTION DES RISQUES

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997.
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante.
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996).
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00).

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, 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, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

COMMUNICATION ET CONFIDENTIALITE

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Le présent rapport est confidentiel, il est proprement destiné au demandeur ainsi qu'à ses conseillers professionnels et n'est établi qu'aux seules fins précédemment énoncées. Nous ne pouvons accepter aucune responsabilité invoquée par toute autre personne, que ce soit au titre de la destination énoncée ou d'autre manière.

RESERVES PARTICULIERES

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses évolutions réglementaires officielles.

Cette valeur prend en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles. Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers doit faire l'objet d'une approche comptable complémentaire.

BREF EXPOSE DE METHODOLOGIE

LA METHODE DITE PAR COMPARAISON OU PAR ANALOGIE

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. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché.

LA METHODE DITE PAR LE REVENU

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de rendement intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché.

En intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" **Cash-flows Actualisés**, en tenant alors compte :

- des loyers quittancés,
- des loyers attendus,
- d'un taux de vacance, constaté ou envisageable.

Ainsi que des charges :

- impôts, taxes et assimilés,
- travaux d'entretien et d'investissement,
- charges de fonctionnement, récupérables non récupérées,
- assurances,
- commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

LA METHODE PAR LE FONCIER

Celle-ci, dans le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

LA METHODE PAR LE COUT DE REMPLACEMENT

L'approche par le coût de remplacement conduit à faire correspondre la valeur à retenir à la somme qu'il y aurait normalement lieu d'investir pour reconstruire un ensemble qui, sans être réalisé à l'identique, offrirait néanmoins un service analogue.

Cette approche consiste à rechercher successivement :

1. la valeur du terrain équipé et encombré,
2. le coût de remplacement net, en considérant :
 - d'une part le coût actuel de construction des bâtiments et agencements (hors matériel) pour un investissement comparable par sa nature, ses caractéristiques et son niveau d'équipement,
 - d'autre part, des facteurs pouvant déprécier cette dernière valeur (vétusté, obsolescence, caractère inapproprié découlant des dispositions intérieures et des conditions d'emploi), par rapport à un ensemble à édifier aujourd'hui.

DEFINITIONS

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions suivantes :

LA VALEUR VENALE est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ 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 pourrait 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, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-de-porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles, la taxe sur les bureaux situés en Ile de France et les honoraires de gestion technique.

La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère parfois que, si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement.

En immobilier résidentiel, c'est la loi qui fixe le mode de répartition ou de remboursement des frais et charges.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché, outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières) ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé ou probable.

LOYER FACIAL ET LOYER ECONOMIQUE

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au mètre carré hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire.

Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif...).

La question de la valeur locative dans le temps, c'est-à-dire sur la durée d'un bail ou sur une période irrévocable pendant laquelle le locataire ne peut résilier celui-ci, se pose fréquemment en raison de l'existence des avantages parfois consentis au moment de la conclusion du bail.

D'une manière habituelle, en expertise, l'évaluateur traite les franchises de loyer de la manière dont un acquéreur les apprécierait : il en déduit l'incidence lorsque la période de franchise n'est pas commencée ou en cours. Lorsque les franchises sont échues, il considère le loyer effectivement payé.

En revanche, le traitement du loyer dans l'évaluation à des fins comptables au plan des normes IFRS, s'effectue en répartissant l'incidence financière des remises consenties au locataire sur la durée supposée du contrat.

AUTRES VALEURS LOCATIVES

Afin d'éviter toute confusion, il convient de rappeler l'existence d'autres valeurs locatives différentes de la valeur locative de marché définie plus haut. Dans un certain nombre de cas, le jeu pur et simple de l'offre et de la demande ne peut produire complètement ses effets lorsque des dispositions législatives ou réglementaires viennent encadrer la détermination du loyer. C'est notamment le cas d'une part pour certaines catégories d'habitation (loi du 1er septembre 1948, logements sociaux, etc.), d'autre part en immobilier d'entreprise pour la valeur locative de renouvellement.

a. La valeur locative de renouvellement

La valeur locative définie dans le code de commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles -L145-33 et R145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage et des obligations respectives des parties. Ces critères peuvent créer un décalage avec le marché, les prix pratiqués n'étant pas uniformes, tant en raison de la pratique du droit d'entrée que de la règle du plafonnement.

Ainsi, la jurisprudence vient en outre impacter la valeur locative de renouvellement en prenant en compte des références concernant non seulement les loyers de marché, mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement fixés par voie judiciaire.

En outre, la valeur locative de renouvellement se distingue de la valeur locative de marché définie plus haut, en ce sens qu'elle tient compte non seulement des caractéristiques du local, de notions de destination contractuelle, de charges annuelles habituelles (comme l'impôt foncier par exemple), mais aussi d'éventuels facteurs de minoration ou de majoration du loyer et de l'historique entre bailleur et preneur.

