



SUR RENDEZ-VOUS

15 avenue de Norvège
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Téléphone : 07 72 24 66 89
Courriel : contact@rannou-expertises.fr

Société de géomètres-experts au capital social de 5000 €
N° OGE 2019B200011
SIRET 832 648 513 00014 RCS EVRY
APE 7112A - TVA FR 96 832648513

99 / BR

Département de la Seine-et-Marne

THOMERY

117-119 rue du Général de Ségur

ESTIMATION EN VALEUR VENALE

27 août 2020

1 – EXPOSE

A la requête de Monsieur Thibault THOMAS, fils de l'actuelle propriétaire du bien sis 117 rue du Général de Ségur à Thomery, et indivisaire pour celui sis 119 rue du Général de Ségur sur la même commune, je soussigné, Briec RANNOU, Géomètre-Expert n° 6129, Ing. ETP, domicilié professionnellement au 15 avenue de Norvège à Villebon-sur-Yvette, ai été chargé d'évaluer la valeur vénale de la partie non bâtie de ces biens, et dresse, après visite le 27 août 2020 en présence du requérant, le présent rapport.

2 – LIMITES DE LA MISSION

Limites de la mission :

La mission se limite à l'évaluation de la valeur vénale nette au jour de l'intervention.

La documentation qui pourrait être mise à disposition de l'Expert ou qui lui sera communiquée lors de la réalisation de sa mission, sera assimilée comme étant une information seulement, sans que cela puisse avoir pour effet de modifier l'étendue de ses obligations ou de sa mission.

L'Expert intervient sur la base des renseignements qui lui sont fournis et n'a pas à effectuer d'investigations ni par sondages ni par examens ou vérifications systématiques des informations. En aucun cas, les éléments versés au rapport ne doivent être considérés comme étant établis de manière exhaustive.

En outre, les constats, informations et avis formulés par l'Expert ne seront opposables qu'au Client, demandeur de l'expertise. Les suites de l'expertise n'appartiennent qu'au Client et l'Expert n'aura pas à s'assurer et/ou non de la suite de ses constats, informations ou d'avis d'Expert(s).

L'Expert ne pourra être tenu pour responsable des conséquences, des risques identifiés ou non postérieurement à la réalisation de sa prestation, soit du fait de l'évolution des lois soit du fait de l'évolution des sciences et des techniques. D'une manière générale, les informations fournies par l'Expert sont fondées sur les documents donnés et mis à disposition par le Client. En aucun cas, l'Expert ne pourra être tenu responsable pour le cas où ceux-ci se révéleraient incomplets ou erronés.

Diagnostics :

Le rapport sera établi sans diagnostics techniques et donc, sous la réserve que ceux-ci, lorsqu'ils seront établis, ne révèlent pas de vice pouvant engendrer de coûteux travaux de remédiation.

La présente mission ne comportera pas :

- de certification de la situation juridique des biens, ni de contrôle de leur qualification juridique ;
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi ;
- de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ;
- d'étude géotechnique pour vérifier la résistance des sols.

L'expert n'étant ni missionné, ni habilité à procéder à une étude structurelle, il ne peut, en l'espèce, affirmer si les immeubles évalués sont exempts de vices, notamment :

- quant à la présence d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et 97-855 du 12/09/1997) ;
- quant aux risques d'exposition au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (Art. 123 de la loi du 29/07/1998 et son décret d'application n° 99-494 du 09/06/1999) ;
- quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 et son décret d'application n° 2000-613 du 03/07/2000) ;
- quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/1999) ;
- de même en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ou de son instabilité.

Les appréciations sur l'entretien général ont pour seul but d'éclairer le mandant d'une éventuelle incidence sur la valeur des bien estimés et ne constituent en aucun cas un diagnostic technique.

3 – PROPRIETAIRE – ORIGINE DE PROPRIETE

Propriété du 117 rue du Général de Ségur :

Fils de la propriétaire.

Propriété du 119 rue du Général de Ségur :

Suite au décès de M. Michel THOMAS, M. Thibault THOMAS est propriétaire indivis d'après projet d'acte de notoriété établi en 2008 par Me MONTHES, Notaire à PARIS 1er.

4 – NATURE DES BIENS

117 rue de Thomery :

Une maison ancienne du 19^{ème} siècle en bon état apparent. Dépendance, ensemble sur jardin.

