



RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 05 décembre 2025

95 chemin du Pinet
83990 SAINT-TROPEZ
Destination : habitation

Pour le compte de SCI PINET DE GRAINVILLE



Sommaire

Mission	3
Situation juridique	6
Situation géographique	8
Description	10
Etat des surfaces.....	13
Environnement et Urbanisme	14
Situation locative	15
Etude de marché	16
Positionnement	19
Estimation.....	20
Conclusions.....	21
Annexe 1 : Reportage photographique	22
Annexe 2 : Liste des documents.....	24
Annexe 3 : Définitions	25
Annexe 4 : Méthodes d'évaluation	29
Annexe 5 : Clauses de réserves	33
Annexe 6 : Lettre de mission	35

Mission

SCI PINET DE GRAINVILLE

95 chemin du Pinet
83990 SAINT-TROPEZ

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre la SCI PINET DE GRAINVILLE et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 12 novembre 2025, et joint en **annexe 6**. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- 95 chemin du Pinet – 83990 SAIN TROPEZ

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer la pleine propriété du bien cité en référence à des fins de financement.

Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

La valeur de marché, dont la définition figure dans l'IVS 102 Bases de la valeur : Annexe A10.01 des RICS Valuation - Global Standards 2024 (le « Red Book »), en vigueur à partir du 31 janvier 2025, est la suivante :

'Le montant estimé pour lequel un actif ou un passif devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale, après une commercialisation appropriée et lorsque les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte'.

Le loyer du marché, dont la définition est donnée dans l'IVS 102 Bases de la valeur : Appendix A20.01 of the RICS Valuation - Global Standards 2024 (the 'Red Book'), en vigueur à partir du 31 janvier 2025, est la suivante :

'Le montant estimé pour lequel un droit sur un bien immobilier devrait être loué à la date d'évaluation entre un bailleur consentant et un preneur consentant à des conditions de location appropriées dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance, après une commercialisation appropriée et lorsque les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte'.

Le rapport et les évaluations présentés ici ont été préparés conformément à ces exigences.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Hypothèses particulières de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra supposés libres d'occupation.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **05/12/2025**.

Si la valeur au 05/12/2025 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra 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 estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS Valuation - Global Standards 2024 (the 'Red Book'), en vigueur à partir du 31 janvier 2025, des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Le contrôle des conflits d'intérêts a été effectué par M. Ludovic Balzac le 06/11/2025.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que les experts intervenant sur la présente mission soient experts au sens de la charte de l'expertise, soient en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et disposent des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

L'évaluation du bien a été réalisée par Tifenn PERON (expert immobilier) et revue par Julien WERNERT (directeur régional des expertises Sud-Est), un évaluateur agréé.

Assurance

Comme indiqué dans la lettre de mission signée jointe à l'**annexe 5**, il a été convenu entre les parties que BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES dispose d'une couverture d'assurance responsabilité civile professionnelle adéquate sur la base d'un sinistre pour cette instruction.

Visites

A la demande de notre client, Madame Tifenn PERON, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 24 novembre 2025. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure complète.

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 2** du présent rapport.

Situation juridique

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré section BD n°356 pour une contenance globale de 2.086 m² (20 a 86 ca).



Source : www.cadastre.gouv.fr

- D'un ensemble bâti décrit en section « description ».

Situation juridique, état de propriété

Selon l'attestation de propriété en date du 28 avril 2021, les biens sont détenus en pleine propriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage d'habitation.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenu à **7,40%**).

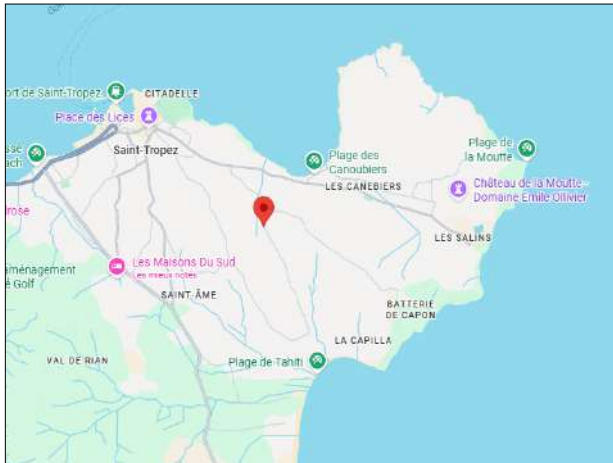
Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. **La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.**

