

PASCAL REBUFEL

Expert près la Cour d'Appel d'Aix en Provence

Compagnie des Experts du Bâtiment des Travaux publics et de l'Industrie

Recognised European Valuer

69, rue Saint-François d'Assise

13008 MARSEILLE

Tel : 06 80 22 38 80 - Mail : pascal@rebufel.fr

ACROPOLIS - Sarl au Capital de 1500 Euros – RCS Marseille B 527 657 779

RAPPORT D'EXPERTISE EN VALEUR VENALE

3 appartements

271 avenue XXXX

13012 MARSEILLE

A la demande de M XXX

SOMMAIRE

1. MISSION

2. RESERVES ET REMARQUES

3. DEFINITIONS RETENUES

4. SITUATION JURIDIQUE

- 4.1 Propriété
- 4.2 Construction
- 4.3 Situation cadastrale
- 4.4 Modalités d'occupation

5. SITUATION URBANISTIQUE

- 5.1 Situation réglementaire
- 5.2 Etat des risques naturels et technologiques

6. SITUATION GEOGRAPHIQUE

- 6.1 Situation générale
- 6.2 Situation particulière

7. DESCRIPTION

- 7.1 Le terrain
- 7.2 Le bâtiment
- 7.3 Les appartements
 - 7.3.1 Surfaces
 - 7.3.2 Description/prestations
- 7.4 Synthèse

8. EVALUATION

- 8.1 Méthodologie retenue
- 8.2 Le marché immobilier de l'ancien
- 8.3 Références de valeurs de marché
- 8.4 Avantages/inconvénients des biens expertisés
- 8.5 Calcul de la valeur vénale
- 8.6 conclusion

ANNEXES

- Annexe 1 / Réserves, remarques
- Annexe 2 / Définitions
- Annexe 3 / Photos

1. MISSION

1.1 Contrat

Monsieur XX nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale des biens suivants : 3 appartements sis 271 avenue XXX 13012 Marseille.

1.2 Visite

Nous nous sommes rendus sur place le 12 Juin 2020 pour procéder à la visite des biens.

1.3 Bases de travail

Nous avons eu communication des éléments d'information suivants (originaux ou sous forme de copie) :

- Acte d'acquisition du 23 septembre 1988

Nous avons, par ailleurs, obtenu :

- des services fiscaux, l'extrait du plan cadastral,

- les renseignements sur la situation actuelle de la propriété au regard de l'urbanisme : PLU du 19 décembre 2019

- de la Préfecture des Bouches du Rhône, les renseignements sur la situation actuelle de la propriété au regard des risques technologiques et naturels.

Nous avons donc tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir nos calculs.

2. RESERVES ET REMARQUES

Voir annexe 1

3. DEFINITIONS RETENUES

Voir annexe 2

4. SITUATION JURIDIQUE

4.1 Propriété

Les biens expertisés sont la propriété de la Société Civile Immobilière « XXXX », immatriculée au RCS de Marseille sous le n° D 347, en vertu d'un acte authentique en date du 23 septembre 1988 (références de publication au SPF inconnues).

Aux termes de cet acte, les biens sont ainsi définis :

« Un immeuble situé à Marseille (12^{ème}), 271 avenue XX, consistant en une parcelle de terrain d'une contenance cadastrale de 1 389 m², sur partie de laquelle est édifiée une maison d'habitation dénommée « Villa XX » élevée d'un étage sur rez de chaussée ainsi qu'un petit bâtiment à usage de dépendances ».

La SCI XXX a pris l'engagement dans cet acte d'effectuer dans un délai de 4 ans les travaux nécessaires à l'édification d'un bâtiment après démolition des constructions existantes.

La description relatée dans l'acte d'acquisition ne correspond donc plus à la réalité.

Servitudes

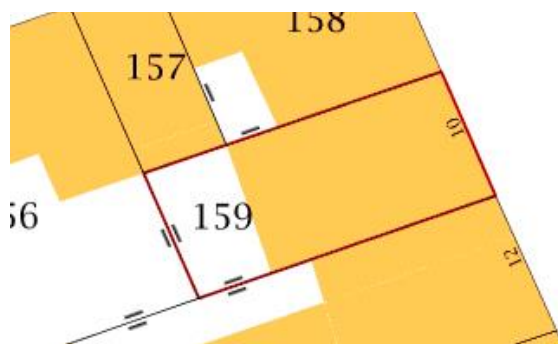
L'acte d'acquisition précité ne fait pas état de servitudes.

4.2 Construction

Edifiée au début des années 1990, elle consiste en un bâtiment à usage d'entrepôt/activité en Rdc (partie indépendante non comprise dans la présente expertise) et d'une partie destinée à l'habitation au 1^{er} étage, composée de 3 appartements (objet des présentes). Le permis de construire ne nous a pas été communiqué.

4.3 Situation cadastrale

Le terrain d'assiette de la propriété figure au plan cadastral de Marseille, quartier XX, sous les références 873 section X n° XX pour une contenance de 1 389 m².



Extrait cadastral

4.4 Modalités d'occupation

Les biens sont considérés comme libres de toute occupation dans le cadre de la présente expertise.

5. SITUATION URBANISTIQUE

5.1 Situation réglementaire

Le PLUI

Le territoire Marseille Provence dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence le 19 décembre 2019.

Aux termes de ce document, le terrain d'assiette de l'immeuble est classé en zone UP1.

