Destinataire : **M. et Mme**

Date de visite :	**8 avril 2008**	Vos références :	
Date du rapport :	**15 avril 2008**	Affaire :	
Nos Références :		A l'attention de :	**M. et**

Adresse du bien immobilier :

Préambule

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Estimation Immobilière, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale et / ou de valeur locative.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- Un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- Que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- Enfin, l'absence de convenance personnelle.

LA VALEUR LOCATIVE, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.
Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.
La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).
La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

⇨ La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

⇨ La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :
Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :
Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, ainsi que des charges : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.
Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97),
- Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99),
- Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99),
- De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

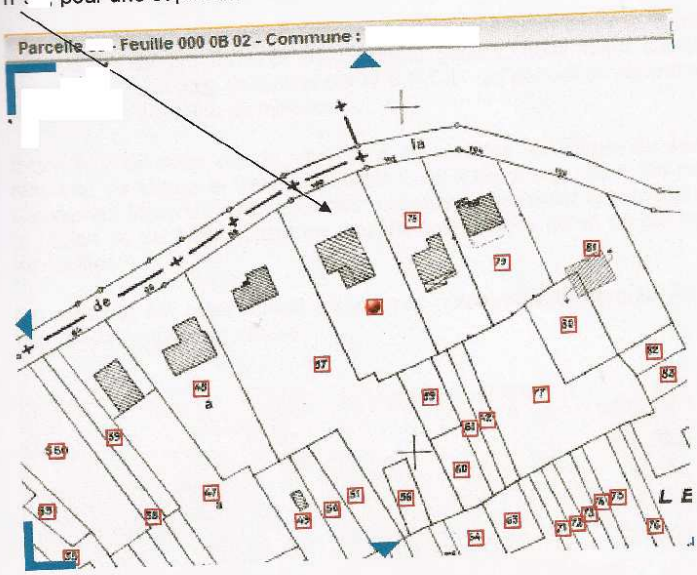
OBSERVATION

La visite s'est déroulée en présence de Madame

DESIGNATION

Immeuble à usage de maison d'habitation, sise à :

Selon le plan joint au dossier, ledit immeuble est élevé sur un terrain cadastré section B n°s , pour une superficie totale de 1.449 m².



L'entier immeuble consiste en :

- Une maison à usage d'habitation, élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiellement mansardé, sous combles non aménagés.

SITUATION

Situation générale

est l'une des seize communes du canton de , qui appartient à l'arrondissement de . Située à une quarantaine de kilomètres à l'Est de Paris et à une dizaine de kilomètres au Sud-Ouest de , la commune se rattache géographiquement au plateau de la Brie, dont la Marne constitue la limite Nord.

Elle se trouve sur la rive gauche d'un large méandre de la Marne et couvre une superficie de 403 hectares dont 200 hectares en espaces boisés et agricoles et 100 hectares en zone inondable.

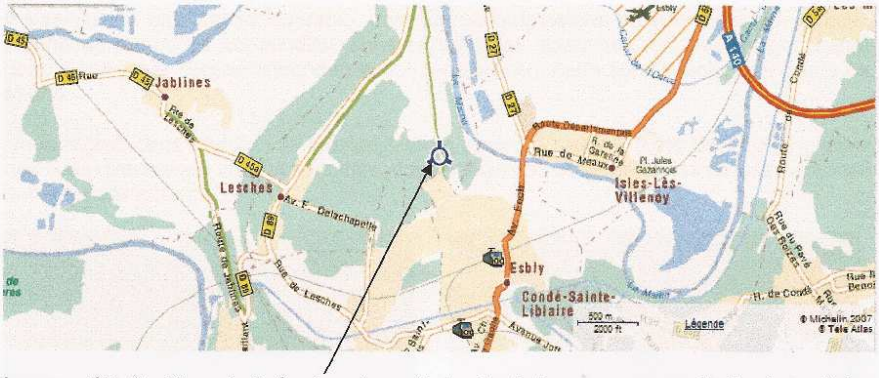
La commune comptait 664 habitants au dernier recensement de 2007 contre 535 habitants en 1999, avec un solde migratoire positif favorable de 2,7%.

Le centre-ville est peu équipé mais la ville voisine est, elle, correctement dotée en commerces de proximité et équipements publics, notamment scolaires. Elle dispose également d'une gare desservie par la S.N.C.F. qui permet de rejoindre la gare de l'Est à Paris en une trentaine de minutes.

Il convient de noter que la ville est à dix minutes en voiture du secteur 4 de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée, à savoir « Val d'Europe ». Outre les installations du parc Disneyland Resort, il s'agit d'un des secteurs connaissant le plus fort développement de la région Ile de France, tant en matière économique qu'en ce qui concerne le marché immobilier.

