

Pascal REBUFEL
Expert près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
Expert près la Cour Administrative d'Appel de Marseille
(Estimations immobilières)
69, rue Saint-François d'Assise
13008 MARSEILLE
Tel : 06 80 22 38 80 - Mail : pascal@rebufel.fr
<http://www.expert-immobilier-marseille.pro>

RAPPORT D'EXPERTISE EN VALEUR VENALE

**Maison individuelle
XX rue XXXX
13007 Marseille**

SOMMAIRE

1. MISSION	3
1.1 CONTRAT.....	3
1.2 VISITE.....	3
1.3 BASES DE TRAVAIL	3
2. RESERVES ET REMARQUES.....	3
3. SITUATION JURIDIQUE.....	4
3.1 PROPRIETE.....	4
3.2 SITUATION CADASTRALE	4
3.3 MODALITES D'OCCUPATION	4
4. SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
4.1 SITUATION GENERALE	5
4.2 SITUATION PARTICULIERE.....	6
5. SITUATION URBANISTIQUE	7
5.1 SITUATION REGLEMENTAIRE	7
5.2 ETAT DES RISQUES NATURELS / TECHNOLOGIQUES	9
6. DESCRIPTION	10
6.1 LE TERRAIN	10
6.2 LE BATI.....	10
6.2.1 Surfaces.....	10
6.2.2 Description / prestations	12
6.3 SYNTHESE.....	16
7. EVALUATION DE LA VALEUR VENALE.....	16
7.1 METHODOLOGIE RETENUE	16
7.2 LE MARCHE IMMOBILIER DE L'ANCIEN	16
7.3 REFERENCES DE VALEURS DE MARCHE	18
7.4 FIXATION DE LA VALEUR VENALE.....	19
8. CONCLUSION GENERALE.....	20
9. ANNEXE 1 : RESERVES.....	21
10. ANNEXE 2 : DEFINITIONS RETENUES DANS LE CADRE DU PRESENT RAPPORT	22
11. ANNEXE 4 : PHOTOS	25

1. Mission

1.1 Contrat

M. XX nous a demandé de procéder à la détermination de la valeur vénale du bien suivant : une maison individuelle sise XX rue XXX 13007 Marseille. Cette expertise est requise dans le cadre d'un projet de donation.

1.2 Visite

Nous nous sommes rendu sur place le 3 janvier 2025 pour procéder à la visite du bien.

1.3 Bases de travail

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

- Acte d'acquisition du 10 novembre 1978

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 : PLUI approuvé par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence le 19 décembre 2019 (modification n° 3 approuvée le 18/04/2024)

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

2. Réserves et remarques

Voir annexe 1

3. Situation juridique

3.1 Propriété

Le bien expertisé a été acquis par M. XXX en vertu d'un acte authentique en date du 10 novembre 1978 (date et références de publication au SPF de Marseille inconnues).

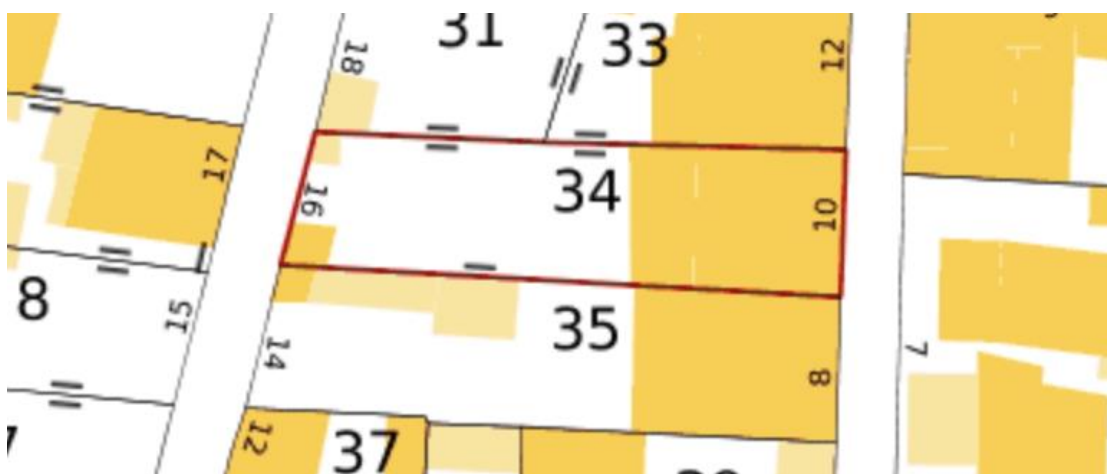
Aux termes de cet acte, le bien est ainsi désigné :