119 rue de Thomery :

Une maison ancienne du 19^{ème} siècle en état de délabrement. Ensemble sur jardin.

5 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

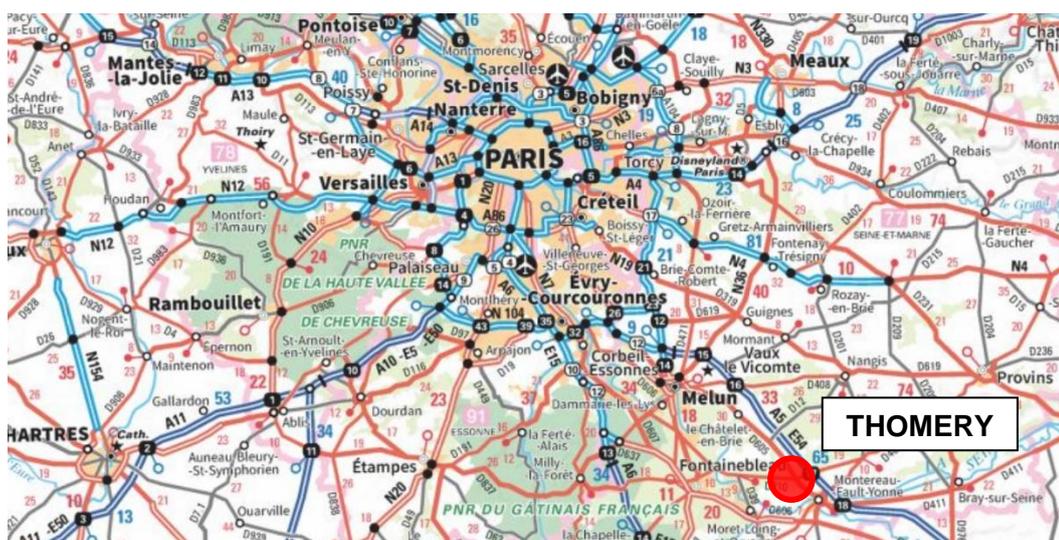
La commune de Thomery est une commune du sud de la Seine-et-Marne, à 60 km au sud-est de Paris et 6 km à l'est de Fontainebleau.

La population, en augmentation régulière depuis l'après-guerre, atteint 3 467 habitants au 1^{er} janvier 2020 (INSEE).

Elle fait partie de la communauté de communes Moret Seine et Loing (MSL) qui regroupe 18 communes totalisant 38 877 habitants.

Elle est desservie par au nord par la D201, au sud-est par la D606. Les autoroutes les plus proches sont l'A5 à 10 km et l'A6 à 15 km.

Elle possède sur son territoire une gare de la ligne R du Transilien. Cette ligne permet l'accès à Paris via la gare Paris-Gare de Lyon.



Environnement immédiat

Les biens sont situés rue du Général de Ségur, l'absence de construction de l'autre côté de la rue permettant d'avoir vue sur la Seine. La rue est modérément passante, essentiellement empruntée par les riverains. Elle est en double-sens mais le stationnement en double file peu rendre la conduite mal aisée. Un accès par l'arrière du terrain, rue Thiers, est également possible.



Rue du Général de Ségur



La maison du 117 rue du Général de Ségur vue depuis la rue



La maison du 119 rue du Général de Ségur vue depuis la rue



Rue Thiers (arrière du terrain)



Le terrain des 117 et 119 rue du Général de Ségur vue depuis la rue Thiers

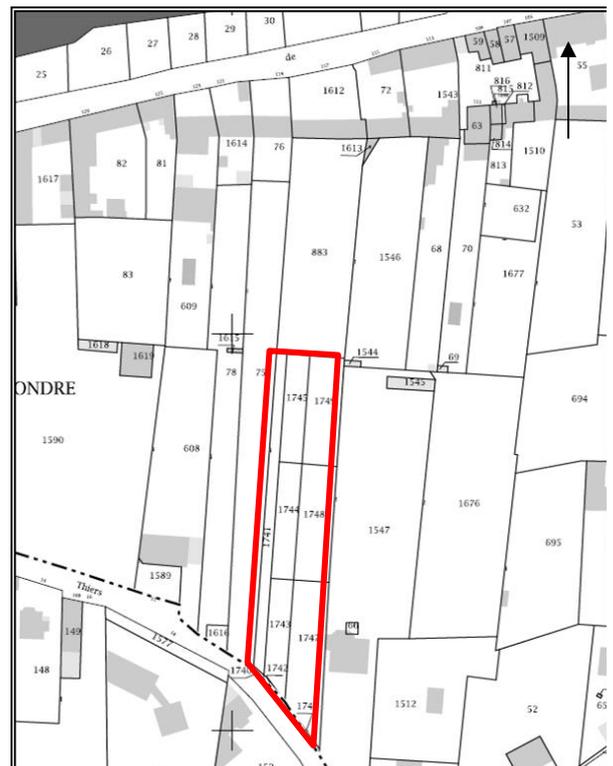
6 – REFERENCES CADASTRALES

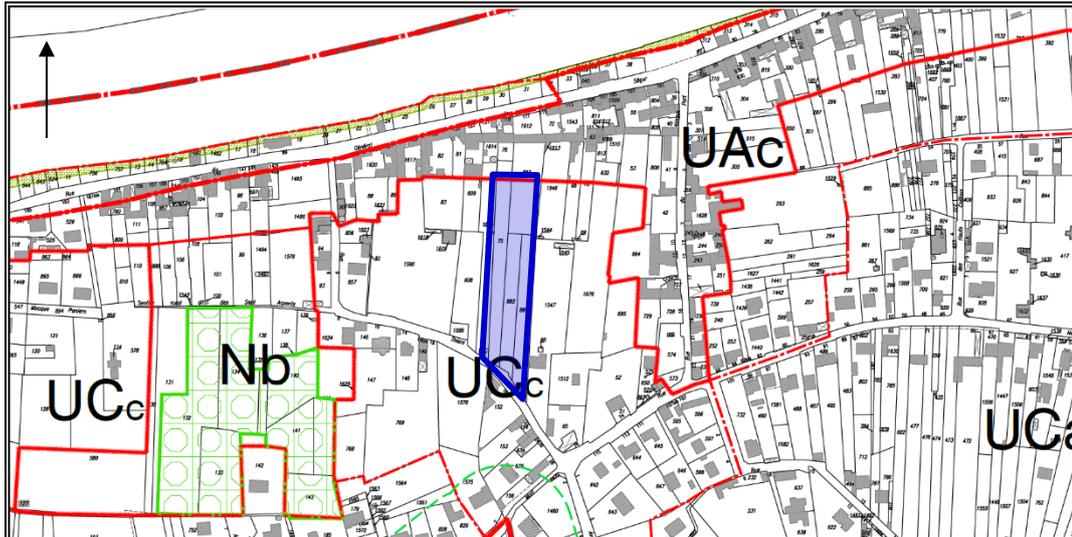
Partie non bâtie du bien sis 117 rue du Général de Ségur :

Commune : **THOMERY**
 Section : **A**
 N° : **1740, 1741, 1743,
 1745, 1746, 1747,
 1748 et 1749**

Contenance : **26a 76ca**

Etant ici précisé que seules les parcelles destinées à être bâties d'après le projet de division établi en 2011 ont été retenues pour l'évaluation.





Les contraintes de volumétrie et d'implantation des constructions sur la propriété sont les suivantes :

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 6 mètres à compter de l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette marge de recul s'applique également pour les voies privées (art. UCc-6).

Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6 mètres par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou entre un mur à vigne intérieur et une limite latérale. Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies (art. UCc-7). Il n'est pas fait mention particulière de la prise en compte d'une quelconque largeur de terrain ni d'un retrait minimal si la façade présente des vues.

En cas de plusieurs constructions non contiguës sur la même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à 8 mètres (art. UCc-8).

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété (art. UCc-9).

La surface libre de construction doit comprendre un minimum de 60% de l'unité foncière en espace de pleine-terre (art. UCc-13).

9 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

91. Jardin du 117 rue du Général de Ségur

Terrain herbeux plat complanté de quelques arbustes et beaux arbres de haute tige, clos à l'est par un mur à vigne. Vestige de mur à vigne séparatif d'avec le 119 rue du Général de Ségur. Accès à la rue Thiers.



Vues du jardin depuis le nord (à gauche) et le sud (à droite)

92. Jardin du 119 rue du Général de Ségur

Terrain herbeux plat clos à l'ouest par un mur à vigne. Vestige de mur à vigne séparatif d'avec le 117 rue du Général de Ségur. Accès à la rue Thiers.