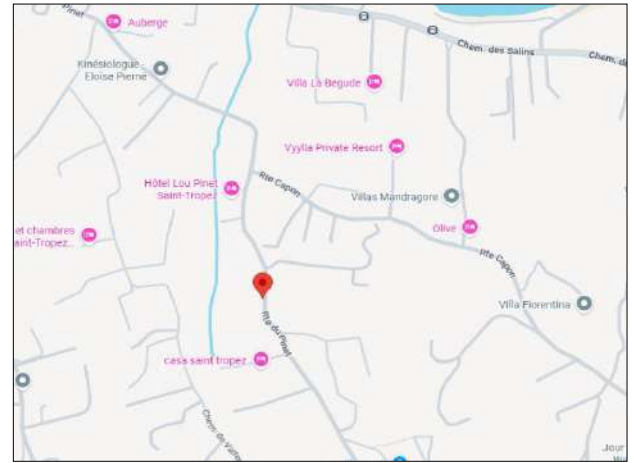
Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation géographique



Situation générale



Situation particulière

Situation générale

Le bien objet de la présente étude se situe à Saint-Tropez, commune d'environ 3.600 habitants (2020), située dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le département du Var et s'étendant dans la partie Sud du Golfe éponyme.

Elle est éloignée des grandes villes : Toulon et Cannes à 70 km à l'Ouest et au Nord-est, Marseille et Aix-en-Provence à plus de 120 km à l'Ouest, enfin Nice à près de 110 km au Nord-est.

Le village portuaire de Saint-Tropez, typiquement provençal, s'inscrit dans la presqu'île de Saint-Tropez où prédominent les espaces naturels et dont les activités économiques traditionnelles agricoles perdurent (vignes), bien que depuis longtemps supplantées par les activités liées au tourisme.

Saint-Tropez dont l'image est associée au tourisme de luxe, doit notamment sa notoriété internationale à une fréquentation « people » attirée par la qualité de l'environnement et l'attractivité des plages de la Presqu'île, dont la plage de Pampelonne qui s'étend sur 4,5 km à l'Est entre le Cap Pinet au Nord et le Cap Camarat au Sud.

Situation particulière

La propriété en cause est située à environ 2,5 km au Sud-est du Port de Saint-Tropez, à équidistance (2 km) de la plage des Graniers et de la plage de Tahiti, au sein du quartier résidentiel du Pinet.

Elle est accessible depuis une petite voie perpendiculaire à la route éponyme, au niveau du numéro 95. Il s'agit d'une voie secondaire à double sens de circulation, desservant quelques villas et se terminant en impasse. L'environnement immédiat se constitue de propriétés de bon à très bon standing, d'implantation peu dense, édifiées sur des fonciers de belle superficie, au sein d'un environnement en nature de pinède et de quelques terres plantées de vignes.

A noter que la villa bénéficie d'un simple aperçu mer depuis l'étage.

Son implantation le long du chemin du Pinet peut générer quelques nuisances sonores dues à la circulation routière durant la pleine saison.



Vue aérienne

Accès et desserte

- Accès routier : autoroute A8 depuis le Muy et A570 depuis Hyères.
- Gare « Les Arcs Draguignan » à 43 km.
- Aéroport de la Môle à 18 km.
- Aéroport Nice Côte d'Azur à 107 km.

Appréciation de la situation géographique

Bonne situation pour cette propriété implantée dans un secteur résidentiel recherché de Saint-Tropez, à équidistance du centre-ville et des plages de Tahiti (2 km). L'environnement immédiat est densifié de quelques propriétés de bon à très bon standing, implantées au milieu d'espaces naturels.

Relevons un simple aperçu mer depuis l'étage.

Description

*Façade**Façade*

Terrain

Le terrain développe une superficie de 2.086 m². Il est de forme irrégulière et partiellement clos de haies vives et de grillages rigides. Il présente une déclivité générale du Nord au Sud.

La villa est accessible au Nord-Ouest du terrain par un portail à ouverture automatique donnant sur une aire de stationnements et le garage ; puis par des escaliers reliés à la maison voisine à l'Est.

