

BUREAU RHONE ▼

19, avenue Cabias
69004 LYON - France

BUREAU SAVOIE ▼

10 rue de la Tour
74940 ANNECY LE VIEUX

1, place de la Libération
73000 CHAMBERY

Tél. : 09 61 49 09 36

contact@ifc-expertise.fr

www.ifc-expertise.fr

Philippe FAVRE- REGUILLON

DESS IAE LYON III, Expert de Justice
près la Cour d'Appel (CA) & la Cour
Administrative d'Appel (CAA) de
LYON, Expert Agricole & Foncier
CNEFAF, Membre RICS, Recognised
European Valuer

Adèle DEMOUY

Master II Droit de l'Urbanisme
Mention Professions Immobilières
LILLE II, Expert certifié CFEI@
n°2014/366

Amélie TECHENEY

Licence Gestionnaire des Actifs
Immobiliers ESPI, ICH, CNEI n°1470,
Expert certifié CFEI@ n°2013/351

RICS

Royal Institution of Chartered
Surveyors

REV

Recognised European Valuer By
TEGOVA

CNEFAF

Conseil National de l'Expertise
Foncière, Agricole et Forestière

CNEI

Compagnie Nationale des Experts
Immobiliers

CFEI

Centre De Formation à l'Expertise
Immobilière

RAPPORT D'EXPERTISE EN VALEUR VÉNALE

En date du [REDACTED]

Réalisé à la demande de :

Monsieur [REDACTED], propriétaire du bien étudié, domicilié pour les présentes à l'adresse de celui-ci.

Portant sur :

Une maison d'habitation sur terrain d'assiette avec dépendances et piscine :



Sis :

**ÉCULLY (69130, RHÔNE), [REDACTED] sur parcelle cadastrée
Section AW numérotée [REDACTED].**

Visite des lieux en date du [REDACTED].

EXPERTS AMIABLES & JUDICIAIRE EN EVALUATIONS IMMOBILIERE, FONCIERE & COMMERCIALE

 19, AVENUE CABIAS, 69004 LYON (SIEGE) - FRANCE
TEL. : +33 (0)9 61 49 09 36

 10 RUE DE LA TOUR, 74940 ANNECY LE VIEUX - FRANCE

 1, PLACE DE LA LIBERATION, 73000 CHAMBERY - FRANCE

MAIL : CONTACT@IFC-EXPERTISE.FR / SITE : WWW.IFC-EXPERTISE.FR

S.A.R.L. IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON AU CAPITAL DE 50.000,00 €
RCS DE LYON - SIRET 534 369 764 00020 - TVA INTRA FR04-534369764 - APE 6831Z

AVERTISSEMENT

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (CEEI - 4^{ème} édition – 2012).

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

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations, etc.) qui ne peuvent naturellement être réalisées qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

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

Le présent document est un ensemble de pages numérotées, qui ne saurait être dissocié. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'Expert.

Enfin, dans le cadre de la présente mission, il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt de nature à remettre en cause notre totale impartialité.

Nous avons donc rédigé le présent rapport en conséquence et conclu en apportant réponse à la problématique expressément posée.

Philippe FAVRE-REGUILLON

ELEMENTS D'APPRECIATION REMIS A L'ORDRE DE MISSION

- Ordre de mission dûment signé et validé,*
- Copie du compromis de vente établi en date du 22 septembre 1988,*

ELEMENTS JOINTS EN FIN DE RAPPORT

- Plan cadastral,*
- Extrait des documents d'urbanisme en vigueur : plan de zonage, règlement.*

1/ DEMANDEUR	4
2/ OBJET DE LA MISSION	4
3/ CADASTRE - SITUATION	4
4/ URBANISME	5
5/ CONDITIONS D'OCCUPATION	6
6/ DESCRIPTION	6
■ EMPRISE FONCIÈRE - SERVITUDES.....	6
■ LE BÂTIMENT.....	7
▶ Description technique :	7
▶ Relevé des surfaces par niveaux (Surface Utile Pondérée / SUP) :	7
▶ Vétusté – État observé :.....	8
7/ APPRÉCIATION GÉNÉRALE	8
8/ ESTIMATION EN VALEUR VÉNALE	9
■ LES RÉFÉRENCES.....	9
■ MÉTHODE COMPARATIVE SOL + CONSTRUCTION(S) :	11
■ MÉTHODE COMPARATIVE BÂTI – TERRAIN INTÉGRÉ :.....	11
9/ CONCLUSION GÉNÉRALE	12
10/ PHOTOGRAPHIES	13
PRINCIPES D'EVALUATION – REFERENTIEL CEEI 2012	14

