

CATELLA

ACTUALISATION SUR PIECES

19 rue de la Ferme
92200 NEUILLY SUR SEINE

Biens et droits immobiliers à usage d'appartement triplex



Valeur vénale au 31 janvier 2022



Catella Valuation – Siège social : 184 rue de la Pompe -75116 Paris - Tél. : +33 (0)1 56 79 79 79
SAS au capital de 41.270 € - RCS Paris B 435 339 098 – Siret 435 339 098 00046 – APE 6831Z



Sommaire

1.	Introduction.....	3
1.1	Mission.....	3
1.2	Champs de l'étude.....	3
2.	Limitations.....	5
3.	Analyse de l'actif.....	7
3.1	Situation géographique.....	7
3.2	Caractéristiques juridiques.....	10
3.3	Description du bien.....	12
3.4	Surfaces considérées.....	14
4.	Urbanisme et environnement.....	15
4.1	Urbanisme.....	15
4.2	Environnement et pollutions.....	15
5.	Analyse de la situation locative.....	16
5.1	Etat locatif.....	16
5.2	Charges.....	16
5.3	Capex - Travaux.....	16
6.	Éléments de marché.....	17
6.1	Analyse du marché de l'habitation en Ile-de-France - T4 2021.....	17
6.2	Comparables.....	19
7.	Estimation.....	23
7.1	Analyse Forces / Faiblesses.....	23
7.2	Valeur vénale.....	24
8.	Conclusions.....	26
9.	Note sur la valeur locative de marché.....	27
10.	Définitions des notions utilisées.....	28

I. Introduction

I.1 Mission

Dans le cadre d'une réflexion patrimoniale, le groupe CMC et SPCM, par l'intermédiaire de Monsieur Bastien LAMARQUE, a approché Catella Valuation Advisors (ci-après dénommé CVA) afin d'obtenir l'évaluation de biens et droits immobiliers sis 19 rue de la Ferme - 92200 NEUILLY SUR SEINE, en l'état actuel d'entretien et d'occupation.

Le présent rapport a pour but de présenter les différents éléments constitutifs de la Valeur Vénale de l'immeuble précédemment décrit, en date du 31 janvier 2022.

I.2 Champs de l'étude

Nous avons rédigé le présent rapport d'actualisation sur pièces en accord avec l'ordre de mission et déterminé les valeurs demandées, valeurs actuelles et objectives, et se plaçant dans le contexte économique existant.

Nous rappelons que CVA n'a de conflit d'intérêts ni avec le Client, ni avec les biens immobiliers étudiés.

Une visite avait été réalisée par Hervé-Arthur RATTO (CVA) le 10 avril 2019, en compagnie de Monsieur MIMOUNI, propriétaire des lieux. Cette dernière avait concerné l'ensemble des locaux, les extérieurs et l'environnement direct du bien.

Pour réaliser cette expertise, il ne nous a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc.

Notre valorisation repose uniquement sur les documents communiqués par notre client.

Note : les documents non remis peuvent avoir une influence sur nos conclusions et celles-ci devraient être revues sur la foi de ces nouveaux éléments.



Liste des documents et renseignements demandés (1) et communiqués

Nature de l'information	demandée	fournie	Observations
Propriété/régime juridique :			
Titres de propriété ou attestation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Contrat crédit-bail immobilier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Règlement de copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Servitudes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cadastre / urbanisme :			
Relevé cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Procuré sur cadastre.gouv.fr
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	idem
Certificat d'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage > 50 000 m3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Construction :			
Permis de Construire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Contentieux éventuels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plans / surfaces :			
Plans par niveau - Plan masse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Situation locative :			
Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Baux et avenants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Convention de sous-location	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des contentieux éventuels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des charges locatives récupérables et non récupérables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance, frais de gestion, récupérables et non récupérables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Travaux :			
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Environnement / Pollution :			
Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :			
Attestation amiante, termites, radon, plomb...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Coordonnées des personnes à contacter pour les visites	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(1) Selon les préconisations de l'Afrexim, conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation et aux recommandations communes de la COB/CNC de 1995 et au rapport du groupe de travail COB devenue AMF, publié en février 2000

2. Limitations

Conformément aux instructions de notre client, nous avons rédigé le présent rapport et déterminé la valeur demandée, valeur objective au 31 janvier 2022.

Ce Rapport d'Expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément aux usages, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu.

Cette évaluation a été effectuée suivant les règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors ('Red Book') ainsi que celles contenues dans la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*, en conformité avec les pratiques françaises de l'expertise immobilière.

Nous confirmons que nous avons effectué ces évaluations en tant qu'experts indépendants qualifiés. Nous affirmons qu'il n'existe aucun conflit d'intérêt entre notre Société et notre Client. En dehors de la présente mission et des honoraires y afférant, il n'existe aucun autre lien financier qui pourrait influencer sur l'indépendance de notre expertise.