Les pourtours de l'ensemble bâti sont traités en parc paysager planté de massifs floraux et d'arbres et d'arbustes d'essences méditerranéennes (nombreux orangers, lauriers, palmiers, pins parasols, palmiers...) et comprennent de larges parties gazonnées.

Relevons enfin diverses terrasses extérieures, et une piscine chauffée avec plage dallée, terrain de pétanque, local technique sous la piscine.

Constructions

Propriété de style « provençal » de construction ancienne élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel sur sous-sol.

Ossature :	Maçonnerie traditionnelle.
Toiture :	A doubles pentes.
Couverture :	Tuiles.
Façades :	Enduites.



Intérieur



Intérieur

Distribution

La villa est distribuée comme suit :

Sous-sol : sauna, hammam.

Rez-de-chaussée : une entrée, WC avec lave mains, trois chambres avec salle d'eau/salle de bains et WC, un séjour/salle à manger.

Etage : une chambre avec salle de bains, WC, donnant sur une terrasse et une chambre mansardée.

Annexe : un garage double, un local piscine.

Aménagements et équipements

Principaux aménagements

<i>Sols :</i>	Carrelage en terre cuite.
<i>Murs :</i>	Peinture, faïence.
<i>Plafonds :</i>	Peinture, faux-plafonds avec spots encastrés.

Equipements généraux

- Alarme.
- Système de vidéosurveillance.
- Climatisation.
- Hammam.
- Fenêtres double vitrage PVC.
- Sauna.
- Cuisine équipée.

- Cheminée.
- Climatisation réversible gainable.
- Pompe à chaleur.
- Puit.

Labels / Certifications environnementales

- Labels : Absence de label.
- Certifications : Absence de certifications environnementales.

Etat général

La villa présente un bon état apparent du gros-œuvre et du second œuvre.

Elle dispose d'aménagements et équipements de standing courant ; en effet, les prestations de cette dernière sont datées dans les salles d'eau, seule la cuisine a été rénovée récemment (prestations haut de gamme).

Travaux (Capex)

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué par notre mandant.

Appréciation de l'immeuble

Propriété provençale de construction ancienne, comprenant 5 chambres, présentant un bon état d'entretien et disposant de prestations datées (mis à part dans la cuisine rénovée récemment). Elle est édifiée sur un terrain aménagé en jardin paysager, et disposant d'une piscine chauffée en annexe.

Etat des surfaces

Etat des surfaces

- Nature : Surface habitable.
- Provenance : Diagnostics de performance énergétique réalisé par VPE diag en date du 26/01/2021.
- Réserve : Sous réserve d'un métré réalisé par un géomètre-expert.

Dans le cadre de notre valorisation, nous retiendrons une surface de **298 m²**.



VPE Diag

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

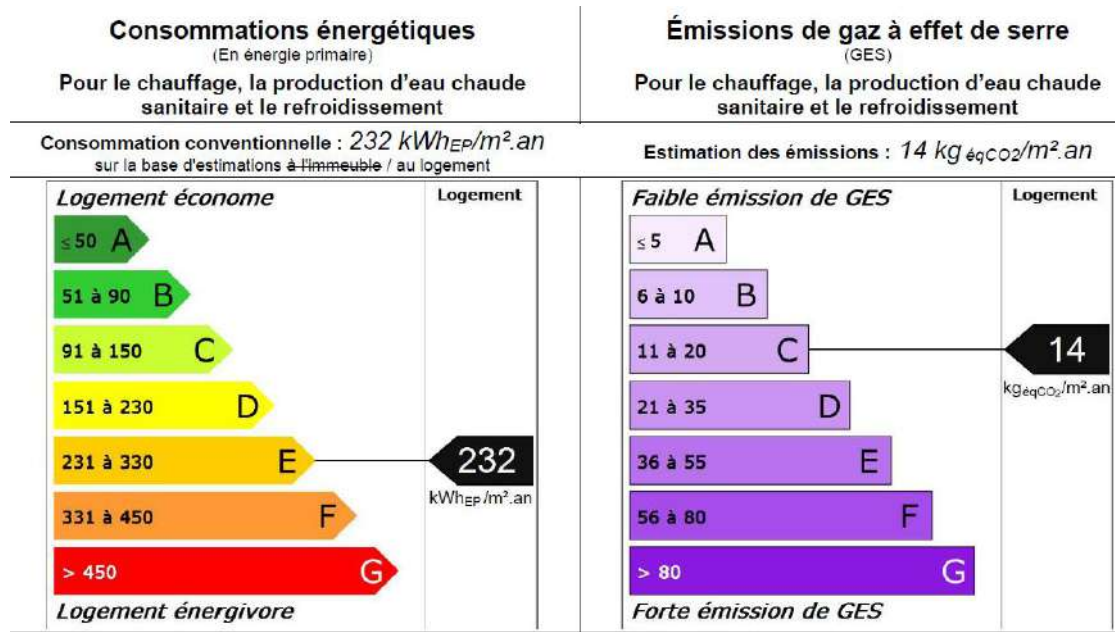
N° : 20210414 Valable jusqu'au : 25/01/2031 Type de bâtiment : Habitation (en maison individuelle) Année de construction : .. 1989 - 2000 Surface habitable : 298 m² Adresse : 95, chemin du Pinet 83990 SAINT-TROPEZ	Date (visite) : 26/01/2021 Diagnosticteur : . Vincent Patrone Certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France n°8184877 obtenue le 15/10/2019 Signature :  VPE Diag (Vincent Patrone Expertises) 185, ch de Val de Rien 83350 Ramatuelle
---	--

Les surfaces indiquées sont celles issues des documents fournis par notre client. S'il s'avérait qu'un mètre effectué par un géomètre-expert fasse ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Environnement et Urbanisme

Impact des diagnostics techniques et environnementaux

D'après les diagnostics communiqués en date du 26/01/2021 :



Urbanisme

Règlementation d'urbanisme applicable

Notre mission n'intégrait pas les recherches relatives à la réglementation en vigueur.

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

Les biens étudiés sont situés en dehors d'une zone rouge/classés en zone rouge.

Constructibilité résiduelle

Sans objet.

Impact de l'environnement sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation locative

Le bien est considéré libre de toute occupation ou location à date de valeur.

Impact de la situation locative sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Etude de marché

Marché de l'immobilier résidentiel

Bien que les prix restent stables, les statistiques révèlent une baisse des transactions en 2023 et 2024, marquant ainsi un ralentissement par rapport à l'effervescence observée en 2022. Cette diminution n'affecte pas tous les segments de marché de manière uniforme. Les biens de grand standing (+ de 15 M€) conservent une demande soutenue, indiquant que la clientèle UHNWI (Ultra High Net Worth Individuals) à la recherche de propriétés « exclusives » est toujours active sur le secteur. Cette clientèle est aujourd'hui essentiellement américaine, avec toutefois quelques marques d'intérêt non encore concrétisées d'une clientèle en provenance du Moyen-Orient.

Rappelons que le ralentissement du volume de transactions peut s'expliquer par une certaine « surchauffe » du marché, avec un volume anormal des transactions constatées Post-Covid.

D'une manière générale, le marché des propriétés dont le prix varie de 2 à 5 millions d'euros (généralement sans ou avec petite vue mer) est plutôt soutenu, animé particulièrement par les Européens du Nord (scandinaves, anglais, belges, hollandais...) mais aussi par une clientèle française (pour une résidence principale/secondaire ou une opération marchands de biens). Les villas sans vue mer peuvent toutefois faire l'objet de prix supérieurs si elles se situent dans les secteurs les plus prisés.

Le prix plancher des propriétés de bon standing avec vue mer, se situe autour de 7 millions d'euros et un prix moyen pour ce segment de marché s'établissant dans une fourchette comprise entre 7 et 15 millions d'euros (selon les prestations, l'état, la superficie du terrain et la qualité de la vue mer).

Les propriétés de prestige, offrant un standing particulièrement élevé, des surfaces habitables et des superficies de terrains très importantes, au sein des secteurs résidentiels les plus cotés (Les Parcs, le Capon...) ou bénéficiant parfois d'une situation « pied dans l'eau », restent à des niveaux de prix élevés avec un « ticket d'entrée » autour de 15 millions d'euros et jusqu'à très nettement au-delà pour quelques rares propriétés prestigieuses.

