

DOSSIER IMMOBILIER AVIS DE VALEUR VENALE
ADV1367

Le 24/01/2022



Bien : **Bien immobilier**
Adresse : **119, rue du Général de Ségur
77810 THOMERY**
Référence Cadastre : **Section A n°76, n°75 et n°30**

PROPRIETAIRE

CONSORTS THOMAS

DEMANDEUR

**Monsieur Eric THOMAS
2, place Royale
78000 VERSAILLES**

Date de visite : **17/01/2022**
Expert : **Audrey PERONNET**



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

Avis de valeur vénale N° 1367

D'ordre et pour compte de :

Monsieur Éric THOMAS
2, place Royale
78000 VERSAILLES
France

Le Cabinet Peronnet, Expertise et Transaction Immobilières représenté par Audrey Peronnet, expert immobilier agréé par le Collège des experts évaluateurs du SNPI, inscrite au tableau des experts près des Cours Administratives d'Appel de Paris et Versailles,

Déclarons nous être rendus :

A la date du 17/01/2022,

Adresse :

119, rue du Général de Ségur
77810 THOMERY
France

Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant aux :

CONSORTS THOMAS

Le présent rapport d'évaluation en tout ou partie ne pourra 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 de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'évaluation de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent rapport est un ensemble : il comprend 20 pages numérotées de 1 à 19.



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

1.1. Observations générales

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, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

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 valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'évaluation et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée.

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

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.

1.2. Liste des éléments non visités

Néant.



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

2. DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est bâtiment ancien situé sur la commune de THOMERY, de références cadastrales, section A n°75, n°76 et n°30.

Il s'agit d'un bien d'une pièce principale élevé sur un terrain de 1 904 m², avec une parcelle de 180 m² indépendante en bord de Seine.

Descriptif de l'intérieur

Bâtiment en pierres à rénover, comprenant de plain-pied une pièce de 62 m² avec une hauteur au faîtage de 9,36 mètres. Jardin en partie clos.

Type de construction

Bâtiment en pierres non viabilisé, toiture charpente traditionnelle en bois et couverture en tuiles plates. Ouvertures sur rue, et une côté jardin, murées et trois fenêtres vétustes en bois simple vitrage côté jardin. Sol pavés et tomettes.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

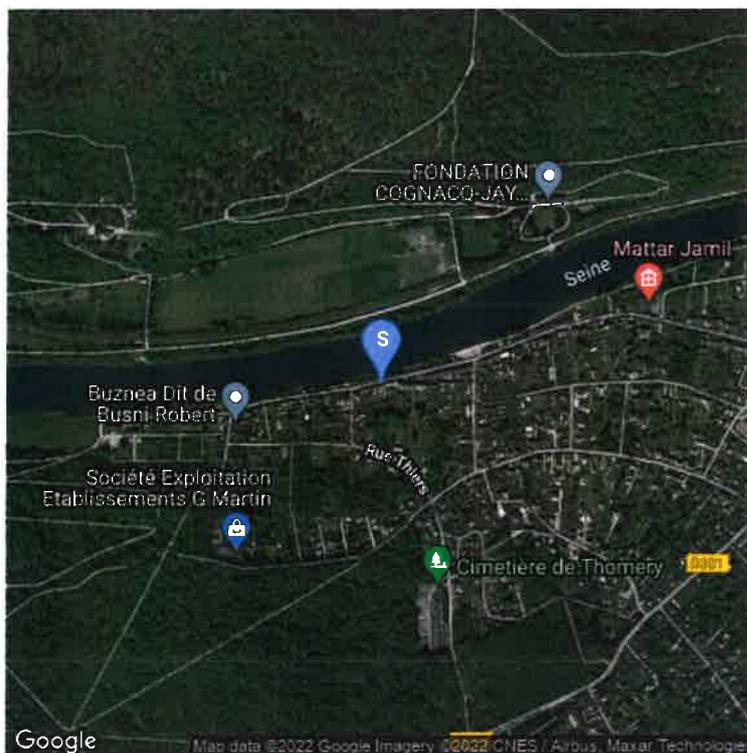
THOMERY est une commune française située au sud-ouest de la Seine-et-Marne en région Île-de-France. Elle fait partie de la communauté de communes de Morêt Seine et Loing, appartient à l'arrondissement de Fontainebleau et au canton de Montereau Fault Yonne.

Bordée par la forêt de Fontainebleau au sud-ouest, elle se situe dans un méandre de la Seine sur son versant nord-est. Thomery est construite sur un coteau, offrant ainsi des paysages variés : forêt, prairies, champs.

La ville compte 3 493 habitants (INSEE au 1er janvier 2019).

La commune comprend trois quartiers principaux : le centre-ville, By sur les hauteurs et le Port où est situé le bien objet des présentes.

Il s'agit d'un quartier résidentiel composé principalement de maisons anciennes, maisons de Maître et Bourgeoises. Certaines maisons ont été divisées et transformées en appartement.



4. SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient en indivision à Messieurs Éric THOMAS, Didier THOMAS et Thibault THOMAS pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père, Michel THOMAS, décédé en 1999, acte reçu par Maître Elisabeth MONTES, Notaire à PARIS (75001).

5. SITUATION URBANISTIQUE

Il résulte du plan local d'urbanisme que les biens et droits immobiliers à évaluer sont placés sous les dispositions d'urbanisme ci-dessous partiellement reproduites.

La propriété, cadastrée section A n°76 et n°75 pour partie (environ 165 m²), se situe en zone UAc.

Le terrain, cadastré section A n°75 pour le surplus, soit environ 1 355 m², est situé en zone UCc.

Et la parcelle cadastrée section A n° 30 située en bord de Seine est située en zone Nb, protégée et non constructible.



Cabinet Peronnet Expertise et Transaction Immobilières

Les parcelles n°76 et 75, situées en zone UAc, sont comprise dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), secteur ethnographique. Le reste de la parcelle 75 est en zone d'approche.

Dispositions relatives au zonage UAc :

- La taille des terrains constructibles n'est pas réglementée.
- Le coefficient d'emprise au sol est de 0,40.
- Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 40 % de leur superficie.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Dispositions relatives au zonage UCc :

- Pour être constructible, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé ;
- Un accès particulier ne peut desservir qu'une seule unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres. Si la distance entre l'axe de la chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimum de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre ;
- Une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est nécessaire ;
- Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiée sur au moins l'une des limites séparatives latérales ;
- Il n'y a pas de superficie minimum des terrains constructibles ;
- Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 0,30 ;
- La hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout, 8 à l'acrotère pour les toits terrasses, et 11 mètres au total ;

Le bien, objet du présent rapport, est grevé des servitudes d'utilités publiques suivantes :

La bâtisse est située :

- Dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (AVAP) et le secteur ethnographique ; La démolition de tout ou partie des murs à vigne et bâtiments remarquables, repérés au plan de zonage de l'AVAP est interdite.
- En alignement des voies nationales départementales et communales : secteur affecté par le bruit défini par l'arrêté préfectoral n°99DA11CV102 du 19 mai 1999.

Les démolitions sont soumises à autorisation.



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

Risques de sécheresse et effets sur les constructions :

Le bien est localisé dans une zone d'aléa moyen quant à son exposition aux retrait-gonflements des sols argileux.

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs) ; La commune n'étant pas soumise à un Plan de Prévention des Risques naturels retraits-gonflements des sols argileux.

Enfin, la commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques naturels au niveau des inondations. Le bien, objet des présentes, est en limite de la zone inondable ; Seule la parcelle section A n°30 est en zone inondable.

Observation étant ici faite que les informations ci-dessus nous renseignent sur la zone où le bien est situé sans toutefois avoir pour objet de déterminer la constructibilité ou la non-constructibilité des droits et biens immobiliers qui y sont attachés.

6. SITUATION LOCATIVE

Les biens et droits immobiliers que nous devons évaluer sont vacants, libres de toute occupation, location ou réquisition quelconque.

7. COMPOSITION et description du logement

7.1. Superficies des pièces principales

Nom de la pièce	Surface	Etat général	Etage	Remarque
Bâtiment	62,26 m ²	Brut	Rez de chaussée	Sol pavés et tomettes, murs en pierres et toiture apparente sans isolation. Hauteur au faîtage 9,36 mètres. Ouvertures sur rue murées.

- Superficie habitable : 62,26 m²
- Surface du terrain : 1 904 m² et 180 m² non attenant.

8. APPRECIATION QUALITATIVE

Éléments défavorables

- Il s'agit en réalité d'une grange et non d'une habitation, ne répondant pas aux normes et critères qui définissent un logement décent ;
- Le bien n'est pas viabilisé : il n'y a ni eau ni électricité et pas de raccordement au réseau d'assainissement de la commune ;
- La toiture est en mauvais état ;
- Le plan fait figurer des murs à vignes protégés qui n'existent plus ;
- Le terrain n'est pas clos sur une limite latérale de 150 mètres linéaires induisant un coût très important, et ce d'autant plus, si la commune oblige à reconstruire un mur à vigne en pierres ;
- Mitoyen des deux côtés ;
- Si possibilité d'extraire un terrain constructible : coût important à prévoir pour clôturer le terrain sur environ 100 mètres linéaire et pour viabiliser. Le terrain est en contrebas de la rue Thiers.
- D'autre part, la façade est petite, mesurant à peine 10 mètres.

Éléments favorables

- Belle bâtisse en pierres typique de la commune ;
- Disposant d'un beau terrain ;
- Possibilité de division, sous réserve des autorisations administratives.

9. METHODE et EVALUATION

9.1. Commentaires

Aujourd'hui, le bien est entièrement à rénover pour en faire une habitation, n'étant pas pourvu de l'eau ou de l'électricité. Nous avons retenu des éléments de références similaires sur la commune, à savoir des biens à usage d'habitation entièrement à rénover et non considérés comme habitable en l'état, au moment de leur vente.

Ces biens n'avaient pour autant pas la même contenance de terrain. C'est pourquoi nous avons choisi de valoriser le terrain à 0,6, en présupposant la possibilité d'extraire une parcelle constructible. Nous déduisons également les travaux estimatifs de clôture et de viabilisation.



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

Pour information, **la division foncière nécessite** : la déclaration préalable de division et l'arrêté de non-opposition de la commune, le plan de bornage et la pose des bornes par un géomètre, le modificatif du parcellaire cadastral, la purge du recours des tiers avec mise en place d'un affichage d'information sur le projet pendant 2 mois, l'étude préalable géotechnique des sols.

La loi Elan de 2018 a institué **la réalisation d'une étude géotechnique préalable** à la vente de terrains ou à la réalisation de travaux, dans les zones concernées, à savoir tous les terrains localisés dans une zone d'aléa moyen et fort. Il s'agit de limiter l'apparition des malfaçons touchant les maisons situées dans les zones argileuses.

9.2. Méthodes

La méthode par comparaison et régression statistique consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en termes de consistance, d'état et de situation.

La méthode hédoniste est une méthode par comparaison pour les biens en copropriété principalement qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste s'appuyer directement sur des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) de lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

La méthode par sol et construction consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment.

La méthode d'actualisation du cash-flow. L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures. Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.

La méthode du bilan promoteur inversé : la valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

Compte tenu du bien à évaluer, nous avons retenu la méthode par comparaison et régression statistique qui sera appliquée à la fois à une analyse de marché sur le bâti et à une analyse de marché sur le foncier.

Analyse du marché du bâtiment

Adresse	Année	Surface	Terrain	Prix	Moy./ M2
Maison / 4 pièces / 49 bis rue du 14 juillet 77810 THOMERY	2021	57 m ²	140 m ²	80 000,00 €	1 403,51 €
Maison / 4 pièces / 115, rue du Général de Ségur 77810 THOMERY	2020	150 m ²	571 m ²	295 000,00 €	1 966,67 €
Maison / 7 pièces / 9, rue Neuve 77810 THOMERY	2020	164 m ²	378 m ²	289 000,00 €	1 762,20 €
Maison / 3 pièces / 19, rue Sadi Carnot 77810 THOMERY	2020	67 m ²	427 m ²	115 000,00 €	1 716,42 €
Maison / 8 pièces / 4 rue du 14 juillet 77810 THOMERY	2020	214 m ²	476 m ²	250 000,00 €	1 592,36 €
Maison / 5 pièces / 10, rue des Buttes 77810 THOMERY	2020	173 m ²	732 m ²	259 000,00 €	1 497,11 €

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien évalué, le prix au mètre carré de référence retenu, après pondération et vétusté éventuelles est de 1 561,21 €/m² (hors droits).

Ce prix au m² a été estimé par régression statistique sur un échantillon de 6 transactions immobilières comparables.

L'estimation de la maison est de 97 200,93 € honoraires d'agence inclus hors droits, soit une mise en vente comprise entre 95 000,00 € et 100 000,00 € honoraires d'agence inclus.

Analyse du marché des terrains

Adresse	Année	Terrain	Prix	Moy./ M2
Terrain / Les Hautes Buttes 77810 THOMERY	2020	532 m ²	60 000,00 €	112,78 €
Terrain / Le Village 77810 THOMERY	2020	1 189 m ²	182 000,00 €	153,07 €
Terrain / Chemin des Ribiches 77810 THOMERY	2020	531 m ²	100 000,00 €	188,32 €
Terrain / 67, rue de Morêt 77810 THOMERY	2020	629 m ²	120 000,00 €	190,78 €
Terrain / 32, rue des Buttes 77810 THOMERY	2020	644 m ²	140 000,00 €	217,39 €
Terrain / 28, rue de Morêt 77810 THOMERY	2021	940 m ²	135 000 €	143,62 €
Terrain / 28 bis, rue de Morêt 77810 THOMERY	2021	595 m ²	85 000,00 €	142,86 €



Cabinet Peronnet Expertise et Transaction Immobilières

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien évalué, le prix au mètre carré moyen retenu, est de 154,44 €/m² (hors droits). Ce prix au m² a été estimé par régression statistique sur un échantillon de 7 transactions immobilières comparables.

L'estimation d'un terrain constructible traditionnel d'environ 900 m², sur le secteur est de 138 996,00 € honoraires d'agence inclus hors droits, soit une mise en vente comprise entre 130 000,00 € et 140 000,00 €.

Estimation des coûts

Pour diviser, les travaux de clôture sont nécessaires, ainsi que la réalisation d'une étude de sol préalable. Il est rappelé que des frais de géomètre sont également à prévoir afin de réaliser ladite division.

Notre estimation du coût est faite sur la base d'un mur de clôture en pierres, d'environ 90 mètres de long, sur la limite séparative latérale avec la parcelle n°1741, et de 10 mètres sur le fonds du terrain, avec une hauteur de 1,80 m.

Ci-dessous sont indiquées les fourchettes de tarifs des différents travaux (Cf. Le coût des travaux de bâtiment. Ed. Lemoniteur. 4^{ème} éd. Et le site internet « prix-pose.com »).

- Le prix d'une étude de sol varie entre 800,00 € et 2 200,00 €
- Viabilisation : entre 10 000,00 € et 25 000,00 €
- Matériaux (pierres) et pose : entre 50 € et 670 € /m²

Travaux	Prix unitaire moyen	Qté	Prix
Etude de sol	1 500,00 €	1	1 500,00 €
Viabilisation	17 500,00 €	1	17 500,00 €
Matériaux et pose	230,00 €/m ²	180 m ²	41 400,00 €
TOTAL			60 400,00 €

Nous retiendrons donc le prix moyen estimé des travaux à 60 000,00 € TTC.



Cabinet Peronnet Expertise et Transaction Immobilières

9.3. Evaluations

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous valoriserons la parcelle 75 à hauteur de 60%, déduction faite du coût estimatif des travaux, pour estimer l'ensemble de la propriété.

Les calculs sont les suivants :

- Valeur du terrain net vendeur entre : 118 000,00 € et 127 000,00 €
- Valeur du terrain déduction faite des travaux, entre : 58 000,00 € et 67 000,00 €
- Valeur de la maison édifiée sur 1 000 m² net vendeur : entre 88 000,00 € et 93 000,00 €

VALORISATION de la parcelle 75 pour l'ensemble de la propriété, entre 34 800,00 € et 40 200,00 €

10. CONCLUSION

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport une valeur vénale comprise entre :

**122 800,00 € et 133 200,00 € NET VENDEUR hors droits.
CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT EUROS et CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS**

La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés concomitantes à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

MORET LOING ET ORVANNE le 24/01/2022

**Peronnet Audrey
Expert immobilier**

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. la valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, seraient à ajouter à la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

11. RESERVES

11.1. Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le bien est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

11.2. Aspect technique du bâtiment

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

11.3. Conformité du bâtiment

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

12. PHOTOS







13. DOCUMENTS ET PLAN

Informations parcellaires

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : THOMERY (77).

Références de la parcelle 000 A 75

Référence cadastrale de la parcelle	000 A 75
Contenance cadastrale	1 520 mètres carrés
Adresse	EFFONDRES 77810 THOMERY

Références de la parcelle 000 A 30

Référence cadastrale de la parcelle	000 A 30
Contenance cadastrale	180 mètres carrés
Adresse	EFFONDRES 77810 THOMERY

Références de la parcelle 000 A 76

Référence cadastrale de la parcelle	000 A 76
Contenance cadastrale	384 mètres carrés
Adresse	119 RUE DU GEN DE SEGUR 77810 THOMERY

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Ministère de l'Équipement et des Territoires publics

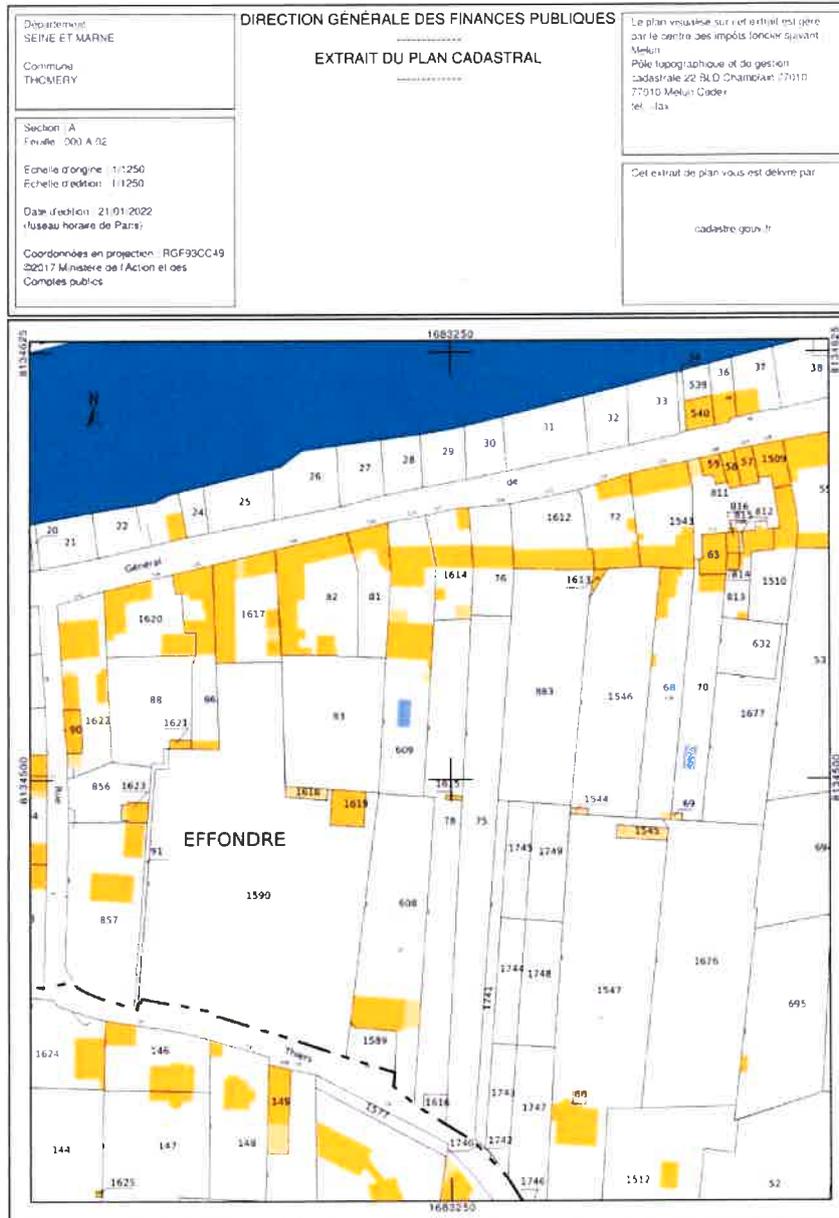
Informations sur la feuille éditée par internet le 21/01/2022(fuseau horaire de Paris)



Cabinet Peronnet

Expertise et Transaction Immobilières

Extrait cadastral



Plan de zonage