La desserte est relativement aisée avec notamment l'autoroute A4 accessible à une dizaine de minutes en voiture.

Situation particulière



La propriété étudiée est située dans la partie haute de la commune, en limite du territoire de la ville voisine à environ un kilomètre du centre-ville de cette dernière et de la gare SNCF.

L'environnement est à dominante d'habitation, mêlant maisons anciennes d'assez belle facture et constructions plus récentes de bon standing. Les terrains d'assiette présentent des superficies élevées (supérieures à 1.000 m² en moyenne) et sont très arborés, conférant au secteur un caractère « rural » qui tranche avec la densification observée sur les communes voisines du secteur du Val d'Europe notamment.

Les commerces et les services sont bien représentés au niveau du centre-ville accessible en dix minutes à pied.

Appréciations – Commentaires

Il s'agit d'une localisation favorable, dans un secteur naturel au bâti de bonne qualité, proche de toutes les commodités sans en subir les nuisances, en position dominante donc à l'abri des risques d'inondation qui caractérisent cette zone proche des bords de Marne.

Nous regretterons toutefois la proximité de la propriété voisine (côté Est) qui engendre des vues directes sur les biens étudiés, depuis plusieurs fenêtres et une terrasse donnant sur la façade arrière :

DESCRIPTION

TERRAIN

Il est constitué d'une parcelle unique d'allure rectangulaire avec une façade sur rue d'environ 25 mètres et une profondeur moyenne de 55 mètres.

Du fait de son implantation à flanc de coteau, le terrain accuse une dénivellation importante.

La maison est implantée dans la partie haute du terrain, à une douzaine de mètres de la rue. L'accès s'effectue par une allée relativement pentue ce qui est habituel pour le secteur :

Il est entièrement clos, engazonné et particulièrement arboré (chênes, frênes, noisetiers...) :

CONSTRUCTION

Nous avons une maison de facture peu courante caractérisée par des décrochements de façades et de toiture ainsi que par un plan intérieur et une distribution en demi-niveaux parfaitement adaptés à la pente du terrain.

Sa construction remonte à 1983. Elle est élevée sur un niveau de sous-sol/rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée (façade avant) et d'un étage droit sous combles non aménagés.

Elle bénéficie de la présence de deux terrasses surélevées.

Caractéristiques techniques :

Les principales caractéristiques reprennent :

- Elévations en parpaings avec dalles de type hourdis de parpaings,
- Façade sous enduit (à rafraîchir),
- Planchers « béton »,
- Toiture constituée d'ardoise sur une charpente en bois en façade avant,
- Huisseries extérieures en métal double vitrage avec des volets roulants électriques en PVC.

L'état général d'entretien nous paraît correct, nous notons toutefois la présence de fissures au niveau du mur de soutien de la terrasse principale.

Distribution de la maison :

Niveau « rez-de-chaussée » en façade avant :

Nous avons une entrée avec WC, la salle à manger en face, un couloir qui dessert sur la droite la cuisine avec son office, une chambre avec salle de bains privative.

Entrée et séjour

Cuisine

Chambre

Salle de bains

Il convient de noter que la salle à manger donne accès à deux demi-niveaux. Le premier est disposé en partie basse, il accueille un salon au milieu duquel trône une cheminée moderne à foyer ouvert :

Le second est situé en partie haute, et accueille un espace bureau.

Etage :

Nous avons un dégagement qui distribue une chambre, une salle de bains commune, des WC séparés, une chambre parentale avec salle de bains privative et dressing :

Sous-sol :

Nous avons une partie surélevée qui accueille : une buanderie, une cave, un atelier, un local technique (tableau électrique, ballon d'eau chaude).

En partie basse et en rez-de-jardin, nous avons un garage d'une capacité de trois voitures :

Aménagements intérieurs :

Ils ont été réalisés sur la base de matériaux de bonne qualité, ils sont globalement en bon état, quelques-uns nécessiteraient un rafraîchissement.

La cuisine est actuellement en travaux (revêtements muraux, plafond et carrelage de sol).

Nous avons relevé :

Sols : Dallage, carrelage, moquette,
Murs : Peinture, faïence, tissu,
Plafond : Peinture.

