



Acteur incontournable de la valorisation  
d'actifs immobiliers depuis 1982

## L'expertise immobilière

LAMY Evaluation est un cabinet d'expertise indépendant, fondé en 1982, spécialisé dans la valorisation d'actifs à usage d'habitation (immeuble, appartement, maison, château) et tertiaire (local commercial, bureau, entrepôt, ...) pour le compte d'entreprises de toutes tailles, privées ou publiques ainsi que pour le compte de particulier.

Spécialiste dans le domaine de l'expertise immobilière, la reconnaissance du cabinet LAMY Évaluation a été acquise au fil des années d'expérience.

LAMY Evaluation est aussi agréée par la CEIF et membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France, signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière permettant ainsi de veiller au respect rigoureux des règles déontologiques de la profession et défendant les valeurs communes de ses membres, basées sur l'impartialité, la rigueur, la conscience professionnelle, le savoir-faire, l'humilité et le bon sens commun.





## Champ de compétence :

Expertise amiable,  
précontentieuse, judiciaire

L'expertise de valeur consiste à déterminer la valeur marchande d'un bien immobilier, c'est-à-dire le juste prix auquel il pourrait être vendu ou acheté, dans des conditions normales de libre marché, à dire d'expert et à la date de réalisation de l'expertise. Menée via des méthodes d'évaluation immobilières précises et reconnues, elle peut aussi permettre de déterminer sur des droits immobiliers divers :

Valeur vénale • Valeur locative • Fonds de commerce • Droit au bail • Indemnité d'éviction • Perte de valeur • Valeur du viager...



## Champ d'intervention :

France & DROM-COM

### EXPERTISE DE VALEUR VÉNALE

- ✓ Déplacement d'un expert évaluateur et technique
- ✓ Constatations nécessaires à la compréhension et l'interprétation des éléments techniques
- ✓ Étude des documents juridiques
- ✓ Reportage photographique
- ✓ Remise d'un rapport formel

### AVIS DE VALEUR VÉNALE

- ✓ Remise des éléments nécessaires à la compréhension de la mission
- ✓ Constatations nécessaires à la compréhension et l'interprétation des éléments techniques
- ✓ Etude des documents juridiques
- ✓ Remise d'un rapport formel



## Missions expertes :

Formelles et opposables

### POUR LES PARTICULIERS

Appartements • Maisons • Immeubles • Biens d'exception • Châteaux • Terrains • ...



### POUR LES PROFESSIONNELS

Industriels • Boutiques • Immeubles de rapport • Bureaux • Hôtels • Locaux monovalents • Ensembles immobiliers • ...



## L'utilité d'un rapport d'expertise



### TRANSACTIONS & FINANCEMENT

Achat  
Vente  
Viager  
Prêt  
Investissement  
Renégociation des loyers  
...



### FAMILLE

Médiation  
Succession  
Donation  
Déclaration fiscale  
Tutelle  
Curatelle  
...



### LITIGES

Recours  
Droit de préemption  
Fiscalité  
Voisinage  
Nuisance  
Perte de valeur  
Eviction  
Trouble de jouissance  
...



### DÉCLARATIF

Fisc  
IFRS  
ACPR  
Comptabilité  
...



## Le contenu Du rapport d'expertise

### UNE ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE

- ~ Environnement
- ~ Urbanisme
- ~ Risques naturels
- ~ Accessibilités
- ~ Commodités

### UNE ÉTUDE JURIDIQUE

- ~ Droit des sociétés
- ~ Droit de la copropriété
- ~ Droit des baux
- ~ Droit de la fiscalité
- ~ Droit bancaire