« un immeuble sis à Marseille (7^{ème}) lieudit XX, XX rue XXX, consistant en une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, jardin sur la façade antérieure de la maison et terrain avec petite construction ».

Cet acte ne fait pas mention de servitudes.

3.2 Situation cadastrale

Le bien expertisé figure au cadastre de la ville de Marseille sous les références 821 section n° 34 pour une contenance de 143 m².



Extrait cadastral

3.3 Modalités d'occupation

Le bien est considéré comme libre de toute occupation et évalué en tant que tel.

4. Situation géographique

4.1 Situation générale

Le bien expertisé 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 1990.

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 : 873 076 habitants (source recensement INSEE 2021), en augmentation de 9 % par rapport au recensement de 1999.

Toutefois, le taux de chômage s'élève encore à 14,7 % au recensement de 2021, largement supérieur à la moyenne nationale (12,7 %).

Plus de la moitié des foyers (52 %) sont non imposables.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (20 600 Euros en 2021) est très inférieure à la moyenne du département (22 920 Euros).

Le taux de pauvreté est de 26 % sur l'ensemble de la ville.

Administrativement, le bien expertisé est situé dans le 7ème arrondissement, l'un des seize arrondissements composant la ville de Marseille.

Composé d'une population de 34 633 habitants (source recensement INSEE 2021), cet arrondissement du Sud de Marseille présente des indicateurs socio-économiques parmi les plus élevés de la ville :

- taux de chômage : 9,7%
- taux de pauvreté : 13 %
- 63 % de professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures, chefs d'entreprises,
- 51 % de propriétaires

- 61 % de foyers fiscaux imposés
- une médiane des revenus disponibles de 26 900 Euros

4.2 Situation particulière

De manière plus précise, le bien objet de la présente expertise est situé dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de Marseille, à proximité immédiate de la Corniche du Pdt Kennedy et de la mer méditerranée.

Le vallon des Auffes, très proche, est une petite crique pittoresque qui attire un grand nombre de touristes séduits par le charme des lieux et attirés par quelques célèbres restaurants (l'Épuiette, Chez Fonfon...).

La topographie des lieux et son histoire en font un quartier atypique et pittoresque, desservi le plus souvent par des ruelles très étroites, voire uniquement par des escaliers.

La circulation automobile y est difficile et tout particulièrement le stationnement.

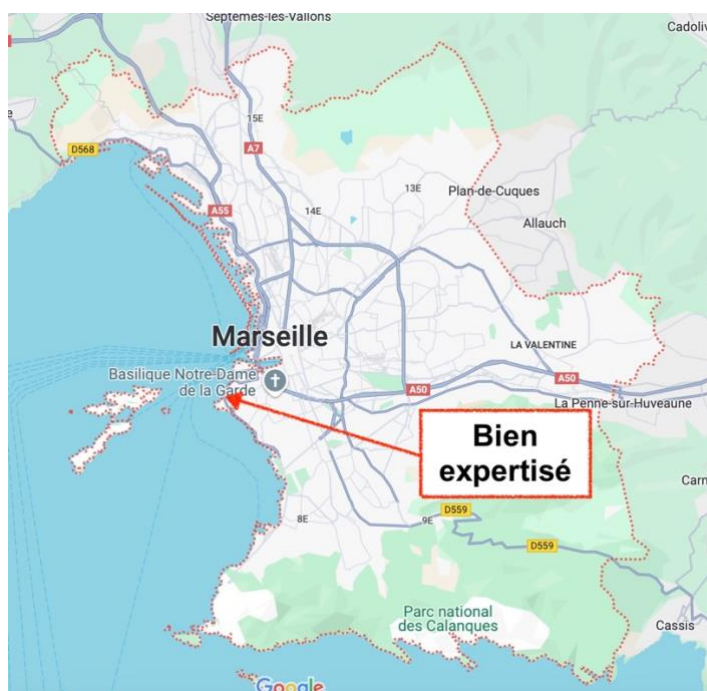
L'environnement est mixte, composé d'immeubles collectifs d'habitation dont certains de grande hauteur (comme la résidence la Grande Corniche) et de maisons individuelles, ainsi que d'anciens cabanons de pêcheurs qui ont été agrandis, réaménagés et rénovés au fil du temps.

