

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22265-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2026
Date de réception préfecture : 21/09/2026

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusé : Monsieur MELLICK.

**LIEVIN - Résidence Vent de Bise Acquisition d'un appartement et d'une
cave à l'AHNAC**

Direction générale
Rapporteur : M.Bruno FONTALIRAND

Pas-de-Calais habitat a cédé à la Société de Secours Minière de la Gohelle un appartement et une cave situés sis à Liévin Bâtiment Vent d'Antan, Résidence Vent de Bise, en date du 20 septembre 1995, moyennant le prix de 690 000 fr, soit 105 200€ environ.

Par décision du Bureau en date du 3 mai 2019, Pas-de-Calais habitat a décidé la démolition dans le cadre du NPNRU des bâtiments Résidence Jean Lebas et Vent de Bise.

Afin de pouvoir procéder à la démolition de ces bâtiments, il convient donc de sortir de la copropriété en procédant au remembrement de l'immeuble par le biais du rachat des deux lots de copropriétés vendus à la Société de Secours Minière de la Gohelle devenue l'AHNAC.

I - DESCRIPTION

L'ensemble immobilier dans lequel se situent l'appartement et la cave à acheter est repris au cadastre section AM n° 382 pour une contenance de 411 m². (annexe 1)

Cette parcelle de terrain est classée en zone UBb du Plan Local d'Urbanisme.

Cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété.

L'appartement et la cave forment respectivement :

- Le lot n° 2 qui comprend une cave avec accès du RDC pour 93/10 000 tantièmes.
- Le lot n° 5 qui est désigné comme un lot à usage professionnel, située au 1^{er} étage et comprenant 6 bureaux, 1 salle d'accueil, 1 salle de réunion, 1 local technique, 1 sas, 2 WC et 1 couloir de distribution.

La surface habitable du local est de 137 m².

II - PRIX DE VENTE

Le service des Domaines a évalué la valeur vénale de cet appartement à 110 000 euros HT par avis en date du 12 septembre 2025 (annexe 2).

L'AHNAC a fait évaluer l'appartement et la cave par un cabinet extérieur, le Cabinet Galtier, au prix de 220 000€ par avis en date du 19 septembre 2025 (annexe 3).

Maître Baillet a évalué la valeur de l'appartement et de la cave au prix de 160 000 euros par avis en date du 29 avril 2026.(annexe 4)

Suite aux négociations menées par Pas-de-Calais habitat, nous avons reçu un courrier en date du 12 juin 2026 de la part de l'AHNAC acceptant de nous vendre les deux lots de copropriétés au prix de 145 000 euros. (annexe 5)

III - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

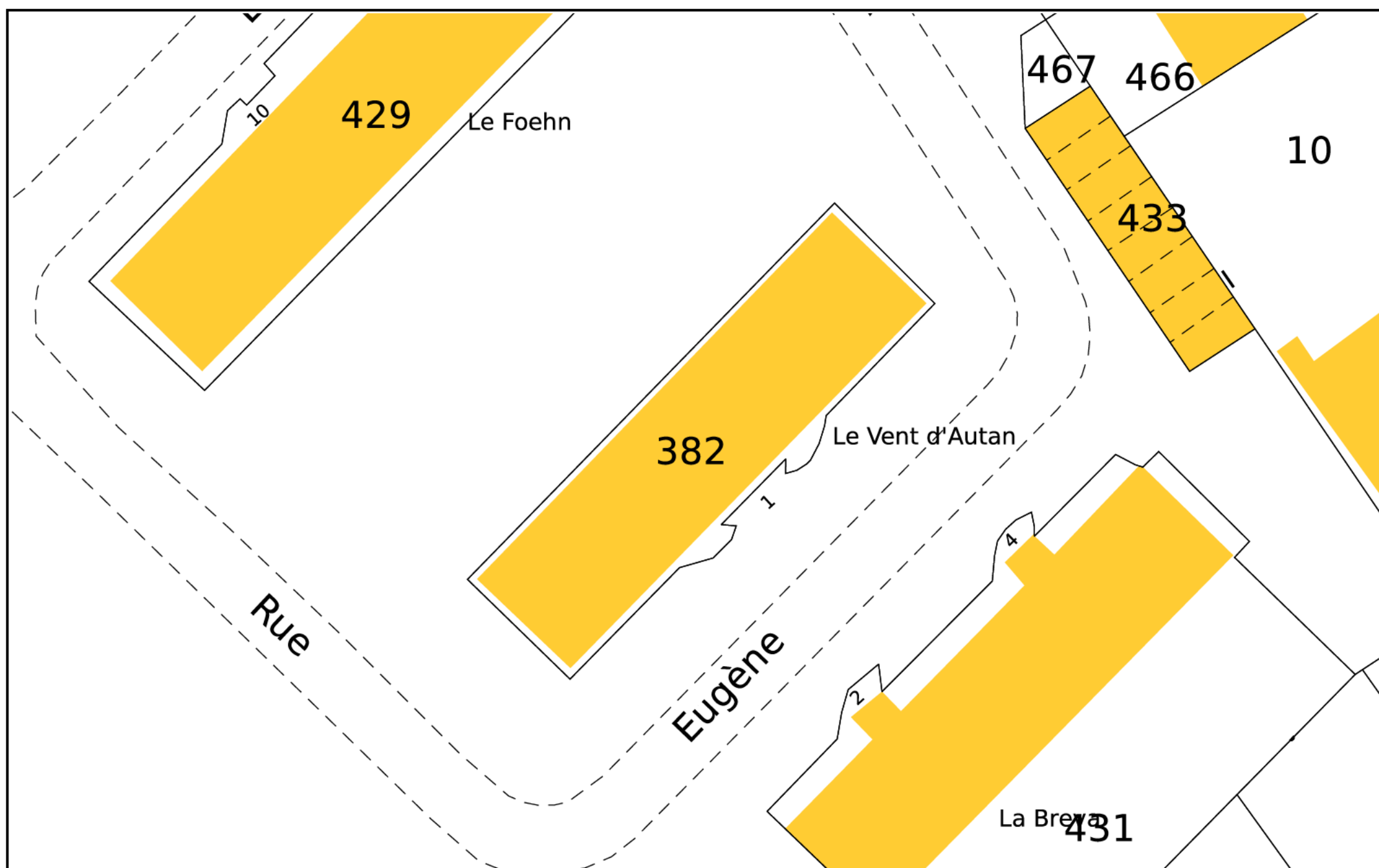
Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ décident l'acquisition de l'appartement et de la cave formant les lots n° 2 et 5 de l'ensemble immobilier sis à Liévin Résidence Vent de bise, repris au cadastre section AM n° 382 au prix de 145 000 euros net vendeur au profit de l'AHNAC. Les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer l'acte de vente et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques

Le 12/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais

5, rue du Docteur Brassart

BP 30015

62064 ARRAS CEDEX

Courriel : ddfip62.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Pas-de-Calais Habitat
société d'HLM

AVIS DE DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

Nature du bien : Au sein d'un immeuble collectif désaffecté, un appartement

Adresse du bien : 1 rue Eugène Varlin à LIEVIN

Valeur : 110 000 € - hors taxes et hors droits -

*assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au
paragraphe « détermination de la valeur »)*

Dès lors, **le consultant peut, bien entendu**, toujours vendre à un prix plus élevé ou **acquérir à un prix plus bas** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale et sans justification particulière.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

1 - CONSULTANT : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, SOCIÉTÉS HLM, SEM, ...

affaire suivie par [REDACTED]

assistante commerciale

2 - DATES (CF DÉMARCHES SIMPLIFIÉES ET OSE)

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique.

de consultation :	03/9
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/09
du dossier complet :	

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet :

- Votre demande et votre projet :

- « Cet appartement appartient au groupe AHNAC et Pas de Calais Habitat souhaite le racheter pour un programme ANRU pour démolition de l'immeuble »

- votre calendrier : 2025

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN (SE REPORTER ÉGALEMENT AUX ÉLÉMENTS DÉMATÉRIALISÉS ET COMMUNIQUÉS PAR LE CONSULTANT VIA LA PLATE-FORME DÉMARCHES SIMPLIFIÉES)

4.1. Situation générale - Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Liévin est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin qui regroupe 36 communes. Liévin est la 5^{ème} ville du département, elle est située dans la plaine de l'Artois.

