

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

à la demande de Monsieur **GRIFFON Julien**



7, RUE DE VAUBAN - 44000 NANTES

07 mars 2014

Evalia

15 RUE DU RUISSEAU - 75018 Paris

Tél : 01 02 03 04 05

julien.griffon@evalia.com

INTRODUCTION

■ Descriptif de l'agence Evalia

L'équipe de notre agence immobilière à Rennes est attentive à vos souhaits et efficace dans ses recherches quelque soit votre projet immobilier.

Au sein de notre agence immobilière, vous trouverez une équipe de professionnels de l'immobilier proches du marché, pour vous aider à aboutir rapidement dans vos recherches.

Notre agence vous présente une sélection d'annonces immobilières sur Rennes et ses environs actualisées en permanence.

■ Situation du marché immobilier

En 2014 le marché immobilier devrait suivre les mêmes évolutions que l'an dernier, les prix demeurant élevés dans le neuf et affichant une tendance baissière dans l'ancien, avec toutefois de fortes disparités géographiques.

La correction des prix des logements anciens devrait se poursuivre cette année, «tout comme l'accroissement des disparités selon l'emplacement et la qualité des biens»

■ Maison en secteur recherché

Cette maison bénéficie d'un environnement privilégié. Sur un magnifique terrain avec étang, ruisseau, petit bois et pré (avec entrée indépendante) d'une contenance de 2.2 Hectares, la maison se compose d'une grande entrée, salon/séjour avec cheminée, cuisine A/E, 4 chambres, 2 salle de bain et nombreuses dépendances, le tout à 18 kms au sud de Nantes proche axes routiers

EN RÉSUMÉ

■ Maison individuelle 6 pièces expertisée libre

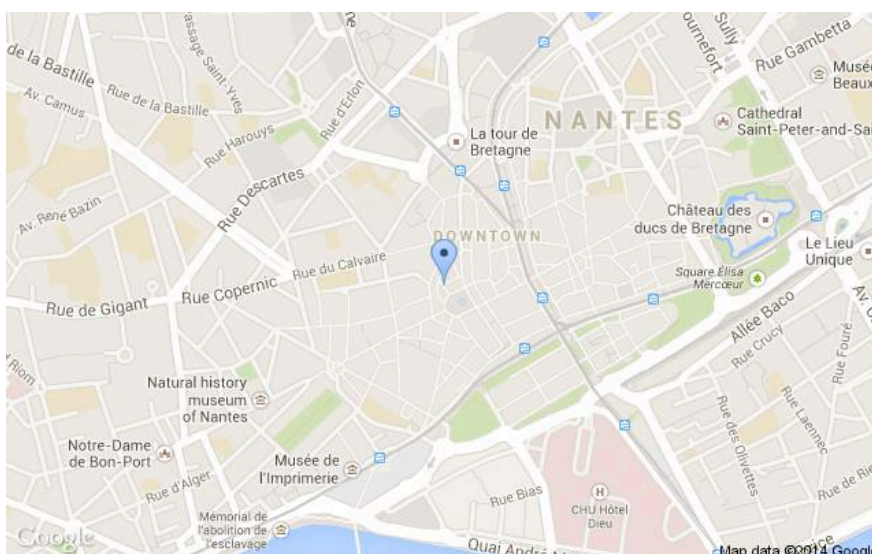
7, RUE DE VAUBAN - NANTES 44000

Surface du terrain : 1800 m²

Surface plancher pondérée : 154 m²



■ Plan de situation



■ Documents mis à disposition de l'expert

- Titre de propriété
- Plan de la maison
- Diagnostics immobiliers
- Justificatifs des dépenses énergétiques

■ Mission

- Visite du bien réalisée le 24/01/2014 par Julien Griffon
- Rapport d'expertise immobilière réalisé le 07/03/2014 par Mathieu Venturini