S'agissant des propriétés situées hors de ces emplacements « Prime », au sein des secteurs périphériques résidentiels du centre-ville (Sainte-Anne, La Belle Isnarde...), le marché est légèrement moins actif, mais les villas rénovées disposant d'un parc avec une piscine et d'un accès aisé au centre-ville sont particulièrement recherchées. Si elles bénéficient de ces caractéristiques, d'une surface habitable importante et d'une vue mer, l'enveloppe globale de ces propriétés peut dépasser les 10 millions d'euros.

En l'espèce, dans les secteurs résidentiels périphériques recherchés, les villas développant entre 250 et 500 m² font ressortir des ratios métriques variant généralement entre 17.000 € HD/m² et plus de 35.000 € HD/m² selon la localisation particulière, la surface, la superficie du terrain, la qualité de la vue mer, la fourchette haute s'entendant pour des villas entièrement rénovées offrant de grandes surfaces habitables, et disposant d'une vue mer particulièrement qualitative.

Termes de comparaison et justification

Mutations :**1. 87 D, CHEMIN DU PINET – SAINT-TROPEZ**

- Villa rénovée d'une surface de 268 m² sur un terrain de 3.532 m².
- Vendue en 2025 au prix de :

8.600.000 €
 32.090 € HD/m²

2. 6, CHEMIN DU PINET – SAINT-TROPEZ

- Villa néoprovençale d'inspiration contemporaine rénovée, d'une surface de 454 m², sur un terrain plat de 3.323 m² avec piscine.
- Absence de vue mer.
- Vendue en 2024 au prix de :

11.500.000 €
 25.330 € HD/m²

3. 79, CHEMIN DU PINET – SAINT-TROPEZ

- Propriété d'une surface de 620 m², édifée sur un terrain de 4.784 m².
- Vendue en 2024 au prix de :

11.313.200 €
 28.790 € HD/m²

4. CHEMIN DE LA BELLE ISARDE – SAINT-TROPEZ

- Villa de très bon standing, d'une surface de 380 m² et maison de gardien de 37 m², sur un terrain de 3.000 m² avec piscine.
- Vue mer.
- Vendue en 2023 au prix de :

9.200.000 €
 22.062 € HD/m²

5. DOMAINE DE LA BELLE ISARDE - SAINT-TROPEZ

- Villa de très bon standing d'une surface de 309 m², sur un terrain de 1.926 m² avec piscine.
- Vue mer.
- Vendue en 2023 au prix de :

7.612.050 €
 24.634 € HD/m²

6. DOMAINE DE LA BELLE ISARDE - SAINT-TROPEZ

- Villa de très bon standing d'une surface de 309 m², sur un terrain de 1.926 m² avec piscine.
- Vue mer.
- Vendue en 2023 au prix de :

7.612.050 €
 24.634 € HD/m²

7. 134, CHEMIN DE LA BELLE ISARDE - SAINT-TROPEZ

- Villa de grand standing, d'une surface de 514 m² sur un terrain de 4.371 m² avec piscine.
- Vue mer.
- Vendue en 2022 au prix de :

14.977.000 €
 29.138 € HD/m²

Offres :**8. SAINT-TROPEZ**

- Propriété d'une surface de 325 m², sur un terrain de 2.270 m² bénéficiant de prestations haut de gamme.
- Absence de vue mer.
- Proposée à la vente au prix de :

6.275.000 € HD
19.307 € HD/m²

**9. CANOUBIERS – SAINT-TROPEZ**

- Villa contemporaine neuve d'une surface habitable de 210 m², sur un terrain plat de 1.100 m² avec piscine chauffée et garage.
- Absence de vue mer.
- Proposée à la vente au prix de :

5.800.000 € HD
27.619 € HD/m²



Positionnement

Analyse SWOT

Nous avons listé de façon synthétique les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif :

Forces

- Adresse « Saint Tropez ».
- Quartier résidentiel prisé.
- Situation entre le village de Saint Tropez et les plages de Tahiti.
- Terrain aménagé en parc paysager disposant d'une piscine chauffée en annexe.
- Aperçue mer depuis le 1^{er} étage de la maison.
- Bon état du gros œuvre et second œuvre.
- Garage.