- Situation : excentrée, proche d'Angres
- Accessibilité : moyenne
- Voirie et Réseau : à la charge de l'office HLM
- Toutefois, la saisine du consultant ne mentionne pas la nature et l'emplacement des réseaux existants.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle(s)	Adresse/Lieudit	Superficie Parcelles(s)	Nature réelle
LIEVIN	AM 382	1 rue Eugène Varlin	411m ²	Un appartement

-

4.3. Descriptif

- Appartement à usage de centre médical post cure : lot 5

3 chambres particulières avec point d'eau

1 chambre particulière accessible PMR

1 SDB (vasques+douche) accessible PMR

2 WC dont 1 accessible PMR

1 cuisine commune équipée

1 espace buanderie

1 salle d'accueil polyvalente pour les échanges avec les soignants hors des espaces privés

1 séjour / salle à manger

l'accès se fait soit par un escalier, ou soit par un ascenseur

mûrs : fibre de verre peinte

sols : parquet flottant

stores intérieurs

- Cellier : lot 2

Immeuble vue extérieure



Environnement actuel

les immeubles du quartier de vent de bise ont été vidées de leurs locataires, pour démolition



-

-



- Eléments de confort : eau, électricité, chauffage électrique, cumulus

- Impression d'ensemble :

L'intérieur de l'appartement est en bon état général, toutefois l'immeuble collectif est désaffecté et présente une vétusté d'ordre général. De plus les anciens blocs HLM du quartier Vent de Bise sont tous vides d'occupants et en attente de démolition.

L'appartement est aux normes puisqu'il accueille toujours des patients.

4.4. Surfaces du bâti (sous réserves d'un relevé par un géomètre expert)

- Superficie indiquée par le consultant et retenue : 137m²

- Les Diagnostics de Performances Energiques et Techniques (amiante, gaz, électricité, ...) : Non communiqué
- Sur le secteur géographique de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : si le bien est situé en zone d'assainissement collectif ; un contrôle des installations d'assainissement en domaine privé est à faire réaliser : avis de Véolia Non communiqué

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Nom des propriétaires : Groupe AHNAC
- Origine de propriété : ancienne et non renseignée

après recherche : apport de la SSM A12 à l'AHNAC en décembre 2006

5.2. Conditions d'occupation

- La situation locative du bien est renseignée : Libre au moment de la vente

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

- Identification du zonage au PLU :-UBb
- Principales caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve le bien :-zone urbaine
- Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien :-*non précisé dans votre saisine*
- Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) :-

6.2.Date de référence et règles applicables : *sans objet*

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

- Méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la plus appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

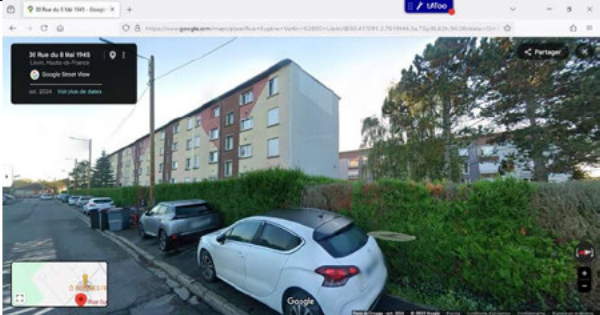
C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison en € HT



Il s'agit de ventes relevées dans 2 barres d'immeubles comparables au bien à évaluer, et situées à une centaine de mètres.

T4

Bat Boreal et Aquilon, ces immeubles collectifs sont ttefois en bon état apparent

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	surf caves / celliers
510//AM/381//191	LIEVIN	20 RUE DU 8 MAI 1945	22/12/2021	82	81 500	994	10
510//AM/381//91		bat boreal					
510//AM/381//131		transaction entre particuliers					
510//AM/381//190	LIEVIN	20 RUE DU 8 MAI 1945	08/07/2022	82	77 000	939,02	8
510//AM/381//94		res les 4 vents					
510//AM/381//125		bat boreal					
510//AM/381//214		transaction entre particuliers					
510//AM/381//107	LIEVIN	6 RES LES 4 VENTS	02/03/2023	82	46 300	564,63	8
510//AM/381//210		pas de motif pris bas					
510//AM/381//136		un particulier bailleur à une sci Occupé ms Absence de permis de louer État général probablemt moyen					
510//AM/381//184	LIEVIN	6 RES LES 4 VENTS	24/04/2024	82	79 000	963	10
510//AM/381//101		bat boreal					
510//AM/381//124		transaction entre particuliers					

-
Transaction sur Lens pour un grand appartement, la résidence est des années 60, les immeubles collectifs sont en bon état.

-

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	surf caves / celliers
498//AI/638//59	LENS	150 B AV ALFRED MAES	11/08/2022	105	87 000	828,57	5
498//AI/638//136		résidence Buridant					
498//AI/638//204							

-

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue en € HT

- L'étude de marché des immeubles bâtis similaires et situés à proximité et/ou relative proximité révèle des valeurs unitaires comprises entre 564 et 939 €/m².

On observe une échelle de valeurs faisant ressortir une valeur dominante de 939 €/m² et une moyenne de 858 €/m².

L'appartement est d'une plus grande superficie que ceux retenus et disponibles dans l'étude de marché. De plus, bien que l'appt soit en bon état, l'immeuble collectif datant des années 60 est dans un état relativement vétuste. Dès lors, et compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé de valoriser l'appartement considéré à hauteur de 800 €/m², soit sur une base adaptée au contexte, et compte tenu des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

[Acquisition]

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 110 000 €. (arrondie)

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur [maximale d'acquisition sans justification particulière à 120 000 € (arrondie).] - La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale et sans justification particulière.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Si les renseignements fournis par le consultant comportent des inexactitudes et/ou insuffisances éventuelles ; il est convenu que notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu du document, y compris sur l'avis et sur la valeur retenue.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux services d'évaluations domaniales de vérifier les éléments transmis par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant **la protection des données personnelles**.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par **le secret professionnel**.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées**.

-

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a long horizontal stroke and a vertical line, with a small flourish at the end.

Hugues Fourier
Inspecteur des Finances Publiques



DONNEUR D'ORDRE
SCI AHNAC
Rue Entre Deux Monts
62800 LIEVIN

DATE DE VALEUR
24/07/2025

REFERENCE
90.02.42677

**RAPPORT D'EXPERTISE
EN ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**

Appartement CSAPA - 4 chambres
Imm. Vent d'Autan - Rés. Vent de Bise
1, rue Eugène Varlin
62800 LIEVIN

MISSION

Nous avons été missionnés par la SCI AHNAC, représentée par Monsieur Fabrice MOITESSIER, DAF, par contrat d'expertise du 8 septembre 2025 afin de déterminer la valeur d'un appartement thérapeutique, sis :

Imm. Vent d'Autan - Rés. Vent de Bise
1, rue Eugène Varlin
62800 LIEVIN

Contexte de la mission : Cession

Hypothèse de valorisation : Valeur vénale en considérant le bien en l'état constaté, en poursuite d'usage, et compte tenu des conditions d'occupation actuelles.

Type de valeur à estimer : Valeur vénale. Les définitions se trouvent en annexe

Visite du bien :

Date de la visite :	12/09/2025
Nom de l'expert :	Benoit ANTOINE
Nature de la visite :	Extérieur et intérieur
En présence de :	Monsieur Loïc HEMBERT
Observations :	RAS

Date de valeur : 24/07/2025
Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels :

Les missions réalisées par GALTIER VALUATION sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) de TEGoVA et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt :

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Compétences et indépendance :

GALTIER VALUATION s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit un expert au sens de la charte de l'expertise, qu'il ait la capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien sa mission. Concernant son indépendance et conformément aux standards de la RICS, l'Expert certifie que les honoraires de la présente mission représentent moins de 10% des honoraires globaux de Galtier Valuation de l'année précédente et de l'année en cours.