Les principales caractéristiques de ce zonage sont les suivantes :

Occupations du sol autorisées

- Commerces de restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Occupations du sol admis sous conditions

- Exploitation agricole et forestière (si pas de nuisances sur l'environnement)
- Logement et hébergement (à condition que la totalité, à l'échelle du terrain, de la surface de plancher des constructions nouvelles soit inférieure ou égale à 300 m²)
- Artisanat et commerce de détail (à condition que leur surface de plancher total, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 250 m²)
- Industrie, entrepôt (à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 250 m²)
- Dépôt et stockages en plein air (à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone)
- Affouillements et exhaussements du sol (à condition qu'ils soient d'une hauteur de moins de 2 mètres et d'une surface de moins de 100 m² et nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées, à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ou à l'aménagement / restauration de restanques

Occupations du sol interdites :

- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Salles d'arts et de spectacles
- Equipements sportifs
- Bureaux
- Centres de congrès et expositions

- Camping et parc résidentiels de loisirs
- Ouvertures et exploitations de carrières
- Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...
- Installations classées pour la protection de l'environnement

Evolution des constructions existantes

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol sont :

- Autorisés lorsque la destination est autorisée par la règle de l'occupation des sols
- Admis sous les mêmes conditions lorsque la destination est admise sous conditions par la règle de l'occupation des sols

Emprise au sol des constructions : 10 % de la surface du terrain

Hauteur des constructions

La hauteur de façade des constructions est inférieure ou égale à :

- 10 m pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »
- 7 m pour les autres destinations

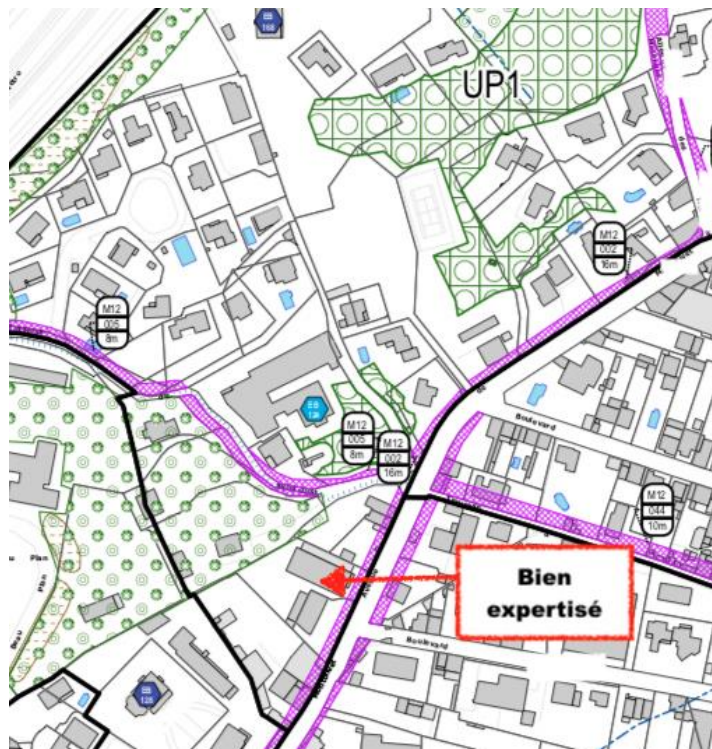
La hauteur totale des constructions est inférieure ou égale à la hauteur de façade constatée augmentée de 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : sauf exceptions, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sauf exceptions, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m (sauf façades aveugles ou munies d'ouvertures mineures : la distance doit être alors supérieure ou égale à 3 m.

Surface des espaces verts : supérieure ou égale à 70 % de la surface du terrain



Extrait du PLUI

Emplacement Réservé pour élargissement de voie.

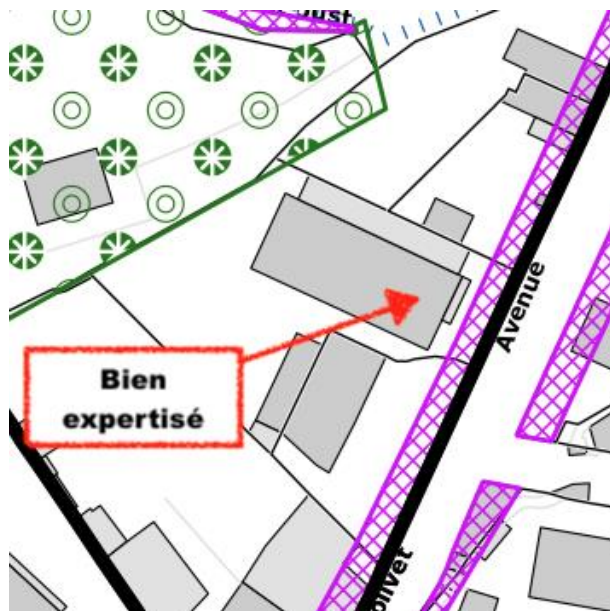
La parcelle objet de la présente expertise est impactée par l'emplacement réservé n° MX-008 le long de l'avenue XX pour élargissement de voie sur une emprise de 16 m au profit de la métropole AMP.

L'agrandissement du PLUI ci-dessous montre que cet emplacement réservé passe sur la partie Sud-Est de la parcelle. La réalisation de ces travaux d'élargissement condamnerait la cour intérieure de l'immeuble, actuellement à usage de parking pour voitures (4 places commandées 2 à 2) et ferait passer la voie juste en bordure des terrasses des appartements n°1 et 3.

Même si la réalisation de ces travaux d'élargissement n'est pas programmée à ce jour, il n'en demeure pas moins que l'existence même de ce projet fait peser une réelle menace.

