

Benoît VIAUD

Expert Foncier Agricole

Expertise de biens ruraux et urbains

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert agréé CNEFAF

Expert certifié R.E.V-TEGoVA



RAPPORT D'EXPERTISE FONCIÈRE

Communes de CROIGNON et SAINT-GERMAIN-DU-PUCH (Gironde)

Réf. 2024BV063379 - JUIN 2024

Cabinet 7 Claveau ■ 33 126 FRONSAC

Tél : 09 75 39 24 45 ■ e-mail : contact@benoit-viaud-expertise.fr ■ www.benoit-viaud-expertise.fr

SIRET : 389 911 520 00044 ■ APE : 8299 Z ■ TVA : FR2938991152000010

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques libellés à son nom

Expert Foncier et Agricole

La profession d'Expert Foncier et Agricole est réglementée par les articles L 171-1 et R 171-1 du Code Rural.

L'Expert foncier et agricole, généraliste du droit de propriété, homme de terrain, conseille la famille, et l'entreprise

Droit du Foncier

Il intervient en toute indépendance lors de donations, partages, successions, sorties d'indivisions, liquidations de communauté, évaluations ISF, expropriations, baux...

Estimations Immobilières

Il estime en milieu urbain ou rural, les immeubles bâtis et non bâtis, commerciaux, industriels, agricoles, les étangs, les carrières, les installations de loisirs.

Valeurs locatives et Mobilières

Il estime les valeurs locatives d'habitation, les fermages, les loyers commerciaux, les fonds de commerce, la valeur des parts de sociétés, du capital d'exploitation...

Agronomie Environnement

Il effectue les comptes de sortie de ferme, rédige les états des lieux, toutes études techniques et d'impact, calcule les préjudices et indemnités de sinistres...

Expropriations Etudes

Il vous assiste lors de négociations, de dossiers pré-contentieux ou contentieux, d'expropriations, de préemption. Il réalise des études techniques et patrimoniales.

SOMMAIRE

I - RÉQUISITION ET MISSION - PRÉAMBULE	4
1-1 Mandant	4
1-2 Contexte d'intervention et base de valeur.....	4
1-3 Date de valeur	4
1-4 L'expert	4
1-5 Indépendance et référentiel.....	5
1-6 Confidentialité.....	5
1-7 Visite(s) : date(s) et nature.....	5
1-8 Réserves et conditions d'utilisation	5
1-9 Documents communiqués	6
 II - DÉSIGNATION ET PRÉSENTATION DES BIENS	 7
2-1 Situation des biens	7
2-2 Désignation cadastrale.....	9
2-3 Description des immeubles bâtis	10
2-4 Facteurs juridiques	15
 III - ÉVALUATION	 18
3-1 Rappel et définition	18
3-2 Éléments d'appréciation et facteurs de valorisation	19
3-3 Analyse du marché foncier	20
3-4 Données statistiques	21
3-5 Evaluation des immeubles bâti	22
 CONCLUSION ET AVIS DE L'EXPERT	 26

I - RÉQUISITION ET MISSION - PRÉAMBULE

1-1) Mandant

Nous avons été missionnés par ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux

Suite au contrat d'expertise régularisé en date du ?? 2024, afin de déterminer la valeur vénale d'éléments d'actifs constitués d'un vaste ensemble immobilier composé de plusieurs immeubles bâtis, vigne, pré et bois le tout sis

**Lieudit Lartigue de la commune de CROIGNON
et par extension à la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUCH**

1-2) Contexte d'intervention et base de valeur

Notre mission s'inscrit dans un contexte de liquidation judiciaire [REDACTED]

Dans ce cadre il nous a été demandé de déterminer la valeur vénale des biens décrits dans le présent rapport, dans leur état au jour de nos visites.

Hypothèse de valorisation : ledit ensemble immobilier a été évalué, considéré en l'état, en continuité d'usage, et libre d'occupation, de tout contrat de location ou de bail rural.

1-3) Date de valeur

La date de valeur considéré est le 24 juillet 2024, date de dépôt de notre rapport d'expertise.

1-4) L'expert

Monsieur Benoît VIAUD, expert Foncier et Agricole, agréé par le **C.N.E.F.A.F (Conseil National des Experts Fonciers, Agricoles et Forestiers)**, membre de la **C.E.F (Confédération des Experts Fonciers)**, Expert certifié **R.E.V-TEGoVA (Recognised European Valuer)**, cabinet 7 Claveau, 33 126 FRONSAC, assuré en responsabilité civile professionnelle par GROUPAMA Centre Atlantique, siège social est sis 2 avenue de Limoges, BP8527, 79044 NIORT CEDEX 9, sous le numéro de contrat n° **004736630115**.

1-5) Indépendance et référentiels

Les travaux réalisés par Cabinet VIAUD s'inscrivent dans le respect strict du cadre et de la déontologie fixés par les normes d'expertises nationales et internationales :

- La Charte de l'Expertise en évaluation immobilière,
- Le Guide Bleu (TEGoVA),
- International Valuation Standards (IVS),
- L'expert soussigné certifie n'avoir aucun lien avec son mandant de nature à remettre en cause son indépendance.

1-6) Confidentialité

L'EXPERT s'engage à conserver strictement confidentiel les informations et documents qui lui ont été confiés au titre de la présente mission, à ne pas rendre publiques ses conclusions, sauf à devoir en communiquer les termes à une autorité administrative et judiciaire, à la suite d'une demande préalable et expresse.

1-7) Visite : date(s) et nature

- ▶ Date de la / des visite(s) : jeudi 13 juin 2024
- ▶ Nom de l'Expert : Viaud Benoît,
- ▶ En présence de : Monsieur PREVOST
- ▶ Nature de la visite : Extérieure et intérieure

1-8) Réserves et conditions d'utilisation

- ➔ Les descriptions sont restreintes aux seuls éléments visibles et détectables par un non technicien de la construction. L'évaluation est faite sous réserve que les diagnostics techniques ne révèlent pas d'anomalies ou de pathologie du bâtiment particulières. Si les destinataires du présent rapport estiment devoir obtenir une garantie de ce point de vue ils devront faire intervenir des techniciens spécialisés ou, en cas de vente prévue, faire établir le dossier de diagnostic précité.

- ➡ Le présent rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Tout ou partie du rapport, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de son auteur quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.
- ➡ Les surfaces sont données à titre indicatif mais sont suffisamment précises pour répondre à la mission qui nous a été confiée : ces dernières pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre expert.

1-9) Documents communiqués

Les documents suivants ont été transmis par le mandant ou ont été consultés et photographiés lors de la visite réalisée par l'expert :

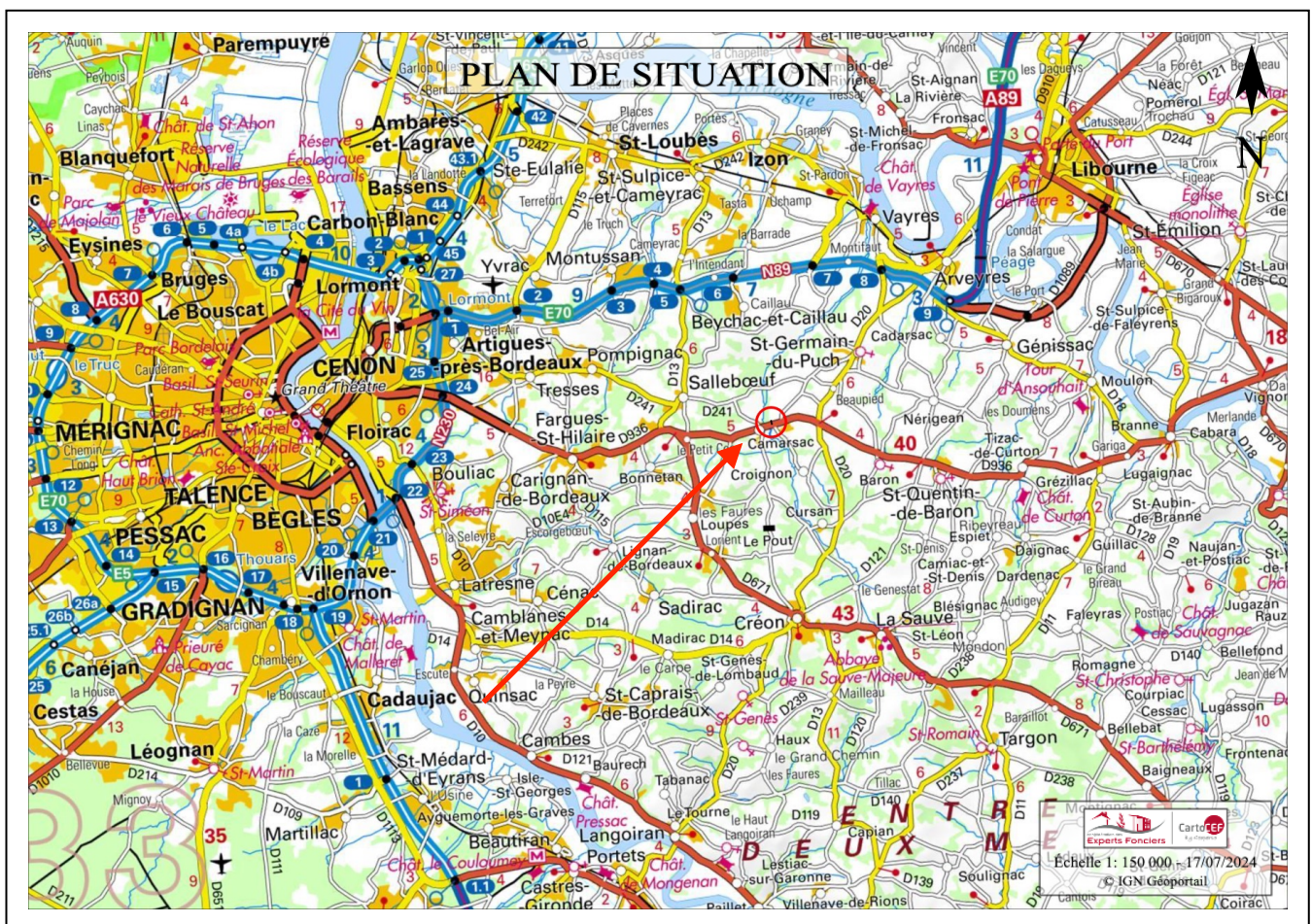
- ▶ Ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux
- ▶ Acte d'achat.

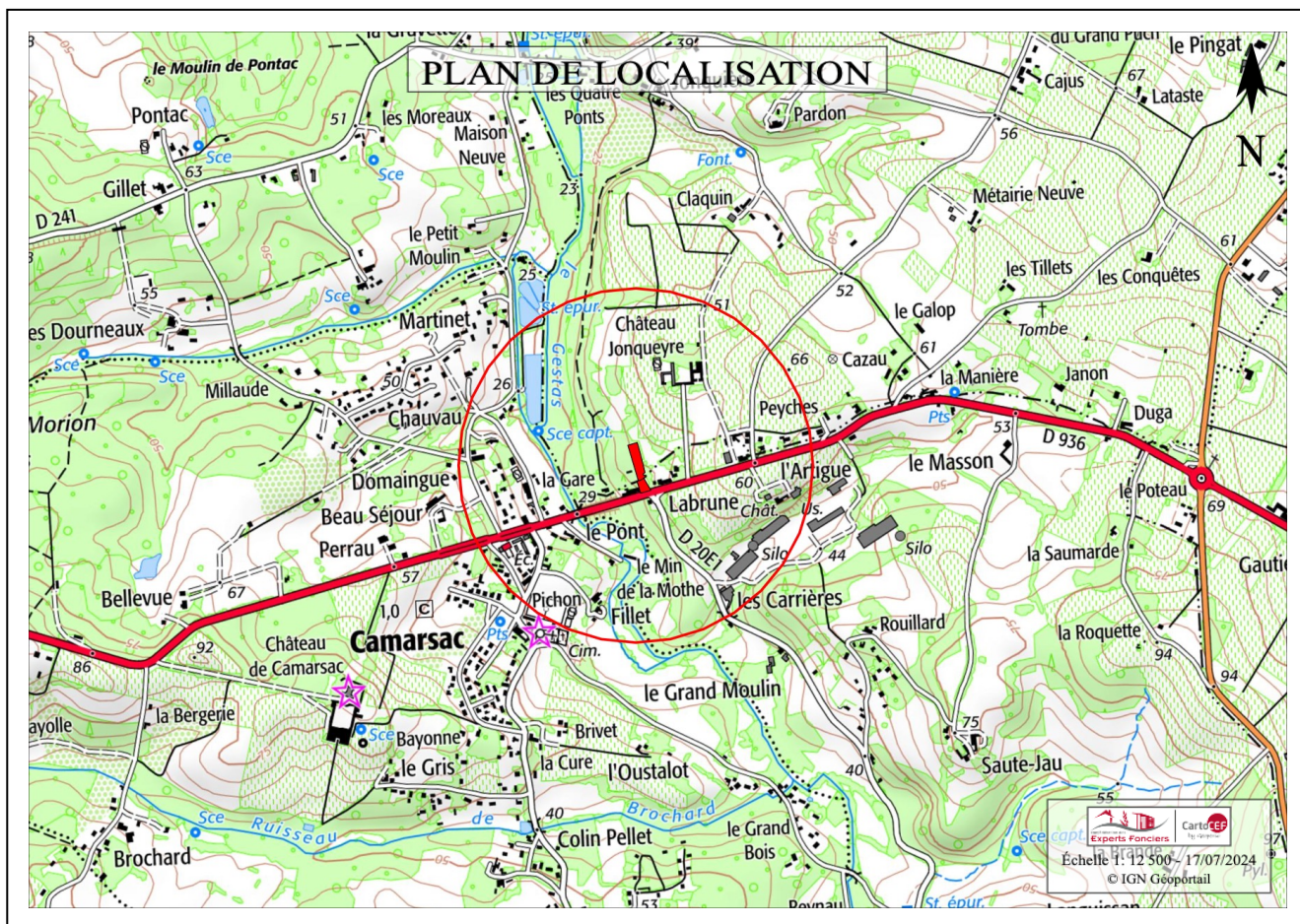
II - DÉSIGNATION ET PRÉSENTATION DES BIENS

2-1) SITUATION DES BIENS

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis sur la commune de CROIGNON et par extension à la commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUCH (Gironde) composé d'un local commercial (restaurant) et d'une partie habitation avec dépendances attenantes avec un terrain attenant en nature de jardin, pré en friche.

Cet ensemble est situé en bordure au Nord de la D 936 (route de Labrunie) au confins au Nord de la commune de Croignon et au Sud de la commune de Saint Germain du Puch.





La commune de CROIGNON est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde (Nouvelle Aquitaine). Cette commune fait partie de l'aire urbaine de BARON d'une superficie de 4,62 km². Elle compte environ 735 habitants.

CROIGNON est accessible depuis la Départementale 936 depuis Castillon-La-Bataille. Il s'agit d'une commune rurale, peu étendue, est composée d'un centre bourg et d'un habitat dispersé en hameaux.

Absence de commerce de proximité. Accès à l'autoroute A89 au Nord-Est (échangeur A89 commune de Cadarsac). La gare TGV de Libourne est située à environ 35 minutes. Son économie est basée sur la viticulture et la production de l'A.O.P Bordeaux et agriculture (terre / zones boisées). Les villes les plus proche sont la commune de LIBOURNE située à environ 17 km au Nord-Est et CRÉON à environ 7 km au Sud.

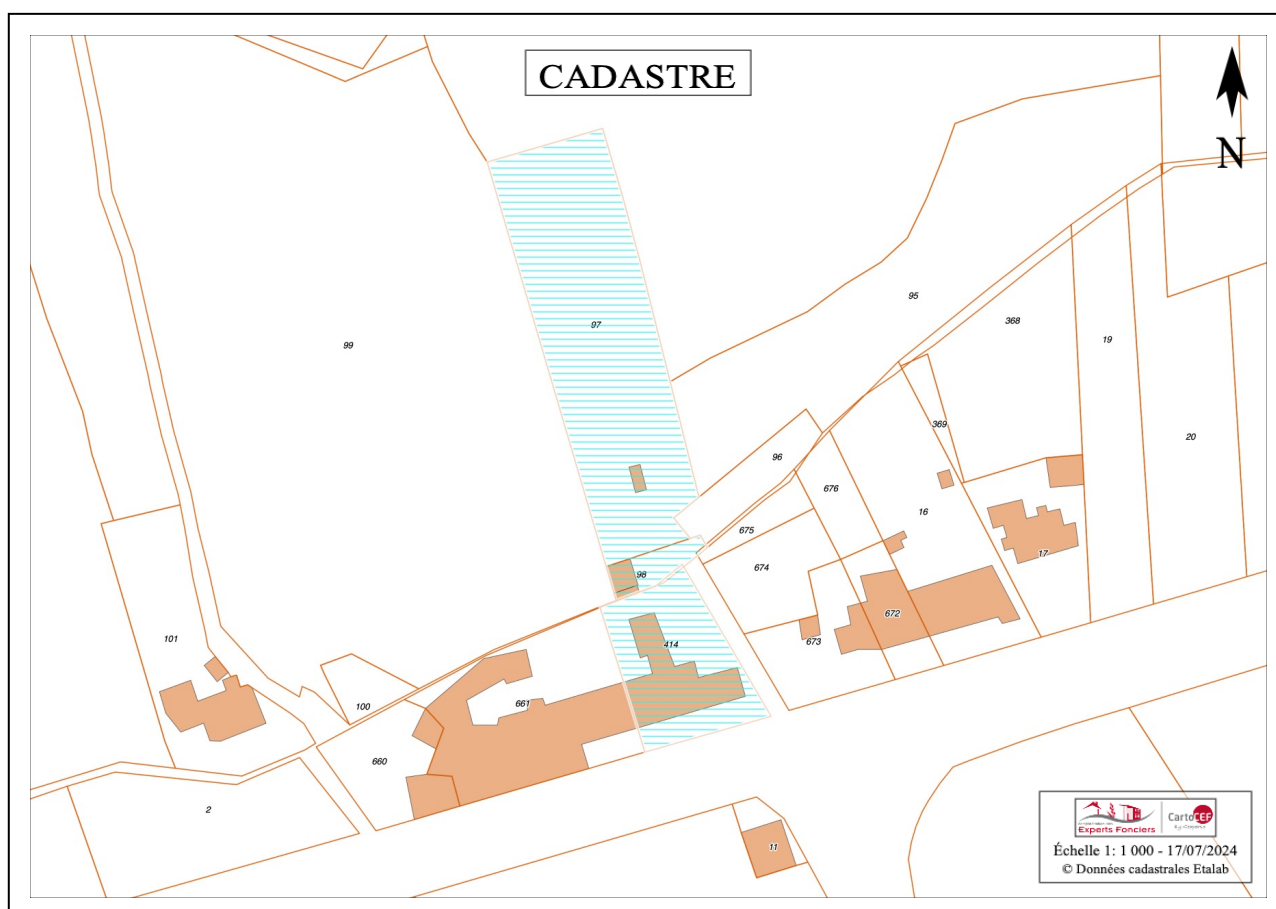
2-2) DÉSIGNATION CADASTRALE

L'inventaire des biens concernés a été effectué d'après :

- ▶ le plan cadastral issu du site en ligne du cadastre www.cadastre.gouv.fr,
- ▶ des photographies aériennes et plan de situation réalisés sur le site www.geoperso.fr,
- ▶ de nos visites terrain du 13 juin 2024.