Confidentialité :

GALTIER VALUATION s'engage à respecter et à faire respecter aux éventuels prestataires l'obligation de confidentialité stricte quant aux informations portées à sa connaissance dans le cadre de sa mission.

Communication du Document d'expertise - Propriété :

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.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document - une communication partielle étant exclue - le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier :

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

L'absence de communication des documents suivants est susceptible d'avoir un impact sur la valeur des biens étudiés. Nous émettons donc toutes réserves concernant les conclusions du présent dossier.

Documents non communiqués :

- Titre de propriété
- Diagnostics environnementaux et techniques complets
- Etat des surfaces réalisé par un géomètre expert

Après visite et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec les normes professionnelles actuellement applicables et citées dans le contrat, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans le présent document.

Il est rappelé qu'il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. A défaut de réception des pièces réclamées, la responsabilité de la société GALTIER VALUATION ne saurait être engagée.

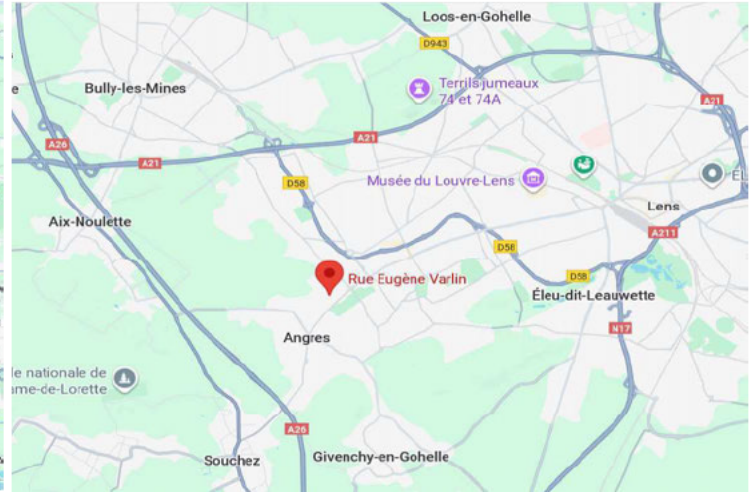
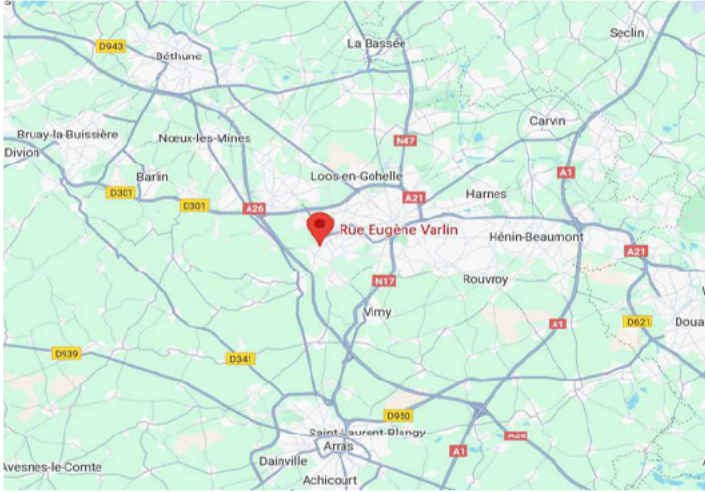
Les conditions générales d'exécution de notre mission, ainsi que les définitions des principales notions et les méthodologies utilisées sont exposées en annexe du présent document d'expertise.

RAPPORT D'EXPERTISE SYNTHETIQUE

Adresse Imm. Vent d'Autan - Rés. Vent de Bise
1, rue Eugène Varlin
62800 LIEVIN
CP / Ville
Type de bien Appartement

Date de valeur 24/07/2025
Nom de l'expert Benoît ANTOINE
Date de visite 12/09/2025
En présence de Monsieur Loïc HEMBERT

Plans de situation



Situation géographique

LIEVIN est une commune située au coeur de l'ancien bassin minier, en limite ouest de LENS (32 700 habitants) : chef-lieu d'arrondissement du Pas-de-Calais. A titre d'information, Lens - Liévin et Douai sont au coeur d'une aire urbaine de plus de 500 000 habitants (15ème de France), il s'agit donc d'un secteur dense. Le territoire communal de LIEVIN est délimité à l'ouest par l'A26, au Nord par la Rocade Minière (A 21). La ville est traversée par la RD 58. Lens est desservi par une gare SNCF.

Le bien est situé dans la résidence Vent de Bise située à 2 km à l'ouest de la Mairie de Liévin, en limite d'Angres, dans une résidence localisée dans un îlot bordé au nord par la rue du 8 mai 1945 / rue Marcel Leclerc et au sud par la rue du maréchal de Lattre de Tassigny.

Cette résidence construite dans les années 1960 / 70 comprend 7 immeubles élevés d'un rdc et de 4 étages droits, elle est vouée à une démolition prochaine (permis de démolir délivré le 4 septembre 2024).

Plus précisément, l'appartement est situé au 1er étage de l'immeuble implanté au 1 de la rue Eugène Varlin, l'autre appartement de cet étage était occupé précédemment par le Centre d'Action Médico-social Précoce. Les étages supérieurs étaient constitués d'appartements d'habitation et semblent à ce jour inoccupés.

Population communale : 30 100 habitants

Intercommunalité (nom) : CALL

242 600 habitants

Type de secteur : Type faubourg : habitat vertical et horizontal, équipements publics (école, espace culturel, ...), espaces verts, Hyper Carrefour à 900 m.

Desserte routière : Plusieurs routes

Desserte autoroutière : A21 à 3 km

Gare SNCF : 5 km

Transports collectifs : Bus rue du 8 mai 1945

:

Stationnement : Gratuit dans la résidence

Appréciation générale : appartement situé au sein d'une agglomération dense, dans une résidence composée de logements sociaux.

Situation juridique

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de tout titre de propriété, il nous a été impossible d'établir une situation juridique décrivant avec précision la date d'acquisition des parcelles, la désignation, l'origine de propriété, le mode d'acquisition...

Nous supposons le bien détenu en pleine propriété par une entité juridique unique.

Affectation juridique des locaux

En l'absence d'éléments complémentaires, nous considérerons les biens à usage d'appartement en accord avec la législation en vigueur et les évaluerons comme tel. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les valeurs ci-après déterminées.

Servitudes

Aucune servitude n'a été portée à notre connaissance. S'il s'avère qu'une servitude grève le bien expertisé, il conviendra de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenus selon les préconisations de la profession : 7,40%).

Impact de la situation juridique sur la valeur : absence de conséquences négatives sur la valeur hormis le fait que la résidence soit vouée à la démolition.

Désignation cadastrale

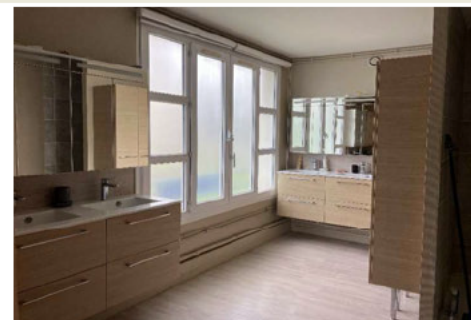
Selon les informations communiquées par notre donneur d'ordre

Références cadastrales		
Section	Parcelle	Contenance
AM	382	411 m ²

Total :	411 m²
----------------	--------------------------

Plan cadastral

Extrait de plan cadastral (Géoportail)

Description succincte du bien**Photos****Terrain en copropriété**

Forme :	NA	Terrain clos :	non
Déclivité :	NA	Aménagements :	stationnement en foisonnement dans la résidence
Façade :	NA	Divers :	Tous réseaux de viabilité supposés
Emprise des constructions :	NA		

Constructions

Notre accompagnateur nous a montré deux locaux de nature différente :
 Le premier au RDC est constitué d'un local à usage de cave / rangement ...
 Le second : un grand appartement au 1er étage (côté ouest de l'immeuble), traversant, composé de 4 chambres.
 Immeuble des années 1960/70. Appartement entièrement rénové en 2012.

Gros œuvre : murs en maçonnerie d'agglomérés avec enduit mais sans doublage intérieur, toiture : un versant, couverture en tôle fibrociment.