Equipements :

Ils sont particulièrement complets. Nous avons dressé la liste suivante non exhaustive :

- Chauffage électrique avec une base dispensée par le sol et l'appoint fourni par des convecteurs électriques.
- Climatisation réversible dans le séjour et le salon.
- Assainissement par une fosse septique.
- Cuisine équipée de nombreux meubles en bois massif.
- Trois salles de bains complètes avec baignoire.
- Adoucisseur d'eau.
- Contrôle d'accès par interphone.
- Volets roulants électriques.
- Eau chaude sanitaire produite par un cumulus électrique.
- Deux terrasses dallées.
- Garage d'une capacité de trois voitures.

Surfaces :

Selon le plan joint au dossier et vérifié par un mesurage succinct effectué par nos soins lors de visite, nous avons :

	Surface habitable ou utile	Pondération	S.U.P.
RdC	115,00	1	115,00
Etage	88,00	1	88,00
Sous-sol et garage	100,00	0,4	40,00
TOTAL HABITABLE	***203,00***	**TOTAL m² UP**	***243,00***

NOTA : S.U.P. = Surface Utile Pondérée
Les surfaces sont données à titre indicatif et pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre expert.

ORIGINE DE PROPRIETE

Titre de propriété non communiqué. Il s'agirait d'une acquisition remontant à 2003, intervenue au prix de € frais notariés inclus.

URBANISME/ENVIRONNEMENT

En accord avec notre Mandant, nous n'avons donc pas procédé à l'étude détaillée des conditions d'urbanisme, le détachement d'une parcelle constructible n'étant pas envisagé, pas plus qu'un éventuel agrandissement de la maison principale.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien immobilier étudié constitue la résidence principale de ses propriétaires.
Dans le cadre de cette étude, nous le considérerons comme étant libre de toute occupation.

ESTIMATION

Notion de valeur vénale

La valeur vénale sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut être raisonnablement vendu, en cas de mise en vente amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du vendeur, disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, en ne tenant pas compte de surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle.

A. FORCES – FAIBLESSES

Comme points positifs, nous avons relevé :

- Localisation favorable, tant sur le plan général, dans une commune résidentielle proche du pôle d'activités très porteur du Val d'Europe, que sur le plan particulier, en position dominante, dans un secteur au caractère naturel très marqué, proche du centre-ville et de toutes ses commodités (commerces, gare SNCF).
- Maison « d'architecte » de caractère offrant une très belle surface habitable.
- Présence de dépendances : sous-sol, garage trois voitures.
- Niveau d'équipement correct.
- Terrain d'assiette offrant une très belle superficie.

Comme facteurs défavorables, nous avons noté :

- Quelques prestations de décoration à reprendre (travaux en cours au niveau de la cuisine).
- Terrain en pente marquée, ce qui nuit à l'agrément que l'on peut en tirer.
- Proximité de la maison située sur le fonds voisin (côté Est), aggravée par la présence d'ouvertures et d'une terrasse situées à une distance limitée et engendrant des vues directes pénalisantes sur la propriété étudiée (jardin, terrasse et pièces habitables).

B. CARACTERISTIQUES DU MARCHE :

Le secteur de Marne la Vallée :

La ville de se situe réellement en marge du secteur de Marne la Vallée. Son marché immobilier est « tiré » depuis plusieurs années par l'essor du Val d'Europe. C'est pourquoi, il nous paraît intéressant de faire un rappel succinct du marché immobilier de la Ville Nouvelle sur la période 2006-2007.

Cette ville nouvelle développée depuis le début des années 1970 est organisée en quatre secteurs. Elle regroupe vingt-six communes, réparties sur trois départements. Les secteurs dits de « la Porte de Paris » dont le pôle fédérateur est Noisy-le-Grand, et du « Val Maubuée », qui couvre les communes de Champs-sur-Marne, Noisiel, Torcy, Lognes et Croissy-Beaubourg, sont aujourd'hui matures et n'offrent plus que des perspectives réduites d'aménagement (rappelons que l'organisation urbaine en place a été initiée à l'origine du lancement du plan de développement de la ville nouvelle). L'habitat dominant, représentatif de conceptions architecturales quelque peu dépassées, est densifié, qu'il s'agisse du parc collectif ou diffus. Au cours du cycle immobilier porteur en cours, dont le terme demeure incertain, l'agglomération a connu un nouvel essor, dans sa section orientale tout particulièrement, sur les secteurs dits du « Val de Bussy » et du « Val d'Europe ». Remis à des jours meilleurs consécutivement à un lancement laborieux, il est aujourd'hui incontestable que les projets satellisés autour des parcs de Disneyland Paris ont recueilli un franc succès.

Concernant l'état du marché de l'immobilier local, les évolutions ressenties en 2007 sur l'ensemble de l'Ile-de-France ont eu également des répercussions à l'échelle de la ville nouvelle :

- On note tout d'abord, selon l'Observatoire du Logement Epamarne- Epafrance, que le volume général des ventes est en repli, dans des proportions fortes, pour les biens immobiliers neufs, mais moins prononcé pour les biens récents et anciens.