Les biens immobiliers à évaluer figurent au fiscal rénové des communes de CROIGNON et SAINT-GERMAIN-DU-PUCH(Gironde) de la façon suivante:

Section	Numéro	Lieudit	Surface totale	Sol & agrément	Pré - friche
Commune de CROIGNON					
A	414	LARTIGUE	0,0919	0,0919	
Total commune de CROIGNON			0,0919	0,0919	0,0000
Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUCH					
AO	97	JONQUEYRES	0,2556		0,2556
AO	98	JONQUEYRES	0,0159		0,0159
Total commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUCH			0,2715		0,2715
TOTAL GÉNÉRAL			0,3634	0,0919	0,2715



2-3) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE BÂTI

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé au lieudit « Lartigue » au Nord du bourg de la commune de Croignon, implanté en très faible retrait de la voie départementale 936.

Cet ensemble est constitué :

- ▶ d'une partie professionnelle à usage de restaurant donnant au Sud sur la façade principale, de pièces liées à l'activité de restauration (cuisine, chambre froide, salle de plonge....),
- ▶ à l'étage d'un logement,
- ▶ en seconde ligne dans le prolongement Nord de la partie professionnelle, d'anciennes dépendances en mauvais état,
- ▶ la partie Nord, sise sur la commune de Saint-Germain-du-Puch est en nature de jardin et pré en friche.

Cet immeuble est implanté sur la parcelle cadastrale suivante A n° 414 avec un encombrement de près de 60% de l'assiette foncière. Immeuble mitoyen côté Ouest.



Équipements / éléments de confort :

- ➡ Electricité 220 volts,
- ➡ Adduction d'eau,
- ➡ Chauffage assuré par des convecteurs électriques et climatisation réversible dans une chambre,
- ➡ Production d'eau chaude assurée par un cumulus électrique de 300 L,
- ➡ Assainissement individuel (filtre à sable) : sous réserve de conformité.

Descriptif extérieur

Il s'agit d'une construction en pierre en R+1 partiel. La façade principale est orientée au Sud, avec enduit en état moyen. Présence d'une terrasse côté Sud en bordure de la voie départementale. Toiture multi-pentes recouverte en tuile romane canal en bon état. Les huisseries sont en PVC double vitrage. Les volets sont en bois. Au Nord / Ouest de l'immeuble construction ossature métallique sous laquelle se trouve une construction maçonnée.

Descriptif intérieur

On pénètre dans l'immeuble par une porte située sur la façade Sud. Nous débouchons dans la salle de restaurant ayant été rénovée assez récemment. Cette pièce dessert à l'Ouest un bureau, côté Est une seconde salle de restaurant, la partie sanitaire. Vers le Nord nous trouvons une réserve et pièce de stockage. En seconde ligne nous débouchons sur les pièces techniques liées à l'activité de restauration à savoir préparation chaud / froid, chambre froide et salle de plonge. Les sols sont en carrelage, murs doublés peints ou moellon apparent, plafond lambris bois ou placoplâtre peint.

Par une porte nous accédons à la partie arrière au Nord sous la construction métallique où nous trouvons une construction maçonnée composée de plusieurs pièces très vétustes.

Par une pièce de passage située au rez-de-chaussée un escalier bois pour accéder au premier étage.

L'étage se compose d'un logement composé de pièce de nuit et d'eau. Un vaste couloir dessert cinq chambres, une salle d'eau. Logement ayant fait l'objet de travaux il y a quelques années dans un état à ce jour médiocre aux finitions aléatoires : sol parquet flottant, murs peints, plafond placoplâtre peint.



Salle de restaurant 1



Salle de restaurant 2



Bureau



Sanitaire



Réserve



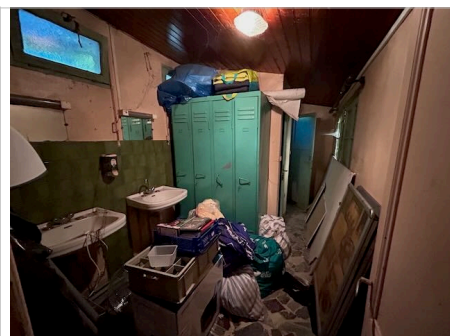
Cuisine préparation chaud



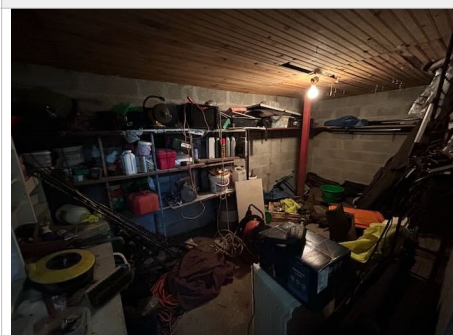
Salle de plonge



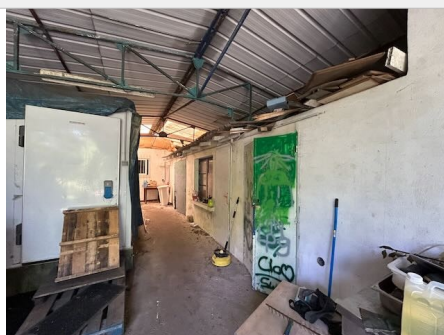
Chambre froide



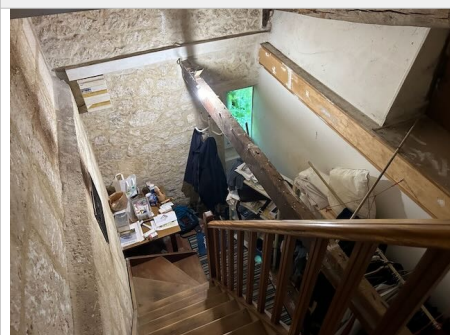
Pièce vétuste



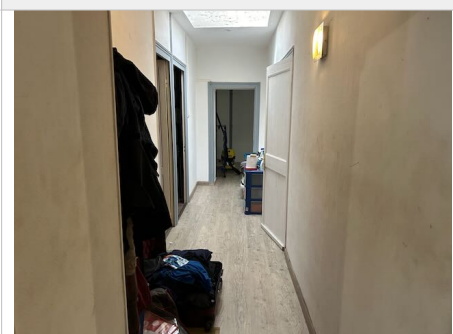
Atelier



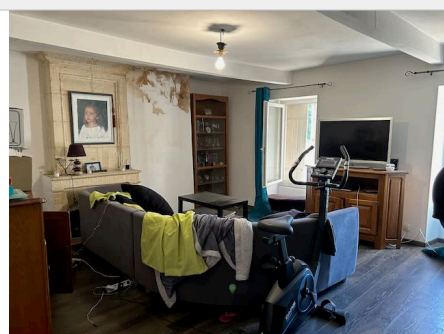
Construction maçonnée sous hangar



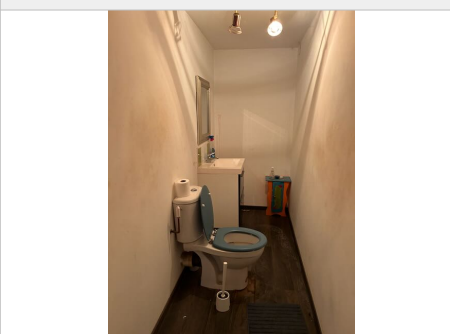
Dégagement accès 1er étage



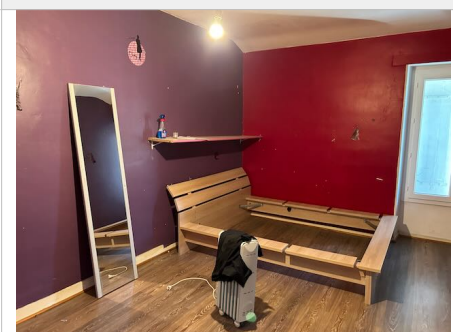
Couloir



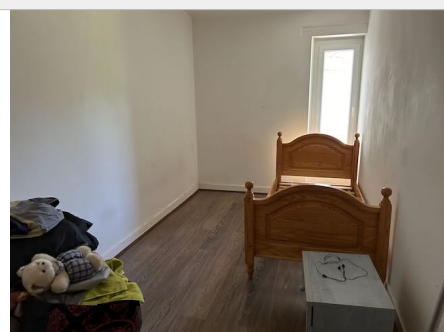
Salon



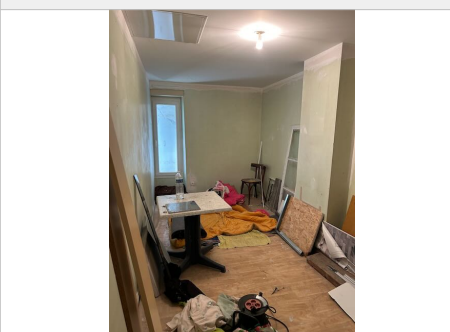
Wc



Chambre



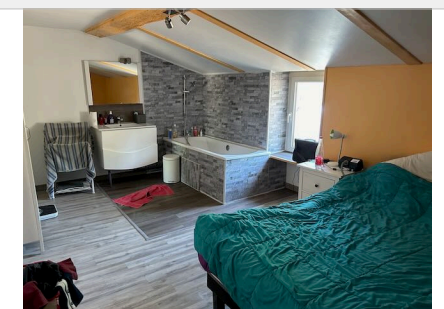
Chambre



Chambre à rénover



Salle d'eau



Chambre / salle de bain

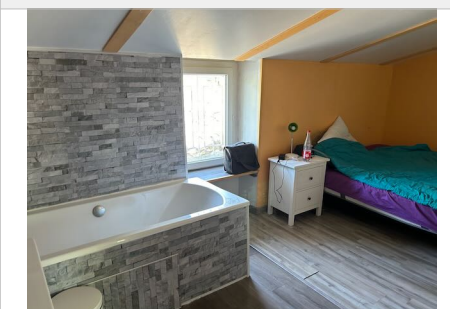


Tableau des surfaces

	Désignation	Surface habitable	Surface utile	État / Observations
R D C	Salle de restauration 1		57,80	Très bon état - coin bar dans l'angle Nord-Est.
	Salle de restauration 2		32,00	Bon état
	Bureau		16,60	Etat médiocre, une porte coté Sud
	Pièce de stockage		25,00	Etat vétuste - pièce noire sans ouverture
	Sanitaires		9,50	Très bon état - sas avec lavabo et wc fermé homme / femme
	Réserve		19,00	Etat moyen - une cheminée en pierre
	Salle de plonge		12,70	Une porte donnant sur la partie dépendances - État correct
	Cuisine préparation chaud		16,00	État correct
	Cuisine préparation froide		15,00	État correct
	Stockage froid		19,40	Une porte au Nord donnant sur l'extérieur - État correct
	Dépendances		34,00	Vétustes en très mauvais état composées de plusieurs petites pièces
	Dégagement		5,80	Escalier bois en bon état - Pièce vétuste
Etage	Couloir	8,90		Etat médiocre
	Salon	22,30		Etat médiocre
	Wc	3,75		Mauvais état - un wc et un lave-main
	Chambre 1	13,40		Etat médiocre
	Chambre 2	9,45		Etat médiocre
	Chambre 3	10,45		Etat médiocre
	Chambre 4	13,40		Etat mauvais : pièce à rénover
	Chambre 5	16,20		Pièce mansardée en état médiocre - Une baignoire, un meuble une vasque
	Salle d'eau	6,65		Un meuble une vasque / une cabine de douche - Pièce mansardée en état médiocre
TOTAL		104,50	262,80	

Surface habitable totale : 262,80 m²

Surface utile totale : 104,50 m²

Immeuble ancien composé d'une partie professionnelle et d'une partie privée (logement). Certaines pièces ont été rénovées très récemment sur la partie pro : salle de restaurant 1, sanitaires. Dans l'ensemble ce bien est dans un état correct voire médiocre à vétuste pour certaines pièces. Des travaux de rénovation seraient à prévoir.

Le terrain

La parcelle cadastrée section A n°414 située sur la commune de Croignon est encombrée à hauteur de 60 % par l'immeuble bâti. Les parcelles cadastrées section AO n°97 et 98, situées au Nord, commune de Saint-Germain-du-Puch, forment qu'une seule unité foncière. Ces parcelles sont en nature de jardin et agrément sur la première partie (Sud) et pré en friche partiellement boisées sur la partie Nord. Parcelles difficilement pénétrables de part l'abondance de végétation et le défaut d'entretien. Ces parcelles sont situées en zone N, zone naturelle au PLU.

	
Parcelle 98	Parcelle 98
	
Parcelle 97	Parcelle 97 zone en friche

2-4) FACTEURS JURIDIQUES

2.4.1) Servitudes et autres obligations

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOIZET, Notaire à LIBOURNE, le 31 août 1983, publié au troisième bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 22 septembre 1983 volume 12279, numéro 7 et au bureau des hypothèques de LIBOURNE le 3 novembre 1983, volume 8341, numéro 6, il a été indiqué ce qui suit :

« Il est rappelé que l'acte du 9 août 1979, analysé ci-avant, stipule deux servitudes passives grevant « le bien vendu », ci-après littéralement rapportées : Les

vendeurs précisent que l'immeuble vendu supporte un écoulement d'eau de source ou fontaine venant d'un immeuble voisin.

Il est indiqué que les vendeurs auront, pour aller de la parcelle cadastrée section D numéro 855 commune de SAINT GERMAIN DU PUCH, au chemin rural, un droit de passage de quatre mètres de large sur la parcelle 915 présentement vendue sur la confrontation Levant »

2.4.2) Origine de propriété

Les parcelles A 414 et D 915 appartiennent au VENDEUR pour l'avoir acquis de :
Monsieur Jean-Pierre Robert CASSET, restaurateur, et Madame Denise Emilienne MILLARD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LEGE CAP FERRET (33950)

Nés savoir :

Monsieur CASSET à NEUVIC (24190) le 28 mars 1950,

Madame CASSET à MOULIETS-ET-VILLEMARTIN (33350) le 25 juillet 1948.

suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 6 mai 2003

Moyennant un prix de vente de quatre-vingt dix neuf mille quatre-vingt douze euros (99.092,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

Acte publié au bureau des hypothèques de LIBOURNE, le 26 juin 2003 volume 2003P, numéro 4646

La parcelle D1213 appartient au VENDEUR pour l'avoir acquis de :

Monsieur Christophe Jean Marie NAUZE, menuisier, époux de Madame Valérie Antoinette Lucienne CONIGLIO, demeurant à CROIGNON (33750), Lartigue, Né à CENON (33150) le 22 mars 1961,

suivant acte reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire à CREON le 27 février 2004

Moyennant un prix de vente de trois mille deux cents euros (3.200,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.

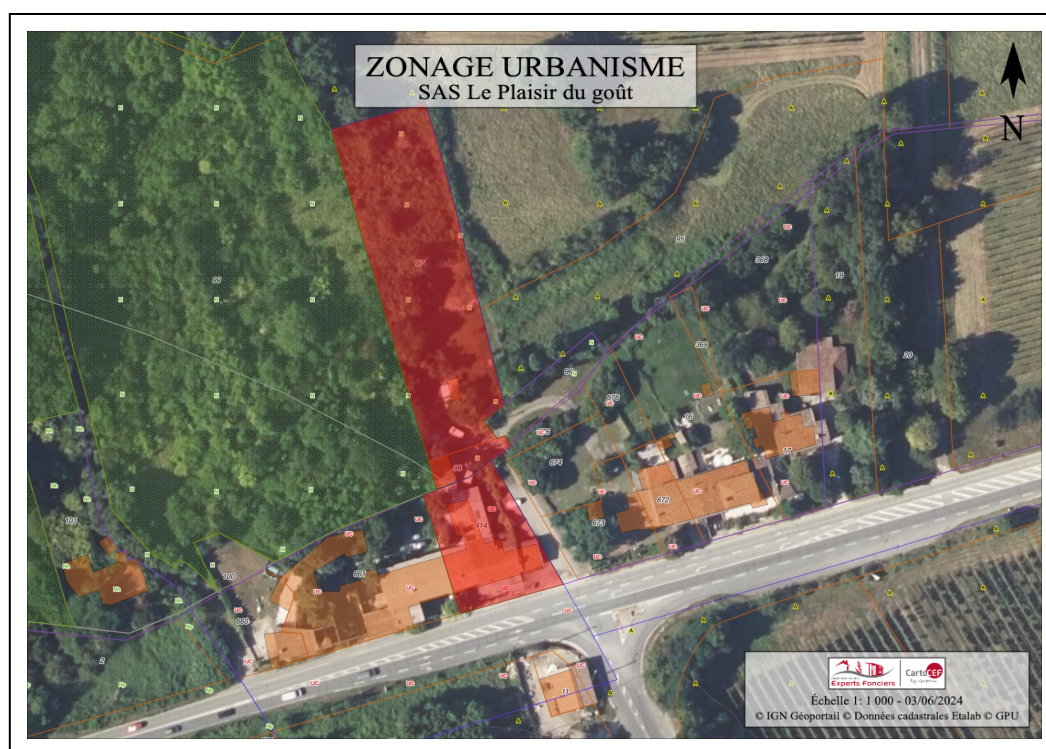
2.4.3) Situation locative

Ce bien sera évalué libre de toute occupation.

2.4.4) Urbanisme

D'après le zonage du PLU des communes de Croignon et Saint-Germain-du-Puch les parcelles sont situées :

- ▶ pour partie en zone UC pour la parcelle cadastrée section A n° 414 ; il s'agit d'une zone urbaine . Compte tenu de l'emprise de l'immeuble sur l'assiette foncière, aucun détachement ne peut être opéré,
- ▶ pour partie en zone N, zone naturelle, pour les parcelles cadastrées section AO n°97 et 98 sises sur la commune de Saint-Germain-du-Puch.



DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 29 juillet 2010. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit fait l'objet d'un alignement de fait avec la RD 936 et le chemin rural.






Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 29 juillet 2010. Il résulte de ce certificat que le **BIEN** objet des présentes porte le numéro : 10 route de la Brune.

Note de voirie

Une note de renseignements de voirie demeurée ci-annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 26 juillet 2010. Cette note de la mairie a été portée à la connaissance de l'ACQUEREUR, ainsi qui le reconnaît.

2.4.5) États des risques technologiques

 INONDATION à mon adresse : INCONNU sur ma commune : EXISTANT Accéder aux informations détaillées →	 SÉISME à mon adresse : FAIBLE sur ma commune : FAIBLE Accéder aux informations détaillées →	
 MOUVEMENTS DE TERRAIN à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU sur ma commune : EXISTANT Accéder aux informations détaillées →	 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES à mon adresse : IMPORTANT sur ma commune : IMPORTANT Accéder aux informations détaillées →	 POLLUTION DES SOLS à mon adresse : INCONNU sur ma commune : CONCERNÉ Accéder aux informations détaillées →
 FEU DE FORÊT à mon adresse : IMPORTANT sur ma commune : EXISTANT Accéder aux informations détaillées →	 RADON à mon adresse : FAIBLE sur ma commune : FAIBLE Accéder aux informations détaillées →	

III - ÉVALUATION DES BIENS

3-1) RAPPEL ET DÉFINITIONS

3.1.1) 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 réserve, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

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 et des conditions juridiques et financières de l'occupation.

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).

3.1.2) Valeur locative

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être loué raisonnablement au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme 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 le bailleur et le preneur.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives re-facturées au preneur.

3-2) ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION ET FACTEURS DE VALORISATION

Nous procéderons ici à une analyse de type SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats / forces, faiblesse, opportunité et menaces) afin d'identifier plus clairement les éléments qui influent sur la valeur du bien :

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">➔ Surface offerte par l'ensemble bâti,➔ Surface de l'assiette foncière,➔ Visibilité et emplacement commercial sur un axe passager,➔ Possibilité de stationnement sur un parking à l'Est.	<ul style="list-style-type: none">➔ Nuisances liées à la situation en bordure de route pour la partie habitation,➔ Coût des travaux de rénovation,➔ Caractère monovalent du local commercial,➔ Usage du terrain limité à un usage d'agrément,
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">➔ Rénovation des bâtiments,➔ Possibilité de reconvertir l'immeuble en habitation	<ul style="list-style-type: none">➔ Difficulté de trouver un acquéreur compte tenu des travaux à réaliser et du contexte économique défavorable (marché de la restauration),➔ Marché foncier en net recul,➔ Contexte un contexte économique tendu, des difficultés de financement qui engendre une moindre fluidité dans les transactions immobilières et une hausse des taux.

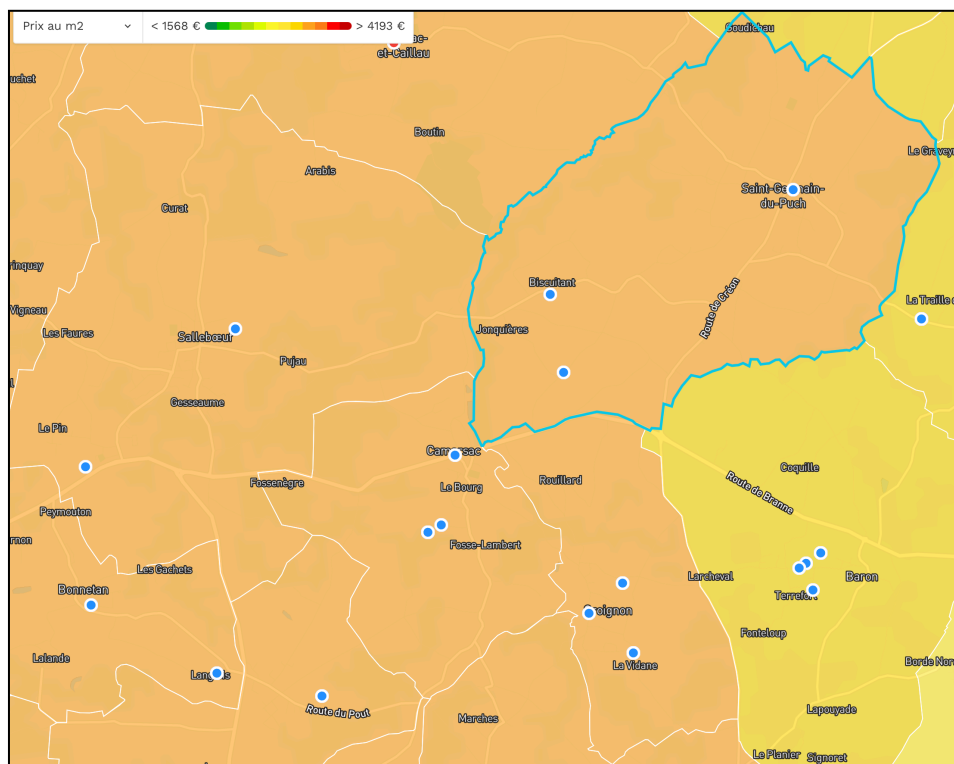
3-3) Analyse du marché foncier bâti

Après des années durant lesquelles la demande était assez forte, avec un marché immobilier affichant des prix relativement soutenus et des délais de réalisation assez court, le marché immobilier local du Libournais accuse un net recul.

A l'image du marché Girondin et national, les délais de vente s'allongent, les prix jusqu'alors soutenus se tassent et accusent une baisse plus ou moins conséquente suivant les secteurs et les communes. Devant une conjoncture économique difficile et incertaine, des mois d'inflation et une hausse conséquente des taux d'intérêts, les conditions d'accès à la propriété foncière se sont durcies. Le marché commence à être déséquilibré : déséquilibre entre l'offre et la demande. Le marché immobilier actuel entrave considérablement les projets des primo accédants.

Compte tenu du contexte économique défavorable le nombre d'acquéreur potentiel pour ce type de bien et notamment pour la partie professionnelle risque d'être limité. Précisons que les biens nécessitant des travaux importants sont assez fortement négociés.

3-4) Données statistiques



Prix immobilier à Croignon (33750)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2024. [Comprendre nos prix](#)



MAISON

Prix m2 moyen
2 940 €
de 2 544 € à 3 381 €

Indice de confiance ●●●●●

Prix immobilier à Saint-Germain-du-Puch (33750)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2024. [Comprendre nos prix](#)



APARTEMENT

Prix m2 moyen
2 328 €
de 1 366 € à 2 782 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
2 889 €
de 1 695 € à 3 452 €

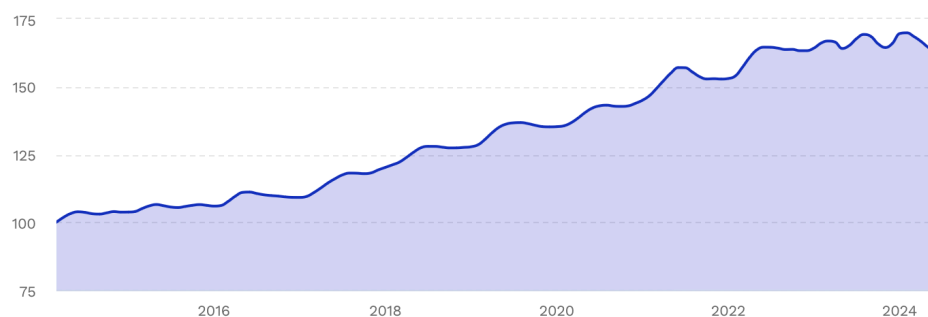
Indice de confiance ●●●●●

Évolution du prix de l'immobilier à Croignon

Appartement

Maison

1 mois - 1.0% 3 mois - 3.3% 1 an - 1.4% 2 ans - 1.0% 5 ans + 19.6% 10 ans + 56.9%



Source notaires / INSEE

3-5) ESTIMATION DES IMMEUBLES BÂTIS

3.5.1) Localisation des références obtenues



3.5.2) Terme de comparaison

Nous avons retenu une zone de recherche de deux kilomètres autour du bien à expertiser regroupant les communes de Croignon, Camarsac et Saint-Germain-du-Puch de février 2022 à juillet 2024. Précisons que ces références concernent essentiellement des transactions de maison d'habitation.