Distribution générale :

Parties communes : extérieur avec voiries, espaces verts, places de stationnement en foisonnement. Hall d'entrée avec gache électrique, boîtes aux lettres, hall vers le local du RDC, escalier desservant les étages en béton avec revêtement granito ou un ascenseur.

Parties privatives :

- Local du RDC : surface de 27 m²
- Appartement comprenant deux entrées (une vers escalier et une vers ascenseur), couloir de dégagement, salle de séjour, cuisine, salle de bain, buanderie, 2 WC.

Principaux aménagements et équipements :

Local du RDC : sol béton avec chape, murs en parpaings, plancher hauteur en panneaux paille pressée (H : 2,15 m), une porte bois.

Appartement :

- 2 entrées avec portes 3 points ; sol en parquet synthétique ;
 - cuisine aménagée avec meubles hauts et bas, électroménager, ballon d'eau chaude électrique de 200 litres ;
 - salle de bains avec 2 douches, 2 doubles vasques sur meubles, meubles de rangement, murs en fibre de verre ou faïence ;
 - 4 chambres dont 3 avec lavabo et une PMR ;
 - Salle de séjour ;
 - 2 WC dont un PMR avec lave-main ;
 - buanderie avec évier, branchements machines et local SSI.
- Eau chaude sanitaire, chauffage : convecteurs électriques, sécurité : éclairage de secours, SSI avec détection et alarme incendie, électricité sous plinthes plastiques.

Etat d'entretien général : Locaux en bon état d'entretien général à la fois intérieur. Standing correct

Travaux récents : RAS

Travaux à prévoir : RAS

Appréciation : en conclusion il s'agit d'un vaste appartement paraissant aux normes ERP, 4 chambres dont une PMR, bon confort sauf isolation thermique à renforcer

Surfaces considérées

Les surfaces indiquées sont celles communiquées par M HEMBERT.

Il s'agirait de surfaces habitables pour l'appartement et de surfaces utiles pour le local du RDC.

Elles s'entendent sous réserve de certification par un géomètre-expert. Si un relevé des surfaces, réalisé par un homme de l'art, révélait un différentiel avec celles ci-après annoncées, il conviendrait de reconsidérer notre évaluation.

Bâtiment	Destination principale	Surface considérée
Appartement CASPA	Appartement	172 m²
	Local RDC	27 m²
Surface habitable retenue		172 m²

Emplacements de parking : extérieurs en foisonnement. Absence de stationnement privatif.

Données environnementales

Diagnostiques techniques et environnementaux

Résultats des diagnostics environnementaux transmis :

- DTA de l'APAVE et VERITAS : Dans les conduits de ventilation : présence d'amiante dans les tôles et caches-moineaux de la couverture et dans les conduits de ventilation. Il convient de se référer aux documents pour toutes précisions.

- DPE : non communiqué

Nous supposons que l'actif étudié est exempt de toute pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution existe, la valeur de l'actif s'en trouverait minorée.

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

En outre, les problèmes soulevés par certaines nuisances ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

S'il se révélait qu'une quelconque pollution existe autres que celles mentionnées et chiffrées, il conviendrait d'effectuer, sur la valeur vénale des biens estimés, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux éventuels de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

Nous suggérons donc à notre Client de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés, seuls habilités à constater et à chiffrer les éventuels désordres ou contaminations.

Autorisations / déclarations administratives

Appartement aux normes ERP et PRM en vigueur lors de la rénovation.

Impact de l'environnement sur la valeur : absence de conséquence négative sur la valeur, supposant les biens exempts de toute pollution en conformité avec la réglementation.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne nous ayant pas été communiqué, nous présumons que le bien est conforme aux exigences réglementaires en vigueur, et notamment aux dispositions de la Loi Climat et Résilience. Pour rappel, cette dernière interdit, à compter du 1er janvier 2025, la mise en location des biens ayant un DPE « G ».

Urbanisme

S'agissant d'un bien situé dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, nous n'avons pas étudié la réglementation d'urbanisme applicable.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Selon informations recueillies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/> le 12/09/2025 :

Inondation : un PPR a été prescrit le 30/10/2001. Il concerne les risques d'inondation par ruissellement et coulée de boue.

Sismicité : risque faible (2/5).

Radon : risque moyen (2/3)

Pollution des sols : Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés 3 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.

Argile : exposition faible (0/3)

Ces éléments sont donnés à titre indicatif. Ils ne constituent pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement, remplaçant depuis le 2 août 2018 l'ERNMT. Nous recommandons à notre donneur d'ordre de s'attacher les services d'un homme de l'art pour connaître précisément les risques auxquels est soumis l'actif évalué.

Conditions d'occupation

Le bien est actuellement occupé par son propriétaire. Conformément à notre ordre de mission, il sera évalué en considérant une occupation par l'exploitant en vertu d'un bail.

Analyse de marché

Références de transaction à la vente / Offres

Date	Adresse	Ville	Type de bien	nombre de pièces	Prix de vente	Surface	Prix/m²
sept.-24	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	2	45 500 €	58 m²	784 €/m²
août-24	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	3	80 000 €	68 m²	1176 €/m²
mai-24	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	2	58 000 €	58 m²	1000 €/m²
avr.-24	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	4	85 000 €	82 m²	1037 €/m²
mars-24	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	2	83 000 €	58 m²	1431 €/m²
août-23	Résidence les 4 vents	Liévin	Appartement	3	85 380 €	68 m²	1256 €/m²
mars-24	64, rue Antoine Dilly	Liévin	Appartement	2	52 500 €	49 m²	1071 €/m²
août-23	64, rue Antoine Dilly	Liévin	Appartement	1	46 000 €	34 m²	1353 €/m²
juil.-23	64, rue Antoine Dilly	Liévin	Appartement	2	61 500 €	53 m²	1160 €/m²
juin-23	3, place de l'Hôtel de Ville	Liévin	Appartement	4	106 100 €	77 m²	1378 €/m²
mars-23	1, place de l'Hôtel de Ville	Liévin	Appartement	4	98 000 €	77 m²	1273 €/m²
juil.-23	5, place de l'Hôtel de Ville	Liévin	Appartement	4	78 000 €	77 m²	1013 €/m²
déc.-24	Rés. la Closerie (R. Mme Lequette)	Liévin	Appartement	2	63 000 €	47 m²	1340 €/m²
nov.-24	Rés. la Closerie (R. Mme Lequette)	Liévin	Appartement	3	107 500 €	70 m²	1536 €/m²
mai-24	Rés. la Closerie (R. Mme Lequette)	Liévin	Appartement	4	155 000 €	106 m²	1462 €/m²
oct.-23	Rés. Les Ecuireux (18 pl. Gambetta)	Liévin	Appartement	2	126 000 €	97 m²	1299 €/m²
août-23	Rés. Les Ecuireux (18 pl. Gambetta)	Liévin	Appartement	2	64 000 €	69 m²	928 €/m²
juin-23	Rés. Les Ecuireux (18 pl. Gambetta)	Liévin	Appartement	2	90 000 €	69 m²	1304 €/m²
juil.-23	Rés. Les Ecuireux (18 pl. Gambetta)	Liévin	Appartement	2	88 000 €	69 m²	1275 €/m²

Conclusion / Synthèse :

Les appartements se négocient à la vente généralement entre 1 000 et 1500 €/m² HD, selon leur taille, leur situation plus ou moins proches du centre leur standing, confort, état, travaux à prévoir, la présence d'une place de stationnement.

SWOT Analysis

Forces

implantation à 900 m du centre commercial Carrefour et de la RD58

Distribution, état intérieur et équipements de l'appartement en adéquation avec l'usage d'appartement thérapeutique

Installation sanitaire et électrique paraissant en bon état

Stationnement en foisonnement

Faiblesses

Situation à Liévin dans un secteur dense : ancien bassin minier

Mode de détention spécifique : copropriété d'où un manque d'indépendance

Toiture de l'immeuble en fibrociment contenant de l'amiante (cf. DTA) + conduit du local du RDC

Isolation thermique à parfaire (DPE non communiqué)

Appartement situé dans un immeuble des années 1960/70

Marché local moyennement tendu

Opportunités

Risques

Contexte politique national et géopolitique international incertains pouvant impacter les marchés immobiliers et notre économie.