- Dans le même temps, les valeurs ont connu une nouvelle embellie, mais, là encore, en retrait des scores flatteurs des années précédentes. Les communes du secteur 2 se sont ainsi distinguées en 2006, avec une hausse du prix moyen des appartements de 14,4%, et 13,1% pour les maisons individuelles, contre 10 à 11% sur les autres secteurs. Il est vrai que l'habitat dominant de cette partie de la ville nouvelle, contemporain de la phase initiale du développement, était demeuré jusqu'alors plus abordable que les réalisations plus modernes, ou mieux placées des communes voisines.

En définitive, la dynamique initiée au tournant des années 1990/2000 s'est prolongée en 2007, mais sur un rythme alangui. Les conditions favorisant la fluidité du marché restent en place et l'offre de logements neufs disponibles demeure abondante, sinon en diversité, du moins en volume, et répond globalement aux attentes des investisseurs. En revanche, le dernier trimestre 2007 et le premier trimestre 2008 laissent augurer d'un recul sensible du volume de transactions tant dans l'ancien que dans le neuf, en raison notamment d'un accès au crédit rendu plus difficile par les difficultés rencontrées récemment par le secteur bancaire. Ce ralentissement en volume commence à faire sentir ses premiers effets sur les niveaux de prix, qui n'augmentent plus aujourd'hui.

C. EVALUATION PAR COMPARAISON :

Nous avons pu relever les ventes récentes suivantes dans un rayon de 500 mètres autour des biens étudiés :

Date de mutation	Voie	Ville	Type	Surface en m²	Surface terrain	Prix (€/m²)	Montant en €	N° plan	Réf. Cadastr
01/2007	Rue de		6		840		322 400	0441	A
01/2007	Avenue de la République		3		878		232 000	0622	A
12/2006	Rue de Lesches		5		890		338 000	0488	A
09/2006	Rues des Vignes		3		1175		280 000	0459	B
07/2006	Rue des Marroniers		6	80	904	2 788	223 000	0561	B
06/2006	Rue de Lesches		5	112	792	2 603	291 500	0538	A
06/2006	Rue des Bourguignons		9		848		310 500	0637	A
06/2006	Rue de Lesches		7		11338		537 000	0467	B
05/2006	Rue des Vignes		4	100	708	2 430	243 000	0358	B
04/2006	Rue des Bourguignons		10		2495		450 000	0171	A

Nous avons également relevé les offres de ventes suivantes sur la ville de et les communes voisines :

Descriptif	Prix	Prix au m²
: Maison récente de 6 pièces de 133 m² habitables sur un terrain de 1.433 m² avec garage double, proposée à :	390.000 €	2.932 €/m²
: Maison récente de 150 m² habitables sur un terrain de 833 m² avec garage et sous-sol total, proposée à :	394.000 €	2.626 €/m²
Maison de 135 m² habitables sur un terrain de 1.420 m² avec garage double, proposée à :	401.000 €	2.970 €/m²
: Maison de 1930, de 220 m² habitables sur un terrain de 1.466 m², avec sous-sol total, proposée à :	500.000 €	2.272 €/m²
: centre-ville, maison ancienne de 220 m² habitables sur un terrain de 538 m², proposée, à :	450.000 €	2.045 €/m²
: Maison récente de type 7 de 220 m² habitables sur un terrain de 3.291 m², avec sous-sol total, proposée à :	670.000 €	3.045 €/m²

En l'espèce, nous sommes en présence d'une propriété dont le principal atout réside dans sa localisation en position dominante dans un secteur naturel, tout près du centre-ville, et dans sa surface habitable élevée complétée par un sous-sol total.

Dans ces conditions, nous pourrions être amenés à retenir une valeur unitaire de € HD/m² habitable pondéré (ou € HD/m² habitable), soit une estimation de :

243 m² habitables pondérés x € HD/m² hab. pond. = € HD.

Toutefois, pour tenir compte des vues pénalisantes engendrées par les fenêtres et la terrasse de la maison voisine, côté Est, nous appliquerons un abattement de 10%, soit une estimation ramenée à :

€ HD x 0,9 = € HD

CONCLUSION

Nous retiendrons pour cette propriété sise à (Seine et Marne), en vente amiable, en l'état et locaux vacants, une valeur de :

€ Hors droits et frais de mutation

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions d'occupation restent inchangées.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Fait à le 15 avril 2008.

Chartered Valuation Surveyor
Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière