

SCI MICHEL THOMAS

APPARTEMENT ET PARKINGS

VALEUR VENALE

Adresse des locaux :

13 rue Gaston Rebuffat – PARIS (75019)

Nature :

Appartement d'habitation et parkings

Objet de l'expertise :

Estimation de la valeur vénale

Mission confiée par :

La SCI MICHEL THOMAS

SOMMAIRE

1.	MISSION	3
2.	VISITE DES LOCAUX	3
3.	SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
4.	SITUATION D'URBANISME	5
5.	DESCRIPTION	6
6.	ETAT DES SUPERFICIES	11
7.	SITUATION LOCATIVE	11
8.	VALEUR VENALE	11
8.1.	METHODE D'EVALUATION	11
8.2.	ELEMENTS DE COMPARAISON	12
8.3.	VALORISATION	14
9.	CONCLUSION	15

1. MISSION

Estimation de la valeur vénale actuelle des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS consistant en des surfaces de logement au premier étage et parkings en sous-sol situées à PARIS (75019), 13 rue Gaston Rebuffat.

La présente estimation est arrêtée sous les réserves qui tiennent :

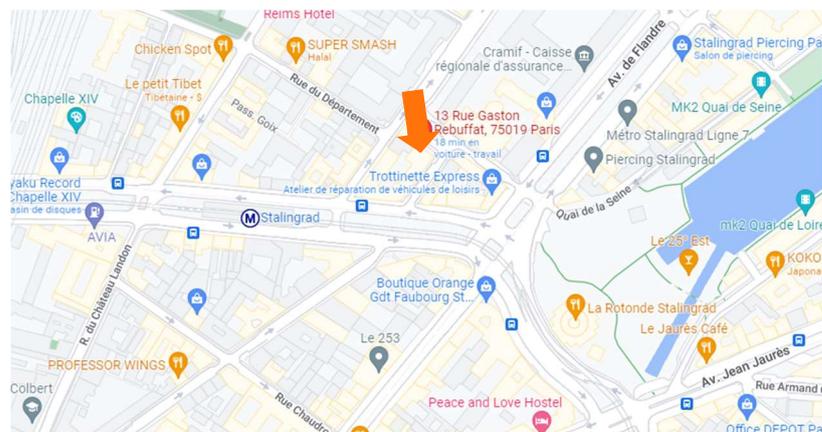
- à l'absence de diagnostic technique de l'état du bien et de l'immeuble, notamment au regard de la performance énergétique du logement,
- au défaut d'étude exhaustive de la situation d'urbanisme et du statut administratif des locaux,
- plus généralement, à tous éléments qui ne nous auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier notre estimation.

Elle est susceptible de corrections au titre de coûts de travaux d'entretien ou de mise aux normes éventuels dont le chiffrage est hors notre domaine de compétence. Elle est enfin réalisée en tenant compte des conditions locatives en vigueur.

2. VISITE DES LOCAUX

Les locaux en nature de logement n'ont pu être visités et sont décrits sur plans, l'appartement est supposé en bon état d'entretien et dotés d'agencements et d'équipement banal : la présente estimation est arrêtée sous cette réserve.