Le bien expertisé est situé dans une impasse étroite, relativement difficile d'accès. Il n'y a pas de stationnement automobile possible à proximité.

Le secteur est desservi par les transports en commun :

- Ligne de bus n° 83 sur la Corniche Kennedy (liaison Métro Vieux Port / Métro Rond-Point du Prado)
- Ligne de bus n° 54 (liaison Catalans / Métro Timone)
- Ligne de bus n° 81 (liaison le Pharo / Métro St Just)

Les commerces de première nécessité sont relativement éloignés.



Situation à l'échelle de la ville



Situation à l'échelle du quartier

5. Situation urbanistique

5.1 Situation règlementaire

La ville de Marseille dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence le 19 décembre 2019 (modification n° 3 approuvée le 18/04/2024).

Aux termes de ce document, le terrain d'assiette de l'immeuble est classé en zone UBT1 : Il s'agit d'une zone couvrant notamment les centres-villes et leurs faubourgs caractérisée par une implantation à l'alignement, les centres villageois, les noyaux villageois et les hameaux.

La zone UBT1 favorise notamment les transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue.

Les principales caractéristiques de ce zonage sont les suivantes (sous réserve de règles alternatives en fonction de caractéristiques propres à chaque terrain) :

Occupations et utilisations du sol interdites :

- exploitation forestière
- campings et parcs résidentiels de loisirs
- ouverture et exploitation de carrières
- aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...
- dépôts et stockages en plein air

Emprise au sol des constructions : Dans les bandes constructibles principales, la profondeur des constructions est inférieure ou égale à 12 m pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux (à 17 m dans les autres cas).

Dans les bandes constructibles secondaires, l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 % de la surface de la bande constructible secondaire du terrain.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies : celle-ci est déterminée au regard de la séquence architecturale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : dans les bandes constructibles principales, les constructions sont implantées contre au moins une limite latérale.

Par ailleurs, pour les façades des constructions nouvelles qui ne sont pas implantées contre une limite latérale, la distance mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus proche d'une limite latérale est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, celle-ci ne pouvant être inférieure à 3 m lorsque la largeur du terrain est inférieure à 20 m et à 5 m lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 20 m.

Enfin, dans les bandes constructibles principales, ces constructions peuvent être implantées contre les limites arrières.

Dans les bandes constructibles secondaires, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative 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 un même terrain : lorsque deux constructions ne sont pas accolées, 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.

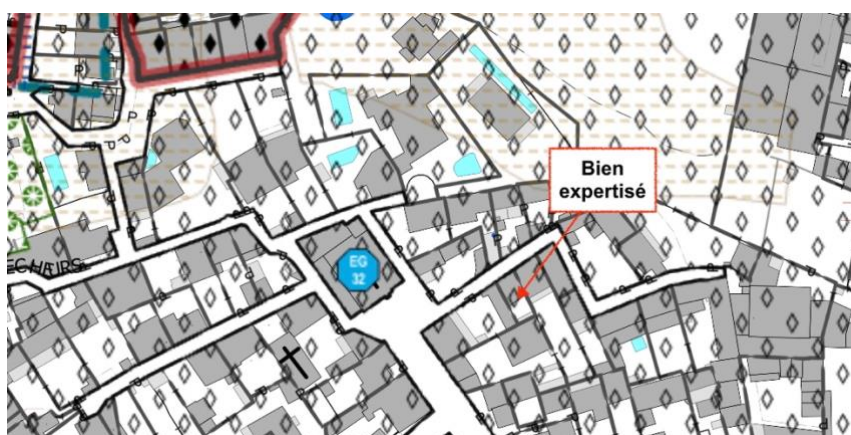
En outre une construction nouvelle implantée sur une bande constructible secondaire ne peut pas être accolée à une construction nouvelle implantée sur une bande constructible principale.