Vues du jardin depuis le nord (à gauche) et le sud (à droite)

10 – ESTIMATION

101. Définition de la valeur vénale

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur 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. »

(Cf, Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5^e édition, Mars 2017)

Par conséquent, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;

- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- bien proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec les moyens adéquats ;
- absence de facteur de convenance personnelle ;
- équilibre dans la négociation.

102. Correctif d'occupation

Le bien n'étant pas occupé, aucune correction ne sera appliquée.

103. Analyse du marché national

Depuis plusieurs années, le nombre de transactions de terrains à bâtir est à la hausse : entre 2016 et 2017 la hausse nationale du prix moyen du mètre carré est de l'ordre de +3.6% avec une tendance à la diminution de la surface des terrains ; en 2018 la hausse du prix était plus faible, de l'ordre de +1.7%, à laquelle s'ajoute une hausse de la surface achetée (+1.5%) qui reste néanmoins sur une tendance baissière à long terme. En moyenne le prix d'achat des terrains augmente de +3.3%, représentant près du tiers d'un projet de construction (Commissariat général au développement durable).

104. Vision du marché local

Il existe très peu de données sur Thomery. Des disparités importantes existent entre communes limitrophes. Le prix au m² de Fontainebleau est incomparable à celui d'Avon ou Thomery pourtant voisine.

D'une manière globale, le département de la Seine-et-Marne a vu une hausse des prix de l'immobilier de l'ordre de +3.8% sur 10 ans (meilleursagents.com, Notaires et INSEE).

105. Hypothèses

Pour les besoins de l'estimation de la propriété, quatre hypothèses seront envisagées :

Hypothèse 1 : valorisation de la partie libre de construction du 117 rue du Général de Ségur avec lotissement ;

Hypothèse 2 : valorisation de la partie libre de construction du 117 rue du Général de Ségur sans lotissement ;

Hypothèse 3 : valorisation de l'ensemble formé par les parties libres de construction des 117 et 119 rue du Général de Ségur avec lotissement ;

Hypothèse 4 : valorisation de la partie libre de construction du 119 rue du Général de Ségur sans lotissement.

1051. Hypothèse 1 : valeur vénale de la partie libre de construction du 117 rue du Général de Ségur avec lotissement.

L'offre actuelle de terrain à bâtir sur la commune est peu abondante. Il peut donc être intéressant de vendre le terrain pour y construire une belle maison, offrant un potentiel constructible d'environ 200 m² de plain-pied. Avantage : le terrain est plat et de forme régulière. Inconvénient : un peu excentrée par rapport au centre-ville.

La partie libre de construction a déjà fait l'objet d'un projet de lotissement en 2011 pour lequel une déclaration préalable avait été déposée et acceptée. Mais celle-ci étant caduque, une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme devra être effectuée.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Thomery étant différent du Plan d'Occupation des Sols existant au moment du dépôt de la déclaration préalable, le lotissement tel qui avait été conçu à l'époque n'est plus conforme au PLU actuel, notamment en termes de largeur de voirie d'accès (5 mètres au lieu de 3.50 mètres). Par conséquent, en cas de projet de division en lotissement de plus d'un lot, un permis d'aménager devra être déposé en Mairie.

La division proposée reprend le principe de la division initiale en élargissant la voirie de desserte des lots situés à l'arrière et en intégrant une aire retournement. A préciser que la servitude de passage envisagée pour la desserte de la partie construite du 117 rue du Général de Ségur ne pourra être maintenue sauf à envisager une largeur de voirie de 8 mètres.

Les références réunies sont récentes et permettent d'avoir une réalité du marché. Ce point reste néanmoins à nuancer avec l'épidémie de la Covid-19.

Elles partagent de nombreux points communs avec les terrains à évaluer : superficie, viabilisable et non encombré (à l'exception de la référence 2).

On retiendra donc un prix moyen de 200 € / m².

Les superficies fréquentes des terrains sur la commune sont de l'ordre de 500 à 700 m². Dans notre hypothèse, on considère donc un terrain de 600 m² dont le reliquat est assimilé à de l'agrément et dont la valeur au mètre carré correspond à 40% de la valeur de base.

La valorisation nette pour chacun des lots est de :

- lot A : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 110 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 128\,800 \text{ €}$
- lot B : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 30 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 122\,400 \text{ €}$
- lot C : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 180 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 134\,400 \text{ €}$

On obtient donc une valeur vénale nette avec l'opération de lotissement de 385 600 €, arrondie à 385 000 €, soit 182 € / m².

