



## EXPERTISE IMMOBILIERE EN VALEUR VENALE

**Dossier 1373**  
**IMMEUBLE D'HABITATION**  
**LE BOURG**  
**23110 CHAMBONCHARD**



Conseil Départemental de la Creuse



EXPERT IMMOBILIER  
AGRÉÉ

---

---



Le CABINET D'EXPERTISES JM2C, représenté par Jacques Chazaud, expert immobilier agréé par le Centre National de l'Expertise sous le N° 101731, a réalisé le 23 octobre 2024 une expertise en valeur vénale d'un immeuble situé Le Bourg à Chambonchard (23110).

La Valeur Vénale retenue, après avoir pris en compte l'ensemble des critères analysés dans notre rapport est de :

**103.000 euros hors droits.**

Cette expertise fait l'objet du rapport ci-dessous.





# EXPERTISE VALEUR VÉNALE N° 1373

## CABINET D'EXPERTISES JM2C

D'ordre et pour compte de :

**Madame la Présidente**

**Conseil Départemental de la Creuse**

**14 avenue Pierre Leroux**

**23000 GUERET**

**Le CABINET D'EXPERTISES JM2C, représenté par Chazaud Jacques, expert immobilier, conformément à la lettre de mission du 07/10/2024 :**

Déclarons nous être rendus :

**A la date du 23/10/2024,**

Adresse :

**LE BOURG**

**23110 CHAMBONCHARD**

Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant à :

**Conseil Départemental de la Creuse**

**14 avenue Pierre Leroux**

**23000 GUERET**

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, Aucune circulaire et aucune déclaration destinées à être publiées ne pourront l'être d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

# SOMMAIRE

---

## Détails relatifs à la mission

- Observations générales
- Liste des documents fournis
- Liste des documents demandés et non fournis
- Liste des éléments non visités

## Description du bien

## Situation géographique

## Situation juridique

## Situation locative du bien

## Composition et description du bien

## Appréciation qualitative

## Commentaires

## Méthodes

- Méthode par Capitalisation de la valeur locative
- Méthode comparative

## Pondération des méthodes

## Conclusion

## Réserves

- Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques
- Aspect technique du bâtiment
- Conformité du bâtiment

## Photos

## Documents et plans

## Annexes

- Détails de la Méthode par Capitalisation de la valeur locative
- Détails de la Méthode Comparative par régression statistique

# DÉTAILS RELATIFS À LA MISSION

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consent à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente
- Une publicité suffisante soit effectuée

Les coûts des travaux éventuels que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

## LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS

TITRE	FOURNI PAR	DESCRIPTION
Extrait cadastral	Service des impôts	
Baux d'habitation	Propriétaire	

## LISTE DES DOCUMENTS DEMANDÉS ET NON FOURNIS

TITRE	DESCRIPTION
Néant	

## LISTE DES ÉLÉMENTS NON VISITÉS

TITRE	JUSTIFICATIF	DESCRIPTION
Néant		

# DESCRIPTION DU BIEN

---

## DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est un ensemble d'appartements locatifs situé sur la commune de CHAMBONCHARD, de référence cadastrale B 512 487 493 513 437 495 110 109.

Il s'agit d'un bien de 2 appartement et une chambre élevé sur un terrain de 1082 m².

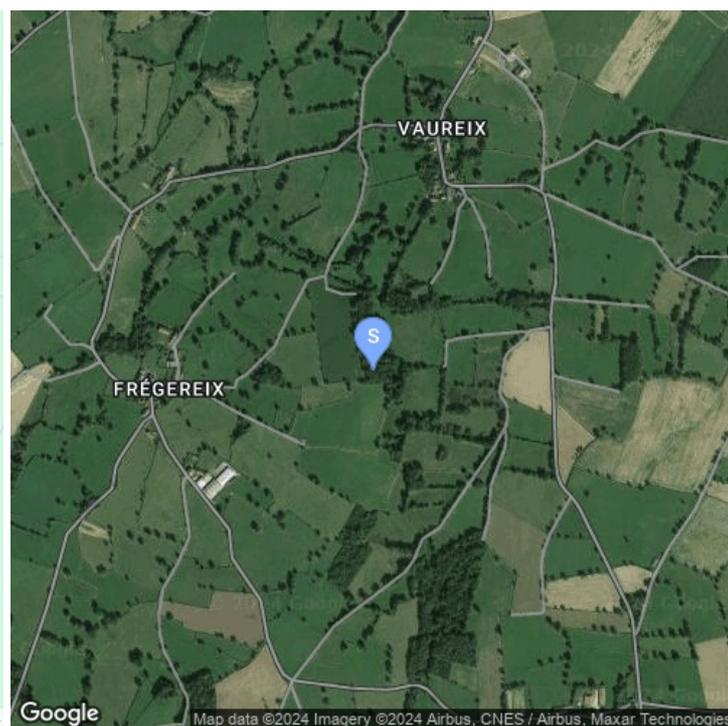
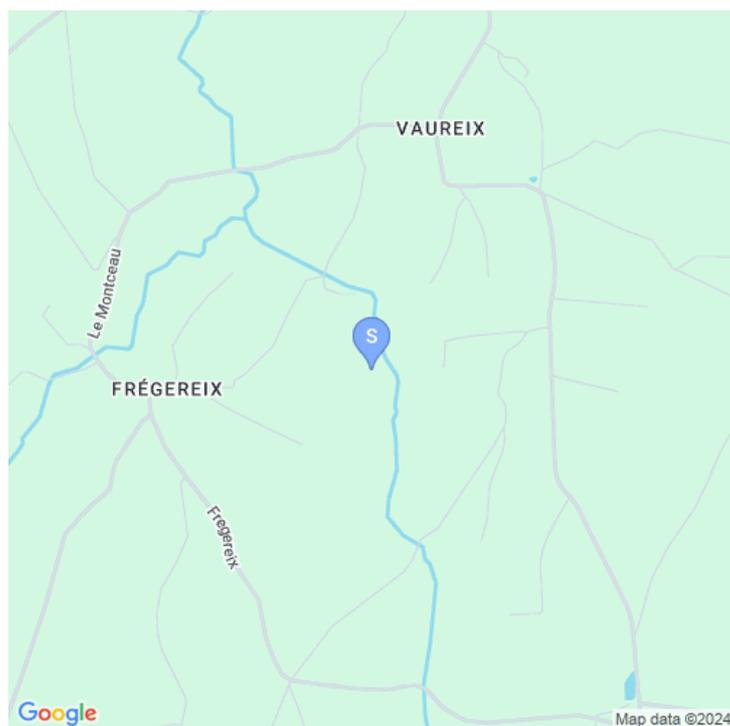
## SITUATION GÉOGRAPHIQUE

---

### DESIGNATION

Chambonchard est un village de la Creuse isolé, ville la plus proche Evaux les Bains à 8 kms.

## GÉO-LOCALISATION



# SITUATION JURIDIQUE ET URBANISTIQUE

---

## SITUATION JURIDIQUE

Le bien est pleine propriété du Conseil départemental de la Creuse.

## SITUATION LOCATIVE

---

Les deux appartements T3 et T4 sont loués via des contrats de location via une société d'HLM, la La Maison Familiale Creusoise. La chambre indépendante n'est pas louée actuellement.

# COMPOSITION ET DESCRIPTION DU BIEN

## SUPERFICIES DES PIÈCES PRINCIPALES

NOM DE LA PIÈCE	SURFACE	ETAT GÉNÉRAL	ETAGE	REMARQUE
Appartement T4	105 m <sup>2</sup>	Bon état apparent	RDC + 1	
Appartement T3	69 m <sup>2</sup>	Bon état apparent	1	
Chambre indépendante + WC extérieur	23 m <sup>2</sup>	Bon état apparent	RDC	

## SUPERFICIES PONDÉRÉES

NOM DE L'ÉLÉMENT	SURFACE	COEF.	SUPERFICIE PONDÉRÉE	ETAPE	REMARQUE
Parties communes	30 m <sup>2</sup>	0,3	9 m <sup>2</sup>	RDC	
Chaufferie	25 m <sup>2</sup>	0,2	5 m <sup>2</sup>	RDC	
Terrasses	25 m <sup>2</sup>	0,3	7,50 m <sup>2</sup>	RDC + 1	

- Superficie : 197 m<sup>2</sup>
- Superficie du bien équivalente avec les surfaces pondérées: 218,50 m<sup>2</sup>
- Surface du terrain: 1 082 m<sup>2</sup>

# APPRÉCIATION QUALITATIVE ET COMMENTAIRES

---

## APPRÉCIATION QUALITATIVE

## COMMENTAIRES

### ▪ Etat de l'intérieur

L'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation totale en 2014, peu qualitative.