■ Méthodes d'évaluation retenues

→ 2 méthodes comparatives retenues

- Par sol plus constructions
- Bâti terrain intégré

→ 2 méthodes financières retenues

- Par capitalisation du revenu
- Par discounted cash flow

**VALEUR VÉNALE DE LA MAISON
CONSIDÉRÉE LIBRE DE TOUTE OCCUPATION
441 900 €**

COMPRISE ENTRE 422 600 € ET 464 750 €

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

1.2 Logement

1.3 Revenu

1.4 Quartier

1.5 Vie Sociale

2. URBANISME

2.1 Dispositions applicables

2.2 Conclusions

3. DESCRIPTIF DU BIEN

3.1 Le terrain

3.2 La construction

3.3 Les charges

4. SITUATION LOCATIVE

5. EVALUATION

5.1 Méthode comparative par sol plus constructions

5.2 Méthode comparative bâti terrain intégré

5.3 Méthode par capitalisation

5.4 Méthode du discounted cash flow

6. CONCLUSION

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

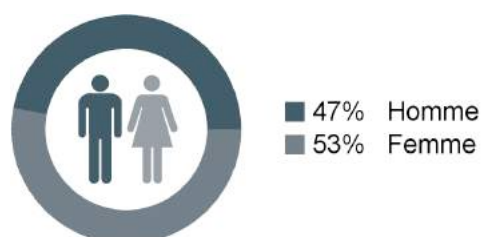
■ TYPOLOGIE DES FAMILLES



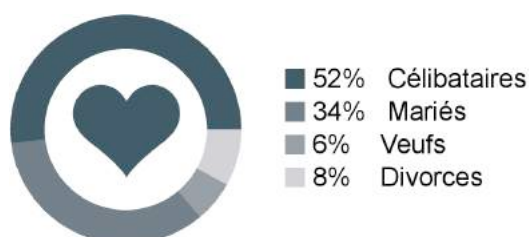
■ NOMBRE D'HABITANTS



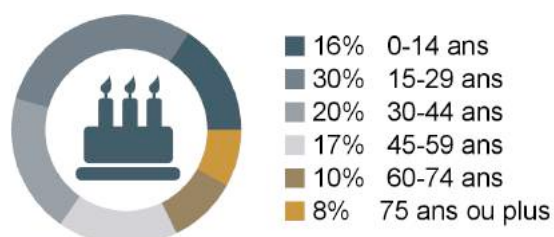
■ RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