### UNE ÉTUDE DU BATI

- ~ Architecture
- ~ Vétusté
- ~ Pathologie
- ~ Plus-value

### UNE ÉTUDE ÉCONOMIQUE

- ~ Attractivité
- ~ Liquidité
- ~ Taux pratiqués
- ~ Étude de marché

## Les avantages d'un rapport d'expertise

### OPPOSABILITÉ

- Devant les tribunaux
- Devant l'administration fiscale
- Devant les tiers

### SECURITÉ

- Rapport formel
- Rapport argumenté
- Rapport opposable

### ÉQUITÉ

- Valeur objective
- Expertise indépendante et impartiale
- Liquidation des droits équitables



## Méthodologies D'un rapport d'expertise

### MÉTHODES ANALYTIQUES

- › Méthode par comparaison
- › Méthode par sol et construction



### MÉTHODES FINANCIÈRES

- › Discounted Cash-Flow
- › Coût de remplacement
  - › Bilan promoteur
- › Ratios professionnels
- › Capitalisation



Conformément à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,  
l'expert s'engage à respecter une série de règles déontologiques.

**INDÉPENDANCE :** l'expert n'a aucun intérêt personnel, aucun lien de parenté, aucun lien de subordination susceptible d'influencer la valeur énoncée. Ce gage d'impartialité permet d'éviter toute prise de position tendancieuse ou de complaisance.

**SECRÉT PROFESSIONNEL :** l'expert s'interdit de communiquer à un tiers tout ou partie de son rapport sans l'accord exprès de son client.

**PROFESSIONNALISME :** l'expert rédige un document d'expertise, clair et précis, de manière écrite et formelle.

**RESPONSABILITÉ :** l'expert s'engage à souscrire une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle pour l'ensemble des dommages qu'il pourrait causer à ses clients ou à des tiers dans le cadre de ses activités professionnelles, et notamment les dommages causés du fait d'une faute, d'une erreur ou d'une omission.

**MAIS AUSSI :**

**COMPÉTENCE :**

Des ingénieurs qualifiés en bâtiment et immobilier

**NEUTRALITÉ :**

Avis objectif et sans parti pris

**RÉACTIVITÉ :**

Intervention selon l'urgence de la demande

**RAPPORT :**

Conclusions formelles de l'expert et signature reconnue

**EXPÉRIENCE :**

Experts immobiliers depuis 1982

# RAPPORT D'EXPERTISE DE VALEUR VENALE

Appartement à usage d'habitation

83-89 avenue d'Italie, Le Périscope, 75013 Paris

A la requête de la MUTUELLE XXX

Nos réf. LY20102304



## ❖ Mission



<u>TYPE DE MISSION</u>	Expertise de valeur vénale
<u>DATE D'EXPERTISE</u>	Vendredi 23 octobre 2020
<u>NOM DU REQUERANT SOLICITANT L'EXPERTISE</u>	La MUTUELLE xxxxxxxx, représentée par Monsieur xxx xxxxxx
<u>CONTEXTE DE L'EXPERTISE LE REQUERANT NOUS EXPOSE :</u>	Qu'elle est propriétaire du bien, objet de la présente expertise ; Que ledit bien consiste en un appartement à usage d'habitation et ses annexes (caves, emplacements de stationnement) ; Que dans le cadre de ses obligations réglementaires édictées par l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution), elle désire connaître la valeur vénale de son actif immobilier ; Qu'il requiert, en conséquence, l'expertise d'un expert neutre et indépendant.
<u>NOM DE L'EXPERT</u>	LAMY Expertise S.A.S., représentée par Alicia GRAU

## ~ Sommaire

~ <a href="#">Sommaire</a>	2
~ <a href="#">Chapitre 1 Mission</a>	3
~ <a href="#">Chapitre 2 Réserves et remarques</a>	4
~ <a href="#">Chapitre 3 Définitions (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière)</a>	7
~ <a href="#">Chapitre 4 Situation administrative et juridique</a>	9
~ <a href="#">Chapitre 5 Situation géographique et urbanistique</a>	11
~ <a href="#">Chapitre 6 Description physique du bâti</a>	16
~ <a href="#">Chapitre 7 Etude de marché</a>	25
~ <a href="#">Chapitre 8 Evaluations et méthodes de valorisation</a>	29
~ <a href="#">Chapitre 8.1 Méthode par comparaison directe</a>	33
~ <a href="#">Chapitre 8.2 Méthode par capitalisation du revenu</a>	42
~ <a href="#">Chapitre 9 Conclusions</a>	48
~ <a href="#">Chapitre 10 Engagement</a>	49
~ <a href="#">Chapitre 11 Annexes</a>	51