Obligations du Décret Tertiaire et de la réglementation qui se renforce

Evaluation

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers seront considérés :

- En pleine propriété d'un bien soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis.
- A usage d'appartement.
- Libres d'occupation
- En l'état actuel d'aménagement.
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 123-9 et R. 421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans cette hypothèse, nous évaluerons les locaux par les méthodes suivantes :

- la méthode par comparaison : méthode basée sur des prix habituellement pratiqués pour des ventes de locaux similaires.
- la méthode par capitalisation du revenu : méthode basée sur le revenu du bien et du taux de rendement attendu par un investisseur.

Méthode par comparaison

Justification de la valeur retenue :

Les caractéristiques du bien évoquées ci-dessus, nous incitent à retenir une valeur située dans le milieu de la fourchette.

Désignation	Surface	Valeur unitaire HD HF	Valeur vénale HD HF
Appartement CASPA	172 m²	1 250 €/m²	215 000 €
Local RDC	27 m²	200 €/m²	5 400 €
Valeur vénale par comparaison :			220 400 €
Valeur vénale HD HF arrondie à :			220 000 €

Méthode par capitalisation du revenu

Justification de la valeur retenue :

Les caractéristiques du bien évoquées ci-dessus, nous incitent à retenir une valeur locative de 10 €/m²/mois pour l'appartement soit 120 €/m²/an.

Taux de rendement :

La localisation, l'état des locaux et la qualité du locataire et les conditions du bail sont des puissants déterminants des taux. Nous retiendrons un taux justifié par les éléments exprimés dans la swot soit 8,50% (occupation sécurisée par l'AHNAC).

Désignation	Surface	Valeur locative unitaire HT HC	Paramètres de calculs Valeur vénale
Appartement CASPA	172 m²	120 €/m²/an	20 640 €
Local RDC	27 m²	20 €/m²/an	540 €
Valeur locative annuelle retenue			21 180 €
Revenu à capitaliser (VLM)			21 180 €
Taux de rendement retenu :			8,50%
Valeur vénale droits et frais inclus			249 176 €
Incidence des droits et frais d'acquisition			7,40%
Valeur vénale par le revenu :			232 008 €
Valeur vénale HD HF arrondie à :			232 000 €

Conclusion

Compte tenu du type de bien et de sa situation locative retenue dans l'hypothèse, nous considérons qu'il est susceptible d'intéresser à la fois un utilisateur et un investisseur, nous retiendrons donc une moyenne des deux méthodes.

Valeur retenue en conclusion

Soit : 1 314 € /m² moyen
8,83% Taux de rendement effectif potentiel

224 000 € Hors droits et frais d'acquisition
240 000 € Droits et frais d'acquisition inclus

Droits et frais d'acquisition : 7,40%

Date de rédaction : 19/09/2025

Date de valeur : 24/07/2025

Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Contact commercial : Olivier DE VISSCHER/Mobile : 06 07 86 07 09 - @ : odevisscher@expertises-galtier.fr

GALTIER VALUATION

Benoît ANTOINE

Expert en évaluation immobilière

REV by TEGoVA



A travers le décret du 23 juillet 2019, le dispositif « Éco Énergie Tertiaire » oblige les bailleurs et occupants de bâtiments de plus de 1.000 m² à usage d'activités tertiaires* à réduire leur consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. La valeur vénale des bâtiments concernés pourra donc potentiellement être fortement impactée à court ou moyen terme par cette nouvelle réglementation. Nous vous conseillons donc de nous communiquer tout devis de travaux relatif à ces obligations, et de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions du décret tertiaire.

*Les activités y étant assujetties sont les suivantes : bureaux ; services publics ; enseignement ; santé ; justice ; commerces ; hôtellerie ; restauration ; résidences de tourisme & loisir ; sport ; culture et spectacles ; logistique ; aéroports ; gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale ; vente et services automobiles, moto ou nautique ; salles et centres d'exploitation informatique ; stationnement ; blanchisserie - Imprimerie et reprographie. Ne sont pas concernés par le dispositif Éco Énergie Tertiaire : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 vise à mettre fin aux logements les plus énergivores. Ainsi, de 2023 à 2034, les logements ayant un DPE classe G, puis F, puis E, puis D seront successivement interdits de mise en location. Nous présentons en annexe davantage de détails sur ce dispositif. Le cas échéant, nous vous conseillons de nous communiquer tout devis de travaux relatif à ces obligations, et de réaliser rapidement les travaux vous permettant d'être en conformité avec ce dispositif.

Cette loi prévoit également : la division par deux d'ici 2030 du rythme d'artificialisation des sols (La zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050), et l'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles.

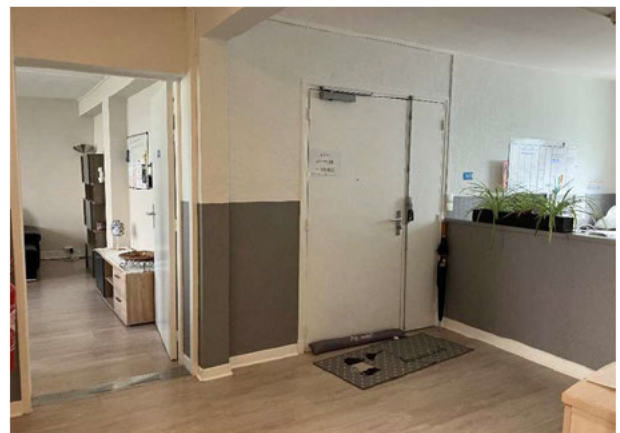
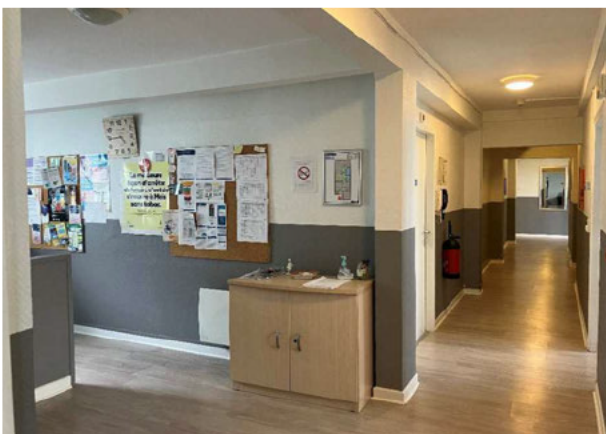
Elle rend aussi obligatoire l'installation de panneaux solaires en toiture ou de toits végétalisés lors de la construction ou rénovation lourde de grands bâtiments.

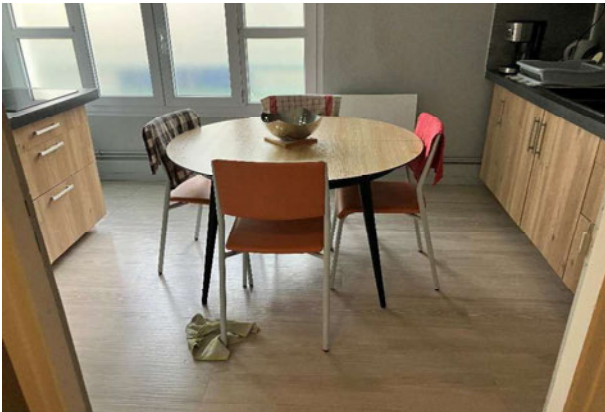
Nous présentons en annexe davantage de détails sur ce dispositif. Celui-ci est - dans un avenir proche - susceptible d'altérer fortement la valeur de tout terrain. Nous vous conseillons donc de faire évaluer très régulièrement la valeur vénale de votre foncier.

La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Elle suppose expressément que le bien, objet de l'expertise, soit en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols, nuisances phoniques ou acoustiques ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements. L'évaluation est réalisée sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution du site.

L'évaluation est exécutée sous toutes réserves, notamment celles liées à la transmission des diagnostics techniques suivants : amiante, état de l'installation intérieure de gaz naturel, électrique, le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic d'accessibilité handicapés... A cet égard, nous attirons votre attention sur le caractère de plus en plus incontournable du diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le cadre d'une expertise en évaluation immobilière.

PHOTOS





Conditions d'exécution générales de la mission

Responsabilité

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de valeur définie ci-avant et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Sauf avis contraire du client, nous considérons la propriété détenue régulièrement et que cette détention ne fait l'objet d'aucun contentieux.

En ce qui concerne les relations bailleur - preneur, nous considérons qu'il n'existe aucun arriéré de loyers ni contentieux.

La responsabilité de l'Expert est limitée à une obligation de moyens et pour la prestation des services objets du contrat d'expertise, aux dommages directs subis par le client.

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.

Les valeurs retenues sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui. Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Limitations particulières

- Documents d'informations

• Documents d'informations demandés par l'Expert :

La liste de ces éléments figure dans le contrat d'expertise liant les parties.

• Documents d'informations fournis par le Client :

Cette estimation a été réalisée sur la base des éléments communiqués par le Client à la société GALTIER VALUATION, tels que mentionnés dans le paragraphe de mission.

Bien que nous puissions, dans certains cas, repérer d'éventuelles erreurs ou anomalies, notamment à l'occasion de la visite sur le terrain, nous ne pouvons être tenus responsables

des conséquences des erreurs qui pourraient se glisser dans les documents qui nous ont été remis.

Ainsi, s'il s'avérait que d'éventuelles erreurs ou omissions apparaissaient, par la suite, sur les caractéristiques principales du bien expertisé il serait alors impératif de reprendre en

conséquence l'ensemble de nos chiffrages et conclusions.

• Documents d'informations fournis par des tiers, non client direct :

(Gestionnaires, responsable de site, service d'urbanisme, services du cadastre ...)

L'ensemble des informations fournies par les tiers (client, gestionnaire, responsable de site, services d'urbanisme etc ...) sur lesquelles tout ou partie de ce rapport s'appuie, est

réputé crédible, mais n'a pas fait l'objet de vérification particulière. Aucune garantie n'est donc donnée sur la pertinence de ces informations.

• Documents d'informations demandés au client et non communiqués :

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation.

A défaut de réception des pièces réclamées, la responsabilité de la société GALTIER VALUATION ne saurait être engagée, notamment en ce qui concerne l'identification juridique des biens, les surfaces mentionnées, leur qualification administrative comme leur conformité au permis de construire.

Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.

- Visite

La date et la nature de la visite effectuée sont mentionnées dans la mission.

Nous considérerons que les éléments non apparents et non communiqués ne créent pas de plus ou moins-value. Si tel était le cas après une enquête spécifique, notre responsabilité ne pourrait être engagée.

- Conformité

Aucune validation, et donc aucune responsabilité n'est endossée, pour la description des faits juridiques y compris les actes et leurs annexes. Les titres de propriété seront réputés valides sauf restriction mentionnée dans l'acte. Nous considérerons également, sauf précision apportée dans le dossier d'expertise, que les biens considérés sont libres de toutes contraintes quant aux hypothèques, servitudes, empiètements ou autre démembrement, et que les améliorations apportées aux biens y sont attachées.

La valeur déterminée ci-dessous suppose expressément que les biens, objet de l'expertise, soient en conformité avec l'ensemble des obligations légales ou réglementaires en vigueur, sur le plan de l'environnement (nuisances phoniques ou acoustiques, insectes xylophages, amiante, plomb, radon, saturnisme, pollution ou contamination des sols, nuisances phoniques ou acoustiques...), de l'urbanisme (permis de construire, conformité...) et du fonctionnement de ses équipements (Immeubles de Grandes Hauteurs, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Etablissements recevant du Public, mise aux normes incendie...). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour les éléments précités.

Sauf indication contraire, nous considérerons que les éléments non apparents ne créent pas de plus ou moins-value. Si tel était le cas après une enquête spécifique, notre responsabilité ne pourrait être engagée.

- Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant les biens à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

- Surfaces

Les surfaces et gabarits mentionnés dans le rapport ont été obtenus de documents réputés valables, sauf mention contraire dans le document d'expertise. Les plans ou croquis, s'ils sont inclus dans le rapport, ne sont là que pour aider le lecteur à la compréhension et à la représentation des locaux.

En matière d'habitation, ces surfaces ne constituent pas des surfaces loi Carrez, sauf indication contraire dans le rapport. Ces surfaces s'entendent sous réserve de vérification par un Géomètre-Expert. Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

- Equipements et installations techniques

Les appareils considérés comme faisant partie de l'immeuble (immeubles par destination) sont inclus dans le périmètre de notre étude. En revanche, les matériels et installations de production ne sont pas pris en compte.

Nous n'avons pas effectué de test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations "immeubles par destination", ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations.

Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante.

Les parties non visibles (fondations, réseaux enterrés, canalisations encastrées, etc.) seront donc supposées être en état normal de conservation, de fonctionnement et d'entretien.

De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Les équipements et installations techniques sont considérés comme conformes au regard des réglementations en vigueur.

En l'absence de devis chiffrés, il conviendra de déduire de la valeur déterminée ci-avant les différents coûts établis par des spécialistes habilités.

Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

- Fiscalité

Concernant la fiscalité relative aux mutations immobilières et conformément aux recommandations de l'AFREXIM : en cas de transaction assujettie aux Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO) nous retenons des droits forfaitisés, différents selon le département et la nature des biens immobiliers concernés.

Le taux des droits de mutation retenu dans la cadre de notre évaluation est indiqué dans le corps de notre rapport.

En cas de transaction assujettie à la TVA, les options et engagements pris par les parties sont connus au moment de l'acte de cession et pas le jour de l'expertise, nous retenons des DTMO forfaitisés à 1,80 %.

La responsabilité de GALTIER VALUATION ne peut être engagée si un régime fiscal différent devait s'appliquer : le rapport pourra être modifié en fonction des éventuelles informations complémentaires fournies par le client ou son conseil.

- Fiscalité Bilan Promoteur

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de GALTIER VALUATION ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Principales définitions

Concepts des valeurs

VALEUR VÉNALE

La définition de la valeur vénale est le socle sur lequel toute expertise est construite. Dans un souci de transparence, de cohérence et d'harmonisation internationale, il est essentiel que les experts retiennent une seule et même définition et qu'ils l'appliquent de façon cohérente.

La définition ci-dessous est sensiblement identique à celle des International Valuation Standards (IVS), de RICS Valuation-Professional Standards (Red Book) et des Normes européennes d'évaluation immobilière de TEGoVA (EVS) dans leurs dernières versions.

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 acheteur 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. Pour plus de développement, nous renvoyons le lecteur à l'analyse de cette définition dans l'édition 2017 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

VALEUR DE RÉALISATION

Elle correspond à la valeur vénale hors droits et frais d'acquisition

VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle correspond à la valeur vénale majorée des droits et frais d'acquisition. Les frais considérés ne comprennent ni les commissions de commercialisation (agents immobiliers ou notaires), ni les accessoires spécifiques tels que les frais d'inscription d'hypothèques.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un Bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de Biens et dans une région donnée.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, nous nous sommes référés aux éléments fournis par le propriétaire, aucun texte ne réglementant la récupération des charges dans ce domaine pour les baux en cours antérieurs au 5 novembre 2014. Pour les baux postérieurs à cette date, les charges non récupérables. La notion de valeur locative de marché en matière commerciale, implique qu'il n'y a 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, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires.

INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION

L'indemnité d'expropriation due est égale au préjudice causé à l'exproprié par la privation de l'immeuble. Elle est payée au propriétaire comme au locataire.

Elle se compose d'une indemnisation principale qui est aussi proche que possible de la valeur vénale du Bien dans son état d'occupation pour le propriétaire, de la valeur vénale du droit au bail ou de la privation de jouissance pour le locataire. L'indemnité principale est accompagnée d'indemnités accessoires qui couvrent tous les éléments du dommage subi : les indemnités accessoires sont notamment l'indemnité de remploi, les frais de déménagement...

JUSTE VALEUR

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS.

Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les Biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des Biens immobiliers détenus par les investisseurs.

Elles permettent à une entreprise de choisir parmi deux méthodes de comptabilisation de leurs actifs immobiliers, à savoir :

- le modèle de la juste valeur ;
- ou le modèle du coût.

Le premier est conseillé, mais non obligatoire, pour les immeubles de placement, alors que le deuxième est retenu le plus souvent pour les immeubles d'exploitation.

L'entreprise qui retient le modèle du coût fera néanmoins figurer dans les annexes aux comptes la juste valeur de ses actifs. Ainsi, dans tous les cas les sociétés cotées en France sont dans l'obligation de déterminer la juste valeur de leurs actifs dans le cadre de la préparation de leurs comptes consolidés.

Depuis le 1er Janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la juste valeur), selon laquelle la juste valeur est : « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. »

DROIT AU BAIL

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à son successeur.

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché.

En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail. Mais elle est surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement.

Analyse des principaux critères :

- Qualité de l'emplacement ;
- Nature et gammes des commerces autorisés dans les locaux ;
- Durée du bail et durée restant à courir ;
- Facultés des sous-locations ou autres dispositions ;
- Rapport entre valeur locative de marché et loyer effectivement perçu ;
- Charges et conditions du bail.

Il convient de distinguer le droit au bail :

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes ;
- d'autre part du droit d'entrée ou du pas de porte qui s'analysent quant à eux comme la contrepartie financière d'avantages, lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci et qui sont versés au propriétaire et lui reste définitivement acquis ;
- enfin de l'indemnité de déspecialisation versée à un propriétaire pour changement d'activité.

Si le pas de porte est légal, son interprétation juridique est plus aléatoire. Soit il correspond à un supplément de loyer payé d'avance, soit il peut être interprété comme la contrepartie d'éléments de diverses natures (avantages commerciaux autres que le loyer, la dépréciation de l'immeuble...).

Définitions des surfaces

GALTIER VALUATION se réfère aux principales définitions des surfaces ci-après exposées.

SURFACE DE PLANCHER (S.D.P.)

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ». (article L 112 – 1 du Code de l'urbanisme)

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R-112-2 du Code de l'urbanisme).

SUPERFICIE PRIVATIVE DITE LOI CARREZ

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les Biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

SURFACE HABITABLE

La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

SURFACES GLA (GROSS LEASING AREA)

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

SURFACE UTILE BRUTE OU SURFACE LOCATIVE (S.U.B.)

La S.U.B. est égale à S.D.P., déduction faite des :

- Éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.

La S.U.B. peut se décomposer en trois éléments :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces effectivement réservées aux postes de travail.

MESURAGES SPECIFIQUES POUR LES NORMES INTERNATIONALES IPMS POUR TOUS LES MEMBRES DE LA RICS IMPLIQUES DANS LE MESURAGE DES IMMEUBLES DE BUREAUX :

Les surfaces des pour les normes IPMS 1 doivent être calculées à partir des dessins ou sur place.

Les mesures pour les normes IPMS 2 – Bureaux et IPMS 3 – Bureaux doivent être calculées à partir de la face interne principale de la paroi pour les murs externes ou de manière horizontale aux jonctions mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux. Les bâtiments doivent être mesurés individuellement et les mesures ainsi obtenues doivent être rapportées niveau par niveau.'

Typologies des loyers

LOYERS BRUTS

Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un Bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peut dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un Bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

LOYERS NETS

Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

LOYER FACIAL ET LOYER ÉCONOMIQUE

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif...).

Taux de rendement

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus. Sont principalement utilisés :

- Le taux de rendement net théorique ;

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris ;

- Le taux de rendement net effectif ;

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris ;

- Le taux de rendement sur le revenu net.

Également appelé "taux de placement net". Ce taux permet d'obtenir la valeur vénale d'un Bien immobilier en capitalisant le revenu locatif réel, net des charges inhérentes à l'immeuble et supportées par le propriétaire. Il produit une valeur vénale + frais d'acquisition et il convient donc de déduire ceux-ci. Le taux de rendement sur le revenu net potentiel est calculé sur le revenu net potentiel.

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

L'article 116 de la loi de finances pour 2025 (qui vient ajouter un article 1594 F septies, II au CGI) introduit la possibilité, pour les conseils départementaux, par dérogation à l'article 1594 D du CGI, de relever le taux de la taxe sur la publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà du plafond actuel de 4,50 %, sans excéder 5,00 %. Pour rappel, ce taux de 4,50 % est adopté par la majorité des départements, sauf l'Indre, le Morbihan et Mayotte qui appliquent le taux de droit commun de 3,80 %.

Cette possibilité s'appliquera, de façon temporaire, aux actes authentiques signés entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028.

L'AFREXIM, qui regroupe les 10 principales sociétés d'expertise immobilière dont GALTIER VALUATION, intégrera les nouveaux taux dès leur applicabilité, réputé à 1 mois après la délibération des conseils départementaux.

Galtier Valuation appliquera forfaitairement les 0,50% sur toutes les classes d'actifs, dès lors qu'effectifs, et quel que soit le montant de la valeur de l'actif.

Dans le cas de la méthode des discounted cash-flow (DCF), les nouveaux DMTO seront appliqués à "l'entrée du DCF", et les anciens DMTO seront maintenus tels qu'antérieurement à la loi de finance de 2025 à la "sortie du DCF", compte tenu de l'application aujourd'hui prévue pour 3 ans uniquement.

En l'absence de délibération dans un département, l'association maintiendra les droits au niveau inchangé, tel qu'antérieur à la loi de finances de 2025.

Dans tous les cas, la base de DMTO sera précisée dans l'évaluation.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

Conformément aux pratiques de la profession : droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à

1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou options adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. À défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de GALTIER VALUATION ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Méthodes d'évaluation les plus utilisées

Selon le type de Bien, l'Expert appliquera la ou les méthode(s) la (les) plus appropriée(s), parmi les principales méthodes habituellement utilisées. Il existe plusieurs grandes familles de méthodes d'évaluation de Biens immobiliers.

Méthodes par comparaison (ou méthode par le marché)

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des Biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthode par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un Bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des Biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de Biens.

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

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un Bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthodes par le revenu : capitalisation / actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation des flux.

Ces méthodes consistent 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 ou par le rendement se déclinent de deux manières : soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (Discounted cash flows DCF).

Approche par capitalisation des revenus

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements 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 ;
- en immobilier d'entreprise par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

Méthode par actualisation des flux dite « Discounted Cash-flow »

La seconde famille de méthodes consiste en l'actualisation de flux futurs (discounted cash flow).

Cette méthode repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie).

Méthodes des ratios professionnels

Celles-ci s'appliquent à des catégories de Biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres...) lorsque leur affectation est maintenue.

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.

Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par le revenu ou par comparaison. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives/chiffres d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages. L'Expert doit donc pouvoir analyser la capacité du locataire à supporter un loyer traduisant un certain taux d'effort, par-delà le taux d'effort constaté.

Méthodes du compte à rebours dite du « bilan promoteur »

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan promoteur.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de « Bilan aménageur » lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des Biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer pour les sociétés concernées par ce périmètre l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPC.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est Bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens ;
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain augmentée d'un coût de reconstruction des bâtiments à l'équivalent en partant du principe que si les Biens étaient reconstruits aujourd'hui ils le seraient dans des normes de surface, de matériaux et d'équipements différents des bâtiments existants considérés ;
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des Biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

Méthodologie d'évaluation du droit au bail

Le droit au bail consiste en la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble de ces avantages dont va bénéficier le cessionnaire.

Le droit au bail est l'une des composantes du fonds de commerce. Dans certains cas de commerces peu rentables, la valeur du droit au bail peut constituer la valeur du fonds.

Nous disposons de trois méthodes d'approche de la valeur du droit au bail :

1ère Méthode

Valorisation par actualisation de l'écart entre le loyer de marché et le loyer effectif des locaux loués, soit sur la durée restant à courir jusqu'au terme du bail, s'il existe un motif avéré de déplaçonnement, soit sur une durée de 9 ans (ou plus).

2ème Méthode

Valorisation par application de coefficients sur l'écart de loyer. Cette méthode vise à prendre en considération la commercialité de l'emplacement notamment en fonction de l'activité autorisée au bail.

Par exemple, pour des boutiques à Paris, le coefficient peut varier en général entre 4 et 10 suivant la qualité de l'emplacement :

- 4 à 5 en situation médiocre.
- 5 à 6 en situation moyenne.
- à 7 en bonne situation.
- à 8 en très bonne situation.
- voire 10 pour de rares emplacements exceptionnels.

3ème Méthode

Valorisation par comparaison avec des prix de cessions constatés pour des activités similaires sur le même secteur ou sur des secteurs présentant des caractéristiques comparables en termes de commercialité.

Le choix entre les méthodes s'effectue en fonction de la nature et de la localisation du local :

- La première méthode va surestimer la valeur du droit au bail sur les emplacements médiocres et au contraire la sous-évaluer sur les très bons emplacements. Cette méthode trouve sa pertinence sur les emplacements intermédiaires.
- La seconde méthode a l'avantage de tenir compte de la commercialité réelle mais elle conduit parfois à des sous-valorisations sur les très bons emplacements.

Informations Contextuelles

A travers le décret du 23 juillet 2019, le dispositif « Éco Énergie Tertiaire » oblige les bailleurs et occupants de bâtiments de plus de 1.000 m² à usage d'activités tertiaires à réduire leur consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Cette nouvelle réglementation a nécessité une phase de transmission de données sur la plateforme OPERAT (31 décembre 2022), l'établissement de plans d'action visant à atteindre les objectifs réglementaires de réduction de consommation et la réalisation d'importants travaux dans un grand nombre de cas. La valeur vénale des bâtiments concernés pourra donc potentiellement être fortement impactée à court ou moyen terme par cette nouvelle réglementation.

Pour information, Éco Énergie Tertiaire concerne les propriétaires ou exploitants d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé. Les activités y étant assujetties sont les suivantes : bureaux ; services publics ; enseignement ; santé ; justice ; commerces ; hôtellerie ; restauration ; résidences de tourisme & loisir ; sport ; culture et spectacles ; logistique ; aéroports ; gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale ; vente et services automobiles, moto ou nautique ; salles et centres d'exploitation informatique ; stationnement ; blanchisserie - Imprimerie et reprographie. Le dispositif Éco Énergie Tertiaire s'applique alors aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, présentant une surface d'activités tertiaires (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1.000 m² (cf. représentation ci-dessous).

Ne sont pas concernés par le dispositif Éco Énergie Tertiaire : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Nous vous conseillons de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions du décret tertiaire.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit notamment les dispositions suivantes :

Sur la rénovation énergétique des logements :

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- Imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1^{er} avril 2023) ;
- Gérer l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022) ;
- Interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décentes :
 - Les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
 - Les logements classés G à compter de 2025 ;
 - Les logements classés F à compter de 2028 ;
 - Les logements classés E à compter de 2034.

Sur l'artificialisation des sols :

o Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols :

Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. La zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales.

o Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles

L'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants, sera la norme.

Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10.000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3.000 m² seront examinées par le préfet.

Sur le soutien aux énergies renouvelables :

o Obligation d'installer des panneaux solaires en toiture ou des toits végétalisés lors de la construction ou rénovation lourde de grands bâtiments

L'obligation d'installation de photovoltaïque ou de toits végétalisés lors d'une construction, d'une extension ou d'une rénovation lourde sera étendue aux surfaces commerciales avec une baisse du seuil à 500 m² de création de surface.

Elle est aussi étendue aux immeubles de bureaux de plus de 1.000 m² et aux parkings de plus de 500 m².

Nous vous conseillons de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions de la loi climat et résilience.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués

Nature de l'information	Demandée	Fournie	Observations
Propriété/régime juridique :			
- Titre de propriété ou attestation, ou contrat de crédit-bail immobilier ou compromis de vente	x	o	(1) Nécessaires dans l'hypothèse d'une copropriété
- Servitude	x	o	
- Règlement de copropriété	x	o	
- Procès verbal de la dernière Assemblée Générale de la copropriété	x	o	
- Justification juridique de l'affectation des locaux	x	o	
Cadastre / urbanisme :			
- Relevé cadastral	x	o	
- Plan cadastral	x	o	
- Certificat d'urbanisme	x	o	
- Autres autorisations (CDAC, activités classées,...)	x	o	Si concernées
Construction :			
- Permis de construire	x	o	
- Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité	x	o	
- Contentieux éventuels	x	o	
- Descriptif, liste des Installations Générales et Techniques	x	o	
Plans / surfaces :			
- Plans par niveau - Plan masse	x	o	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	x	x	
Situation locale :			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	x	o	Documents nécessaires si le bien est loué (baux commerciaux/baux professionnels/baux d'habitations/baux emphytéotiques/baux à construction/AOT...)
- Baux et avenants	x	o	
- Convention de sous-location	x	o	
- Etat des contentieux éventuels	x	o	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur	x	o	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	x	o	
Travaux :			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	x	o	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	x	o	
Environnement / Performances énergétiques :			
- Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur	x	o	amiante
- Diagnostics amiante, termites, radons, plomb...	x	x	
- Diagnostics de performances énergétiques (DPE), label ou certificat	x	o	
- Pollution des sols	x	o	
Autres :			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	x	x	
- Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	x	o	Bilans : informations à fournir pour les biens en exploitation
- Autres :	x	o	

Selon les préconisations de l'AFREXIM, conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F., publié en février 2000



Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Sophie GLUSZAK
Notaires

10-12 Place du Maréchal Foch
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction Politique Clients et Solidarités
4 avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS

ARRAS, le 29 avril 2026

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'un appartement
Sis à LIEVIN 3 rue Eugène Varlin
Bâtiment Vent d'Autant

Madame,

Je reviens vers vous suite à la visite de l'appartement situé à LIEVIN 3 rue Eugène Varlin – Bâtiment Vent d'Autant.

En vue de cette estimation, nous avons recherché des références correspondant à des appartements, en bon état, vendus sur la Commune de LIEVIN.

Il résulte de ces recherches, un prix moyen se situant entre 900€ et 1.000€ le mètre carré.

Sachant que ce logement présente une surface d'environ 170m², il en ressort une valeur comprise entre 153.000 Euros et 170.000 Euros, soit une valeur moyenne de 160.000 Euros.

Etant ici précisé qu'une acquisition à un montant pouvant aller jusqu'à 170.000 Euros me semble acceptable.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : accueil.arras.62133@not-alliance.notaires.fr

SELARL NOT'ALLIANCE - RCS ARRAS n° 898 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit. Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation





PAS-DE-CALAIS HABITAT

Att : M. FONTALIRAND

4 avenue des Droits de l'Homme

CS 20926

6022 ARRAS CEDEX

Liévin, le 12 juin 2026

Objet : Accord de principe – Vente de l'appartement thérapeutique à Pas-de-Calais Habitat

Nos réf : 20231004/122/DG/ta

Monsieur le Directeur Général,

Nous revenons vers vous dans le prolongement de nos échanges concernant la vente de l'appartement thérapeutique de l'AHNAC situé 1 rue Eugène Varlin à Liévin (62800), au sein de l'immeuble collectif « Résidence Vent d'Autan » (Quartier Vent de Bise).

Par la présente, nous vous confirmons notre accord de principe concernant la vente de cet appartement au prix de 145.000,00 euros net vendeur, conformément aux échanges intervenus entre Me Gérard BAILLET, notaire de Pas-de-Calais Habitat et Me Xavier GUEDE, notaire de l'AHNAC.

Nous vous confirmons par ailleurs que ce projet de vente au profit de Pas-de-Calais Habitat est inscrit à l'ordre du jour du Conseil d'Administration de l'AHNAC organisé le 19 juin 2026, afin de valider définitivement cette vente.

Nous ne manquerons pas de revenir vers vous à l'issue de cette réunion afin de vous transmettre la délibération du Conseil d'Administration.

Demeurant à votre disposition pour toute précision dans l'intervalle, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos sincères salutations.

Olivier DEVRIENDT
Directeur Général