Faiblesses

- Situation hors d'un domaine sécurisé.
- Absence de vue mer depuis le RDC.
- Légères nuisances sonores dues à la circulation routière sur le chemin du Pinet en haute saison.
- Absence de logement pour le personnel de service.
- Terrain non clôturé avec la maison voisine.
- Prestations de gamme standard et datées dans certaines pièces.

Opportunité

- Bien adapté à la location saisonnière

Menace

- Contexte économique et politique incertain.

Estimation

Méthode dite par comparaison

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 celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes 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.

Voir **Annexe 4** : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

La propriété est implantée au sein du quartier du « Pinet/Capon » (de même que les références n°6,8, 9 et 11), un secteur résidentiel calme et recherché, localisé entre le village de Saint-Tropez et les plages de Tahiti (2 km). Les valeurs sont toutefois en retrait de celles constatées dans le domaine sécurisé des « Parcs de Saint-Tropez », qui fait ressortir parmi les valeurs les plus importantes de la commune.

Dans les secteurs résidentiels périphériques, les valeurs vénales pour des villas de plus de 200 m² sont à appréhender dans une fourchette dominante comprise entre 20.000 €/m² pour les biens non rénovés avec une vue mer, et jusqu'à plus de 40.000 €/m² pour les biens les plus exceptionnels neufs ou rénovés, avec une très belle vue sur la mer et/ou offrant de grandes surfaces habitables.

La villa dispose d'un bon état d'entretien et de prestations courantes voire datées dans certaines pièces (mis à part la cuisine rénovée récemment). Sa position ne lui permet pas de jouir d'une vue sur la mer.

Notre villa peut être comparable aux références n°12 et n°13, s'agissant de villas situées à proximité du centre-ville de Saint Tropez édifiées sur des terrains de superficie inférieures à 3.000 m², ne disposant pas de vue mer. Toutefois, malgré une surface et une superficie de terrain similaire à ces biens, la propriété à l'étude dispose de prestations standards justifiant de retenir une enveloppe globale de 5.800.000 €, correspondant à un ratio métrique d'environ 19.500 € HD/m².

Valeur par la méthode par comparaison

5.800.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

6.229.000 € Droits Inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, la pleine propriété du bien cité en référence au 05 /12/2025 :

5.800.000 € Hors Droits

(cinq millions huit cent mille euros)

Droits retenus : 7,40 %

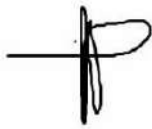
6.229.000 € Droits Inclus

Observations et réserves sur la valorisation

Valeur communiquée sous réserve d'un métré réalisé par un géomètre expert.

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 05/12/2025,



Tifenn PERON
Expert immobilier



Ludovic BALZAC, MRICS,
Directeur Régional des expertises Ile de France

Annexe 1 : Reportage photographique

Environnement



Façades



Photos intérieures



Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☒	Titre de propriété en date du 28/04/2021
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☒	Titre de propriété en date du 28/04/2021
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Titre de propriété en date du 28/04/2021
- Certificat d'urbanisme	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Autorisation (CDEC, activités classées...)	☐	☐	
- Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m ³	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☐	☐	
- Pour les commerces : montant des loyers complémentaires sur CA + mode de calcul + montant des CA des 3 dernières années	☐	☐	
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☒	☒	DPE en date du 26/01/2021
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, ...	☒	☒	DPE en date du 26/01/2021
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, ...)	☒	☒	DPE en date du 26/01/2021

- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Julien Fabio home service
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entraîner une modification de notre estimation.

Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *(liste des documents demandés non reçus)*

Annexe 3 : Définitions

Valeur vénale : Le montant estimé pour lequel un actif ou un passif devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction dans des conditions de concurrence normale, après une commercialisation appropriée et lorsque les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Valeur locative de marché : La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire ; la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ; la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ; l'absence de facteurs de convenance personnelle ; une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Taux de rendement : Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, soit en fonction de l'assiette considérée : loyer brut ou loyer net.

Taux d'actualisation : Le taux d'actualisation, utilisé comme outil d'évaluation, permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est

donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui ; de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (discounted cash-flow). Cette technique s'est notablement développée au cours des dernières années dans les évaluations immobilières

Loyer brut : 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. Peuvent 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.

Loyer net : 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...).

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

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvre ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
6. 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont accessibles uniquement par une partie commune ;
8. 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.

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'escalier, 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 prises 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).

Surface GLA : 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.

La surface utile brute : Elle est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends... ; des circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP. La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux : circulations horizontales ; locaux à caractère social et sanitaire ; surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.). Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile. C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Surface utile nette : Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

Principe hors Ile-de-France

Chaque année, pour la période courant du 1er juin de l'année au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers.

L'Etat, dans le cadre du budget 2025, a permis aux conseils départementaux d'augmenter le taux des DMTO de 0,5% pour une durée de 3 ans à compter du 01/04/2025.

Ils peuvent à titre facultatif :

- Instituer un abattement sur l'assiette de ces droits ;
- Réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations ;
- Voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions.

Conformément aux dispositions de l'AFREXIM :

Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 7,40 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements, sauf 24 départements (dont la décision est connue au 01/05/2025) qui conservent un taux réduits retenus à 6,90 % : L'Ain, l'Allier, Les Alpes de Hautes Provence, Les Hautes Alpes, Les Alpes Maritimes, l'Ardèche, l'Aube, la Charente, la Drôme, l'Eure, le Finistère, la Corse, le Lot, la Lozère, l'Oise, les Hautes Pyrénées, la Saône et Loire, les Deux Sèvres, le Tarn et Garonne, le Territoire de Belfort, La Réunion, l'Indre, l'Isère et les Landes.

Principe en Ile-de-France

Le Code Général des Impôts (par son article 1599 sexies) a instauré, en Ile de France, une taxe additionnelle de 0.60 % aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux pour certaines typologies.

En outre, L'Etat, dans le cadre du budget 2025, a permis aux conseils départementaux d'augmenter le taux des DMTO de 0,5% pour une durée de 3 ans à compter du 01/04/2025.

Les locaux concernés sont les suivants :

Locaux taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 8 % :

- Bureaux / Locaux professionnels
- Locaux commerciaux
- Stockage pur (non inclus dans les locaux de production)
- Hôtel / Maison de retraite / Résidence de service / Résidence de tourisme / Résidence étudiants
- Cinéma / Théâtre Concert
- Parkings liés aux destinations ci-dessus
- Locaux non taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 7,40 % :
- Résidentiel
- Locaux d'activités
- Locaux de production de biens
- Hôpitaux/cliniques
- Etablissements d'enseignement
- Parkings liés aux destinations ci-dessus

Assiette : au sein d'un immeuble mixte, la répartition sera réalisée au regard des valeurs respectives des différents locaux.

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

Conformément aux dispositions de l'AFREXIM : 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 option 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. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES 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.

Annexe 4 : Méthodes d'évaluation

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes 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, etc....).

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.

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale droits inclus à laquelle il convient de déduire les frais de transfert selon le régime fiscal applicable (TVA ou

droits d'enregistrement) afin de déduire la valeur vénale hors droits des biens.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;
- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (national lease) et d'une valeur locative de marché.

Méthode par actualisation des flux (DCF)

La méthode par DCF ou actualisation des flux futurs, 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). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivantes :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- Les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;
- Les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux, le cas échéant ;
- Les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;
- Les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté ;
- Le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;
- le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.
- un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock. Comme pour l'indexation, nous appliquons des taux différenciés pour les trois premières années du cash-flow, et un taux constant à partir de l'année 4.
- Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- Loyers : taux de rendement net initial de marché estimé ;
- Loyers variables (locaux commerciaux) : 200 points de base au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;
- Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.
- Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :
 - L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,
 - La demande correspondant à cette typologie d'actif,
 - Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.
- Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :
 - Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché
 - Risque/avantage lié à la situation géographique
 - Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble

Bilan promoteur / compte à rebours

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

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 OPCI.

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.

Méthode des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cliniques, cinéma, ...

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. 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 entre la valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffre d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages.

Annexe 5 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,
- à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,
- aux risques naturels, industriels, technologiques,
- aux superficies retenues,
- à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- à la présence d'amiante ou de plomb,
- à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,
- à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables...

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes ou dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures

appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

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 option 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. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES 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.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni 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. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, ...

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.
- De certification de surface.
- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès d'AIG sous le numéro n°2.401.740. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 25.000.000 € (vingt-cinq millions d'euros).

Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission ne fera pas fait l'objet d'une sous-traitance.

Annexe 6 : Lettre de mission