

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	6
5.	DESCRIPTION	7
6.	ETAT DES SUPERFICIES	11
7.	SITUATION LOCATIVE	12
8.	VALEUR VENALE	12
8.1.	METHODE D'EVALUATION	12
8.2.	ELEMENTS DE COMPARAISON	12
8.3.	VALORISATION	15
9.	CONCLUSION	16

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 (actualisation de notre rapport du 23 mai 2022).

La présente estimation est arrêtée sous les réserves qui tiennent :

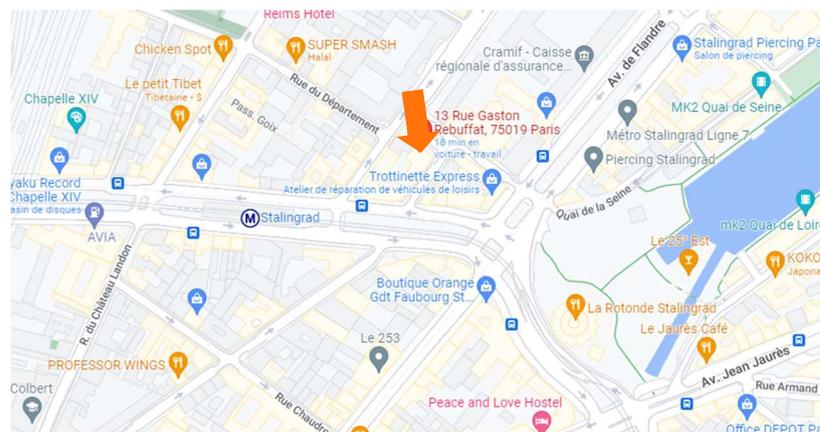
- à l'absence de diagnostic technique de l'état du bien et de l'immeuble, notamment au regard de la performance énergétique du logement,
- au défaut d'étude exhaustive de la situation d'urbanisme et du statut administratif des locaux,
- plus généralement, à tous éléments qui ne nous auraient pas été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

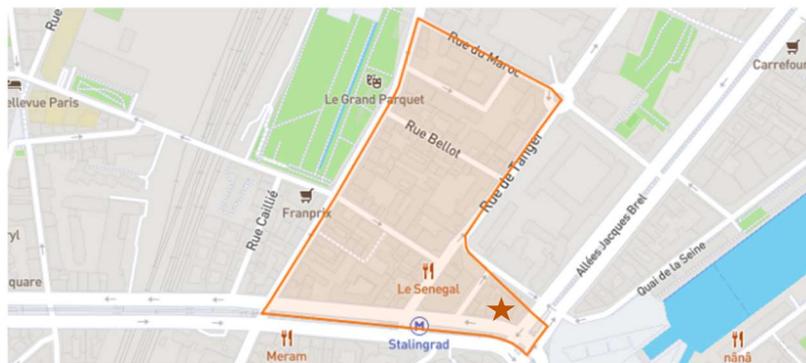
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE



13 rue Gaston Rebuffat - PARIS (75019)

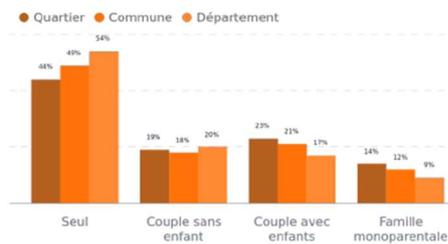
-  STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres
-  STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin
-  Parking au sein même de l'immeuble

- 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) :

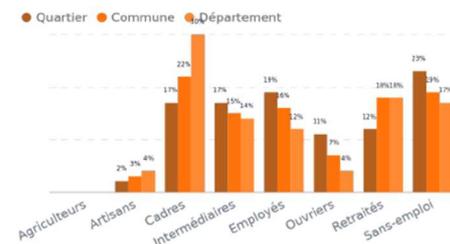


- Quartier qui comptabilise 1455 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de sans-emploi au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement jeune (59% de la population ayant moins de 39 ans), la tranche d'âge 25-39 ans étant la plus représentée.