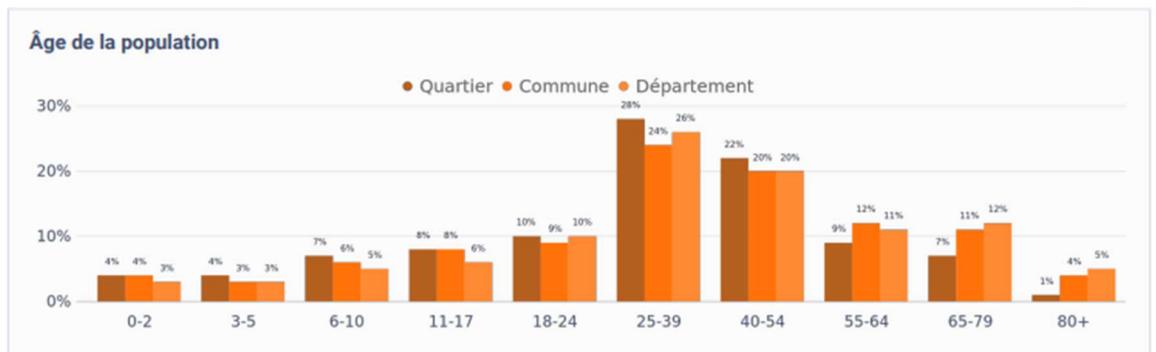
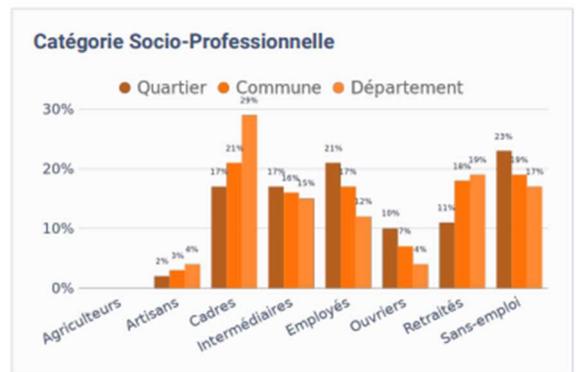
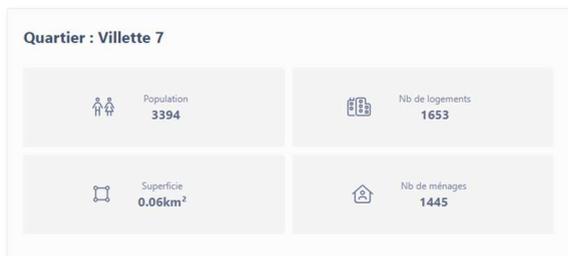
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

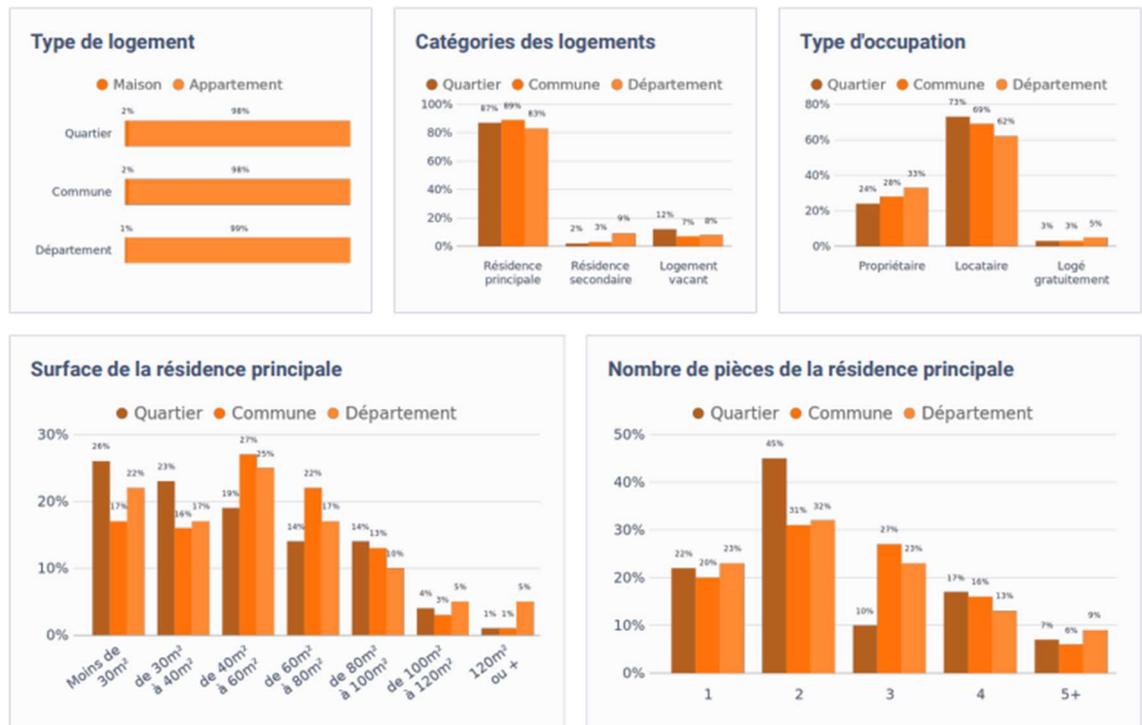


13 rue Gaston Rebuffat - PARIS (75019)

- STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres
- STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin
- Parking au sein même de l'immeuble

- Secteur résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification
- Quartier dit de la « Villette 7 » dont les principales caractéristiques sont les suivantes (source Immo-data) :





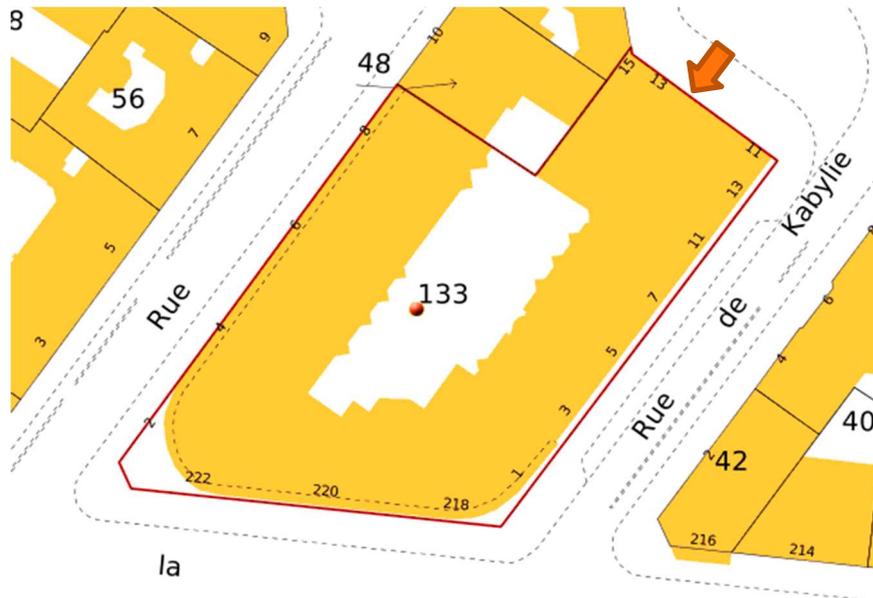
- Rue Gaston Rebuffat : courte artère secondaire à sens unique de circulation automobile qui relie la rue de Tanger à l'avenue de Flandre
- Section de l'artère comprise entre la rue de Tanger et la rue de Kabylie qui forme une petite place avec terre-plein central
- Stationnement limité à quelques emplacements régulièrement saturés.

En conclusion : situation moyennement recherchée pour un usage résidentiel mais en voie de requalification.

4. SITUATION D'URBANISME

L'immeuble dont dépendent les locaux sous expertise est édifié sur une parcelle cadastrée AA 133 d'une contenance de 1 772 m² :

Parcelle N°0133			
Référence	Préfixe	Section	Numéro
75119000AA0133	000	AA	0133
Surface parcelle	Surface libre	Bâtiments	
1772m ²	422m ²	1	
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)			
76.2%			
N° bâtiment	Type	Surface	
1	Bâti dur	1350m ²	



Il relève du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Il se situe en Zone Urbaine Générale, est soumis à droit de préemption urbain simple et se trouve en périmètre de site inscrit et de protection des Monuments Historiques et au sein d'une zone :

- comportant des poches de gypse antéludien,
- de surveillance et de lutte contre les termites,
- à risque d'exposition au plomb,
- de protection du commerce et de l'artisanat,
- d'incitation à la mixité habitat-emploi,
- non déficitaire en logement social,
- de renforcement du végétal.