L'ensemble est en bon état d'entretien, comporte quelques défauts de finition et d'embellissements.

Chauffage central général par chaudière à granulés, plus ballon électrique pour la production d'eau chaude.

# LES MÉTHODES

- La méthode par comparaison et régression statistique consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en termes de consistance, d'état et de situation.
- La méthode hédoniste est une méthode par comparaison qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste à partir directement des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.
- La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.
- La méthode par sol et construction consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment.
- La méthode d'actualisation du cash-flow. L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures. Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.
- La méthode du bilan promoteur inversé : la valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

## COMPTE TENU DU BIEN À EXPERTISER NOUS AVONS RETENU LES MÉTHODES SUIVANTES :

MÉTHODES	COEFFICIENT PONDÉRATION
MÉTHODE PAR CAPITALISATION DE la valeur LOCATIVE	1
MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE	1

# MÉTHODE PAR CAPITALISATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Estimation de la valeur vénale occupée hors droits à partir du loyer de référence.

## VALEUR LOCATIVE

Le loyer actuellement perçu sur ce bien est de 3,42 € par mois et par m<sup>2</sup>.

En conséquence la valeur locative, qui est la contrepartie annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage de ce bien dans le cadre d'un contrat de location, est de 746□ mensuel pour 218,50 m<sup>2</sup> :

- Taux de vacance (COL) : 2 %
- Taux d'Incidence impayé : 2 %
- Travaux indispensables pour la location : 0 %
- Loyer annuel actualisé : 8 608,55 €
- Taux de rendement brut : 8 %

En conclusion, l'estimation de la valeur vénale avec  
la méthode par capitalisation du revenu est de :

**107 607,00 € hors droits.**

# MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE

## ANALYSE DU MARCHÉ

ADRESSE	ANNÉE	SURFACE	TERRAIN	PRIX	MOY./ M2
maison / 3 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 5025 03420 LA PETITE MARCHE	2024	88 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	40 000,00 €	454,55 €
maison / 4 pièce(s) / 1 étage(s) / LE GENTIOUX 03420 LA PETITE MARCHE	2022	138 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	75 000,00 €	543,48 €
maison / 1 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 23110 CHAMBONCHARD	2024	57 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	45 000,00 €	789,47 €
maison / 4 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 23110 CHAMBONCHARD	2021	108 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	34 000,00 €	314,81 €

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien expertisé, le prix au mètre carré de référence retenu après pondération et vétusté éventuelle est de 496,16 €/m<sup>2</sup> (hors droits).

Ce prix au m<sup>2</sup> a été estimé par régression statistique sur un échantillon de 4 transactions immobilières comparables.

En conclusion, l'estimation avec la méthode  
par régression statistique est de :

**97 744,00 € hors droits.**

# PONDÉRATION DES MÉTHODES ET CONCLUSION

## PONDÉRATION DES MÉTHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, nous attribuons aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

MÉTHODE D'ESTIMATION	COEFFICIENT DE PONDÉRATION
MÉTHODE PAR CAPITALISATION DE la valeur LOCATIVE	1
MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE	1

## CONCLUSION

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport  
une valeur vénale arrondie de :

**103 000,00 € hors droits.**

CLERMONT-FERRAND le 31/10/2024  
Chazaud Jacques  
Expert immobilier

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. la valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, seraient à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

la valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

# RÉSERVES

## CONTAMINATION DES SOLS ET ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le bien est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