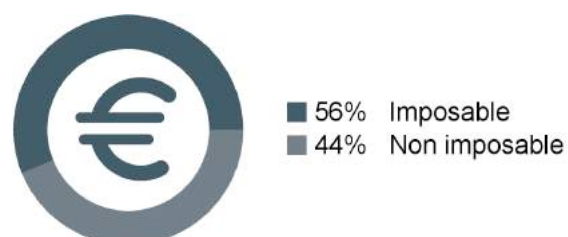
■ STATUT MARITAL



■ AGE MOYEN



■ PART DES FOYERS IMPOSABLES

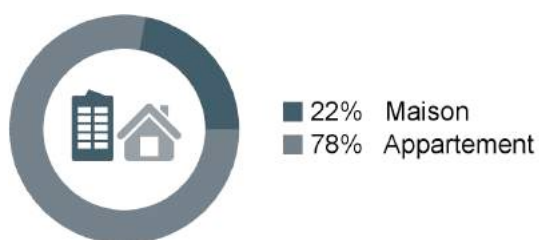


1.2 Logement

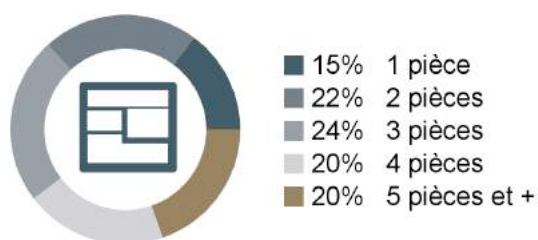
■ RÉPARTITION PAR TYPE



■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES

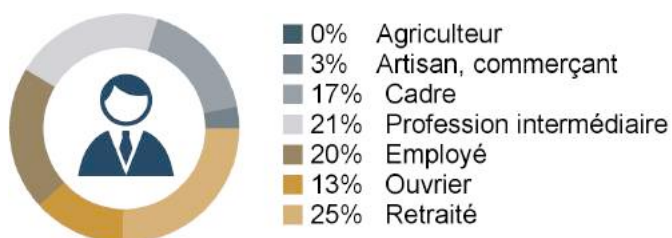


■ PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



1.3 Revenu

■ PROFESSION



■ REVENU ANNUEL PAR MÉNAGE



1.4 Quartier

La maison est située à : **Sainte Thérèse**

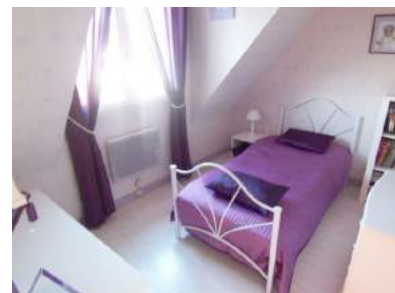
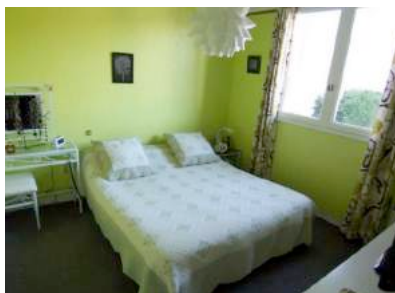
- Il s'agit d'un quartier de cadres moyens

■ Agrément

- Meilleur emplacement dans la ville

■ Voisinage

- Exceptionnel



1.5 Vie sociale

■ Commerces

- Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 mins

- Gare : **TGV Nantes**, TGV à proximité immédiate

■ Scolarité

- Université avec masters diversifiés à plus de 20 kms
- Université sans master diversifié à plus de 20 kms
- Lycée sur la commune
- Collège à proximité immédiate
- Ecole primaire à proximité immédiate

2.URBANISME

2.1 Dispositions applicables

■ Plan Local d'Urbanisme

La commune dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** qui fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols et délimite les zones urbaines ou à urbaniser.

- Date de publication : **25/03/2009**
- Zonage : **UD**

2.2 Conclusion

Au regard des dispositions d'urbanisme relevées et de la configuration du terrain, il ne peut être envisagé la division du terrain expertisé.

3. DESCRIPTION DU BIEN

3.1 Le terrain

- Superficie de 1800 m²
- Référence cadastrale : AD23
- Emprise servitude de 40 m²

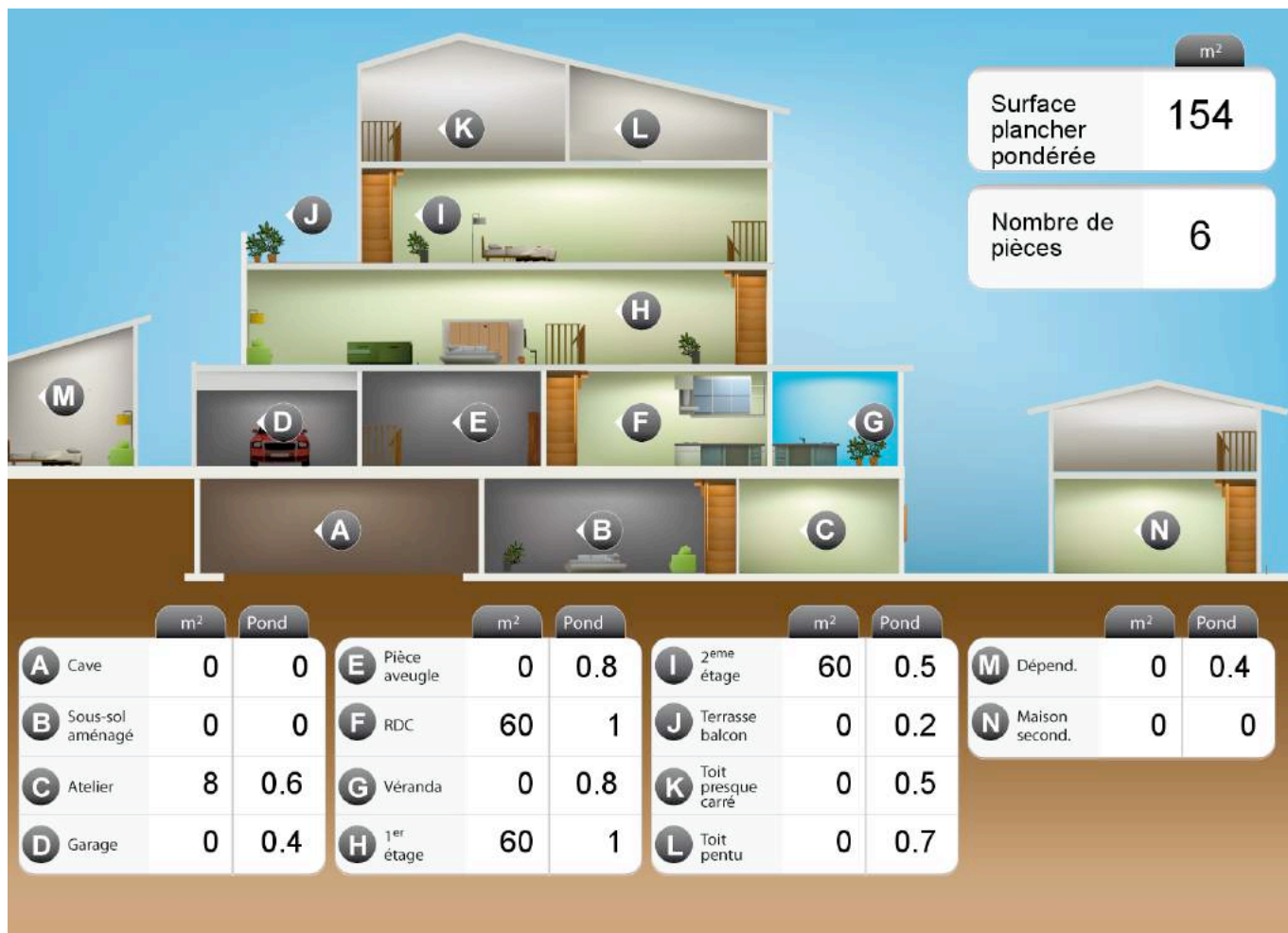


3.2 La construction

- Surface plancher pondérée 154 m²
- Époque de construction : **Maison contemporaine (construite après 1930)**
- Année de construction : **1900**
- Style de construction : **Pavillon de bonne qualité**
- Matériaux gros oeuvre : **moellon**
- Assainissement : **fosse septique**
- Couverture de la toiture : **ardoise fibre-ciment**
- Type de chauffage : **poêle a bois**
- **Cuisine équipée**

■ Distribution

Atelier	8 m ²	0.6
Rez-de-chaussée	60 m ²	1.0
1er étage	60 m ²	1.0
2ème étage	60 m ²	0.5

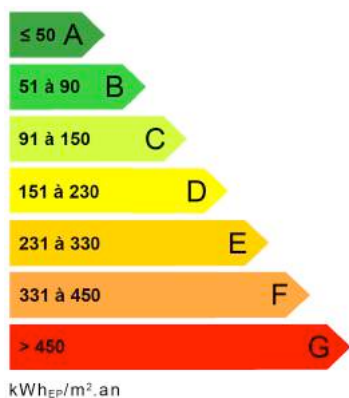


■ Travaux

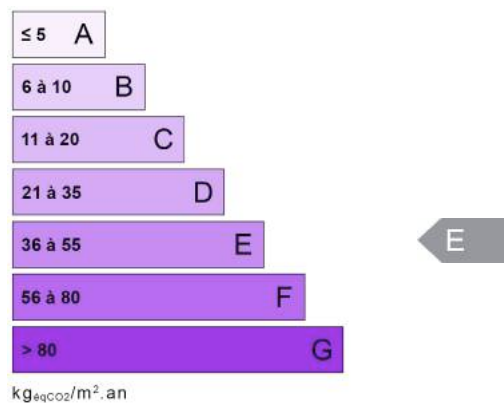
Gros oeuvre						
	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon	Vétusté	
Murs de façade					40 %	12,4 %
Toiture						
Charpente					0 %	0 %
Couverture					0 %	0 %
Isolation					40 %	1,2 %
Sols						
Revêtements					25 %	1,5 %
Nécessaire à la location						
Menuiseries extérieures						
Fenêtres					40 %	3,2 %
Chauffage						
Chaudière					40 %	1,2 %
Nécessaire à la location						
Distribution					30 %	0,9 %
Sanitaires						
Canalisation					40 %	0,8 %
Appareillage					40 %	1,6 %
Revêtements murs et sols					0 %	0 %
Électricité						
Prises & interrupteurs					100 %	2 %
Nécessaire à la location						
Distribution					40 %	1,2 %
État intérieur général						
Plâtres & enduits					40 %	1,6 %
Peinture					20 %	1 %
Équipement cuisine					40 %	1,6 %
Menuiseries Intérieures					20 %	0,8 %
Divers						
travaux divers					-1 000,00 €	Nécessaire à la location
Vétusté					31 %	