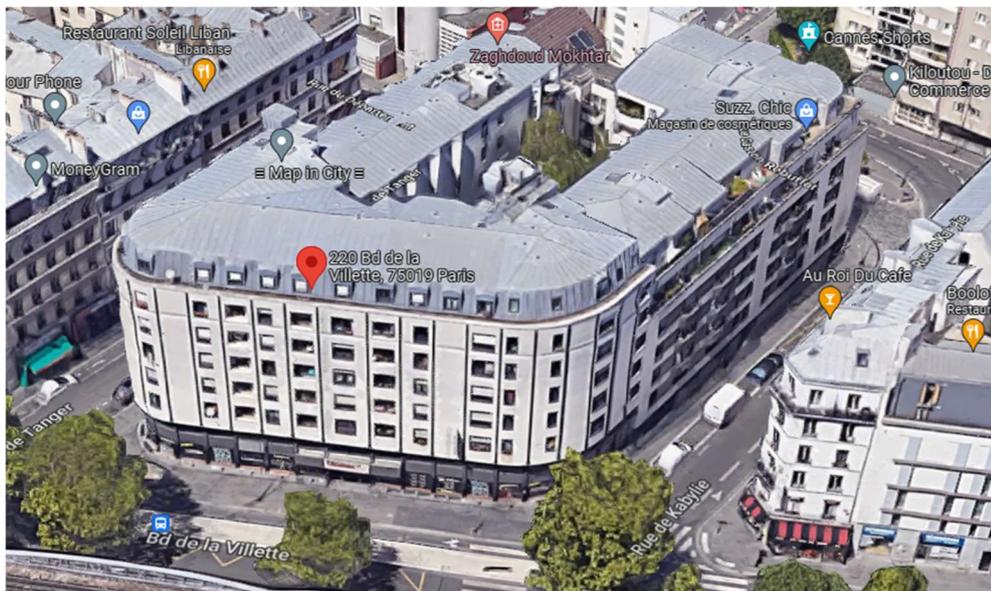
Il s'inscrit dans un zonage réglementaire de changement d'usage (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

5. DESCRIPTION

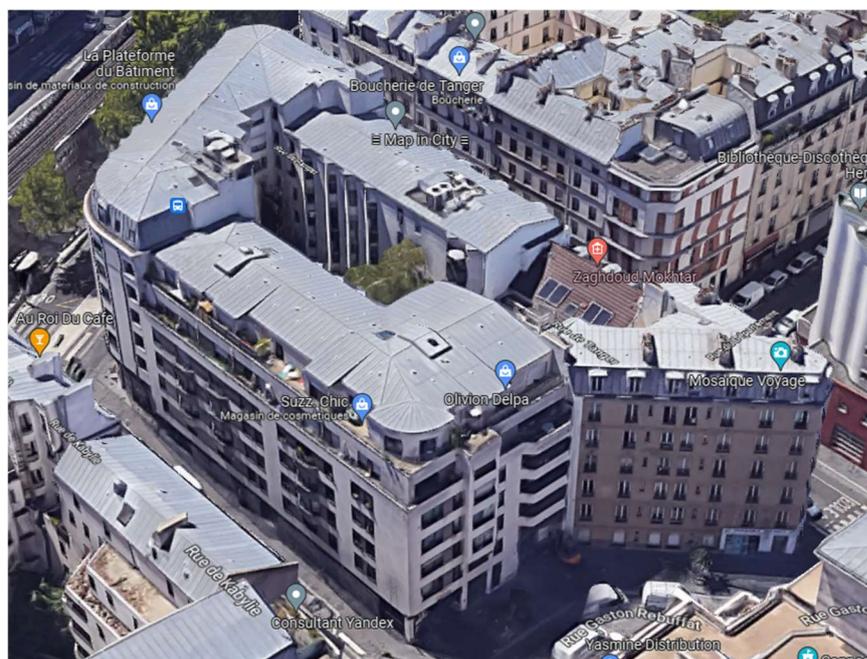
➤ IMMEUBLE :

Ensemble immobilier édifié en 1997-1999, élevé sur sous-sols d'un rez-de-chaussée, un entresol, cinq étages droits et un étage mansardé sous brisis et toiture de zinc.

Vue depuis le boulevard de la Villette



Vue depuis la rue Gaston Rebuffat



Structure béton avec façades de pierres agrafées en assez bon état de ravalement apparent.

Façade sur la rue Gaston Rebuffat



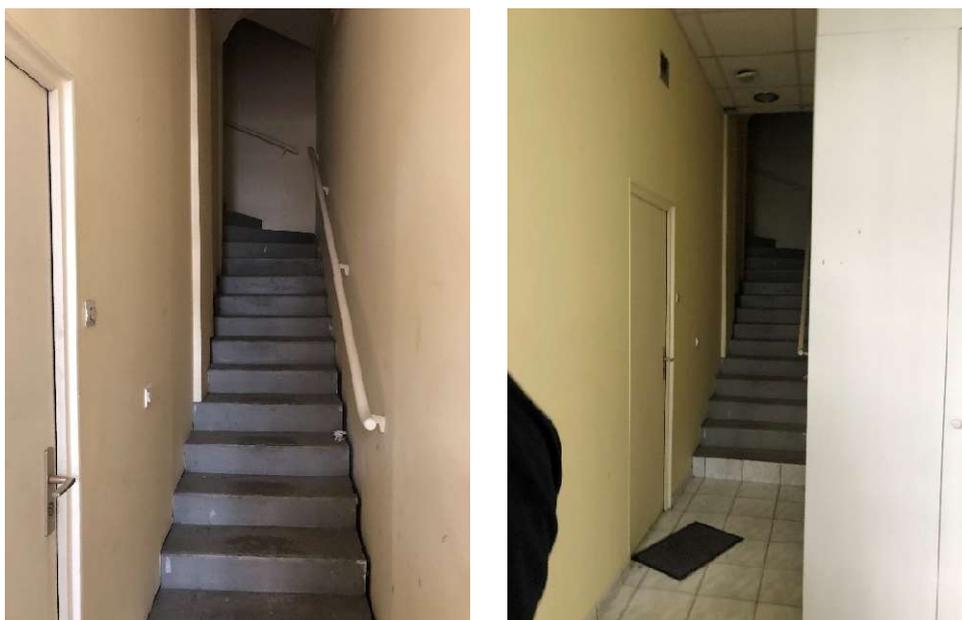
➤ **CONFIGURATION DES LOCAUX :**

LOGEMENT

Au premier étage, accessible depuis les parties communes par escalier exclusivement :

Accès parties communes





Palier



- Appartement de deux pièces principales.

PARKINGS

Les locaux comptent également deux emplacements de stationnement.

Le deuxième sous-sol est accessible par une rampe à simple évolution directement depuis la rue Gaston Rebuffat :



- deux emplacements simplement matérialisés au sol et distribués par des circulations confortables pour la manutention des véhicules.



6. ETAT DES SUPERFICIES

Selon surface habitable telle que figurant au bail et retenue sous réserve de contrôle par Géomètre-Expert.

Niveau-Nature	Surface /nombre
Premier étage étage	
Appartement (surface habitable)	63,00
Sous-sol	
Parkings	2

7. SITUATION LOCATIVE DU LOGEMENT

Les locaux sont actuellement occupés par bail à usage d'habitation principale qui relève de l'application de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

- **Bail :**
Acte sous seing privé du 20 juin 2018 consenti à Monsieur DESIMPEL.
- **Durée :**
Trois années à compter du 18 juin 2018.
- **Loyer :**
Initialement fixé à 1 200 € mensuels (soit 14 400 €).
- **Destination :**
« Usage d'habitation ».

8. VALEUR VENALE

8.1. METHODE D'EVALUATION

LOGEMENT

Les locaux considérés sont valorisés selon leur affectation à usage résidentiel.

Ils sont estimés au mètre carré par comparaison directe avec des cessions de locaux d'habitation comparables du secteur.

Il est appliqué une décote pour tenir compte de l'occupation.

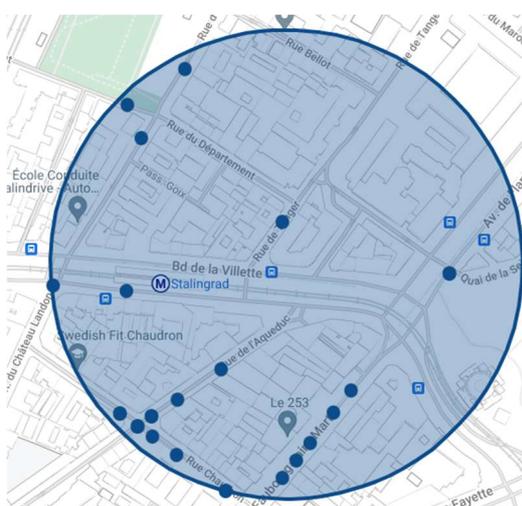
PARKINGS

Ils sont valorisés à l'unité.