Conformément aux instructions reçues et aux critères requis par le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, l'expertise des locaux a été effectuée sur la base de la 'Fair Value' ou 'Valeur Vénale de Marché' qui correspond à 'la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte'.

Toutes les valeurs et conclusions du présent rapport ont été définies en relation avec le bâtiment, et ne peuvent en aucun cas être projetées et/ou extrapolées à d'autres immeubles.

En l'absence d'information contraire, notre expertise a été effectuée en considérant que l'ensemble immobilier objet de la présente expertise possède un titre de propriété en bonne et due forme ne contenant pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur.

Nous n'avons pas effectué de recherche officielle concernant les règles d'urbanisme, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse que l'ensemble immobilier a été construit et utilisé en conformité avec les règles d'urbanisme.

Nous avons également considéré que les états de surface transmis par les soins du client correspondaient à la réalité et n'avons effectué ni mesurage ni vérification.

Plus généralement, notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la nature juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables aux propriétés (seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi)
- de certification des surfaces ou de l'âge des bâtiments
- de sondage de la résistance physique au sol, de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptibles d'affecter les terrains
- d'études techniques de fonctionnement des immeubles (fonctionnement des services généraux, résistance des planchers, état des canalisations, etc...)
- de vérification de la conformité des immeubles avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution, l'amiante, le plomb, les xylophages, etc.)
- d'estimation d'éventuels coûts de désamiantage (qui viendraient en déduction de la valeur vénale de marché estimée)

Plus généralement, nous avons donc fondé nos évaluations sur les informations fournies par le client. Nous considérons que ces informations sont correctes et complètes et qu'aucun élément susceptible d'affecter notre mission d'évaluation ne nous a été dissimulé.

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 certaines de 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.

Aucun élément de ce Rapport d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document sans avoir au préalable obtenu notre accord sur la forme et le contexte dans lequel il pourrait être publié. Notre accord doit également être demandé s'il s'agit de faire état de la présente mission et de citer le nom de Catella Valuation Advisors.

En conclusion, sauf en cas de faute lourde ou grave, la responsabilité de Catella Valuation Advisors découlant de l'exécution de la présente mission sera limitée à la conséquence directe de ses prestations, ce uniquement dans le cadre d'un manquement avéré et reconnu par la juridiction compétente à son obligation de moyens telle que définie par la Charte de l'Expertise, le tout limité à un montant de 1,5 millions d'Euros

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture des présentes, il est fait expressément attribution de juridiction près le Tribunal de Grande Instance de Paris qui sera seul compétent même en cas d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

3. Analyse de l'actif

3.1 Situation géographique

3.1.1 Localisation

L'ensemble immobilier objet du présent rapport est situé à Neuilly sur Seine, commune française du département des Hauts de Seine, en région Ile-de-France, comptant 60.000 habitants, et étendue sur environ 3,75 km².

La commune bénéficie d'une bonne localisation, entre Paris et Levallois-Perret, délimitée à l'Ouest par la Seine, et englobant une partie de l'île de la Jatte.

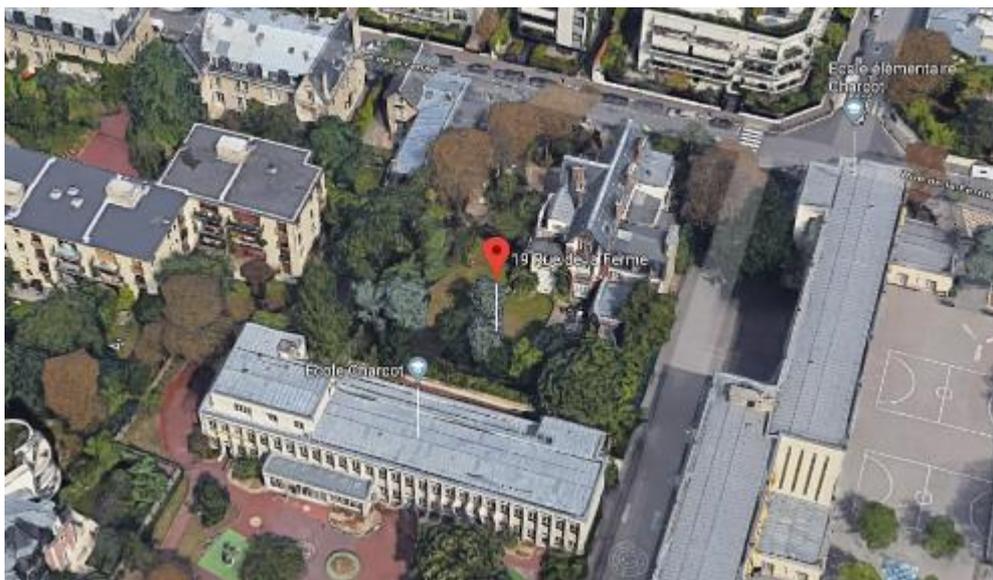
Neuilly sur Seine peut être subdivisée en 4 sous-quartiers administratifs : Charles Laffitte, Plaine des Sablons, Parc de Neuilly et Saint-James, où se situe l'actif étudié.

Plus précisément, cet ensemble s'inscrit dans le polygone formé par :

- le boulevard du Commandant Charcot,
- l'avenue de Bretteville,
- la rue de Longchamp,
- la rue de la Ferme,

avec accès et façade sur cette dernière.

Situation au sein d'un environnement essentiellement résidentiel calme, majoritairement composé d'ensembles à usage d'habitation des années 70-80 plutôt qualitatifs, à proximité immédiate d'une école maternelle et d'une école primaire.



3.1.2 Accès

L'actif bénéficie d'un bon accès par la route, avec la proximité des routes nationales N13 et N185.

Desserte correcte par les transports en commun :

Métro : arrêt « Pont de Neuilly », à 800 m, ligne 1

Bus : nombreuses lignes de bus à proximité immédiate



Situation à l'Ouest de Paris



Localisation à proximité du Bois de Boulogne

3.2 Caractéristiques juridiques

3.2.1 Désignation

Les biens et droits immobiliers soumis à notre appréciation sont compris dans un plus grand ensemble immobilier qui se compose :

- d'un terrain d'assise foncière, cadastré section AT n° 30, pour une contenance de 19a 76ca (soit 1.976 m²),



- d'un ensemble bâti, constitué :
 - d'un bâtiment principal au centre de la parcelle, élevé sur un niveau de sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
 - d'un bâtiment annexe, longeant le côté Ouest de la parcelle, et élevé d'un rez-de-chaussée, et d'un étage,
 - d'un garage, accolé au Sud de ce bâtiment annexe.

Ces biens et droits consistent en des lots de copropriété, savoir un appartement en triplex dans le bâtiment principal, un garage avec combles, et la jouissance privative du jardin en partie Sud de la parcelle.

3.2.2 Situation juridique

Nous avons eu connaissance d'un acte d'acquisition, acte reçu par Maître Pierre FERTE, Notaire à Vincennes, en date du 15 janvier 2007, entre Monsieur El Khoury, vendeur et Monsieur MIMOUNI, acquéreur.

Dans cet acte les biens et droits immobiliers soumis à notre appréciation sont désignés comme suit :

« Un ensemble immobilier situé à Neuilly-sur-Seine, 92200 19 rue de la Ferme, les lots de copropriété suivants :

- Lot n° 15 : dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un garage,
Et les 18/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 783/1.000^{èmes} des parties communes au bâtiment C.
- Lot n° 16 : dans le bâtiment C, au premier étage, un local comprenant une pièce,
Et les 5/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 217/1.000^{èmes} des parties communes au bâtiment C.

- Lot n° 17 : la jouissance exclusive de la partie de jardin hachurée rose au plan d'ensemble de la propriété, Et les 50/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Lot n° 19 : dans le bâtiment A, un appartement en triplex comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : péristyle, antichambre, quatre pièces, cuisine, office, deux wc, dégagements,
 - Au premier étage : trois pièces, deux salles de bains dont une avec WC, WC, palier et dégagement, balcon,
 - Au deuxième étage : deux chambres, salle de bains avec WC, cave, lingerie, dégagement,
 - Au sous-sol : logement de fonction éclairé par une cour anglaise, cave, lingerie, dégagement.L'ensemble communiquant par un escalier intérieur.
Et les 447/1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales,
Et les 574/1.000^{èmes} des parties communes au bâtiment A. »

Aucune servitude n'est mentionnée à l'acte.

Etat descriptif de division - règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MEUNIE, notaire à Paris, le 20 juin 1985, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de Nanterre, le 06 août 1985, volume 85 P numéro 2040.

3.2.3 Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans l'acte de vente, les biens sont à usage d'habitation.

En l'absence d'éléments complémentaires, nous considérerons les biens à usage d'habitation 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.

3.2.4 Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun retenu à 6,90%.

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 Catella Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.**

3.3 Description du bien

Les biens et droits immobiliers soumis à notre appréciation consistent en des lots de copropriété dépendant d'un vaste ensemble immobilier.

Nous étudierons donc,

- L'ensemble immobilier,
- Les lots soumis à notre appréciation.

3.3.1 L'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier étudié est constitué :

- d'un terrain d'assise foncière, cadastré section AT n° 30, pour une contenance de 19a 76ca (soit 1.976 m²), dont les parties non bâties sont aménagées en espaces extérieurs d'agrément, communs ou privés,
- d'un ensemble bâti, constitué :
 - d'un bâtiment principal au centre de la parcelle, élevé sur un niveau de sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
 - d'un bâtiment annexe, longeant le côté Ouest de la parcelle, et élevé d'un rez-de-chaussée, et d'un étage,
 - d'un garage, accolé au Sud de ce bâtiment annexe.

Terrain plat rectangulaire, entièrement clos d'environ 33 x 53 m.

Accès unique piétons et véhicules par la rue de la Ferme.

3.3.1.1 Construction :

- Date de construction : ancien,
- Ossature : pierre, brique ou moellon,
- Charpente : traditionnelle bois,
- Façades : enduit,
- Toiture / couverture : non visible.

3.3.2 Les lots

Les lots soumis à notre appréciation consistent en un appartement en triplex situé dans le bâtiment principal, comprenant l'intégralité du rez-de-chaussée, la partie Sud du premier étage, et une chambre avec salle de bains au 2^{ème} étage. Tous les étages sont reliés par un escalier intérieur.

L'appartement comprend également la jouissance privative des espaces extérieurs côté Sud de la parcelle (surface d'environ 400 m²).

Par ailleurs un garage clos complète ce bien.

3.3.2.1 Distribution :

Immeuble à usage principal d'habitation, élevé sur un niveau de sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, et de 2 étages.

L'appartement visité est distribué comme suit :

Niveau	Usage
2 ^{ème} étage	Une chambre avec salle de bains
1 ^{er} étage	4 chambres avec salles de bains ou salle d'eau
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée ; Salon cinéma ; Double salon de réception ; Cuisine ; Arrière-cuisine
Sous-sol cour anglaise	Stockage ; Cave à vins ; Salle de fitness

3.3.2.2 Principaux aménagements :

L'appartement visité bénéficie d'aménagements très haut de gamme, à savoir :

- sol : parquet, carrelage,
- plafonds peints, moulures,
- murs : peinture, boiserie.

3.3.2.3 Equipements généraux du site :

Selon les éléments transmis par notre client :

- Chauffage au fuel
- Interphone/Digicode

3.3.3 Entretien général

L'ensemble présente un état d'entretien correct au niveau du gros œuvre.

Concernant le second œuvre, l'ensemble a été entièrement rénové lors de l'acquisition en 2007, et très bien entretenu depuis. De ce fait, l'appartement présente un très bon état d'entretien général.

3.3.4 Appréciations générales sur l'immeuble

En résumé, l'ensemble bénéficie d'une bonne localisation au Sud-Ouest de Neuilly, dans le quartier Saint-James, à proximité du bois de Boulogne, au sein d'un environnement résidentiel calme et bourgeois, et dispose une desserte globale très correcte.

L'appartement étudié présente un très bon état d'entretien général, des prestations et des équipements de haut standing, avec notamment la jouissance privative d'un jardin de près de 400 m², sans vis-à-vis.

Enfin, le triplex présente actuellement une distribution parfaitement adaptée aux besoins des utilisateurs.

3.4 Surfaces considérées

Surfaces habitables relevées par l'expert dans les documents communiqués par le client et non vérifiées.

Surfaces issues d'une attestation d'expertise, réalisée par le cabinet Sainte Opportune, 23/25 rue Jean-Jacques Rousseau, 75001 Paris le 19 mai 2006.

Surface de la superficie privative de terrain mesurée par l'expert sur le site du cadastre et donnée sous réserve de confirmation.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de confirmation par un Géomètre-Expert.

Typologie / Usage	Surface habitable (m ²)	Coefficient de pondération	Surface habitable retenue (m ² p)
Appartement	448,82	1,00	448,82
Jardin à jouissance privative	400,00	0,30	120,00
	848,82		568,82

Parkings	Nombre
Intérieurs	1
	1

4. Urbanisme et environnement

4.1 Urbanisme

Les informations concernant l'urbanisme nous ont été transmises oralement par les services compétents de la ville concernée. Ils ne sauraient se substituer à un certificat d'urbanisme.

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Neuilly sur Seine approuvé le 21 novembre 2013 et modifié le 20 décembre 2017, l'actif étudié se trouve en **zone UD**.



***Définition de la zone UD :** zone à vocation résidentielle, dans laquelle la mise en valeur et la protection d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables sont recherchées.*

4.2 Environnement et pollutions

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 la présence éventuelle d'amiante, d'insectes xylophages (termites, ...), de plomb, de radon et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Il conviendra de déduire de la valeur déterminée ci-après, l'éventuel coût de dépollution établi par un spécialiste habilité.

5. Analyse de la situation locative

5.1 Etat locatif

Ensemble considéré comme vacant dans le cadre de la présente étude.

5.2 Charges

Aucun montant de charge ne nous a été communiqué.

5.3 Capex - Travaux

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué.

6. Éléments de marché

6.1 Analyse du marché de l'habitation en Ile-de-France - T4 2021

43.230 ventes de logements anciens ont été enregistrées en Ile-de-France de septembre à novembre 2021. Par rapport à la même période en 2020, qui bénéficiait d'un fort rattrapage de l'activité après le premier confinement, les ventes reculent de 14% (-11% pour les appartements et -19% pour les maisons). Pour ces dernières, la comparaison par rapport à l'exceptionnelle fin d'année 2020, qui avait bénéficié d'un afflux de la demande, accentue le phénomène de baisse. Si l'activité marque le pas, elle reste cependant encore 9% au-dessus des ventes moyennes calculées sur les 10 dernières années de septembre à novembre. Dans le détail, et par rapport à la même période l'an dernier, les volumes de ventes sont encore historiquement élevés en septembre 2021, mais en recul en octobre et novembre. Ils sont à peine supérieurs aux moyennes des 10 dernières années pour ces deux mois. D'après nos premiers indicateurs, cette tendance moins dynamique se serait prolongée en décembre 2021. Cela ne devrait pas empêcher un très bon niveau d'activité sur l'ensemble de l'année 2021 en Ile-de-France, en croissance par rapport à celui de l'année 2020. Il pourrait même approcher voire dépasser le record historique de 2019. Les évolutions des volumes de ventes par secteur géographique et par type de logement sont contrastées, mais globalement orientées à la baisse pour la période. De septembre à novembre 2021, le marché parisien reste sur sa lancée avec des volumes de ventes proches de ceux observés il y a un an pour la même période. Les ventes d'appartements ont davantage baissé en petite couronne (-17%) qu'en grande couronne (-10%). En ce qui concerne le marché de la maison, la baisse d'activité est plus forte en grande couronne (-21%) qu'en petite couronne (-11%).

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	sept.-novembre 2021	6 820 €	10 670 €	5 540 €	6 760 €	4 140 €	5 280 €	3 400 €	2 930 €	4 360 €	2 940 €	3 060 €
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2021/ sept.-novembre 2020	+1,4%	-1,7%	+3,8%	+3,5%	+4,2%	+4,0%	+5,3%	+6,1%	+5,5%	+4,9%	+4,7%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2021/ juin-août 2021	+0,1%	-0,8%	+0,8%	+0,7%	+1,1%	+0,8%	+1,0%	+1,5%	+1,1%	+0,8%	+0,5%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2021/ juin-août 2021	0,0%	-0,8%	+0,7%	+0,5%	+1,4%	+0,9%	+1,0%	+1,6%	+0,8%	+1,0%	+0,8%
Projection du prix au m ²	janvier-mars 2022	6 750 €	10 560 €	5 460 €	6 670 €	4 090 €	5 210 €	3 380 €	2 910 €	4 340 €	2 940 €	n.s.
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2022/ janvier-mars 2021	+1,2%	-0,9%	+2,3%	+2,1%	+3,4%	+2,4%	+4,3%	+4,6%	+5,0%	+3,6%	n.s.

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (en euros)	sept.-novembre 2021	356 000	432 200	723 800	323 400	427 900	324 600	271 700	429 700	329 600	318 400
Évolutions en 1 an	sept.-novembre 2021/ sept.-novembre 2020	+6,6%	+6,2%	+6,7%	+5,6%	+6,2%	+6,7%	+6,7%	+7,2%	+7,1%	+5,7%
Évo. brutes en 3 mois	sept.-novembre 2021/ juin-août 2021	+1,5%	+2,1%	+2,8%	+1,1%	+2,2%	+1,3%	+1,2%	+1,5%	+1,5%	+0,7%
Évo. CVS en 3 mois	sept.-novembre 2021/ juin-août 2021	+2,1%	+2,1%	+2,4%	+1,3%	+2,3%	+2,0%	+2,3%	+1,9%	+2,1%	+1,7%
Projection du prix de vente	janvier-mars 2022	352 200	424 600	n.s.	316 900	422 000	322 300	268 300	428 400	328 500	314 800
Évolutions en 1 an	janvier-mars 2022/ janvier-mars 2021	+3,9%	+3,2%	n.s.	+3,9%	+3,3%	+4,3%	+4,1%	+5,0%	+4,6%	+3,1%