Hauteur des constructions : la hauteur de façade des constructions projetée est inférieure ou égale à 7 m dans les bandes constructibles principales et secondaires pour la destination « habitation ».

Par ailleurs, le secteur est classé en zone BA 3 (Quartier en balcon) ce qui impose des contraintes en termes de volumétrie générale du bâti.

Remarques : Il ne rentre pas dans notre mission d'étudier le potentiel constructif du terrain d'assiette du bien expertisé. Nous soulignons cependant que la réglementation de cette zone est particulièrement complexe, sujette à interprétation et nécessite de ce fait impérativement l'intervention d'un homme de l'art pour étudier précisément les possibilités de construire ou d'extension de l'habitat existant.

En tout état de cause, la rénovation du bien dans son volume existant est à minima possible.



Extrait du PLUI

5.2 Etat des risques naturels / technologiques

La ville de Marseille dispose :

- d'un plan de prévention inondation Aygalades approuvé le 21 juin 2019 : terrain non concerné
- 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) : terrain classé en zone B3 (zone faiblement à moyennement exposée)
- 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

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

6. Description

6.1 Le terrain

Il s'agit d'un terrain de forme rectangulaire d'une profondeur d'environ 25 m sur une largeur d'environ 7 m.

Il est orienté Est / Ouest.

La maison principale occupe le centre du terrain sur toute sa largeur. Sur la partie avant (côté rue) se trouvent un petit bâtiment indépendant (studio) ainsi qu'un abri de jardin.

Sur la partie arrière de la maison se trouve un petit jardin d'environ 50 m².

L'accès depuis la rue se fait par un portillon métallique. Il n'y a pas d'accès voiture possible sur le terrain.

6.2 Le bâti

A l'entrée du jardin se trouve un premier petit bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée et abritant un studio indépendant. Les façades sont recouvertes d'enduit et ne montrent pas de signes de désordres.

La maison principale est un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.

Elle est actuellement composée d'un appartement en rez-de-chaussée (avec jardin sur l'arrière) et de deux appartements au 1^{er} étage (un sur la façade avant avec un petit balcon, un sur la façade arrière avec un grand balcon). L'ensemble peut toutefois être facilement aménagé en une seule unité d'habitation.

Les façades avant et arrière ne montrent pas de signes de désordres.

6.2.1 Surfaces

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

Studio jardin

Dénomination	Superficie (m2)
Entrée / cuisine	4,06
Salle d'eau	1,27
Pièce principale	8,54
WC	1,00
TOTAL GENERAL	14,87

Soit une superficie habitable totale arrondie à 15 m2.

Maison principale

Dénomination	Superficie (m2)
Rdc	
Hall d'entrée	4,92
Cuisine / salle d'eau	6,86
Cellier	1,86
Séjour	19,14
Salle d'eau	4,64
Cuisine	6,68
Chambre	8,98
TOTAL RDC	53,08
1^{er} étage Apt Droite	27,48
1^{er} étage Apt Gauche	
Entrée	1,58
Séjour	15,37
Cuisine	4,83
Salle d'eau	3,09
TOTAL 1^{er} Apt Gauche	24,87
TOTAL 1^{er} étage	52,35
TOTAL GENERAL	105,43

Soit une superficie habitable arrondie à 105 m2.

La superficie habitable totale du bien expertisé est donc de 120 m2.

Surfaces annexes

- Véranda Rdc : environ 10 m2
- Balcon 1^{er} étage droite : environ 11 m2
- Balcon 1^{er} étage gauche : environ 3 m2
- Abri de jardin (entrée) : environ 5 m2

Réerves 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.

6.2.2 Description / prestations

Studio indépendant (jardin avant)

Depuis le jardin, la porte d'entrée donne accès à un espace à usage d'entrée / cuisine.

Sur la droite se trouve une salle d'eau, sur la gauche une pièce principale avec au fond un WC.

Entrée / cuisine

Sol recouvert de carrelage 20/20 en damier gris / rosé.

Murs et plafond peints en blanc en mauvais état avec peinture écaillée.

Le coin cuisine est composé d'un évier simple bac en inox avec robinet mitigeur sur meuble bas.

Salle d'eau

Sol idem entrée.

Murs recouverts de carrelage sur une hauteur de 1,97 m, le reste des murs est peint en blanc en mauvais état de même que le plafond.

Cabine de douche. Bidet. Lavabo simple vasque avec robinets mélangeurs.

Eclairage naturel par une imposte en pavés de verre.

L'ensemble est en état d'usage mais nécessiterait quelques travaux de rénovation et de remise au goût du jour.

Pièce principale

Sol recouvert de linoléum posé sur l'ancien carrelage.

Murs recouverts d'enduit en mauvais état. Plafond avec des fissures.

Cette pièce dispose d'une double fenêtre ouvrant à la française en bois simple vitrage.

WC

Sol recouvert de carrelage clair.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Petit fenestron.

Maison principale

Rez-de-chaussée

Depuis le jardin, la porte d'entrée donne accès à un couloir qui dessert sur la gauche une chambre, sur la droite une pièce anciennement à usage de cuisine avec salle d'eau, une salle d'eau, puis l'escalier menant au premier étage et au fond une pièce à usage de séjour / cuisine.

Dégagement

Sol recouvert de carrelage en état d'usage. Murs pour partie recouverts de lambris bois en mauvais état, pour partie peints en mauvais état de même que le plafond, avec de nombreuses fissures.

Pièce avec salle d'eau / WC

Sol recouvert de carreaux de ciment ancien en mauvais état.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Cette pièce dispose d'une double fenêtre ouvrant à la française en bois simple vitrage donnant sur la façade Ouest.

L'ensemble est complètement dégradé et nécessite une rénovation complète.

Salle d'eau / WC

Accessible depuis la pièce précédente par un escalier de deux marches.

WC. Douche. Lavabo

L'ensemble est complètement dégradé et nécessite une rénovation complète.

Salle d'eau

Sol recouvert de carrelage de teinte bleue en mauvais état.

Murs recouverts pour partie de carrelage.

Plafond recouvert de lambris bois.

WC en mauvais état. Lave mains.

L'ensemble est complètement dégradé et nécessite une rénovation complète.

Séjour / cuisine

Il s'agit d'une pièce en forme de L qui constitue un espace unique suite à l'abatage de cloisons.

Sol recouvert de carrelage en mauvais état.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Cette pièce dispose de deux portes fenêtres en bois double vitrage permettant d'accéder à la véranda située en façade arrière.

Coin cuisine

Sol recouvert de carrelage en mauvais état. Murs peints en mauvais état. Plafond en partie effondré.

L'ensemble est complètement dégradé et nécessite une rénovation complète.

Chambre

Celle-ci est accessible depuis le séjour ainsi que depuis le couloir d'entrée.

Sol recouvert de linoleum posé sur des tomettes.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Cette pièce dispose d'une double fenêtre ouvrant à la française en bois simple vitrage donnant sur la façade Ouest.

Véranda

Celle-ci est située en façade Est, accessible depuis le séjour.

Sol recouvert de carrelage en mauvais état. Murs peints en mauvais état.

Plafond en pavé de verre (il s'agit du balcon de l'appartement du 1^{er} étage).

Cheminée.

Cette pièce dispose de deux fenêtres ouvrant à la française en bois double vitrage et deux impostes de même vitrage.

Depuis cette véranda on accède au jardin situé en partie Est du terrain (actuellement en friche). Au fond se trouve un petit abri de jardin.

Depuis le jardin, on note un important vis à vis avec la façade arrière d'un immeuble d'habitation construit en bordure de la rue du Vallon des Auffes.

1^{er} étage

Celui-ci est accessible par un escalier intérieur de 19 marches en mauvais état. La cage d'escalier est entièrement dégradée et nécessite une rénovation complète.