8.2. ELEMENTS DE COMPARAISON

On peut relever les mutations de biens du secteur suivantes depuis 2020 dans un rayon de 200 mètres des locaux sous expertise pour des logements de superficie comparable (source Base BIEN des Notaires) :

Implantations des références



Date de mutation	Adresse	Pieces	Etage	Ascenseur	Surface en m ²	Montant	Prix/m ²
20/01/2022	68 RUE DE L'AQUEDUC	3	1		59	596 800 €	10 115 €
13/01/2022	5 RUE CHAUDRON	3	4	Oui	62	595 000 €	9 596 €
10/01/2022	6 AVENUE DE FLANDRE	3	4		50	435 000 €	8 700 €
29/11/2021	68 RUE DE L'AQUEDUC	2	2	Oui	50	485 960 €	9 719 €
05/11/2021	26 RUE CHAUDRON	3	4	Oui	54	467 480 €	8 657 €
02/11/2021	265 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	4	2		67	658 000 €	9 820 €
08/10/2021	264 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	3	4		50	532 000 €	10 640 €
04/10/2021	262 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	3	6	Oui	67	784 272 €	11 705 €
24/09/2021	78 RUE DE L'AQUEDUC	2	5	Oui	51	580 600 €	11 384 €
08/09/2021	261 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	3	4	Non	50	445 000 €	8 900 €
04/08/2021	26 RUE CHAUDRON	3	3	Oui	54	557 650 €	10 326 €
22/07/2021	36 RUE D'AUBERVILLIERS	3	3	Non	53	394 000 €	7 433 €
20/07/2021	10 RUE CHAUDRON	3	1	Non	55	530 000 €	9 636 €
16/07/2021	5 RUE CHAUDRON	3	2		62	622 800 €	10 045 €
09/07/2021	1 QUAI DE LA SEINE	3	6	Oui	65	648 000 €	9 969 €
18/06/2021	66 RUE DE L'AQUEDUC	2	2		67	643 232 €	9 600 €
19/03/2021	66 RUE DE L'AQUEDUC	3	6		68	628 800 €	9 247 €
16/03/2021	64 RUE DE L'AQUEDUC	2	0		54	325 000 €	6 018 €
05/03/2021	7 RUE DE TANGER	5	5	Oui	61	450 000 €	7 377 €
01/02/2021	15 RUE CHAUDRON	2	2		57	537 850 €	9 435 €
07/10/2020	20 RUE D'AUBERVILLIERS	3	5	Non	59	480 000 €	8 135 €
28/08/2020	165 BOULEVARD DE LA VILLETTE	4	4	Non	59	560 810 €	9 505 €
30/07/2020	60 RUE DU CHÂTEAU-LANDON	3	7	Oui	62	647 510 €	10 443 €
11/03/2020	59 RUE DE L'AQUEDUC	3	3		60	600 000 €	10 000 €
03/03/2020	266 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	3	4		57	549 000 €	9 631 €
14/01/2020	23 RUE DU DÉPARTEMENT	3	2	Oui	66	539 000 €	8 166 €
MOYENNE						549 760 €	9 392 €

On peut citer par ailleurs les cessions (source fichier DVF) intervenues à proximité depuis 2020 :

1 Appartement - 2 pièces - 24m ² 7 RUE DE TANGER 75019 Paris situé à 47m Terrain de 0m ²	190 000€ 7 917€/m ² Vendu le 30/11/2021	2 Appartement - 2 pièces - 36m ² 3 RUE DU DEPARTEMENT 75019 Paris situé à 59m Terrain de 0m ²	260 000€ 7 222€/m ² Vendu le 16/09/2021
3 Appartement - 2 pièces - 41m ² 3 RUE DE TANGER 75019 Paris situé à 66m Terrain de 0m ²	373 100€ 9 100€/m ² Vendu le 23/07/2021	4 Appartement - 2 pièces - 29m ² 3 RUE DU DEPARTEMENT 75019 Paris situé à 59m Terrain de 0m ²	230 000€ 7 931€/m ² Vendu le 18/06/2021
5 Appartement - 2 pièces - 35m ² 12 RUE DE TANGER 75019 Paris situé à 20m Terrain de 0m ²	418 900€ 11 969€/m ² Vendu le 17/06/2021	6 Appartement - 2 pièces - 35m ² 3 RUE DU DEPARTEMENT 75019 Paris situé à 59m Terrain de 0m ²	304 300€ 8 694€/m ² Vendu le 05/02/2021