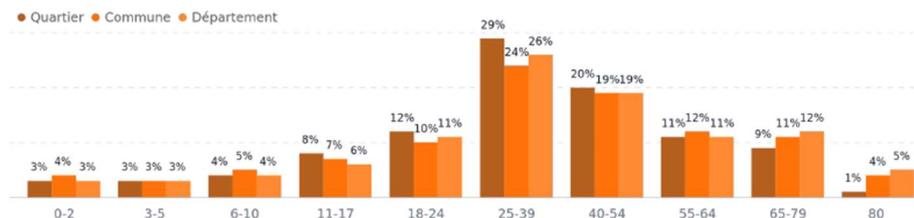
TYPLOGIE DES MÉNAGES



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



ÂGE DE LA POPULATION



- Quartier constitué en majorité d'appartements anciens (68% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m² en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 10 ans ou plus.

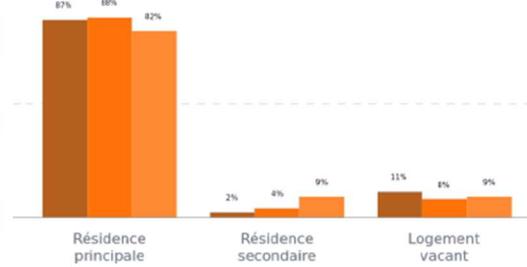
TYPE DE LOGEMENT

● Maison ● Appartement



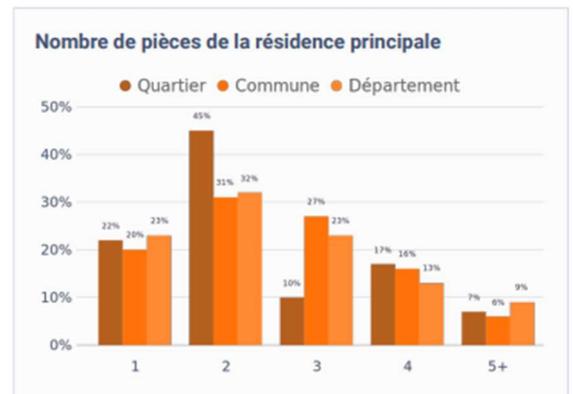
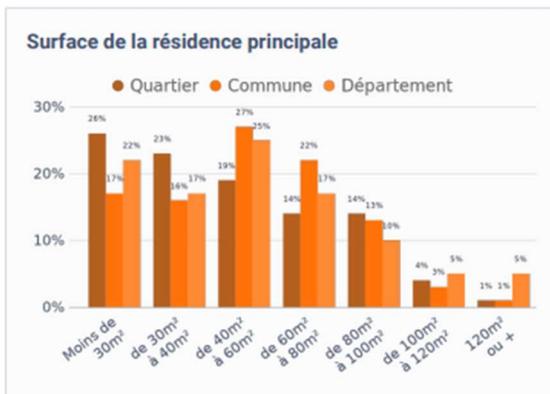
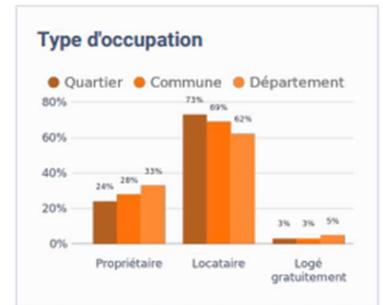
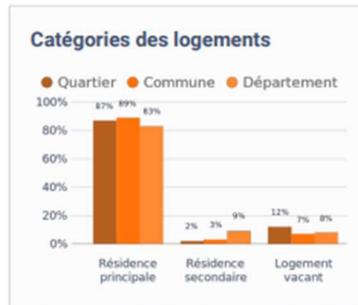
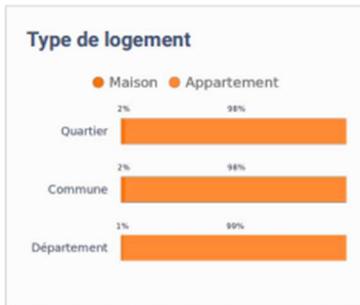
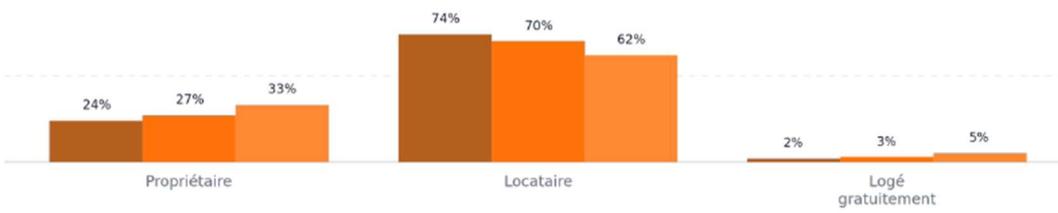
CATÉGORIES DES LOGEMENTS

● Quartier ● Commune ● Département



TYPE D'OCCUPATION

● Quartier ● Commune ● Département



- 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.

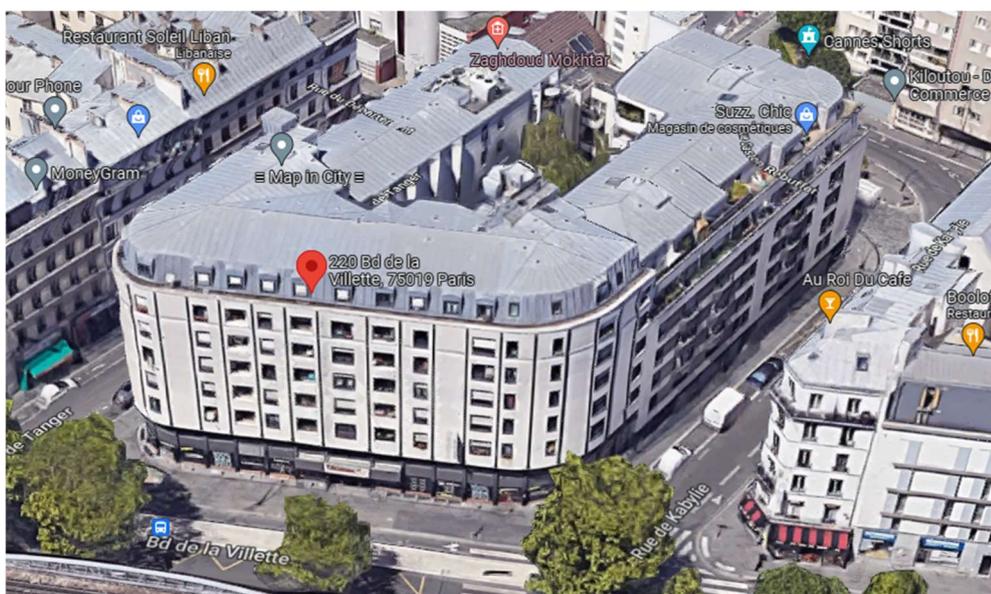
Il s'inscrit dans un zonage réglementaire de changement d'usage (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

5. DESCRIPTION

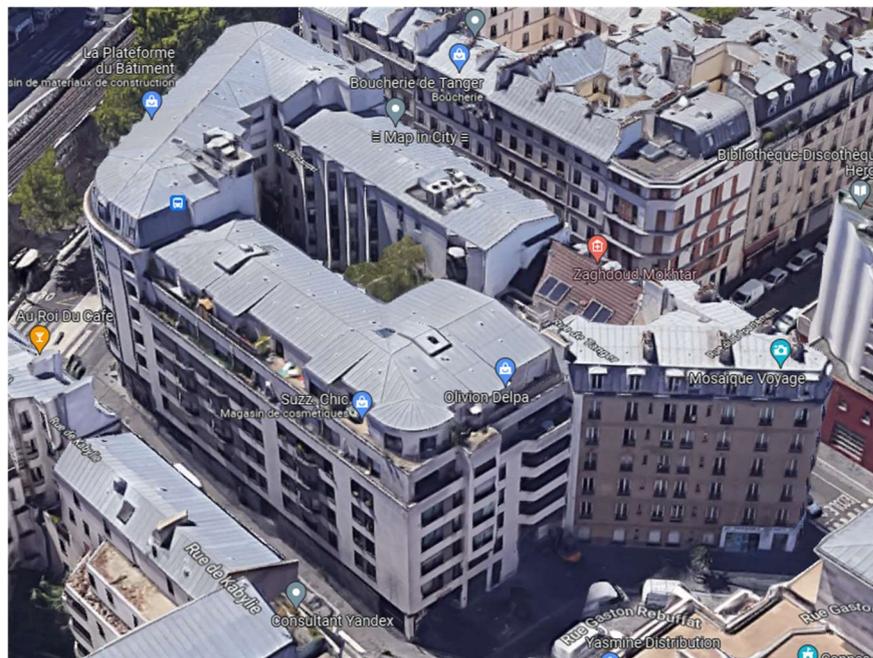
➤ IMMEUBLE :

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

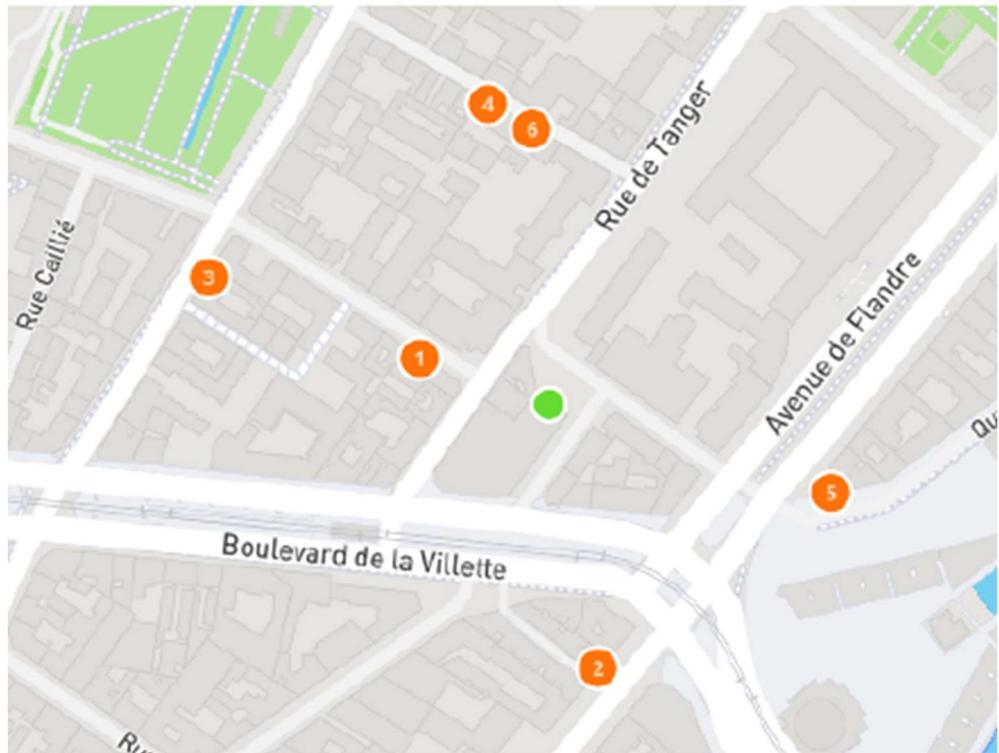
Ils sont valorisés à l'unité.

8.2. ELEMENTS DE COMPARAISON

On peut relever les mutations de biens du secteur suivantes depuis 2020 dans un rayon de 300 mètres environ des locaux sous expertise pour des logements de superficie comparable (*source Base BIEN des Notaires*) :

Date de mutation	Adresse	Code postal	Pieces	Etage	Ascenseur	Surface en m ²	Montant	Prix/m ²
19/04/2024	257 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	75010 PARIS	2	6	Oui	53	470 000 €	8 867 €
21/04/2023	15 RUE CHAUDRON	75010 PARIS	2	3	Non	57	455 000 €	7 982 €
23/11/2022	78 RUE DE L'AQUEDUC	75010 PARIS	2		Oui	50	481 400 €	9 628 €
08/11/2022	257 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	75010 PARIS	2	1	Oui	52	420 000 €	8 076 €
13/10/2022	50 RUE DU CHÂTEAU-LONDON	75010 PARIS	2			50	492 000 €	9 840 €
17/05/2022	27 RUE DU MAROC	75019 PARIS	2	6	Oui	58	565 000 €	9 741 €
29/04/2022	15 RUE CHAUDRON	75010 PARIS	2	1	Non	55	580 000 €	10 545 €
08/04/2022	21 RUE DU DÉPARTEMENT	75018 PARIS	2	3	Oui	50	430 000 €	8 600 €
29/11/2021	68 RUE DE L'AQUEDUC	75010 PARIS	2	2	Oui	50	485 960 €	9 719 €
28/07/2021	16 AVENUE DE FLANDRE	75019 PARIS	2	6	Oui	56	506 880 €	9 051 €
18/06/2021	66 RUE DE L'AQUEDUC	75010 PARIS	2	2		67	643 232 €	9 600 €
16/03/2021	64 RUE DE L'AQUEDUC	75010 PARIS	2	0		54	325 000 €	6 018 €
01/02/2021	15 RUE CHAUDRON	75010 PARIS	2	2		57	537 850 €	9 435 €
24/09/2020	27 RUE DU MAROC	75019 PARIS	2	1	Oui	50	406 000 €	8 120 €
MOYENNE							494 620 €	8 944 €

On peut citer par ailleurs les cessions (source fichier DVF) intervenues à proximité depuis 2023 :



1	3 Rue Du Département 75019 Paris Appartement 34m ² 2 pièces	287 000€ 8 441€/m² Vendu le 06/06/2024 Situé à 63m
2	265 Rue Du Faubourg Saint-martin 75010 Paris Appartement 28m ² 2 pièces	230 000€ 8 214€/m² Vendu le 16/04/2024 Situé à 123m
3	20 Rue D'aubervilliers 75019 Paris Appartement 34m ² 2 pièces	194 000€ 5 706€/m² Vendu le 25/03/2024 Situé à 166m
4	7B Rue Bellot 75019 Paris Appartement 21m ² 2 pièces	117 000€ 5 571€/m² Vendu le 30/01/2024 Situé à 140m
5	1 Quai De La Seine 75019 Paris Appartement 66m ² 2 pièces	630 000€ 9 545€/m² Vendu le 05/01/2024 Situé à 135m
6	5 Rue Bellot 75019 Paris Appartement 37m ² 2 pièces	240 000€ 6 486€/m² Vendu le 31/07/2023 Situé à 126m

Les prix observés par la Chambres des Notaires en janvier 2022 dans ce secteur s'établissent à 7 440 €/m² :



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

75019 Paris 19e
Appartement 27m² 2 pièces

1 chambre 3ème étage Cave Calme

240 000€
8 889€/m²
Publié il y a 15 jours



75019 Paris 19e

Appartement 33m² 2 pièces

1 chambre Cave

263 000€

8 092€/m²

Publié il y a 26 jours



75010 Paris 10e

Appartement 59m² 2 pièces

1 chambre 2ème étage Fibre

Cave

499 000€

8 458€/m²

Publié il y a 42 jours



75019 Paris 19e

Appartement 57m² 2 pièces

1 chambre 4ème étage Fibre

530 000€

9 298€/m²

Publié il y a 50 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
01/07/2024	67 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	20 000 €
27/06/2024	78 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	15 000 €
23/04/2024	78 RUE DE L'AQUEDUC	Rez-de-chaussée	1	23 000 €
18/04/2024	78 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	15 000 €
09/10/2023	151 BOULEVARD DE LA VILLETTE	En sous-sol	1	10 800 €
06/10/2023	257 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN	En sous-sol	1	18 000 €
05/06/2023	78 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	15 300 €
14/04/2023	78 RUE DE L'AQUEDUC	En sous-sol	1	15 000 €
MOYENNE PAR EMPLACEMENT				16 513 €

8.3. VALORISATION

On peut retenir pour le logement un prix unitaire de base de **8 500 €/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	8 500 €
Surface habitable	x 63,00 m ²
Valeur vénale globale	535 500 €
Valeur vénale libre	535 500 €
Décote pour occupation (-10%)	x 0,90
Valeur vénale globale occupée	481 950 €
arrondis à	482 000 €

On retiendra, en tenant compte de la pression de la demande un prix par emplacement de 18 000 € pour les parkings, soit la valorisation suivante :

VALEUR VENALE PARKINGS	
Prix unitaire	18 000 €
Nombre de parkings	x 2
Valeur vénale globale parkings	36 000 €

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 : 482 000 €
- Parkings : 36 000 €.

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, 29 octobre 2024



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.