■ Diagnostic énergie

- Performance énergétique



- Emission de gaz à effet de serre



3.3 Les charges

- taxe foncière : 1800 €

4. SITUATION LOCATIVE

■ Maison expertisée libre

- Valeur locative mensuelle de la maison : 1 473 €

5. EVALUATION

5.1 Méthode comparative par sol plus construction

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

SURFACE DU TERRAIN EXPERTISÉ : 1800 m²

Mutation	Ville	Surface terrain	Prix de vente	
17/08/12	ST HERBLAIN avenue Genêts -	446 m ²	210 000 €	
29/01/13	Rezé de la Grand'Haie	450 m ²	145 000 €	
03/02/14	ST HERBLAIN rue du Souvenir Français	1025 m ²	235 000 €	
11/03/13	Bouguenais Rue du 11 Novembre	427 m ²	87 200 €	
18/04/13	Rezé rue Georges Berthomé	715 m ²	140 100 €	
24/09/12	ST HERBLAIN Rue du docteur Boubée -	1536 m ²	270 000 €	
16/07/12	REZE rue du Chêne Creux -	479 m ²	76 500 €	
15/06/12	LA CHAPELLE SUR ERDRE rue des Cahéreaux	772 m ²	110 000 €	
8 références analysées		Parcelle de base	731 m ²	159 225 €

■ Parcelle de base par comparaison

PARCELLE DE BASE DU SECTEUR

Surface moyenne d'une parcelle constructible	731 m ²
Valeur moyenne de cette parcelle moyenne	159 225 €
soit un prix moyen par m ²	218 €/m ²

■ Valeur du terrain

Surface du terrain	1 800 m ²
Valeur du terrain	216 605 €

■ Valeur de la construction

Surface plancher pondérée	154 m ²
Valeur à neuf/m ² de la construction (valeur janvier 2001)	900 €/m ²
Valeur à neuf/m ² indexée (indexation bt01 du mois de janvier 871.9/587.2)	1 332 €/m ²
Vétusté	31 %
Valeur de la construction	141 538 €

■ Coefficient environnemental

1er Coefficient environnemental foncier	118 %
2ème Coefficient environnemental socio économique	145 %
Coefficient environnemental moyen	132 %

■ Estimation

Valeur du terrain	216 605 €
Valeur de la construction	141 538 €
Coefficient environnemental moyen	132 %
Mise au norme de l'assainissement	-8 000 €
VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR SOL PLUS CONSTRUCTION	464 750 €