Les prix observés par la Chambres des Notaires en janvier 2022 dans ce secteur s'établissent à 8 830 €/m² :



On peut citer par ailleurs les offres suivantes de biens comparables (source immo-data) :

	Appartement 2 pièces - 33m² 1 chambre 2ème étage Cave Belle vue À rénover Calme Publié il y a 20 jours	285 000€ 8 636€/m ² SeLoger
	Appartement 2 pièces - 42m² 1 chambre 2ème étage Publié il y a 21 jours	389 000€ 9 262€/m ² SeLoger



514 000€
9 018€/m²

Appartement 2 pièces - 57m²
 1 chambre
 5ème étage

Parking Terrasse Cave Gardien Ascenseur

SeLoger*

Publié il y a 20 jours



299 000€
8 399€/m²

Appartement 2 pièces - 36m²
 1 chambre
 2ème étage

Cave Calme

SeLoger*

Publié il y a 21 jours



526 000€
9 393€/m²

Appartement 2 pièces - 56m²
 1 chambre
 Rez-de-chaussée

Parking Terrasse Ascenseur Calme

SeLoger*

Publié il y a 23 jours

Ont également été recensées les cessions suivantes dans un rayon de 200 mètres autour de l'immeuble (*source Base BIEN des Notaires*) pour des emplacements de parking :

Date de mutation	Adresse	Niveau	Nombre de place	Montant/parking
10/03/2022	63 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	20 250 €
02/02/2022	262 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	En sous-sol	1	14 000 €
19/11/2021	21 RUE DU DÉPARTEMENT	En sous-sol	1	18 000 €
22/10/2021	63 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	25 000 €
08/03/2021	257 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	En sous-sol	1	22 500 €
21/12/2020	67 RUE DE L'AQUEDUC	En étage	1	20 000 €
30/11/2020	251 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	En sous-sol	1	19 000 €
19/11/2020	78 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	15 000 €
11/09/2020	260 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	Rez-de-chaussée	1	12 000 €
27/07/2020	260 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	Rez-de-chaussée	1	26 000 €
04/03/2020	63 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	2	15 000 €
25/02/2020	78 RUE DE L'AQUEDUC		1	18 000 €
MOYENNE PAR EMPLACEMENT				18 729 €

8.3. VALORISATION

On peut retenir pour le logement un prix unitaire de base de **9 400 €/m²** en tenant compte des critères d'appréciation suivants :

- quartier résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification
- immeuble de belle qualité architecturale
- parties communes sans standing et absence d'ascenseur

- situation au premier étage peu recherchée mais sur une voie calme
- immeuble de construction contemporaine et locaux supposés répondre aux standards en termes d'équipements/agencements.

Il vient ainsi la valeur vénale suivante après décote pour occupation banale de 10% :

VALEUR VENALE LOGEMENT	
Valeur vénale au m ²	9 400 €
Surface habitable	x 63,00 m ²
Valeur vénale globale	592 200 €
Valeur vénale libre	592 200 €
Décote pour occupation (-10%)	x 0,90
Valeur vénale globale occupée	532 980 €
arrondis à	530 000 €

On retiendra, en tenant compte de la pression de la demande un prix par emplacement de 20 000 € pour les parkings, soit la valorisation suivante :

VALEUR VENALE PARKINGS	
Prix unitaire	20 000 €
Nombre de parkings	x 2
Valeur vénale globale parkings	40 000 €

9. CONCLUSION

Sous les réserves énoncées en préambule et notamment en l'absence de visite, les valeurs vénales actuelles des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS consistant en des surfaces de logement au premier étage et parkings en sous-sol situées à PARIS (75019), 13 rue Gaston Rebuffat sont estimées à :

- Appartement : 530 000 €
- Parkings : 40 000 €.

Ces valeurs s'entendent à date, sans recherche de cession rapide et seraient susceptibles d'évolution dans le cadre d'une conjoncture atypique et hors contrainte ni situation de convenance.

PARIS, 23 mai 2022

Raphaël GARRAUD

Expert immobilier près la Cour d'Appel de Paris

Toutes réserves sont émises sur les éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier la présente estimation. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité, aucune procédure pendante n'étant connue dans le présent dossier.