* * *

- ▶ *Le demandeur de la présente expertise est Monsieur [REDACTED], propriétaire du bien étudié, domicilié pour les présentes à l'adresse de celui-ci.*
- ▶ *Nous avons effectué la visite des lieux en date du 28 mars 2017 en présence des propriétaires et d'un ami-conseil, Monsieur [REDACTED].*

2/ OBJET DE LA MISSION

▶ ***Mission :** Détermination de la **VALEUR VÉNALE d'une maison d'habitation sur terrain d'assiette de grande contenance avec dépendances et piscine**, cadastré section AW numéro [REDACTED] et sis [REDACTED] sur la commune d'ÉCULLY (69130 – RHÔNE).*

▶ ***Contexte :** La demandeur nous a missionné dans le cadre de la réalisation d'une future vente du bien étudié. Nous déterminerons la valeur vénale selon une hypothèse du bien libre de toute occupation.*

+ RAPPEL DE PROPRIÉTÉ / DÉSIGNATION DU(DES) BIENS(S) OBJET(S) DE L'ÉTUDE :

Le demandeur nous a communiqué l'acte de compromis de vente établi en date du 22 septembre 1988, duquel il ressort les informations suivantes :

- ***VENDEURS :** [REDACTED] son épouse,*
- ***ACQUÉREURS :** [REDACTED],*
- ***DÉSIGNATION :** « Une propriété située à ÉCULLY (Rhône) [REDACTED], comprenant :*
 - *Maison à usage d'habitation élevée sur cave, rez-de-chaussée, deux étages et dépendances,*
 - *Terrain attenant en nature de jardin d'agrément et potager.**Le tout cadastré section F n° [REDACTED] (aujourd'hui devenues parcelles AW n° [REDACTED] pour 36a 74ca, Formant le lot n°8 du lotissement « [REDACTED] » approuvé par arrêté préfectoral du 22 septembre [REDACTED]. »*

3/ CADASTRE - SITUATION

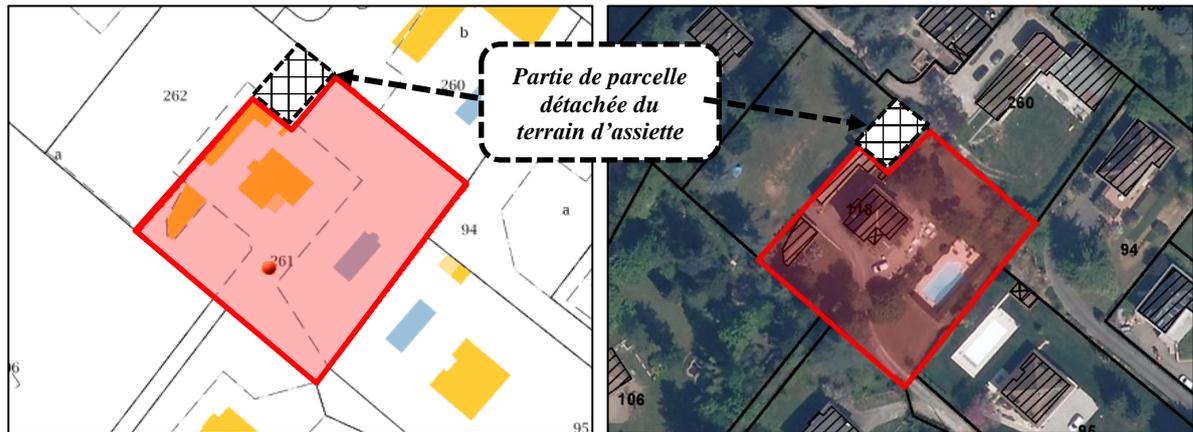
Le bien étudié est situé sur la parcelle cadastrale suivante :

SECTION(S)	NUMÉRO(S)	CONTENANCE(S) ¹
AW	[REDACTED]	0ha 23a 70ca

***NOTA BENE DE L'EXPERT :** Conformément au souhait du demandeur et fonction de son projet de division parcellaire afférent à la réalisation d'une construction sur la parcelle voisine (AW n° [REDACTED]), nous avons défini ensemble un nouveau terrain d'assiette pour le bien objet de notre étude, tel que matérialisé ci-dessous. Sa superficie est amputée d'une partie située au Nord de la parcelle étudié cadastrée AW n° [REDACTED] pour 180m² environ, soit une surface totale redéfinie de 2.190m² (2.370m² – 180m²).*

- ▶ ***Matérialisation du terrain d'assiette envisagé par vue aérienne :***

¹ *Dans la plupart des ventes et actes s'y rapportant, les contenances des terrains sont celles annoncées par le Cadastre (CDIF) avec des imprécisions qui peuvent être conséquentes. La loi SRU de l'an 2000 fait stipuler dans les actes du notaire la mention obligatoire que le terrain vendu a fait l'objet ou non d'un bornage.*



Sources : Cadastre.gouv et Géoportail.