En Ile-de-France, de novembre 2020 à novembre 2021, la hausse annuelle des prix des logements anciens a été ramenée à 3%, après avoir atteint 6,6% en novembre 2020. Le contraste entre la poussée du prix des maisons franciliennes, qui augmentent de 6,6% un an, et la modération des évolutions de prix des appartements (+1,4%) se prolonge. De septembre à novembre 2021 en Ile-de-France, les prix sont globalement stables pour les appartements et en hausse de 1,5% pour les maisons. A Paris, une phase de légère érosion des valeurs se prolongerait, d'après nos indicateurs avancés sur les avant-contrats. Le prix au m² passerait de 10 670 € en novembre 2021 à 10 560 € en mars 2022, soit une légère baisse annuelle de 0,9%. Toujours d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les évolutions de prix devraient également être plus modérées sur l'ensemble des autres marchés de l'Ile-de-France avec une hausse des prix des appartements de 2,3% en petite couronne et de 4,3% en grande couronne de mars 2021 à mars 2022. Pour les maisons, la hausse annuelle des prix ralentirait également avec +3,2% en petite couronne et +4,3% en grande couronne.

Source : Notaires Ile-de-France et OLAP

⇒ *Zoom sur la commune de Neuilly sur Seine*



6.2 Comparables

Transactions Acquisitions Appartements

DATE DE MUTATION	ADRESSE	REF.CAD.	OCCUPATION	SURFACE	PRES. ASCENSEUR	PRIX AU M ²
TYPE DE BIEN ET NBRE DE PIECES	CP COMMUNE	N° PLAN	EPOQUE	ETAGE	CHAMBRE DE SERVICE	MONTANT
07/02/2022	11 RUE DU CENTRE	AR	Bien Libre	159 m ²	Oui	13 116 €/m ²
Duplex 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0001	De 1970 à 1980	Rez-de-chaussée	0 chambre	2 085 500 €
26/11/2021	11 RUE DE LA FERME	AT	Bien Libre	170 m ²	Oui	12 381 €/m ²
Appartement Standard 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0015	De 1948 à 1969	Etage 2	0 chambre	2 104 800 €
30/07/2021	16 RUE DE LA FERME	AR	Bien Libre	228 m ²	Oui	17 589 €/m ²
Appartement Standard 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0037	-	Etage 3	1 chambre	4 010 500 €
05/07/2021	90 RUE DE LONGCHAMP	AS	Bien Libre	214 m ²	Oui	4 579 €/m ²
Duplex 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0008	-	Rez-de-chaussée	0 chambre	980 000 €
10/05/2021	47 BOULEVARD DU COMMANDANT CHARCOT	AP	Bien Libre	264 m ²	-	19 086 €/m ²
Appartement Standard 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0093	De 1981 à 1991	Rez-de-chaussée	0 chambre	5 038 950 €
30/04/2021	3 RUE WINDSOR	AR	Bien Libre	158 m ²	-	9 651 €/m ²
Appartement Standard 4 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0040	-	Etage 1	0 chambre	1 525 000 €
11/12/2020	19 RUE DE LA FERME	AT	Bien Libre	449 m ²	-	18 262 €/m ²
Triplex 9 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0030	-	Rez-de-chaussée	0 chambre	8 200 000 €
10/12/2020	72 Ter RUE DE LONGCHAMP	AR	Bien Libre	150 m ²	Oui	10 620 €/m ²
Appartement Standard 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0026	-	Etage 3	0 chambre	1 593 000 €
07/12/2020	85 BOULEVARD DU GÉNÉRAL KOENIG	AQ	Bien Libre	222 m ²	Oui	11 781 €/m ²
Appartement Standard 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0033	-	Etage 6	0 chambre	2 615 420 €
04/12/2020	81 BOULEVARD DU GÉNÉRAL KOENIG	AQ	Bien Libre	164 m ²	Oui	12 323 €/m ²

DATE DE MUTATION TYPE DE BIEN ET NBRE DE PIECES	ADRESSE CP COMMUNE	REF.CAD. N° PLAN	OCCUPATION EPOQUE	SURFACE ETAGE	PRES. ASCENSEUR CHAMBRE DE SERVICE	PRIX AU M ² MONTANT
Duplex 5 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0033	De 1948 à 1969	Etage 4	1 chambre	2 021 000 €
22/06/2020	42 RUE DU BOIS DE BOULOGNE	AN	Bien Libre	183 m ²	-	9 644 €/m ²
Appartement Standard 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0017	-	Etage 2	0 chambre	1 765 000 €
18/06/2020	11 RUE DU CENTRE	AR	Bien Libre	197 m ²	-	9 644 €/m ²
Duplex 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0001	-	Rez-de-chaussée	0 chambre	1 900 000 €
15/06/2020	35 RUE SAINT-JAMES	AP	Bien Libre	224 m ²	Oui	13 392 €/m ²
Duplex 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0055	De 1970 à 1980	Etage 3	0 chambre	3 000 000 €
30/04/2020	17 RUE DELABORDÈRE	AP	Bien Libre	292 m ²	Oui	13 482 €/m ²
Appartement Standard 6 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0016	De 1948 à 1969	Rez-de-chaussée	1 chambre	3 936 900 €
05/03/2020	33 BOULEVARD DU COMMANDANT CHARCOT	AT	Bien Libre	327 m ²	-	18 042 €/m ²
Duplex 7 pièces	92200 NEUILLY-SUR-SEINE	0023	-	Etage 5	0 chambre	5 900 000 €