En tout état de cause, il est bien évident que sur le marché immobilier, si deux biens étaient strictement identiques, celui des deux qui serait grevé d'un emplacement réservé vaudrait inévitablement moins que l'autre.

La seule présence de ce tracé sur le document d'urbanisme constitue en effet un frein psychologique évident à l'achat. Il sera donc nécessaire et justifié de pratiquer un abattement sur la valeur.



Zoom sur l'emplacement réservé

Espace vert protégé

L'angle Nord de la parcelle est également impacté par un espace vert protégé de catégorie 2 mais sur une très faible superficie (2 m² environ), sans incidence sur le bâti existant.

Classement de l'avenue XX en voie bruyante

Le PLUI classe ce secteur de l'avenue XX en voie bruyante classe 4 avec une largeur maximale affectée de 30 m (arrêté préfectoral du 14 avril 2004 relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la commune de Marseille).

Ce classement impose un certain nombre de règles de construction en matière d'isolation acoustique.

Commentaires :

Il ne rentre pas dans notre mission d'étudier le potentiel constructif du terrain d'assiette du bien objet des présentes.

En tout état de cause, et sous réserve d'une étude spécifique réalisée par un homme de l'art, il apparaît toutefois que les possibilités de construction sur cette parcelle sont épuisées.

5.2 Etat des Risques Naturels et Technologiques

La ville de Marseille dispose :

- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles - mouvements de terrain (arrêté du 29 octobre 2002) : terrain non concerné

- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles retrait/gonflement des argiles (arrêté du 27 juin 2012) : le terrain d'assiette est classé en zone B2 (zone faiblement à moyennement exposée avec enjeux)
- d'un plan de prévention du risque inondation (arrêté du 24 février 2017) : terrain non concerné
- d'un plan de prévention des risques technologiques (arrêté du 4 novembre 2013) : terrain non concerné
- d'un plan de prévention risque incendie de forêt (arrêté du 22 mai 2018) : terrain non concerné
- d'un plan de prévention inondation Aygalades approuvé le 21 juin 2019 : terrain non concerné

L'ensemble de la ville de Marseille est par ailleurs classé en zone de sismicité 2 (faible risque).

6. SITUATION GEOGRAPHIQUE

6.1 Situation générale

L'immeuble est situé à Marseille, 2ème ville de France, Préfecture des Bouches du Rhône.

La ville de Marseille connaît une période de grande transformation depuis le début des années 90.

Des opérations de grande envergure sont menées sur le plan urbanistique pour asseoir sa vocation de capitale régionale et améliorer les conditions de vie des habitants (opération Euroméditerranée qui concerne la transformation de toute l'ancienne zone arrière portuaire, réhabilitation des quartiers centraux, aménagement de l'entrée nord de la ville par l'autoroute A7, percements de tunnels autoroutiers, création de lignes de métro et de tramway, ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers, piétonisation du vieux port, réhabilitation de la rue de la République, ouverture de la L2 etc...).

Marseille Capitale de la culture en 2013 a contribué à transformer l'image de cette ville et en améliorer l'attractivité. Marseille capitale européenne du sport en 2017 a également permis de renforcer l'image internationale de la ville.

L'ouverture du centre commercial des Terrasses du Port, de l'hôtel de grand luxe Intercontinental au Panier, du Centre Commercial Prado autour du stade vélodrome reconstruit, l'augmentation continue du nombre de croisiéristes etc... sont autant de signes d'une dynamique profonde engagée.

Après des années de déclin, la population augmente à nouveau : 862 211 habitants (source recensement INSEE 2016), en augmentation de 7,9 % par rapport au recensement de 1999.

Toutefois, le taux de chômage s'élève encore à 18,3 % au recensement de 2016, largement supérieur à la moyenne nationale (13,6 %).

Plus de la moitié des foyers (53 %) sont non imposables.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (18 248 Euros en 2016) est inférieure à la moyenne du département (20 524 Euros) et à celle de la France (20 809 Euros).

6.2 Situation particulière

Administrativement, l'immeuble est situé dans le 12ème arrondissement, quartier XX (un des 7 quartiers composant cet arrondissement),

Le quartier XX est situé en limite Nord-Ouest du 12ème arrondissement, frontalier avec les 13ème et 4ème arrondissements.

Le 12ème arrondissement est un quartier situé à l'Est de la ville, à vocation essentiellement résidentielle.

Composé d'une population de 60 799 habitants (source recensement INSEE 2016), relativement stable par rapport au recensement de 1975, cet arrondissement présente des indicateurs socio-économiques parmi les plus élevés de la ville :

- taux de chômage : 11,5 %
- 57,7 % de professions intermédiaires, cadres, professions intellectuelles supérieures, chefs d'entreprises
- 60,8 % de propriétaires
- 60 % de foyers fiscaux imposés
- Médiane des revenus disponibles de 22 847 Euros

L'environnement immédiat est composé de petites maisons individuelles et de quelques immeubles collectifs.

Quelques opérations de constructions neuves ont été réalisées récemment comme « Le Patio de Montolivet » Bd Marcel Cristol par Bouygues Immobilier qui proposait des logements collectifs à un prix moyen de 4 700 Euros/m².

Autrefois relativement difficile d'accès, ce secteur bénéficie maintenant de l'ouverture récente à la circulation de la L2 (voie rapide en grande partie souterraine reliant l'autoroute Marseille-Aubagne à l'autoroute Marseille-Aix-Lyon).