4/ URBANISME

Document d'urbanisme en vigueur au jour de l'expertise : **PLU (Plan Local d'Urbanisme) du GRAND LYON.**

→ Zonage concerné : **UE2-p.**

► *Extrait du plan de zonage (document graphique en vigueur à date de rédaction) :*



Source : Service d'urbanisme du GRAND LYON

► *Extrait des dispositions réglementaires :*

+ Intégralité des dispositions réglementaires en pièce jointe.

La zone UE est une zone banalisée. Quartiers résidentiels périurbains à faible densité assurant une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle. Trois principaux secteurs de zone variant en fonction des règles d'emprise au sol et de densité des constructions.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

Dispositions particulières au sous-secteur « p » : Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans le sous-secteur affecté d'un indice « p », ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

→ **Supprimé par la loi ALUR.**

Article 9 : Coefficient d'Emprise au sol (CES)

Pour les constructions à destination d'habitation, dans le secteur UE2 : le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %. Pour les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

Article 10 : Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**. Toutefois cette hauteur doit être minorée de 1,5 mètre en cas de toiture terrasse. Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées.

Article 14² : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

→ **Supprimé par la loi ALUR.**

+ **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :**



Espaces boisés classés : Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les **espaces boisés classés** repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « **le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements** ».

NOTA BENE DE L'EXPERT : Considérant le fait que le terrain d'assiette est déjà construit (occupé par le bien étudié), nous ne détaillerons pas aux présentes l'ensemble des dispositions d'urbanisme, livrées en annexes le cas échéant. De plus, la servitude d'espace boisée classée, concernant une faible superficie du terrain étudié, sera considérée aux présentes comme sans incidence.

5/ CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien évalué est occupé par les propriétaires à titre de résidence principale. Il sera donc considéré aux présentes comme libre d'occupation.

6/ DESCRIPTION

EMPRISE FONCIÈRE - SERVITUDES

Servitudes identifiées et absence éventuelle de réseau(x) pouvant avoir une incidence sur la valorisation du bien dont il est ici question :

- **SERVITUDE(S) PRIVEE(S)** : Aucune servitude identifiée à la lecture de l'acte notarié communiqué, néanmoins le demandeur nous a fait part d'une servitude de passage des réseaux d'eaux usées (tout à l'égout) située dans l'angle est de la parcelle et ce, au profit de la parcelle voisine cadastrée AW 260,
- **SERVITUDE(S) PUBLIQUES(S)** de type Périmètre de protection ABF, PPRI, EBC, EVP, etc.³ : Voir développement en partie 4/ URBANISME ci-dessus.

² La **LOIALUR** supprime le COS et la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain constructible dans le règlement des PLU. L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles issue des nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain du 26 mars 2014, date de publication de la loi au Journal officiel.

³ **ABF** : L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour les projets situés dans les zones de secteur sauvegardé ; de zone de protection du patrimoine architectural urbanistique et paysager (ZPPAUP) et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ; de site classé ou en instance de classement (avis donné au préfet) ; de site inscrit ; de périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. **PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation, pouvant imposer certaines contraintes quant à la constructibilité et la limiter. **EBC** : en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU et POS peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. **EVP** : Espace Végétalisé à Préserver pouvant imposer la conservation, dans un projet de construction, d'un certain volume d'espaces verts.

- RESEAUX : Tous réseaux présumés existants et en capacité de par la présence du bien en zone urbaine (= « UE ») du document d'urbanisme.

↳ Soit concernant ces points particuliers, aucune source de dévalorisation observée.

LE BÂTI

► Description technique / Configuration :

- MAISON D'HABITATION DE GRANDE SURFACE AVEC DEPENDANCES ET PISCINE,
- TYPOLOGIE : Individuelle,
- DATE DE CONSTRUCTION : fin 19^{ème} siècle (aux dires du demandeur),
- NOMBRE DE NIVEAU(X) (R = rez-de-chaussée / C = Combles) : R + 2 + combles non aménagés car de très faible hauteur (non visités),
- SOUS-SOL : Oui, complet et accessible par l'intérieur, aménageable en pièces habitables annexes,
- GARAGE : Oui, indépendant,
- CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE : Chaudière au gaz,
- AUTRES :
 - Présence d'une dépendance habitable et indépendante située sur l'arrière de la maison, en limite de parcelle, aménagée en appartement de type 2 avec espace cuisine / salon, une chambre et une salle d'eau avec WC ;
 - Présence d'autres annexes accolées à la précédente dépendance et à usage de remise et débarras ;
 - Piscine (rénovée il y a deux ans aux dires du demandeur),
 - Terrasse accessible notamment depuis la cuisine et donnant accès au jardin d'agrément arboré et entretenu.

► Relevé des surfaces par niveaux (Surface Utile Pondérée / SUP)⁴ :

La Surface Utile Pondérée est une unité de surface permettant de considérer toutes les surfaces à disposition de l'occupant / propriétaire du bien. Elle est égale à toutes les parties du bien après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces. Chaque partie du bien immobilier est pondérée selon ses possibilités d'utilisation afin de définir une surface totale valorisable, laquelle devant permettre de le comparer à d'autres biens de surfaces similaires. L'ensemble des surfaces reporté infra est donné à titre indicatif et devra, le cas échéant, être validé par un professionnel habilité.

	Pièces	m ²	Pond*	m ² pond.	Observations
RDC	Cuisine	22,68m ²	1,00	22,68m ²	équipée, donnant sur petite terrasse
	Salon	21,70m ²	1,00	21,70m ²	petite vue
	Salle à manger	13,92m ²	1,00	13,92m ²	SO
	Dégagement WC	1,60m ²	1,00	1,60m ²	SO
	WC	1,62m ²	1,00	1,62m ²	SO
	Hall d'entrée	10,79m ²	1,00	10,79m ²	compris placard
	Sas d'entrée	2,43m ²	1,00	2,43m ²	SO
	Sous-Total	74,74m²	1,00	74,74m²	
R+1	Chambre d'ami	12,96m ²	1,00	12,96m ²	avec lavabo dans placard
	Salle de bains	6,42m ²	1,00	6,42m ²	compris placard
	Chambre parentale	22,16m ²	1,00	22,16m ²	cheminée + vue valorisante
	Palier	6,77m ²	1,00	6,77m ²	compris placard
	Chambre Mede	20,18m ²	1,00	20,18m ²	cheminée
	WC	1,83m ²	1,00	1,83m ²	SO
	Sous-Total	70,32m²	1,00	70,32m²	
R+2	Chambre bleue	10,39m ²	1,00	10,39m ²	surface > 1,80m
	Salle d'eau	3,12m ²	1,00	3,12m ²	SO
	Chambre Priscille	16,30m ²	1,00	16,30m ²	placards avec HSP < 1,80m + vue valorisante
	Chambre Benoît	17,20m ²	1,00	17,20m ²	SO
	Palier	4,32m ²	1,00	4,32m ²	présence placard dont HSP < 1,80m
	Sous-Total	51,33m²	1,00	51,33m²	

⁴ La loi Carrez, ou loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, est une loi imposant au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente. En l'occurrence, et s'agissant là d'un bien de type chalet à usage de restaurant d'altitude non soumis à la présente législation, il n'est pas fait application de la présente loi. Dès lors, toutes les surfaces reportées au rapport le sont sous réserve de validation par un homme de l'art et ne sont données qu'à titre indicatif permettant de déterminer la surface utile pondérée à retenir aux présentes.

Suite Tableau ▼

SOUS-SOL	Cave à vins	16,88m ²	0,30	5,06m ²	HSP de 2m environ
	Cave principale	40,08m ²	0,30	12,02m ²	HSP de 2m environ
	Cave du fond	13,10m ²	0,30	3,93m ²	HSP de 2m environ
	Chaufferie - buanderie	9,27m ²	0,30	2,78m ²	chaudière gaz
<i>Sous-total</i>		79,33m²	0,30	23,80m²	
DÉPENDANCE HABITABLE	Pièce principale	16,86m ²	1,00	16,86m ²	HSP de 2,39m à 3,30m
	Salle d'eau	2,76m ²	1,00	2,76m ²	WC, douche et lavabo
	Chambre	9,13m ²	1,00	9,13m ²	SO
<i>Sous-total</i>		28,75m²	1,00	28,75m²	
ANNEXES	Garage	31,35m ²	0,30	9,41m ²	Avec deux fenêtres
	Remise	5,20m ²	0,20	1,04m ²	Avec accès arrivée d'eau
	Petite terrasse	9,07m ²	0,10	0,91m ²	SO
<i>Sous-total</i>		45,62m²	0,20	11,35m²	
SURFACE UTILE PONDÉRÉE ▶				260,29m²	350,09m² SDP
SURFACE HABITABLE ▶				225,14m²	

LÉGENDE : SO (Sans Objet), HSP (Hauteur Sous Plafond).

↪ Soit retenue aux présentes une surface utile pondérée de 260m² (en valeur arrondie).

► Vétusté – État observé :

La vétusté du bien ici expertisé est à considérer par rapport à une vétusté moyenne des bâtis de l'ordre de 20%. Une vétusté supérieure viendrait à déprécier la Valeur Vénale du bien et à l'inverse, une vétusté inférieure à le valoriser.

Au vu de sa typologie et de sa date de construction, le bien a été observé lors de notre visite dans un bon état général, nécessitant toutefois quelques travaux de rafraîchissement pour certaines surfaces (notamment celles du R+2). Nous retiendrons donc une vétusté de l'ordre de 30%, venant en déduction de la valorisation de la construction pour mise en œuvre de la méthode dite sol + constructions ci-dessous.

En outre, au vu des termes de comparaison référencés ci-après, bénéficiant de caractéristiques et état similaires au bien étudié (pour une majeure partie des références), nous ne retiendrons aucun coefficient particulier de vétusté pour la mise en œuvre de la méthode dite bâti-terrain intégré.

7/ APPRÉCIATION GÉNÉRALE

(+) Point Positifs :

- Propriété de grande superficie et sur terrain d'assiette de grande contenance, arboré et entretenu,
- Très bonne situation sur la commune d'ÉCULLY, dans un quartier résidentiel et calme,
- Vue dégagée et valorisante,
- Présence d'un dépendance habitable et annexes de confort : terrasse, piscine,
- Sous-sol complet aménageable et valorisable en pièces de vie annexes.

(-) Points Négatifs :

- Quelques travaux de rafraîchissement à prévoir.

De par sa nature, son orientation, sa situation, le bien ici expertisé en Valeur Vénale s'insère dans le marché des biens de type maison d'habitation sur le secteur de la commune d'ÉCULLY.

Aussi, compte tenu :

- Des caractéristiques du/des bien(s) ci-avant évoquées et appréciations portées,
- De l'emplacement au sein de la commune concernée,
- De sa/leurs vétusté(s) constatée(s),
- Des données actuelles de marché, et des actes enregistrés sur la commune,

Il est alors possible de déterminer les termes de comparaison à retenir, lesquels sont les suivants :

LES RÉFÉRENCES

Les valeurs vénales de maisons d'habitation

Nous référençons les mutations (source : impots.gouv – PatrimUsagers) de biens de type maison d'habitation intervenues sur le secteur d'ÉCULLY et plus particulièrement dans un secteur proche du bien étudié (rayon de 1km), tel qu'illustré ci-dessous :

1) Chemin du Chancelier – Maison de 183m² habitables sur terrain de 533m² avec 6 chambres, 2 salles d'eau, garage de 15m² et remise de 32m², soit une SUP identifiée à **195,5m²** ► Prix de vente : **644.500 Euros**, soit **3.295 Euros/m² SUP**.



2) Chemin de Fontville – Maison de 159m² habitables sur terrain de 1.166m² avec piscine, 4 chambres, 4 salles d'eau, garage de 56m², terrasse de 27m² et remise de 30m², soit une SUP identifiée à **184,5m²** ► Prix de vente : **840.000 Euros**, soit **4.553 Euros/m² SUP**.

3) Chemin des Hautes Bruyères – Maison de 284m² habitables sur terrain de 1.684m² avec piscine, 6 chambres, 3 salles d'eau, garage de 30m² et cave de 29m², soit une SUP identifiée à **301,7m²** ► Prix de vente : **912.100 Euros**, soit **3.023 Euros/m² SUP**.

4) Chemin des Hautes Bruyères – Maison de 190m² habitables sur terrain de 2.419m² avec 6 chambres, 3 salles d'eau, garage de 42m² et cave de 15m², soit une SUP identifiée à **207,1m²** ► Prix de vente : **590.000 Euros**, soit **2.849 Euros/m² SUP**.

5) Chemin de la Pinède – Maison de 240m² habitables sur terrain de 1.457m² avec piscine, 4 chambres, 2 salles d'eau, garage de 48m², cave de 10m², terrasse de 31m² et remise de 50m², soit une SUP identifiée à **270,5m²** ► Prix de vente : **1.294.000 Euros**, soit **4.784 Euros/m² SUP**.

6) Chemin de la Pinède – Maison de 258m² habitables sur terrain de 1.635m² avec piscine, 4 chambres, 5 salles d'eau, garage de 44m², cave de 99m² et grenier de 95m², soit une SUP identifiée à **310m²** ► Prix de vente : **814.660 Euros**, soit **2.628 Euros/m² SUP**.

7) Chemin des Rivières – Maison de 226m² habitables sur terrain de 1.887m² avec piscine, 5 chambres, 2 salles d'eau, garage de 61m², cave de 52m² et terrasse de 71m², soit une SUP identifiée à **261,8m²** ► Prix de vente : **892.500 Euros**, soit **3.409 Euros/m² SUP**.

8) Lieudit Les Sabines – Maison de 224m² habitables sur terrain de 1.595m² avec piscine, 5 chambres, 4 salles d'eau, garage de 36m² et cave de 210m², soit une SUP identifiée à **255,8m²** ► Prix de vente : **856.000 Euros**, soit **3.346 Euros/m² SUP**.

+ Références proches mais non illustrées ci-dessus :

9) Chemin du Chancelier – Maison de 204m² habitables sur terrain de 1.498m² avec piscine, 4 chambres, 2 salles d'eau, garage de 15m², cave de 12m², et remises de 20m² et 23m², soit une SUP identifiée à 220,7m² ► Prix de vente : **1.056.000 Euros**, soit **4.785 Euros/m² SUP**.

10) Rue Hêtre Pourpre – Maison de 229m² habitables sur terrain de 727m² avec 5 chambres, 3 salles d'eau, garage de 27m² et cave de 27m², soit une SUP identifiée à 245,2m² ► Prix de vente : **930.000 Euros**, soit **3.793 Euros/m² SUP**.

La liste des références fait ressortir un prix moyen de 3.650 Euros/m² pour une surface utile pondérée moyenne de 245m² (en valeurs arrondies).



Puis, nous avons également identifié les références d'intentions de cessions (source : commercialisateurs) pour des biens bénéficiant de caractéristiques et situation identiques à celles du bien étudié :

❖ Proche centre-ville, au calme - Maison de **236m²** habitables sur terrain plat de 1.500m² avec piscine, grande pièce de vie de 75m², 4 chambres, 3 salles de bains, grande terrasse ► Prix de vente : **1.097.000 Euros**, soit **4.648 Euros/m² hab.**

❖ Quartier résidentiel et calme, à 10min à pied du centre - Maison d'architecte en excellent état de **212m²** habitables sur terrain de 2.000m² clos et arboré avec piscine (possibilité de détacher 800m²) grand séjour de 80m², 4 chambres, 2 salles de bains, garage double, atelier, grenier, pool house et studio de 20m² ► Prix de vente : **1.115.000 Euros**, soit **5.259 Euros/m² hab.**

❖ Dans parc fermé et au calme – Villa d'architecte de **310m²** habitables sur terrain de 1.500m² avec piscine et pool house, grande pièce de vie de 100m², 5 chambres, 3 salles de bains, au sous-sol une pièce de réception de 100m² et salle de sport, garage attenant de 40m² ► Prix de vente : **1.197.000 Euros**, soit **3.861 Euros/m²**.

❖ Villa de plain-pied en excellent état de **230m²** habitables sur terrain clos et arboré de 2.300m² avec piscine et pool house, double réception, 4 chambres, 4 salles de bains, garage double, grandes caves ► Prix de vente : **1.175.000 Euros**, soit **5.109 Euros/m²**.

❖ Proche centre-ville – environnement calme et privilégié – Maison construite en 1968 de **220m²** habitables sur terrain arboré de 1.431m² avec pièce de réception de 48m², 4 chambres, combles aménageables, salle de jeux et bureau en sous-sol, greniers, cave, atelier et garage double ► Prix de vente : **824.000 Euros**, soit **3.745 Euros/m²**.

❖ Quartier résidentiel au calme avec vue dégagée - Maison de **250m²** habitables sur terrain arboré de 1.660m² avec piscine, 4 chambres, 2 salles de bains, terrasse de 80m², sous-sol complet avec home cinéma, salle de jeux, garage triple ► Prix de vente : **816.000 Euros**, soit **3.264 Euros/m²**.

L'ensemble des références fait ressortir un prix moyen de 4.300 Euros/m² pour une surface habitable moyenne de 243m² (en valeurs arrondies).

↳ **Tel que développé dans notre analyse supra, au vu de la situation du bien, de ses caractéristiques et de son état, mais aussi notamment de sa vue dégagée et valorisante, nous retiendrons une valorisation moyenne de 3.900 Euros/m² et ce, pour mise en œuvre de la méthode bâti – terrain intégré ci-dessous.**

Les valeurs vénales de terrains constructibles à usage d'habitation (source : commercialisateurs)

❖ Terrain plat et viabilisé de **1.100m²** - en partie clos, calme ► Prix de cession : **450.000 Euros**, soit **409 Euros/m²**.

❖ Terrain plat et viabilisé de **900m²** - quartier résidentiel proche transports, construction possible de 270m² (CES = 30%) ► Prix de cession : **450.000 Euros**, soit **500 Euros/m²**.

❖ Terrain plat et viabilisé de **1.216m²** - quartier résidentiel proche transports, construction possible de 364m² ► Prix de cession : **630.000 Euros**, soit **518 Euros/m²**.

❖ Terrain plat et viabilisé de **600m²** - proximité du parc de Chalins, possibilité de construire 150m² + garage, arrêt de bus ► Prix de cession : **295.000 Euros**, soit **492 Euros/m²**.

- ❖ Terrain plat et viabilisé de **1.025m²** - quartier résidentiel, construction possible de 230m² + garage ► Prix de cession : **450.000 Euros**, soit **439 Euros/m²**.
- ❖ Terrain plat, clos de **1.380m²** - au cœur du village, PC déposé pour maison de 230m² + garage + piscine ► Prix de cession : **710.000 Euros**, soit **514 Euros/m²**.
- ❖ Terrain plat de **1.400m²** - au cœur du village, à 400m des commerces et services, secteur calme ► Prix de cession : **710.000 Euros**, soit **507 Euros/m²**.
- ❖ Terrain plat, viabilisé et clos de mur de **1.109m²** - centre-ville, quartier Fontville / Galibert ► Prix de cession : **559.000 Euros**, soit **504 Euros/m²**.

La liste de références fait ressortir un prix moyen de terrain de 485 Euros/m² pour une surface moyenne de 1.130m² (en valeurs arrondies).

↳ Au vu des caractéristiques et de la situation du terrain étudié (légère déclivité et servitude d'espace boisé classé), mais également de sa surface plus importante que la moyenne des références identifiées ci-dessus, nous retiendrons une valorisation moyenne de **300 Euros/m²** et ce, pour mise en œuvre de la méthode dite sol + constructions.

RÉSULTATS ▼

■ MÉTHODE COMPARATIVE SOL + CONSTRUCTION(S) :

Celle-ci consiste en la détermination d'une part de la valeur du terrain en considérant soit un éventuel abattement dans le cas d'un terrain inférieur à la parcelle de base identifiée sur le secteur, soit une majoration dans le cas contraire, et d'autre part de la valeur des constructions existantes en considérant leur vétusté.

1. Valeur du terrain :

Pour rappel, nous avons retenu un prix moyen du terrain au m² de 300 Euros pour un terrain d'assiette étudié de 2.190m², soit :

$$\text{Valeur de la parcelle : } 300 \text{ €} \times 2.190 \text{ m}^2 = 657.000 \text{ Euros.}$$

2. Valeur de la construction :

SUP :	260,29m ²
Vétusté :	30,00%
Valeur à neuf de la construction (valeur 01/2001) :	1 700 €/m ²
Indice de réévaluation actuel :	105,20 (BT01)
Indice de référence moyenne 2010 :	100,00 (BT01)
Soit Valeur m ² de la construction :	1 610 €/m ²
Valeur de la construction :	418 954 €

3. Valeur vénale de l'ensemble (1 + 2) :

$$657.000 + 418.954 = \underline{\underline{1.076.000 \text{ Euros}}} \text{ (en valeur arrondie).}$$

■ MÉTHODE COMPARATIVE BÂTI – TERRAIN INTÉGRÉ :

Celle-ci consiste à déterminer la valeur du bien par comparaison avec d'autres biens ayant les mêmes caractéristiques, dans son ensemble et abstraction faite de la surface du terrain.

Soit pour rappel, un prix moyen au m² retenu de **3.900 Euros** pour un bien d'une surface utile pondérée retenue pour **260m²**, soit une valeur vénale de :

$$3.900 \text{ €} \times 260 \text{ m}^2 \text{ SUP} = \underline{\underline{1.014.000 \text{ Euros}}}.$$

9/ CONCLUSION GÉNÉRALE



Nos multiples approches, prises de références et méthodes mises en œuvre spécifiquement au cas présent et en réponse à la problématique d'évaluation ici posée permettent de définir la valorisation moyenne ci-après retenue, hors droits, hors taxes et en valeur arrondie :

**► 1.045.000 €uros,
Soit un million quarante-cinq mille €uros.**

+ REMARQUES PARTICULIÈRES DE L'EXPERT :

Il s'agit là d'une évaluation en valeur vénale d'un bien de type maison d'habitation de grande surface sur terrain d'assiette de grande contenance avec dépendances et annexes de confort dont piscine. Le bien bénéficie d'une très bonne situation, dans un quartier résidentiel et calme de la commune d'ÉCULLY.

Comme convenu avec le demandeur, et tel que défini dans notre analyse, nous avons considéré aux présentes un terrain d'assiette amputé d'une partie de 180m² environ située au Nord du tènement au vu de la réalisation d'un projet de construction sur la parcelle voisine.

En outre, lors de notre visite, nous avons observé le bien dans un bon état général, nécessitant toutefois quelques travaux de rafraîchissement (notamment au 2^{ème} étage). Le bien jouit également d'une vue dégagée et valorisante sur les environs.



Valeurs exprimées aux conditions actuelles du marché, à la date des présentes :

- En net vendeur, dans une fourchette de valeur de +/- 10%,
- En considérant le/les biens en état(s) apparent(s) au jour de notre transport sur les lieux, notre rapport ne constituant pas un audit technique du bâtiment,
- En considérant le/les biens libre(s) de toute(s) occupation(s) ou location(s) de quelque sorte que ce soit, sauf à ce que soit stipulé le contraire en conclusion de rapport,
- En considérant le/les biens abstraction faite de la présence d'amiante, de plomb, d'insectes xylophages ou parasites du bois. Si la présence de l'un de ces éléments était avérée, nos conclusions pourraient en être modifiées,
- En considérant notre estimation de valeur vénale pour des conditions normales de réalisation, écartant toute notion de vente précipitée, forcée ou de convenance.

Fait en notre cabinet, le mercredi 10 février 2021.

Philippe FAVRE-REGUILLON

Expert en évaluations immobilières C.2.2.,
Expert près la Cour d'Appel (CA) de LYON,
Expert près la Cour Administrative (CAA) de LYON,
Expert Foncier et Agricole CNEFAF
MRICS, REV.

Vues extérieures :



Vues façades avant et arrière du bien – Vue espace extérieur et piscine ▲



Vue dégagée depuis le bien - Garage ▲

Vues intérieures :



Cuisine / Salon ▲



Chambre parentale / Salle de bains R+1 ▲



Chambre Priscille / Salle d'eau R+2 ▲

L'Expert reste libre du choix des principes et des méthodes adaptées aux conclusions qu'il doit produire.

LES VALEURS DE MARCHÉ

VALEUR VENALE (DEFINITION CEEI – 4^{EME} EDITION – OCTOBRE 2012)

C'est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés 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, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

VALEUR LOCATIVE (DEFINITION CEEI – 4^{EME} EDITION – OCTOBRE 2012)

Elle 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, 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.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

LES METHODES PAR COMPARAISON DIRECTE (OU METHODES PAR LE MARCHE)

Celles-ci consistent à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

LES METHODES PAR LE REVENU

Celles-ci consistent à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'une valeur locative, d'un revenu brut ou d'un revenu net, pour parvenir à une valeur vénale.

LES METHODES PAR LE COUT DE REMPLACEMENT

Celles-ci consistent à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation. Cette dernière catégorie de méthodes est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens immobiliers très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

LES METHODES DITES "PROFESSIONNELLES"

Celles-ci s'appliquent à des catégories de biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres...). Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par le revenu ou par comparaison. On peut y assimiler la méthode dite du "bilan-promoteur" parfois appelée méthode de récupération foncière ou du « compte à rebours » opérateur. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un terrain, d'une « charge foncière » ou d'un immeuble à reconstruire, à rénover ou à réhabiliter, en considérant l'ensemble des postes budgétaires de l'opération (charges, produits, marge) permettant in fine, d'en identifier la valeur.

CONDITIONS GENERALES D'EXERCICE DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE DEFINIES PAR LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE (CEEI – 4^{EME} EDITION – OCTOBRE 2012)