Appartement de droite (sur façade arrière)

Il s'agit d'une pièce unique (les cloisons ont été démolies. Un étau a été posé pour soutenir le plafond, sans manifestement respecter les règles de l'art en la matière).

Sol recouvert de tomettes en mauvais état.

Murs et plafond entièrement dégradés.

Cette pièce dispose d'une porte fenêtre en bois double vitrage donnant accès sur le balcon (toit de la véranda du rez-de-chaussée) ainsi que de deux doubles fenêtres ouvrant à la française en bois double vitrage donnant sur ce même balcon.

Nous signalons l'absence de garde-corps en partie Nord de ce balcon et des risques que cela peut engendrer pour les personnes.

Appartement de gauche (sur façade avant)

La porte d'entrée donne accès à un petit dégagement qui dessert sur la gauche une salle de bains, au fond la cuisine, sur la droite une pièce principale.

Dégagement

Sol recouvert de carrelage 33/33 de couleur beige en état d'usage.

Murs peints en mauvais état.

Faux plafond avec lambris bois.

Pièce principale

Sol idem.

Murs peints en mauvais état.

Faux plafond en dalles.

Cette pièce dispose de deux doubles fenêtres en bois simple vitrage donnant sur la façade Ouest.

Cuisine

Sol recouvert de carrelage 31/31 de couleur claire.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Evier simple bac avec robinet mélangeur.

Cette pièce dispose d'une double porte fenêtre en bois simple vitrage donnant sur la façade Ouest donnant accès à un tout petit balcon.

L'ensemble nécessite d'être entièrement rénové.

Salle de bains

Sol recouvert de carrelage 31/31 de couleur claire.

Murs et plafond peints en mauvais état.

Baignoire. WC. Lavabo simple vasque sur colonne avec robinets mélangeurs.

L'ensemble nécessite d'être entièrement rénové.

6.3 Synthèse

Le bien expertisé se situe dans un secteur recherché de la ville, proche du bord de mer ainsi que du centre-ville.

Ce secteur est doté d'une importante activité touristique, ce qui entraîne au quotidien d'importantes difficultés au niveau notamment de l'accès et du stationnement automobile.

Outre la maison principale, l'ensemble immobilier présente l'avantage d'être composé d'un studio indépendant ce qui est un élément recherché et valorisant (pour le logement d'adolescents, de parents, voire pour la location, notamment de courte durée).

Le bien expertisé est toutefois en très mauvais état et nécessite une rénovation complète avec remise aux normes modernes d'habitabilité et de confort.

Les volumes sont toutefois facilement aménageables, même si les caractéristiques des lieux (étroitesse de la rue, pas d'accès voiture sur le terrain) rendent plus complexes, donc plus coûteux, les travaux de rénovation.

Situé dans le vallon, l'ensemble immobilier n'offre pas de vue mer.

7. Evaluation de la valeur vénale

7.1 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.

7.2 Le marché immobilier de l'ancien

Depuis 2015 et la fin de la crise des subprimes, le marché immobilier de l'ancien avait connu un très fort développement pour atteindre le chiffre record de près de 1 170 000 transactions en 2021. Bien qu'en léger repli, l'année 2022 avait également été très bonne avec quasiment 1 110 000 transactions enregistrées.

Après quelques années de baisse lors de la crise, les prix de vente avaient depuis 2015 enregistré une hausse continue.

Cette embellie a été favorisée par une baisse constante des taux d'intérêts qui a fortement soutenu la demande. Cette baisse observée entre 2012 et 2021 équivalait en effet à une diminution des prix de l'ordre de 20 % en termes de solvabilité de la clientèle.

Cette baisse des taux a été accompagnée par un allongement de la durée moyenne des prêts, ce qui a permis dans un premier temps d'accroître encore la solvabilité des emprunteurs.

Avec l'accentuation des déséquilibres économiques et financiers observée depuis la période post-covid, les taux de crédit immobilier ont augmenté à partir de fin 2021 pour atteindre une moyenne de 4,22 % en novembre 2023, ce qui combiné à l'augmentation continue du prix de l'immobilier a entraîné un réel blocage du marché à partir des premiers mois de 2023, marquant ainsi la fin de la période des prix haussiers dopés par des taux d'intérêt anormalement bas.