Les biens objets de la présente expertise sont en effet situés à environ 5 minutes en voiture de l'échangeur Florian sur l'A 50 (Marseille Aubagne).

De même, ils sont également accessibles facilement depuis le Bd Françoise Duparc (important axe de circulation permettant la liaison entre les quartiers Sud et Nord avec connexion vers l'autoroute Marseille-Aix-Lyon), situé à une distance d'environ 1,5 Km.

Le centre du quartier XXX se situe à environ 1 Km. On y trouve quelques commerces de proximité (supérette, pharmacie, boulangerie...).

A environ 700 mètres en direction du Bd Françoise Duparc se trouvent également dans le quartier « XX » quelques commerces de proximité (boulangerie, supérette, tabac-presse).

Le secteur est desservi par la ligne de bus n° 7 (liaison vers les cinq Avenues avec connexion au métro).

Le secteur est bien équipé en infrastructures scolaires : écoles maternelles 213 rue Charles Kaddouz, 286 av. de Montolivet, écoles élémentaires 213 rue Charles Kaddouz, 117 Bd de l'Aiguillette, 181 Avenue de Montolivet, collège 23 rue de l'Aiguillette, lycée public rue Louis Reybaud, lycée privé Chevreul Blancarde...

L'hôpital privé multidisciplinaire Beauregard est situé à environ 800 mètres.

En résumé, il s'agit donc essentiellement d'un secteur à vocation résidentielle, qui a bénéficié de l'ouverture à la circulation de la rocade L2 le rendant facilement accessible et qui présente en moyenne des indicateurs socio-économiques parmi les plus élevés de la ville de Marseille.

7. DESCRIPTION

7.1 Le terrain

Le terrain d'assiette de la propriété expertisée a une superficie de 1 389 m².

Il s'agit d'une parcelle de forme irrégulière.

L'entrée de la partie activité se fait depuis l'avenue XX par un passage assez étroit (environ 3,40 m), en légère descente, entre le bâtiment objet des présentes et un bâtiment occupé par un cabinet dentaire.

Le terrain dédié à l'activité est donc en contrebas de l'avenue XX (environ 2 m de dénivelé).

Hormis la rampe d'accès, il est plat. Le sol est en béton.

Quelques aménagements démontables ont été réalisés sur les limites séparatives (étagères pour stockage de matériaux).

L'entrée de la partie dédiée à l'habitation se fait depuis l'avenue XX.



Vue aérienne de la propriété

7.2 Le bâtiment

Le bâtiment expertisé est à usage d'activité/entreposage/bureaux sur la partie Rdc et à usage d'habitation à l'étage.

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire d'une longueur d'environ 34 m sur une largeur d'environ 15,50 m, construit au début des années 1990 (construction traditionnelle).

La façade principale est orientée Sud-Ouest. Elle est recouverte d'enduit de teinte jaune en bon état. Toiture 2 pentes recouverte de tuile.

La partie habitation dispose d'un accès indépendant depuis l'avenue XX. Elle subit toutefois les nuisances liées à l'activité commerciale du Rdc (allers-venues de camions, chargement/déchargement de matériaux, poussière etc...).

L'avenue XX constitue également une nuisance compte tenu du bruit généré par la circulation automobile.

7.3 Les appartements

7.3.1 Surfaces

En l'absence de plan fourni par le propriétaire, nous avons procédé au mesurage et établi le tableau des surfaces suivant :

Appartement n° 1

- Séjour	: 24,38 m2
- Dégagement 1	: 3,15 m2
- Cuisine	: 13,14 m2
- Dégagement 2	: 4,19 m2
- Chambre 1	: 11,63 m2
- Chambre 2	: 11,79 m2
- Salle de bains	: 4,53 m2
Total habitable	: 72,81 m2
Terrasse	: 4,76 m2

Appartement n° 2

- Entrée	: 3,84 m2
- Séjour/cuisine	: 37,22 m2
- WC	: 1,05 m2
- Dégagement	: 2,57 m2
- Chambre 1	: 11,08 m2
- Chambre 2 :	: 12,98 m2 (hors placard 1,92 M2)
- Salle de bains	: 5,66 m2
- Mezzanine séjour (*)	: 4,28 m2
Total habitable	: 78,68 m2
Terrasse	: 6,22 m2

(*) La mezzanine est d'une surface de 17,12 m² mais la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. Elle présente toutefois une certaine utilité. Compte tenu de ces éléments, nous pondérons cette surface avec un coefficient de 0,25 soit une surface retenue de 4,28 m².

Appartement n° 3

- Séjour / cuisine	: 30,06 m ²
- Dégagement	: 8,19 m ²
- Salle de bains	: 4,43 m ²
- Chambre 1	: 10,73 m ²
- Chambre 2	: 10,27 m ² (hors placard 1,20 m ²)
- Chambre 3	: 10,63 m ² (hors placard 1,20 m ²)
- WC	: 1,25 m ²
Total habitable	: 75,56 m²
Terrasse	: 5,37 m ²

Réserves concernant les surfaces : celles-ci sont données à titre indicatif et ne pourraient être validées que par un relevé établi par un géomètre expert ou un cabinet de diagnostics certifié. Elles n'ont d'utilité que dans le cadre des présentes et ne peuvent être dissociées du présent rapport. Elles n'engagent nullement la responsabilité de l'expert. Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

7.3.2 Description / prestations

Parties communes

La partie habitation est protégée sur l'avenue XX par un mur formant clôture. Un portail coulissant permet l'accès à une cour intérieure.

Celle-ci peut permettre le stationnement automobile (4 places commandées 2 à 2).

Depuis cette cour on accède à la partie habitation par un escalier extérieur de 14 marches.

Une porte d'entrée (pour partie vitrée) donne accès à un dégagement qui dessert les 3 appartements.

Le sol de cette partie commune est recouvert de carrelage 30 / 30 blanc et noir posé en damier.

Murs peints en bon état. Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Appartement n° 1

Celui-ci est situé sur la droite en entrant dans le bâtiment.

La porte d'entrée donne directement dans le séjour.

Sur la gauche se trouve ensuite la cuisine, puis un dégagement donnant accès sur la droite à 2 chambres puis au fond la salle de bains.

Séjour

Sol revêtu de carrelage 34/34 de couleur beige clair comme l'ensemble de l'appartement.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Nord-Est.

Baie vitrée coulissante en PVC double vitrage donnant sur une petite terrasse de 1,40 m de profondeur sur la façade Sud Est (le long de l'avenue XX).

Murs peints en bon état. Faux plafond avec spots encastrés, peint en bon état.

Cuisine

Murs peints en état d'usage.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Nord-Est.

Evier simple vasque avec robinet mitigeur sur grand plan de travail. Meubles hauts, meubles bas, en état d'usage.

Dégagement coin nuit

Murs peints en état d'usage.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en bon état.

Chambre 1

Celle-ci est mitoyenne de la cuisine.

Murs recouverts de tapisserie en état d'usage.

Plafond peint en état d'usage.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Nord-Est.

Chambre 2

Celle-ci est mitoyenne de la chambre 1.

Murs peints en état d'usage.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Nord-Est.

Salle de bains

Murs périphériques recouverts de faïence rectangulaire 33/25 de couleur rosée sur toute la hauteur.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en bon état.

Cabine de douche à l'italienne.

WC. Bidet.

Lavabo simple vasque avec robinet mitigeur sur meuble bas.

L'ensemble de l'appartement est en bon état et ne nécessite que quelques rafraichissements (peinture). On peut toutefois regretter que le seul WC soit situé dans la salle de bains.

Chauffage par convecteurs électrique + climatisation réversible chaud/froid dans le séjour.

Appartement n° 2

Celui-ci se trouve au fond du couloir commun.

Depuis la porte d'entrée, on accède à un dégagement qui dessert un WC et le séjour/cuisine puis sur la droite une porte donne accès au coin nuit (2 chambres et salle de bains).

Le sol de ce dégagement est recouvert de grandes dalles 60/60 de couleur gris clair, de même que l'ensemble de l'appartement ce qui confère une belle unité de style.

Murs peints en très bon état. Faux plafond avec spots encastrés peint en très bon état.

WC

Murs périphériques recouverts de carrelage de teinte grise sur toute la hauteur (idem sol).

Lave mains.

Séjour / cuisine américaine

Il s'agit d'un bel espace qui se prolonge par une petite terrasse donnant sur la façade Sud-Ouest de l'immeuble (côté cour intérieur du hangar). Cette terrasse a été fermée sur la façade par une baie vitrée coulissante pour pouvoir constituer une pièce d'hiver.

Murs peints en très bon état.

Faux plafond avec spots encastrés peint en très bon état dans la partie séjour.

Climatisation réversible chaud/froid.

Partie cuisine

Evier inox simple vasque avec robinet mitigeur sur grand plan de travail.

Meubles hauts, meubles bas, électroménager encastré, le tout en très bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Sud-Ouest.

Depuis le séjour, on accède à une mezzanine par un escalier en bois de 13 marches. Celle-ci se trouve sur la partie séjour.

La hauteur disponible est inférieure à 1,80 m mais cet espace présente néanmoins une réelle utilité (coin bureau).

Chambre 1

Murs peints en très bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Nord-Est.

Salle de bains

Celle-ci est située entre les 2 chambres.

Murs périphériques recouverts de grandes dalles 60/120 de couleur gris foncé sur toute la hauteur.

Cabine de douche à l'italienne.

Faux plafond avec spots encastrés.

Double vasque avec robinets mitigeurs sur meuble bas.

Bidet.

L'ensemble est en très bon état.

Chambre 2

Fenêtre coulissante en PVC double vitrage donnant sur la façade Nord-Est (avec barreaudage).

Murs peints en très bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Cette pièce est équipée d'un grand placard (3,10 m de longueur) avec portes coulissantes miroir.

Il s'agit d'un appartement en très bon état, qui ne nécessite aucun travaux, réalisé avec goût et des matériaux de qualité.

Appartement n° 3

Il est accessible sur la gauche depuis le couloir commun.

Depuis la porte d'entrée, on accède directement dans l'espace séjour/cuisine. Sur la droite un long couloir dessert la salle de bains, 3 chambres et au fond les WC.

Séjour/cuisine

Sol recouvert de dalles 60/60 de couleur grise.

Murs peints en très bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Depuis le séjour, on accède à une petite terrasse (1,40 m de profondeur) par une baie vitrée coulissante en PVC double vitrage. Cette terrasse donne sur la façade Sud-Est (sur l'avenue XX).

Coin cuisine éclairé par une double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage donnant sur la façade Sud-Ouest.

Evier simple vasque avec robinet mitigeur sur plan de travail.

Meubles hauts, meubles bas. Electroménager encastré, l'ensemble en bon état.

Dégagement vers le coin nuit

Il s'agit d'un long couloir (d'environ 9 m de longueur).

Murs peints en très bon état. Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Salle de bains

Sol recouvert de carrelage rectangulaire 59/31 imitation acier rouillé.

Murs périphériques recouverts du même carrelage sur toute la hauteur.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Baignoire.

Lavabo simple vasque avec robinet mitigeur sur meuble bas.

L'ensemble est en très bon état et réalisé avec goût.

Chambre 1

Mitoyenne de la salle de bains.

Sol recouvert de parquet flottant.

Murs peint en bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Sud-Ouest (vis à vis avec le mur de façade du hangar)

Chambre 2

Mitoyenne de la chambre 1.

Sol recouvert de parquet flottant.

Murs peint en bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Sud-Ouest.

Cette pièce est équipée d'un placard avec portes coulissantes.

Chambre 3

Mitoyenne de la chambre 2.

Sol recouvert de parquet flottant.

Murs peints en bon état.

Faux plafond avec spots encastrés, peint en très bon état.

Double fenêtre ouvrant à la française en PVC double vitrage sur la façade Sud-Ouest.

Cette pièce est équipée d'un placard avec portes coulissantes miroir.

WC

Murs périphériques recouverts de faïence rectangulaire 45/25 de couleur beige clair sur toute la hauteur.

L'appartement est en très bon état d'entretien.

7.4 Synthèse

Il s'agit de 3 appartements (2 T3 et 1 T4) de surfaces habitables assez semblables situés à l'étage d'un bâtiment à usage d'activité/entrepôt dont l'aspect est peu valorisant.

Même si l'accès à la partie habitation est indépendante, l'activité commerciale du Rdc engendre des nuisances importantes (bruits, poussières etc...).

Ils sont également pénalisés par leur situation le long de l'avenue XX (bruit) et par l'emplacement réservé pour élargissement de cette même avenue.

Les appartements présentent toutefois l'avantage d'être en bon état et, notamment pour les appartements n° 2 et 3, d'avoir été réalisés avec goût et des matériaux de qualité.

8. EVALUATION

8.1 Méthodologie retenue

Les définitions complètes des méthodes d'évaluation utilisées dans le cadre de la présente expertise figurent en annexe.

Nous évaluerons ce bien suivant la méthode dite "par comparaison" qui permet d'évaluer un bien en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

8.2 Le marché immobilier de l'ancien

Après quelques années de marasme qui ont suivi la crise économique des « subprimes », le marché immobilier français s'est nettement redressé à partir de 2015.

Tombé à un record historiquement bas de 704 000 transactions en 2012, l'année 2019 a ainsi enregistré 1 075 000 transactions, confirmant la bonne santé du marché et son retour en volume au niveau enregistré au début des années 2000.

En termes de prix, après quelques années de baisse, les prix sont repartis à la hausse avec toutefois de fortes disparités régionales. Ainsi, malgré une hausse moyenne des prix de 4 % en province en 2019 (maisons et appartements confondus), certaines villes dont Marseille n'ont toujours pas retrouvé les plus hauts niveaux historiques d'avant crise.

Nonobstant l'augmentation enregistrée en mai 2020 (1,25 % contre 1,18 % en avril) la faiblesse actuelle des taux de crédit soutient toujours la demande. La baisse des taux intervenue depuis décembre 2012 (taux alors de 3,21 %) -source Observatoire Crédit Logement CSA- équivaut en effet à une diminution des prix de l'ordre de 20 % en termes de solvabilité de la clientèle.

Ces taux sont près de 5 fois moindres qu'au début des années 2000... et presque 10 fois moins élevés qu'au début des années 90. Dans la mesure où il n'est donc guère possible que les conditions de crédit s'améliorent encore, toute hausse des prix de l'immobilier pèserait donc désormais sur la capacité d'emprunt, ce qui conduirait alors les acquéreurs à augmenter leur apport personnel (s'ils le peuvent), à emprunter sur une plus longue période, ou à acheter plus petit.

Cette baisse des taux a été accompagnée par un allongement de la durée moyenne des prêts. Ainsi, depuis début 2014, les durées moyennes des prêts bancaires se sont accrues de 30 mois passant à un niveau de 230 mois en mai 2020 (valeurs les plus élevées observées jusqu'alors) permettant ainsi de soutenir encore la demande, notamment des ménages jeunes ou modestes et limitant un peu l'impact de la hausse du coût des opérations sur la solvabilité de la demande.

Mais cet allongement de la durée a une limite...

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel pour l'acquisition de logement ancien avait fortement diminué (-5,5 % en 2019 après -7,1 % en 2018). Les banques s'efforçaient ainsi de soutenir la demande des ménages jeunes ou modestes qui n'auraient pu sans cela réaliser leur projet immobilier même aux conditions exceptionnelles actuelles de crédit. Les nouvelles conditions édictées par le HCSF montrent toutefois un changement de politique des banques en ce début d'année avec une augmentation constatée de 10,3 % du niveau de l'apport personnel exigé sur les 4 premiers mois de l'année 2020.

Le nombre de prêts bancaires accordés a été en augmentation de 8,8 % sur l'année 2019 (janvier 2020 sur 12 mois glissants) signe d'une activité soutenue du marché. Il est toutefois à noter que la plupart des établissements de crédit ont déjà commencé à prendre en compte les recommandations du HCSF pour maintenant durcir les conditions d'octroi de crédit. Conjugué au déclenchement de la crise du Covid 19, la baisse du nombre de prêts bancaires accordés s'accélère ainsi (-6,3 % en avril, - 40 % en mai).

Tous ces indicateurs montrent qu'il convient de ce fait de rester prudent quant aux perspectives dans la mesure où cette embellie a été artificiellement soutenue par la politique bancaire, politique qui est déjà partiellement remise en question en ce début d'année 2020.

Il est alors peu probable que le marché de l'ancien soit orienté à la hausse de manière significative à court terme compte tenu d'une situation économique générale maussade, de tensions sociales, et de facteurs structurels de déséquilibre : depuis 2000, le coût relatif moyen des opérations réalisées par les ménages augmente, passant d'une moyenne de 3 ans à environ 4,5 années de revenus aujourd'hui (4,4 il y a un an).

8.3 Références de valeurs de marché

Le tableau ci-après recense les 13 transactions que nous avons relevées dans un environnement proche afin d'établir des références de valeur de marché.

N°	Date Mutation	Ref. enregistrement	Adresse	Date immeuble	Etage	Surf Hab	Prix Vente	Observ.	Prix / M2 Hors Garage
1	06/11/2019	1314P04/2019 P06614 SPF Marseille 4	17 B Trav Capron	1955	Rdc	60	133 550		2 226
2	29/01/2020	1314P04/2020 P000976 SPF Marseille 4	8 Bd Debord	1953	1	65	152 611		2 348
3	22/01/2010	1314P04/2020 P000965 SPF Marseille 4	16 Bd Debord	1949	2	68	145 000		2 132
4	03/12/2019	1314P04/2019 P07686 SPF Marseille 4	20 Bd Debord	1949	1	62	137 500		2 218
5	08/02/2020	1314P04/2020 P01481 SPF Marseille 4	6 Bd Ferdinand Negro	1930	1	78	170 100		2 181
6	27/01/2020	1314P04/2020 P01247 SPF Marseille 4	93 A Bd Henri Fabre	1959	2	70	234 550	1 Gar	3 136
7	13/02/2020	1314P04/2020 P01450 SPF Marseille 4	16 B trav des 4 chemins	2009	4	64	238 095	1 Gar	3 485
8	18/02/2020	1314P04/2020 P01352 SPF Marseille 4	16 B trav des 4 chemins	2009	2	46	185 000	1 Gar	3 695
9	30/01/2020	1314P04/2020 P00970 SPF Marseille 4	23 Bd Tristan Corbière	1967	3	82	195 000	2 Gar	2 012

10	28/02/2020	1314P04/2020 P01446 SPF Marseille 4	23 Bd Tristan Corbière	1967	3	71	208 000		2 930
11	26/12/2019	1314P04/2019 P00182 SPF Marseille 4	64 Bd Tristan Corbière	1977	2	83	142 250		1 714
12	12/11/2019	1314P04/2019 P06782 SPF Marseille 4	42 Trav de St Just	2012	Rdc	56	142 500	1 Gar	2 277
13	28/02/2020	1314P04/2020 P01571 SPF Marseille 4	42 Trav de St Just	2012	5	80	229 000	1 Gar	2 675

Source : DGFP

(*) Nota : Pour les appartements vendus avec garage, les prix de cessions hors garage ont été calculés selon l'hypothèse d'une valeur de 15 000 Euros pour les garages.

Cette valeur est confirmée par les quelques références de transactions ci-après :

N°	Date Mutation	Ref. enregistrement	Adresse	Prix de vente
1	22/01/2019	1314P04/2019 P00833 SPF Marseille 4	14 Bd Marcel Cristol	12 000
2	27/06/2019	1314P04/2019 P03849 SPF Marseille 4	14 Bd Marcel Cristol	15 000
3	26/06/2019	1314P04/2019 P04118 SPF Marseille 4	211 av de Montolivet	12 000
4	20/02/2019	1314P04/2019 P01494 SPF Marseille 4	2 Bd Noel	17 500
5	30/01/2019	1314P04/2019 P00886 SPF Marseille 4	16 B Trav des 4 chemins	20 000
6	14/01/2020	1314P04/2020 P00404 SPF Marseille 4	30 Trav des 4 chemins	15 000
Moyenne				15 250

Source : DGFP

Commentaires

Seules 3 références de prix dépassent la barre des 3 000 Euros / m2 (références 6, 7 et 8) :

- Pour les références 7 et 8, Il s'agit d'une copropriété récente (2009) disposant d'une architecture soignée et offrant de belles terrasses, à l'abri du bruit de la circulation.
- Bien que plus ancienne, la référence n° 6 offre également le même type de prestations.

Ces 3 références ne constituent pas des biens comparables aux 3 appartements expertisés.

Pour les autres références, il s'agit d'immeubles anciens, sans cachet particulier, assez comparables au bien présentement expertisé.

Il est toutefois à noter que ces références portent sur des immeubles à usage d'habitation ne subissant pas les inconvénients liés à la présence d'activité en Rdc contrairement aux biens objets des présentes.

Le prix moyen pondéré de l'ensemble des références est de 2 495 Euros m².

Si on exclut de ce calcul les 3 références précitées (n° 6, 7 et 8) qui portent sur des résidences nettement plus « haut de gamme » et récentes, le prix moyen pondéré du secteur ressort à 2 263 Euros.

L'écart type de cette série de 10 références est de 335 euros, soit moins de 15 % autour de la moyenne.

Cette faible dispersion des prix est le signe d'une grande homogénéité des prix pour ce type de produits.