Les transactions réalisées dans les trois dernières années et dans un rayon de 500 m autour de l'actif étudié font ressortir des valeurs vénales comprises entre 4 600 et 18 200 €/m² HD.



Transactions Acquisitions Parkings

DATE NBRE PLACES	ADRESSE CP COMMUNE	REF. CAD. N° PLAN	TYPE GARAGE NIVEAU EMPLACEMENT	EPOQUE	MONTANT
24/11/2021 1 place	60 RUE DE LONGCHAMP 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AQ 0007	Box fermé En sous-sol	De 1970 à 1980	29 000 €
26/10/2021 1 place	1 AVENUE DE BRETTEVILLE 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AT 0005	Place de parking couvert En sous-sol	De 1948 à 1969	30 000 €
21/10/2021 1 place	19 RUE SAINT-JAMES 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AP 0048	Box fermé En sous-sol	De 1948 à 1969	62 000 €
08/06/2021 1 place	34 RUE SAINT-JAMES 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AP 0063	Place de parking couvert En sous-sol	-	27 000 €
08/06/2021 1 place	28 RUE SAINT-JAMES 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AP 0009	Box fermé En sous-sol	-	42 000 €
01/04/2021 2 places	1 RUE DE LA FERME 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AT 0017	Place de parking couvert En sous-sol	-	50 000 €
24/03/2021 1 place	1 RUE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AT 0005	Place de parking couvert En sous-sol	-	26 500 €
16/03/2021 1 place	109 RUE DE LONGCHAMP 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AR 0033	Place de parking couvert Rez-de-chaussée	-	34 000 €
04/03/2021 1 place	109 RUE DE LONGCHAMP 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	AR 0033	Place de parking couvert Rez-de-chaussée	-	36 000 €

Après analyse des comparables ci-dessus, nous retiendrons un prix pour le garage de 30 000 € HD.

Source : BaseBiens

Offres Acquisitions

	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier Saint-James • Rez-de-jardin en copropriété (28 lots) • Surface habitable de 414 m² • Jardin de 50 m² • 3 950 000 € • Soit 9 900 €/m² FAI
	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier Saint-James • Rez-de-jardin en copropriété • Surface habitable de 246 m² • Jardin de 420 m² • 4 620 000 € • Soit 18 800 €/m² FAI
	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier Bois de Boulogne • 2^{ème} étage • Surface habitable de 262 m² • Terrasses de 30 m² • 4 200 000 € • Soit 16 000 €/m² FAI
	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier Victor Hugo • Rez-de-jardin en copropriété • Surface habitable de 248 m² • Jardin de 233 m² • 3 990 000 € • Soit 16 100 €/m² FAI
	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier ile de la Jatte • Jardin de 500 m² • Surface habitable de 500 m² • 8 000 000 € • Soit 16 000 €/m² FAI

Les offres observées pour des biens similaires autour de l'actif étudié font ressortir des valeurs vénales comprises entre 12 500 et 18 800 €/m² HD.

Après analyse de l'étude de marché, des transactions passées, des offres actuelles, et compte tenu de la surface importante du bien, des nombreuses offres concurrentes, de l'excellent état d'entretien du bien, de ses prestations haut de gamme, et compte tenu de l'évolution du marché, nous retiendrons un prix de 13 500 €/m² HD.

7. Estimation

7.1 Analyse Forces / Faiblesses

Forces

- Environnement résidentiel bourgeois
- Desserte globale correcte
- Très bon entretien général
- Prestations haut de gamme
- Jouissance privative d'un jardin
- Pas de vis-à-vis

Faiblesses

- Détention en copropriété
- Surface très importante : liquidité moyenne

Opportunités

Menaces

7.2 Valeur vénale

7.2.1 Préambule

Il convient de rappeler la définition de la valeur vénale dans le cadre d'une expertise :

« La Valeur Vénale d'un bien immobilier correspond à la somme moyenne (à la date retenue de l'expertise) pour laquelle le bien étudié serait échangé dans le cadre d'une commercialisation normale entre un vendeur et un acheteur agissant tous deux sans pression et sans motivation particulières. »

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans le cadre d'un marché déterminé.