Date de la mutation	Valeur foncière (€)	Prix (€/m²)	Surface terrain (m²)	Surface bâti (m²)	Adresse
27/12/2023	170000 €	769 €	294	221	2 IMP BRUNET D AILLAN 33750 Camarsac
20/12/2023	327050 €	3057 €	538	107	35 RTE DE CREON 33750 Camarsac
22/11/2023	394400 €	3430 €	2852	115	5000 LA BRANDE 33750 Croignon
25/09/2023	431900 €	3223 €	4178	134	55 CHE DE LARTIGUE 33750 Croignon
18/09/2023	190000 €	1979 €	691	96	10 AV HECTOR DORGAN 33750 Camarsac
04/08/2023	170000 €	2742 €	710	62	20 CHE DU GRIS 33750 Camarsac
10/08/2023	305000 €	1906 €	6016	160	32 CHE MAISON NEUVE 33370 Sallebœuf
18/07/2023	257400 €	2993 €	1635	86	28 CHE DE CROIGNON 33750 Camarsac
06/07/2023	438000 €	3744 €	1767	117	1 LOT LES CHARMES 33750 Croignon
30/06/2023	488110 €	3670 €	1869	133	21 RTE DE SALLEBOEUF 33750 Saint-Germain-du-Puch
02/06/2023	265800 €	3164 €	625	84	6 AV DU PRINCE NOIR 33750 Camarsac
01/06/2023	270010 €	3253 €	708	83	4 LOT DOMAINE DE CANTELOUP 33750 Camarsac
05/04/2023	247340 €	2748 €	2437	90	30 B RTE DE SALLEBOEUF 33750 Saint-Germain-du-Puch
05/01/2023	220000 €	2651 €	4652	83	16 CHEM DU VIEUX PUIITS 33750 Camarsac
08/12/2022	284000 €	3156 €	1016	90	6 CHE DE LA LANDE 33750 Camarsac
27/10/2022	618000 €	2711 €	1589	228	6 CHE DU GRIS 33750 Camarsac
18/10/2022	428610 €	3663 €	2695	117	3 RUE PERDRIGAIL 33750 Croignon
05/09/2022	624650 €	4768 €	916	131	28 CHE DE LOUPES 33750 Camarsac
15/09/2022	338265 €	3801 €	904	89	11 AV DU PRINCE NOIR 33750 Camarsac
08/08/2022	331000 €	3940 €	702	84	1 BAYONNE 33750 Camarsac
08/07/2022	355405 €	3145 €	1093	113	25 RTE DE SALLEBOEUF 33750 Saint-Germain-du-Puch
02/08/2022	315000 €	2333 €	4535	135	348 LES QUATRE PONTS 33750 Saint-Germain-du-Puch
07/07/2022	520000 €	3714 €	4114	140	16 CHEM DE CORDES 33750 Saint-Germain-du-Puch
11/07/2022	638000 €	3753 €	2179	170	22 CHE DE BUZI 33750 Camarsac
30/06/2022	302940 €	3366 €	1136	90	84 GRAND MOULIN 33750 Croignon
01/06/2022	290350 €	3299 €	104	88	18 CHE DE SALLEBOEUF 33750 Camarsac
23/05/2022	160000 €	2286 €	366	70	351 JONQUIERES 33750 Saint-Germain-du-Puch
06/05/2022	125000 €	1116 €	1384	112	19 CHEM DU VIEUX PUIITS 33750 Camarsac
15/04/2022	320980 €	3210 €	1914	100	40 CHE DE SAUTEJEAU 33750 Croignon
14/01/2022	130000 €	2097 €	642	62	22 CHE DU GRIS 33750 Camarsac
14/02/2022	337400 €	2220 €	2401	152	11 CHE DU MOULIN DE LARTIGUE 33750 Camarsac
Valeur moyenne	332084 €	2965 €			

Méthode par comparaison

Voir références en page n°22. Les références mentionnées dans le tableau ci-dessous sont des références de vente de maison d'habitation avec ou sans dépendances donnant une indication de prix /m².

Estimation par la méthode de capitalisation

Cette méthode consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), et à appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser. Cette méthode ne sera pas retenue.

Estimation par la méthode des surfaces des sols et constructions (surfaces pondérées)

Designation	Surface habitable utile / m2	Coefficient pondération	Surfaces pondérées /m2	Prix / m2	Valeur vénale
Partie habitation (étage)	104,50	0,8	83,60		
Partie professionnelle (pièces rénovées)	99,30	1	99,30		
Solde partie professionnelle ancienne	129,50	0,7	90,65		
Dépendances / pièces annexes (mauvais état)	34,00	0,3	10,20		
TOTAL	367,30	TOTAL	283,75	950 €	269563 €
Valorisation du terrain parcelle AO 97-98 base 2715 m2 x 0,50 € / m2					1358 €
Valeur vénale libre					270921 €
Arrondi à la somme de					271000 €

C'est pourquoi au vu des méthodes d'estimation, des références obtenues, du marché foncier, de l'état et de la configuration de ce bien et dans l'éventualité de sa mise en vente,

Ce bien devrait se vendre, en l'état, entre 260 000 € et 280 000 €.

**Au vu des éléments qui précèdent, de l'état et de la situation de ce bien
nous proposons de retenir une valeur vénale libre de 270 000 €**

Les divers éléments retenus concourants à la valeur des immeubles sont :

- les éléments socio-économiques et d'environnement,
- les éléments d'urbanisme,
- la situation locative des biens,
- l'étude du marché conditionnant la comparaison,
- les éléments physiques : désignation, contenance, basées sur la visite du bien, sur les plans et documents cadastraux, photographies aériennes,
- les plans et superficies mentionnés ont un caractère approximatif et sont suffisamment précis pour servir de base à une évaluation.

CONCLUSION ET AVIS DE L'EXPERT

C'est pourquoi, et en réponse à la mission qui m'a été confiée, l'expert soussigné propose de retenir les valeurs suivantes :

DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000 €)

La valeur vénale libre en pleine propriété des biens décrits dans le présent rapport

Il s'agit d'une valeur s'entendant hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et de conseils) et hors droits de mutation. Cette valeur correspond au prix auquel ce bien pourrait être vendu sur le marché, à l'amiable, le jour de l'expertise, les conditions suivantes étant réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ou du locataire et du propriétaire,
- un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserves, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre le vendeur et l'acquéreur (ou le preneur et bailleur).

Ces prix sont néanmoins donnés sous réserves de la présence éventuelle d'amiante, plomb et insectes xylophages dans les bâtiments décrits dans le présent rapport. Les surfaces sont données à titre indicatif mais sont suffisamment précises pour répondre à la mission qui nous a été confiée : ces dernières pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre expert.

Fait et clos à Fronsac, le 24/07/2024



Benoît VIAUD
Expert Foncier Agricole

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Benoît VIAUD.