8.4 Avantages / inconvénients des biens expertisés

Nous résumerons ci-dessous de manière non exhaustive les avantages et inconvénients les plus remarquables concernant ce bien par rapport aux remarques que nous avons émises préalablement dans ce rapport et permettant ainsi d'affiner l'analyse de sa valeur :

Avantages

- Appartements en très bon état
- Superficies moyennes recherchées

Inconvénients

- Bruit de l'avenue XX
- Nuisances dues à l'activité du Rdc
- Surfaces extérieures réduites (terrasses)
- Emplacement réservé pour élargissement de l'avenue XX
- Aspect de l'immeuble peu valorisant

8.5 Calcul de la valeur vénale

Compte tenu de l'ensemble des caractéristiques décrites précédemment et des éléments indiqués dans ce rapport, il apparaît raisonnable de fixer la valeur /m² de ces appartements en appliquant un abattement de l'ordre de 20 % par rapport à la moyenne constatée sur ce secteur, soit un prix unitaire de 2 263 Euros * 0,80 = 1 820 euros / m², arrondie à 1 800 Euros /m², valeur qui sera appliquée à la surface habitable de chaque appartement.

8.6 Conclusion

Conformément à la mission qui nous a été confiée, au regard des investigations que nous avons menées et sous les réserves rappelées en annexe du présent rapport, il ressort de notre analyse que la valeur vénale de ces biens s'élève (valeur Juin 2020) à la somme de :

Appartement n° 1 : $72,81 \text{ m}^2 * 1\ 800 \text{ Euros} = 131\ 058 \text{ Euros}$, arrondi à 131 000 Euros

Appartement n° 2 : $78,68 \text{ m}^2 * 1\ 800 \text{ Euros} = 141\ 624 \text{ Euros}$, arrondi à 142 000 Euros

Appartement n° 3 : $75,56 \text{ m}^2 * 1\ 800 \text{ Euros} = 136\ 008 \text{ Euros}$, arrondi à 136 000 Euros

Soit une valeur totale de 409 000 Euros

(Hors droits et hors frais d'acte)

Nous attirons l'attention sur le fait que la présente étude a été réalisée sur la base de l'analyse de valeurs de marché antérieures à l'épidémie du COVID-19 déclarée par l'OMS 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 évaluées à l'heure actuelle.

Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation et nous recommandons au donneur d'ordre de la présente mission d'expertise, d'actualiser régulièrement cette évaluation pour tenir compte le cas échéant des effets liés à cette crise sur la valorisation des biens.

Ce rapport a été établi sur la base des documents et explications qui ont été fournis à l'expert, ainsi que par les éléments recueillis et les investigations menées par lui-même.

En foi de quoi, l'expert a rédigé le présent rapport tiré en 2 exemplaires originaux.

Clos à Marseille le 20 Juin 2020

Pascal REBUFEL

ANNEXE 1 / RESERVES ET REMARQUES

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la ville de Marseille, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune de Marseille (affectation des locaux),
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- de certification de l'état des risques naturels et technologiques,
- de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...),

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

L'établissement d'un diagnostic de performance énergétique n'entre également pas dans notre mission.

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb, de la présence d'insectes xylophages dans les immeubles (le coût éventuel (travaux, mise aux normes) serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).

Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euro, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

ANNEXE 2 / DEFINITIONS RETENUES DANS LE CADRE DU PRESENT RAPPORT

Extraits de la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière – 5ème édition – Mars 2017

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.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats;
- l'absence de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Il convient de distinguer :

- la valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'actes) et selon la nature de l'immeuble : - hors droits de mutation ("hors droits") ou hors taxe à la valeur ajoutée ("hors taxe, hors frais") pour l'immobilier d'entreprise soumis au régime de la T.V.A, et -T.T.C. pour l'habitation soumise au régime de la T.V.A. immobilière
- la valeur vénale brute, dite "acte en mains", "droits inclus" ou "droits compris" où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires,
- soit par une approche par le revenu de l'immeuble, qui se décompose en deux méthodes distinctes :
 - la capitalisation d'un revenu théorique ou effectif,
 - ou l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode dite des « Discounted Cash Flows »)

Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire de recoupement ou lorsque l'application de l'une des principales méthodes évoquées ci-dessus se révèle impossible ou malaisée.

Enfin, la valeur vénale d'un immeuble peut être appréciée soit :

- vacant et libre d'occupation,
- occupé par son propriétaire,
- occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec les moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles, la taxe sur les bureaux situés en Ile de France et les honoraires de gestion technique.

La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère parfois que, si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement.

En immobilier résidentiel, c'est la loi qui fixe le mode de répartition ou de remboursement des frais et charges.

La valeur locative de marché s'établit plus souvent par comparaison avec des références de transactions sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des

moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché, outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières), ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé ou probable.

Estimation par comparaison

Cette méthode permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Selon les immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée, ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare etc ...).

Estimation par le revenu

Cette méthode consiste à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, et en immobilier d'entreprise par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Taux de rendement

Ce taux exprime le rapport existant entre le revenu annuel et la valeur vénale plus les frais d'acquisition et les droits de mutation (valeur vénale "acte en main").

Lorsque ce taux est appliqué à une valeur locative de marché, le terme en usage est taux de rendement théorique ou taux de rendement du marché.

Lorsque l'immeuble est loué à des conditions sensiblement différentes de celles de la valeur locative de marché, on parlera d'un taux de rendement effectif ou initial qui exprime le rapport entre la valeur vénale acte en main et le revenu.

ANNEXE 3 / PHOTOS

Les photos ont été retirées pour respecter le caractère anonyme de ce document