Elle ne doit donc pas être confondue avec :

- La valeur de reconstruction (valeur d'assurance)
- La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale)
- La valeur de liquidation (vente forcée)
- La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport)

7.2.2 Approche par analogie au marché (au m² bâti, terrain intégré)

Typologie	Nombre d'unités (surfaces en m ² p ou unités pour les parkings)	Valeur vénale unitaire (€ HD/m ²)	Valeur vénale globale (€ HD)	Valeur vénale globale (€ DI)
Appartement	569	13 500	7 679 070 €	8 208 926 €
Garage	1	30 000	30 000 €	32 070 €
			7 709 070	8 240 996

Déductions de la Valeur Hors Droits :

Travaux immeubles :

0 €

Travaux appartements

0 €

Vide et franchise :

0 €

Soit dans le cadre de cette approche, une valeur de :

8 240 996 Euros Droits inclus

7 709 070 Euros Hors droits

8. Conclusions

Au terme de l'analyse de l'actif sis 19 rue de la Ferme - 92200 NEUILLY SUR SEINE, nous retenons au 31 janvier 2022 une valeur vénale (hors droits de mutation et frais de notaires / droits de mutation et frais de notaire inclus) de :

Valeur vénale : 7 710 000 € Hors droits

Soit : 8 241 990 € Droits inclus

Droits d'enregistrement retenus au taux de droit commun majoré de 7,50% (bureaux, commerces...) et 6,90% (habitation)

Soit une valeur vénale € par m² moyen : 13 554 €

Cette valeur est actuelle et limitée dans le temps et n'intègre aucune valeur de convenance qui pourrait intervenir entre les parties lors d'une vente effective. Elle est fondée sur l'ensemble des éléments portés à notre connaissance et considère que les biens sont en complète conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement, de la construction, de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Fait à Paris, le 22 février 2022



Catella Valuation

Jean-François DROUETS, *FRICS-REV*
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ratto'.

Hervé-Arthur RATTO
Expert en Evaluation Immobilière

9. Note sur la valeur locative de marché

	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ile de la Jatte ⇒ 240 m² habitable ⇒ Terrasse de 60 m² ⇒ Loyer mensuel de 15 700 €/mois TTC, ⇒ Soit 65,4€/m²/mois
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Plaine des Sablons ⇒ 245 m² habitable ⇒ Loyer mensuel de 9 900 €/mois TTC, ⇒ Soit 41€/m²/mois
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Chaillot Paris 16^{ème} ⇒ 420 m² habitable ⇒ Loyer mensuel de 25 000 €/mois TTC, ⇒ Soit 59,5€/m²/mois
	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Auteuil Nord ⇒ 353 m² habitable ⇒ Jardin de 250 m² ⇒ Loyer mensuel de 15 000 €/mois TTC, ⇒ Soit 42,5€/m²/mois

Dès lors, après analyse des offres disponibles, et considérant la détention en copropriété limitant considérablement les preneurs du fait de l'intimité réduite, il nous paraît opportun de retenir une valeur locative de marché comprise entre 7 et 10 000 €/mois HT-HC.

10. Définitions des notions utilisées

Valeur locative de marché

Elle se définit comme la contrepartie financière acceptable sur le marché pour l'usage annuel d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail (quelle que soit sa nature) ou d'un autre titre d'occupation. Elle varie en fonction de l'offre et de la demande sur le marché locatif concerné.

Comme le loyer, elle est exprimée hors droit de bail, hors taxes (TVA) et hors charges locatives refacturées au preneur.

La valeur locative de marché correspond à la totalité du loyer de marché qui pourrait être négocié pour le bien à la date de référence : elle intègre l'incidence des sommes forfaitaires versées au locataire précédent (droit au bail) ou au propriétaire (droit d'entrée, pas de porte).

Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature
- du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de 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 de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

En règle générale la valeur vénale est déterminée : soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif. Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire soit à titre de recoupement, soit lorsque l'application de l'une ou l'autre des deux principales méthodes se révèle impossible ou malaisé.

Cash-flows (Flux de Trésorerie)

Il s'entend comme le flux annuel constitué par la différence entre l'ensemble des recettes générées par un immeuble (loyers, location d'emplacements publicitaires, produits financiers des dépôts de garantie) et l'ensemble des dépenses, y compris les impôts sur le revenu, les éventuels remboursements d'emprunts, intérêts d'emprunt ou frais financiers.

Le cash-flow correspond donc au revenu net défini plus haut, duquel on soustrait en outre des catégories de dépenses qui sont variables en fonction de la personnalité du propriétaire (régime d'impôt sur le revenu, financement en fonds propres ou avec des emprunts de quotité et de conditions variables, amortissements).