1052. Hypothèse 2 : valeur vénale de la partie libre de construction du 117 rue du Général de Ségur sans lotissement.

Dans cette hypothèse il est considéré que la partie non bâtie de la propriété est détachée pour être cédée, sans opération de lotissement. Comme il n'existe pas sur la commune de Thomery de référence avec une superficie comparable (env. 2000 m²) et sur lequel la réalisation d'un lotissement a été autorisée, la mise en œuvre de la méthode par comparaison est impossible. Il peut être donc être envisagé soit la méthode dite du « bilan lotisseur », soit celle dite du « bilan promoteur ». Au vu de la typologie du bâti sur la commune de Thomery qui présente un paysage pavillonnaire plus ou moins diffus avec une quasi absence d'habitat collectif, cette dernière méthode sera écartée au bénéfice de celle du « bilan lotisseur ».

Méthode du « bilan lotisseur » :

Dans cette méthode il va être supposé un projet de réalisation d'une opération de lotissement de 3 lots, identique à celle de l'hypothèse 1 (§951) dont les aménagements seront réalisés par le promoteur.

Sur la base d'un programme de 3 lots d'environ 700 m² chacun (cf. annexe 1), on obtient :

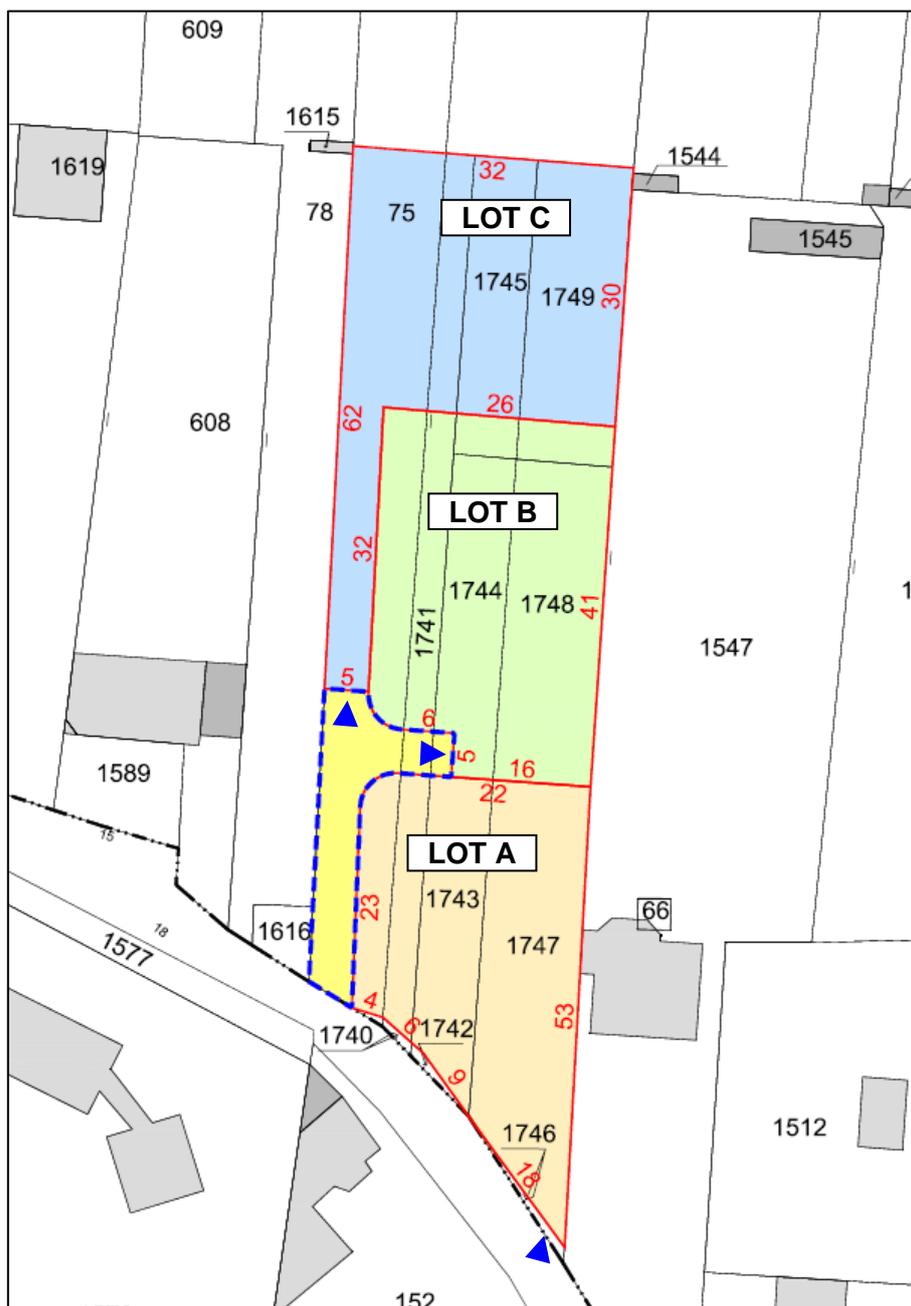
- un chiffre d'affaire potentiel de 460 800 € TTC soit 384 000 € HT ;
- après déduction des différents frais liés à la préparation des terrains (géomètre, géotechnicien, démolition, terrassement et viabilisation), aux études, à la commercialisation, à la gestions, etc. pour un montant estimatif de 154 900 € HT ;
- avec un marge lotisseur de 8% sur le CA TTC, il reste une charge foncière de 193 000 € HT correspondant à un prix d'acquisition du terrain de 160 000 €.

On aboutit donc une valeur vénale nette avec la méthode du bilan lotisseur de 160 000 €, soit 76 € / m².

1053. Hypothèse 3 : valeur vénale de l'ensemble formé par les parties libres de construction des 117 et 119 rue du Général de Ségur avec lotissement.

Comme pour l'hypothèse 1, il est procédé à une division pour cette estimation.

La division proposée est identique, à savoir créer trois lots de forme rectangulaire et de superficies à peu près équivalentes.



Exemple de division à 3 lots constructibles

Les superficies des lots constructibles font approximativement : 960 m² (lot A), 980 m² (lot B) et 1030 m² (lot C).

Méthode par comparaison - Références retenues sur la commune :

Les références retenues sont identiques à celle de l'hypothèse 1 (§951).

La même superficie de base est retenue, à savoir 600 m² ; la superficie supplémentaire étant également décotée de 40%.

La valorisation nette de chacun des lots est de :

- lot A : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 360 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 148\,800 \text{ €}$
- lot B : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 380 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 150\,400 \text{ €}$
- lot C : $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 430 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 154\,400 \text{ €}$

On aboutit donc une valeur vénale nette avec l'opération de lotissement de 453 600 €, arrondie à 453 000 €, soit 153 € / m².

1054. Hypothèse 4 : valeur vénale de la partie libre de construction du 119 rue du Général de Ségur sans lotissement.

Dans cette hypothèse il est supposé le détachement d'un lot arrière de forme rectangulaire allongée ayant son accès rue Thiers.

Sa superficie est d'environ 930 m² pour environ 8 m de largeur sur rue et 10 m de largeur en fond de parcelle.

Méthode par comparaison :

Les références retenues sont identiques à celle de l'hypothèse 1 (§951).

Au vu de la configuration du terrain, on procède à un découpage en zones de 50 m de profondeur afin d'obtenir des zones d'une surface d'environ 500 m² et proche d'un terrain à bâtir du secteur. Chaque zone reçoit une pondération différente.

On obtient ainsi une valorisation nette de :

$$460 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 + 470 \text{ m}^2 \times 200 \text{ € / m}^2 \times 40 \% = 129\,600 \text{ €}$$

On aboutit donc une valeur vénale nette de 129 600 €, arrondie à 130 000 €, soit 140 € / m².

11 – CONCLUSION

Les quatre hypothèses constituent des projets différents.

C'est la combinaison des hypothèses 1 et 4 qui permet d'obtenir la valeur nette globale la plus élevée avec un montant de 510 000 €, en contrepartie d'un investissement du propriétaire pour la réalisation des lots. Suivie par l'hypothèse 3 pour une valeur vénale nette de 453 000 €.

L'hypothèse 2, consistant à la vente du lot arrière d'un seul tenant, présentera l'avantage, en compensation d'une moindre valeur, de ne pas s'occuper de la gestion des études, des diverses taxes, des aléas et la réalisation des aménagements qui incombe au bénéficiaire du permis d'aménager.

VILLEBON-SUR-YVETTE, le 14 décembre 2020