Par ailleurs, les conditions édictées par le HCSF en 2020 ont imposé un relèvement très important du taux d'apport personnel moyen. Depuis 2019, le taux d'apport personnel moyen s'est ainsi accru de 35 %, ce qui a conduit à évincer du marché les ménages les plus faiblement dotés d'apport personnel (jeunes, primo-accédants etc...).

Dans ces conditions, l'année 2023 s'était achevée sur un montant global de 865 000 transactions (soit une diminution d'environ 22 % par rapport à 2022). Le volume de ventes est estimé à seulement 770 000 logements pour 2024 soit une nouvelle baisse d'environ 11 %...

En ce qui concerne les prix, après la décélération progressive de la hausse constatée depuis septembre 2022, pour la première fois depuis 2015 les prix des logements ont baissé sur les 18 derniers mois (- 6 % à l'échelle de la France selon l'indice INSEE-notaires entre le 1^{er} trimestre 2023 et le 3^{ème} trimestre 2024) avec toutefois d'importantes différences régionales. Pour la commune de Marseille, cet indice montre une baisse des valeurs de 5,7 % sur cette même période.

L'inflexion de la courbe des taux constatée depuis fin 2023 (taux de 3,37 % en novembre 2024) combinée à la baisse des prix, entraîne depuis peu une certaine reprise de l'activité du marché immobilier laissant espérer un retour à la stabilisation.

Le nombre de prêts accordés en novembre 2024 est ainsi en augmentation de 35 % en niveau annuel glissant (l'évolution était de - 33 % en novembre 2023...). Mais cette progression constatée du niveau d'activité du marché n'a toutefois pas encore permis d'effacer toutes les conséquences de la récession constatée depuis l'automne 2021. A fin novembre 2024, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours (- 7,1 % pour la production de crédits). En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés commence à se redresser avec + 2,3 % en novembre (- 41 % en novembre 2023 en glissement annuel).

Cette reprise, réelle, reste toutefois encore fragile et en tout état de cause susceptible d'être remise en cause compte tenu de tensions sociales persistantes, de l'incertitude politique, des conséquences des conflits en Ukraine et au moyen-orient, ainsi que de facteurs structurels de déséquilibre.

7.3 Références de valeurs de marché

Le tableau ci-après recense les 8 transactions que nous avons relevées sur les 16 derniers mois dans un secteur proche afin d'établir des références de valeur de marché.

N°	Date Mutation	Ref. enregistrement	Adresse	Surf Hab	Surf Terrain	Prix Vente	Prix / M2 hab	Observ.
1	18/04/2024	1314P03/2024 P11420 SPF Marseille 3	88 rue du Vallon des Auffes	130	238	1 116 900	8 592	Garage
2	14/11/2024	1314P03/2024 P29769 SPF Marseille 3	33 Bd Ste Lucie	99	96	670 000	6 768	
3	19/07/2024	1314P03/2024 P20614 SPF Marseille 3	9 impasse du Presbytère	88	311	772 000	8 773	Garage
4	18/07/2024	1314P03/2024 P18931 SPF Marseille 3	24 rue Henri	60	70	617 450	10 291	
5	24/04/2024	1314P03/2024 P11726 SPF Marseille 3	1 impasse Carrière	56	88	490 000	8 750	
6	18/09/2023	1314P03/2023 P29435 SPF Marseille 3	35 rue des Pécheurs	69	103	645 000	9 348	
7	31/10/2023	1314P03/2023 P33613 SPF Marseille 3	26 Bd des Dardanelles	80	255	900 000	11 250	
8	05/09/2023	1314P03/2023 P27029 SPF Marseille 3	8 B impasse Rodolphe Serre	117	139	837 000	7 154	

Source : DGFP

Ces références de transactions portent sur des maisons de surface habitable variant d'environ 60 à 130m² pour une moyenne de 87 m², sensiblement inférieure à celle du bien expertisé. Les parcelles varient de 70 à environ 300 m² pour une valeur moyenne de 163 m² très comparable à celle du bien expertisé.