■ 1er coefficient d'environnement socio-économique

PARCELLE DE BASE DU SECTEUR

Valeur de cette parcelle moyenne 159 225 €

MAISON DE BASE

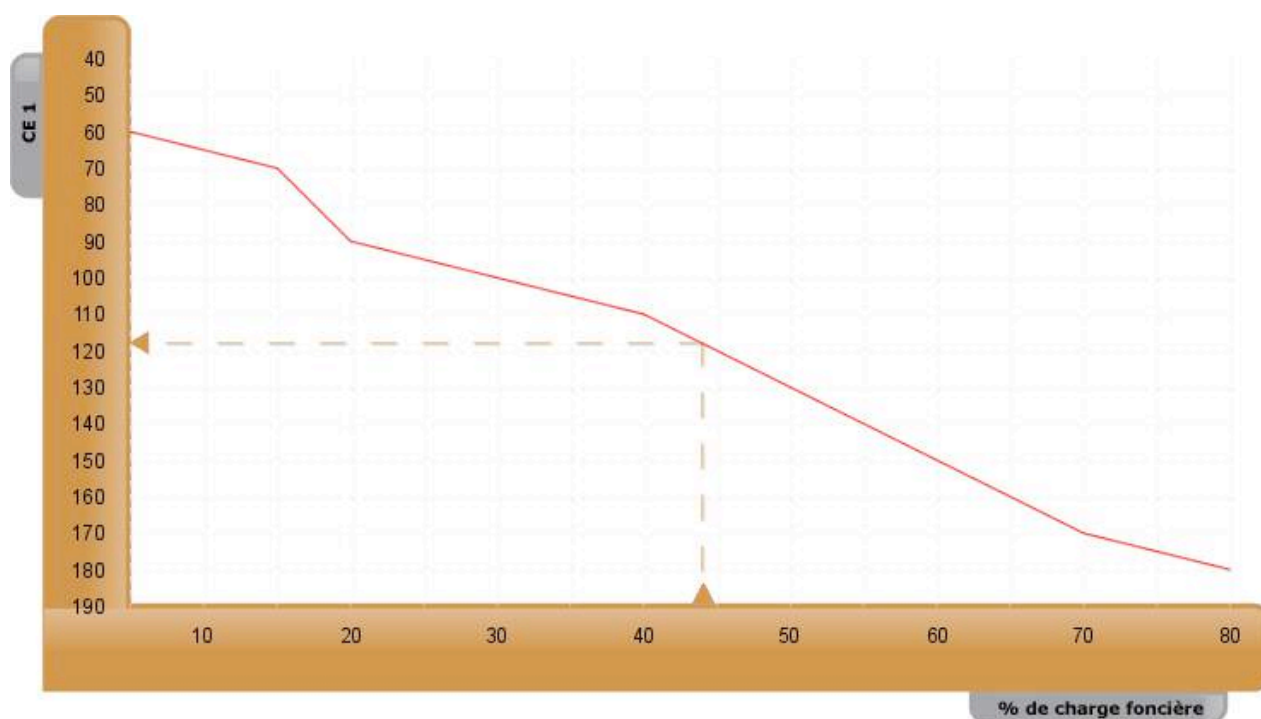
Surface d'une maison de base 140 m²

Valeur d'une maison de base 199 800 €

(base 135000 € valeur janvier 2001 indexation bt01 871.9/587.2)

Pourcentage de charge foncière (parcelle de base / parcelle + maison de base) 44 %

ce1 par pourcentage de charge foncière 118 %



■ 2ème coefficient d'environnement socio-économique

EMPLOI

25%

- Petite ville sans quartier avec emplois à moins de 20 kms ou moins de 30 mins
- 10 % Ou Petite ville sans quartier avec emplois à plus de 20 kms ou plus de 30 mins ou avec accès difficile
- 15 % Quartier d'employés dans ville intermédiaire
- 20 % Quartier d'employés dans ville métropole ou grande ville
- 25 % **Quartier de cadres moyens**
- 30 % Quartier résidentiel « bourgeois » dans grande ville
- 40 % Quartier résidentiel de cadres dans ville métropole
- 50 % Quartier très résidentiel de cadres supérieurs dans ville ou banlieue de métropole

SCOLARITÉ

30%

- Ville de renommée touristique (1 nuitée)
- Ou Secteur de résidences secondaires
- Ou Aucun tourisme
- 0 % Ou Master A plus de 20 kms
- Ou Université A moins de 20 kms
- Ou Université A plus de 20 kms
- Ou Lycée Ramassage
- 10 % Ecole primaire Ramassage
- 15 % Ecole primaire A proximité immédiate
- Ou Ecole primaire Sur la commune
- 20 % Collège Ramassage
- 25 % Collège A proximité immédiate
- Ou Collège Sur la commune
- Ville touristique**
- 30 % **Ou Lycée A proximité immédiate**
- Ou Lycée Sur la commune**
- 35 % Master A moins de 20 kms
- Ou Université A proximité immédiate ou accessible en transport en commun
- 40 % Ville très touristique
- Ou Master A proximité immédiate ou accessible en transport en commun

TRANSPORT

20%

- 0 % Gare à plus de 5 kms
- 5 % Gare à moins de 5 kms
- Gare nombreux trains
- 10 % Ou Ville desservie par gare routière
- Ou Très bonne desserte bus
- Ou Proximité immédiate voie rapide
- 15 % TGV à 15-30 mins à pieds
- Ou Métro / RER / tramway à 15-30 mins à pieds
- TGV A proximité immédiate**
- 20 % **Ou Métro / RER / tramway à proximité immédiate**

EQUIPEMENT

20%

- 0 % Aucun commerce
- 5 % Café dépôt/épicerie
- 10 % Commerces de base ou supermarché dans les 10 kms
- 15 % Commerces de base, pharmacie accessibles à pieds
- 17 % Tous commerces à proximité immédiate
- 20 % **Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 mins**

AGRÉMENT

25%

- 10 % Ville peu appréciée
- 0 % Banlieue de métropole sans agrément particulier
Ou Ville sans agrément
- 12 % Ville entourée de nature agréable
- 15 % Ville avec intérêt culturel de renommé
Ou Secteur de résidences secondaires recherché
- 20 % Meilleur emplacement dans ville touristique
Ou Meilleur emplacement dans grande ville ou périphérie très prisée
- 25 % **Meilleur emplacement dans ville très touristique
Ou Meilleur emplacement dans ville métropole ou banlieue très prisée**