La valeur locative de renouvellement sera aussi par ailleurs très souvent le résultat d'une négociation amiable et peut donc être différente d'une valeur locative de marché stricto sensu.

b. La valeur locative administrative (ou cadastrale)

Enfin, il existe une valeur locative dite administrative. Il s'agit d'une base de calcul pour la détermination des impôts locaux.

Ces valeurs locatives ne sont pas en rapport direct avec les loyers constatés de gré à gré sur le marché, même si en 2013 elle a été recalculée pour les seuls locaux professionnels.

DROIT AU BAIL

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur.

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché.

En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier, car il entraîne une conséquence directe sur l'activité.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail. Mais elle est surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement.

Analyse des principaux critères :

- 1° Qualité de l'emplacement,
- 2° Nature et gamme des commerces autorisés dans les locaux,
- 3° Durée du bail et durée restant à courir,
- 4° Faculté de sous-location ou autres dispositions,
- 5° Rapport entre valeur locative de marché et loyer effectivement perçu,
- 6° Charges et conditions du bail.

Il convient de bien distinguer le droit au bail :

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes,
- d'autre part, du droit d'entrée ou du pas-de-porte qui s'analysent quant à eux comme la contrepartie financière d'avantages, lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire et lui restent définitivement acquis,
- enfin de l'indemnité de déspécialisation versée à un propriétaire pour changement d'activité.

Si le pas-de-porte est légal, son interprétation juridique est plus aléatoire. Soit il correspond à un supplément de loyer payé d'avance, soit il peut être interprété comme la contrepartie d'éléments de diverses natures (avantages commerciaux autres que le loyer, la dépréciation de l'immeuble, etc.).

PRIX DE VENTE FORCEE

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet, si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation ainsi que le dommage subi par l'exproprié doivent être fondés sur la valeur de marché à la date de référence, selon les règles et la jurisprudence régissant l'expropriation.

LA VALEUR D'UTILITE

La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global) qu'un chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité.

Elle a été parfois désignée sous d'autres vocables tels que : valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation. Elle peut être rapprochée de la notion de coût de remplacement. Elle se rapproche également de la "valeur actuelle" telle qu'elle est définie dans le Code de Commerce à savoir : "la valeur d'estimation qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien pour l'entreprise".

La valeur d'utilité peut se calculer selon deux types de méthodes, en fonction de la nature du bien à évaluer :

- soit il s'agit d'un bien relativement "standard ou courant" dont l'équivalent peut être disponible sur le marché ; dans ce cas, la valeur d'utilité se confond avec la valeur vénale, droits inclus ;
- soit il s'agit d'un bien spécifique, et c'est alors une méthode par le coût de remplacement qui sera utilisée.

SURFACES

a. Surfaces Hors Oeuvre

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et ouvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du mur intérieur des façades, selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Nota : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. d'une construction et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

b. Surface Utile Brute

La surface utile brute (S.U.B.) comprend :

- les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, locaux sociaux, locaux à usage informatique, archives, réserves,
- les circulations horizontales,
- les sanitaires.

Elles ne comprennent pas :

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

c. 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, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

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 ». (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Les surfaces considérées dans le présent document d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté)

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». (Cf. Article L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) ou d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) opposable aux tiers peuvent instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que dans les périmètres des Z.A.C. dotées de Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé ou dans les secteurs sauvegardés dotés de plan de sauvegarde ou de mise en valeur rendus publics ou approuvés. Toutefois, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment à celui d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement. (Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme). Il peut être simple ou renforcé sur tout ou partie du territoire.

LISTE DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS DEMANDES SI APPLICABLE

Propriété - régime juridique

- Titres de propriété ou attestation notaire, statuts de la société propriétaire.
- Règlement de copropriété, Etat Descriptif de Division, Diagnostic Technique Global.
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété, appel de charges et travaux votés.
- Servitudes privées.

Cadastre - urbanisme

- Relevé cadastral, matrice cadastrale, modèle 1.
- Plan cadastral.
- Certificats d'urbanisme et communaux, arrêté de péril et d'insalubrité, alignement et droit de préemption.
- PLU ou carte communale (règlement, zonage), servitudes administratives.

Environnement – pollution - réglementation

- Document technique diagnostic et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur.
- Attestation amiante, termites, radon, plomb, électricité, gaz..., diagnostic de performance énergétique.

Plans – surfaces

- Plans par niveau, plan de masse, plan de vente.
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature.
- Certificat loi Carrez.

Construction

- Permis de Construire / Déclaration préalable / Permis d'aménager / Permis de démolir.
- Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité.
- Contentieux éventuels / Référé préventif.

Travaux

- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux, entretien courant) et montants.

Situation locative

- Etat locatif détaillé en vigueur, derniers loyers facturés, quittance de loyer.
- Baux et avenants, Bail vert.
- Convention de sous-location.
- Etat de contentieux éventuels, impayés.
- Résiliation des baux, dénonciations reçues ou prévues.
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion récupérables et non récupérables par le bailleur.