## ASPECT TECHNIQUE DU BÂTIMENT

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

## CONFORMITÉ DU BÂTIMENT

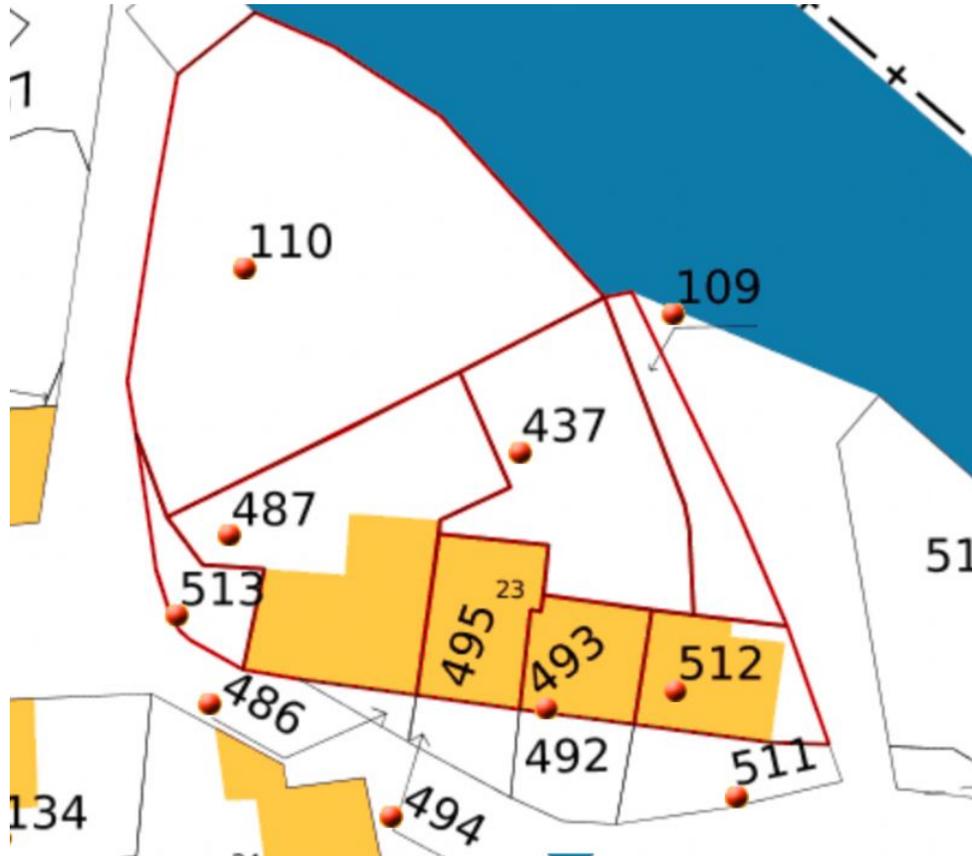
Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

# PHOTOS





## PARCELLE CADASTRALE



# ANNEXES

## DÉTAIL DE LA MÉTHODE PAR CAPITALISATION DE LA VALEUR LOCATIVE

- Loyer mensuel hors charges par M<sup>2</sup> : 3,42 €
- Surface pondérée : : 218,50 m<sup>2</sup>
- Loyer mensuel initial : 747,27 €
- Loyer annuel initial : 8 967,24 €

218,50 m<sup>2</sup> X 3,42 € = 747,27 €

- Taux de vacance (COL) : 2 %
- Taux d'Incidence impayé : 2 %
- Travaux indispensables pour la location : 0 %
- Loyer annuel actualisé : 8 608,55 €
- Taux de rendement brut : 8 %

Estimation par capitalisation de la valeur locative

**107 607,00 € hors droits.**

## DÉTAIL DE LA MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE

### Analyse du marché

ADRESSE	ANNÉE	SURFACE	TERRAIN	PRIX	MOY./ M2
maison / 3 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 5025 23 LA PETITE MARCHE	2024	88 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	40 000,00 €	454,55 €
maison / 4 pièce(s) / 1 étage(s) / LE GENTIOUX 03420 LA PETITE MARCHE	2022	138 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	75 000,00 €	543,48 €
maison / 1 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 23110 CHAMBONCHARD	2024	57 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	45 000,00 €	789,47 €
maison / 4 pièce(s) / 1 étage(s) / LE BOURG 23110 CHAMBONCHARD	2021	108 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	34 000,00 €	314,81 €

- Superficie habitable du bien : 197 m<sup>2</sup>
- Prix au mètre au carré de référence retenu : 496,16 €

**Prix retenu au m<sup>2</sup> : 197 m<sup>2</sup> x 496,16 €**

Estimation par régression statistique

**97 744,00 € hors droits.**