VOISINAGE

25%

- 20 % Ligne de chemin de fer, autoroute nationale à grande circulation, secteur inondable ou assimilé
- 5 % Nuisance de bruit ou proximité immédiate d'exploitation industrielle
- 0 % Quartier peu apprécié
- 3 % Excentré de toute habitation
- 5 % Pavillon jumelé avec jardin ou construction dans village
- 12 % Zone pavillonnaire ou assimilé
- 15 % Zone pavillonnaire de standing, secteur de caractère architectural ou assimilé
- 20 % Bon emplacement, bien situé, immeuble beau quartier, quartier résidentiel avec grands terrains
- 25 % **Meilleur emplacement métropole ou assimilé, bord de mer ou station très recherchée**

ce2 par l'analyse des critères socio-économiques

145 %

5. EVALUATION

5.2 Méthode comparative bâti terrain intégré

La méthode comparative bâti terrain intégré consiste à déterminer la valeur de la maison par comparaison d'autres biens ayant les mêmes caractéristiques et dont seules les surfaces des constructions sont retenues. La surface du terrain est intégrée et n'est donc pas influente dans l'analyse.

■ Ventes de maisons individuelles

Mutation	Ville	Surface terrain	Surface bâtie	Prix de vente	Prix/m ²
13/09/13	NANTES boulevard St Aignan	0 m ²	67 m ²	220 000 €	3 284 €
10/09/13	NANTES rue BISSON	0 m ²	79 m ²	245 000 €	3 101 €
20/06/13	Nantes Impasse des Salorges	367 m ²	63 m ²	195 000 €	3 095 €
25/07/13	NANTES Bis Boulevard Lelasseur	280 m ²	183 m ²	550 000 €	3 005 €
23/08/13	Nantes Rue Léon Say	177 m ²	169 m ²	500 000 €	2 959 €
17/06/13	Nantes Rue du Coteau	309 m ²	137 m ²	375 100 €	2 738 €
20/09/13	Nantes Rue Edgar Quinet	252 m ²	204 m ²	515 000 €	2 525 €
		Moyennes		371 443 €	2 958 €
7 références analysées		Extrêmes		195 000 €	2 525 €
				550 000 €	3 284 €

■ Maison expertisée

Surface plancher pondérée	154 m ²
Prix moyen comparatif par m ²	2 958 €/m ²
Valeur globale de la construction par comparaison	455 550 €

■ Correction pour tenir compte de l'état de la maison

Valeur à neuf/m ² de la construction (valeur janvier 2001)	900 €/m ²
Valeur à neuf/m ² indexée (indexation bt01 du mois de janvier 871.9/587.2)	1 332 €/m ²
Surface plancher pondérée	154 m ²
Vétusté de la maison	31 %
Vétusté moyenne des maisons comparées	25 %
+/- valeur pour tenir compte de l'état de la maison	-13 300 €
1332 €/m ² * 154 m ² * -6 % -1000.0€	

■ Estimation

Valeur de la construction par comparaison	455 550 €
Plus-value ou moins-value pour l'état de la maison	-13 300 €
Mise au norme de l'assainissement	-8 000 €
Valeur vénale comparative bâti terrain intégré de	434 250 €

5.EVALUATION

5.3 Méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation consiste à déterminer la valeur de la maison en fonction des loyers générés par la location ou qu'elle pourrait percevoir si la maison était libre. Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de capitalisation, taux mesurant les critères d'emplacement de qualité de construction et de fluidité de marché.

■ Location de maisons

Mutation	Ville	Surface terrain	Surface bâtie	Loyer	Loyer/m ²
10/01/13	Nantes rue des Landes	0 m ²	93 m ²	963 €	10 €
29/05/13	NANTES rue Gutenberg	190 m ²	107 m ²	1 007 €	9 €
13/06/13	NANTES bd Orion	0 m ²	244 m ²	2 270 €	9 €
30/03/12	NANTES bis chemin des Garniers	0 m ²	87 m ²	800 €	9 €
		Moyennes		1 260 €	9 €
4 références analysées		Extrêmes		800 €	9 €
				2 270 €	10 €

■ Travaux nécessaires à la location

Corps d'état

Électricité	10 290 €
Divers	1 000 €
Total des travaux nécessaires à la location	11 290 €