On constate que les valeurs / m² de ces références de transactions s'inscrivent dans une fourchette d'environ 6 800 à 11 000 Euros / m² (terrain intégré). Hormis ces valeurs extrêmes, les prix de vente sont assez concentrés autour d'une moyenne pondérée arrondie à 8 650 Euros / m².

L'écart type de cette série statistique est en effet modéré (1 450 Euros soit 17 % de la moyenne) signe d'un marché assez homogène.

Ces valeurs très élevées témoignent de la vitalité du marché immobilier de ce secteur et de son attrait (la valeur moyenne à Marseille, tous quartiers confondus, est de l'ordre de 4 400 Euros / m² pour les maisons individuelles).

Les références n° 1 et n° 3 dont les prix de vente dépassent 8 500 Euros / m² disposent de garage ce qui constitue un réel atout particulièrement dans ce secteur.

La référence n° 4 porte sur une maison située quasiment en mitoyenneté et présentant des caractéristiques très similaires à celles du bien expertisé en termes de volumétrie des constructions et de surface de terrain.

7.4 Fixation de la valeur vénale

Valeur vénale théorique

Il s'agit de la valeur qu'aurait ce bien dans un état « normal » de vétusté, ce qui n'est absolument pas le cas.

Compte tenu des caractéristiques de ce bien et de tous les éléments que nous avons mentionnés, nous retenons une valeur théorique de 850 000 Euros, soit une valeur / m² sensiblement équivalente à celle de la référence n° 8 quasiment mitoyenne.

Il convient maintenant à partir de ce chiffre brut de pratiquer quelques abattements pour tenir compte de l'état actuel du bien.

Abattement pour travaux à réaliser

Pour la réalisation des travaux nécessaires de rénovation et de remise aux normes modernes d'habitabilité et de confort, nous retenons un montant de 3 000 Euros / m². Il s'agit d'un ratio cohérent compte tenu de l'importante hausse du prix des matériaux de construction constatée depuis quelques années et de la nécessaire prise en compte d'un coefficient de complexité lié à la difficulté d'accès au chantier.

L'abattement pour travaux est donc de 120 m² * 3 000 Euros = 360 000 Euros.

Abattement de liquidité

Pour parfaire l'analyse de la valeur vénale d'un bien, il est nécessaire d'apprécier et le cas échéant de prendre en compte le degré de liquidité de ce bien, c'est-à-dire la plus ou moins grande facilité de pouvoir le vendre en l'état dans des conditions et des délais normaux à un acquéreur quelconque sans que sa valeur vénale en soit affectée de manière significative.

L'état actuel du bien est un frein psychologique évident à l'acquisition en ce qu'il imposera à l'acquéreur de s'engager dans un processus de travaux longs et complexes, nécessitant un investissement important de sa part avec tous les inconvénients liés à un chantier.

Nous estimons en conséquence nécessaire de prendre en compte cette situation de moindre liquidité et d'appliquer un abattement de 10 %.

Calcul de la valeur vénale

Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale de ce bien est ainsi calculée :

- Valeur vénale « théorique »	: 850 000 Euros
- Travaux à réaliser (estimation)	: 360 000 Euros
- Reste (850 000 – 360 000)	: 490 000 Euros
- Abattement de liquidité	: 10 %
- Valeur vénale (490 000 * 90 %)	: 441 000 Euros

Soit une valeur vénale arrondie à 440 000 Euros.

8. Conclusion générale

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 ce bien est de :

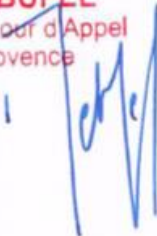
440 000 Euros
(Hors droits et hors frais d'acte)

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.

Clos à Marseille le 10 janvier 2025

Pascal REBUFEL

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



9. Annexe 1 : Réserves

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 (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.

Ce document est un ensemble de pages qui ne saurait être dissocié. Il ne pourra être communiqué ou reproduit à des tiers que dans son intégralité. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée, même partiellement, le rend caduc et non opposable à l'expert.

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.

10. 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.

11. Annexe 4 : Photos