■ Taux de capitalisation

Score	1				2				3				4			
Emplacement					X											
Qualité									X							
Rareté									X							
Score total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Taux	6.5	6.5	6.5	6	5.5	5	4.5	4	4	3.5	3	3				
Taux de capitalisation																4,00 %

■ Estimation

Surface plancher pondérée	154 m ²
Valeur locative mensuelle	1 473 €
Valeur locative annuelle	17 676 €
Taux de capitalisation	4,00 %
Valeur capitalisée de la maison	441 900 €
Travaux nécessaires à la location	-11 290 €
Mise au norme de l'assainissement	-8 000 €

VALEUR VÉNALE PAR CAPITALISATION DE 422 600 €

5. EVALUATION

5.4 Méthode du discounted cash flow

Variante de la méthode par capitalisation, elle détermine la valeur de la maison en fonction des revenus bruts et des charges qu'elle va générer dans le futur. Une période d'analyse est ainsi fixée en fonction de la qualité de la maison et de son emplacement. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la valeur du logement.

■ Données analytiques

Base de calcul revenus bruts

Valeur locative de la maison	1 473 €
Montant du dépôt de garantie	1 473 €
Taux forfaitaire d'impayés	5,00 %
Taux forfaitaire de vacance	5,00 %
Taxe foncière	1 800 €
Assurance propriétaire non occupant	343 €
Frais de gestion annuels	954 €
Travaux de maintenance	1 372 €
Travaux nécessaires à la location	19 290 €

■ Variables économiques

Année de l'expertise	2014
Durée de l'horizon d'analyse	10 ans
Indice de référence des loyers (IRL)	2,00 %
Taux de rémunération du dépôt de garantie	3,20 %
Taux d'actualisation des revenus nets	4,20 %
Taux de capitalisation de la maison en fin d'horizon d'analyse	4,00 %

■ Estimation

Somme des revenus nets actualisés (cf. tableau ci-après)	80 819 €
Valeur actualisée de la maison au terme de l'horizon d'analyse	349 993 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR DISCOUNTED CASH FLOW DE	430 800 €
--	------------------

■ Analyse des cash flow

Horizon d'analyse	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus bruts										
Valeur locative de la maison	17 676	18 030	18 391	18 759	19 134	19 517	19 907	20 305	20 711	21 125
Rémunération du dépôt de garantie	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Impayés	-884	-902	-920	-938	-957	-976	-995	-1 015	-1 036	-1 056
Vacance	-884	-902	-920	-938	-957	-976	-995	-1 015	-1 036	-1 056
Total des revenus bruts	15 955	16 273	16 598	16 930	17 267	17 612	17 964	18 322	18 686	19 060
Charges										
Impôts fonciers	1 800	1 836	1 873	1 910	1 948	1 987	2 027	2 068	2 109	2 151
Assurance propriétaire non occupant	343	353	364	375	386	398	410	422	435	448
Frais de gestion	954	974	993	1 013	1 033	1 054	1 075	1 097	1 118	1 141
Charges de maintenance	1 372	1 413	1 455	1 499	1 544	1 590	1 638	1 687	1 738	1 790
Travaux nécessaires à la location	19 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des charges	23 759	4 576	4 685	4 797	4 911	5 029	5 150	5 274	5 400	5 530
Revenus nets	-7 804	11 697	11 913	12 133	12 356	12 583	12 814	13 048	13 286	13 530
Revenus nets actualisés	-7 804	10 773	10 530	10 292	10 059	9 831	9 608	9 389	9 175	8 966

6. CONCLUSION

6.1 Valeur vénale de la maison

MÉTHODE SOL PLUS CONSTRUCTIONS

VALEUR LIBRE

464 750 €

Pondérée au coefficient 2

MÉTHODE BÂTI TERRAIN INTEGRE

VALEUR LIBRE

434 250 €

Pondérée au coefficient 2

MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION

VALEUR LIBRE

422 600 €

Pondérée au coefficient 1

MÉTHODE COMPARATIVE PAR DISCOUNTED CASH FLOW

VALEUR LIBRE

430 800 €

Pondérée au coefficient 1

**VALEUR VÉNALE DE LA MAISON
CONSIDÉRÉE LIBRE DE TOUTE OCCUPATION**

441 900 €

COMPRISE ENTRE 422 600 € ET 464 750 €

Signature :

AVERTISSEMENT

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

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

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

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

Le présent document est un ensemble : il comprend 26 pages numérotées de 2 à 26.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.