## ~ **Chapitre 1 Mission**

### À LA REQUÊTE DE :

La xxxx xxxxxxxx, ci-après dénommée « *le requérant* », par son contrat d'expertise en date du 13 octobre 2020, nous a demandé de procéder à l'évaluation d'un bien à usage d'habitation consistant en un appartement de type 3 et ses annexes (caves et emplacements de stationnement), sis 83 à 89 avenue d'Italie, Le Périscope, 75013 Paris.

### NOUS SOUSSIGNÉS :

LAMY EXPERTISE SAS, représentée par l'expert, Alicia GRAU ;

### DÉCLARONS NOUS ETRE RENDU :

A la date du jeudi 14 octobre 2020, en présence de Monsieur xxxx xxxx, en sa qualité de Directeur administratif et financier de la xxxx xxxxxxxx, à l'adresse du bien mentionné en objet, pour y procéder à une mission d'expertise de valeur vénale - à la date de ce jour - du bien immobilier concerné. Là étant, nous avons procédé aux constatations, relevés des éléments objectifs (quantitatifs et qualitatifs), nécessaires à la présente mission, comme détaillés ci-après.

L'ensemble du bien a pu être visité, à l'exception des caves ainsi que des emplacements de stationnement du fait de l'absence de clés.

### ET QU'EN CONSÉQUENCE, NOUS SOMMES REQUIS DE PROCÉDER À LA MISSION DÉFINIE CI-DESSOUS :

- Nous sommes ainsi requis de procéder à une expertise de la valeur vénale desdits actifs immobiliers visités, à la date de leur mise en visite.
- La présente expertise est rédigée en conformité avec les usages de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, 5ème édition, mars 2017, signée par l'AFREXIM, la CEF, la CNEFAF, le CNEI, le SCN, l'EEFIC, l'IFEI, la RICS International, la CEEICAP, la CEICE, la CEIF FNAIM, la CNEJI, la EFF, l'OGE et le SNPI.

La présente mission implique en particulier la visite des lieux (situation géographique, caractéristiques et état d'entretien du bien), l'étude du marché immobilier local, la recherche de comparaisons directes probantes reflétant les prix de vente pratiqués, éclairant les valeurs recherchées.

## ❖ Chapitre 2 Réserves et remarques

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de la visite. Ainsi, notre mission n'a pas comporté :

- ◆ le contrôle technique de l'état du bâtiment (en particulier : structure, couverture, présence d'insectes xylophages, d'amiante ou de plomb, radon), le respect des normes d'hygiène et sécurité, le contrôle de la pollution des sols, le contrôle et la certification des superficies (au sens du décret n° 97-532 du 23 mai 1997) ;
- ◆ de certification de la situation juridique des biens (d'états hypothécaires, de prêts en cours et des droits réels du requérant sur les biens considérés, à la date des présentes), ni du contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune où le bien se situe (affectation des locaux) ;
- ◆ de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi ;
- ◆ de certification de l'état des risques naturels et technologiques ;
- ◆ de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ;
- ◆ de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations,...) ;
- ◆ d'enquête auprès des locataires pour connaître leurs intentions.

L'expert a ainsi procédé au contrôle de la superficie de l'immeuble considéré d'après les documents remis par le requérant, sous sa seule responsabilité ; le relevé du métré n'entrant pas dans la présente mission, il ne serait constitué un justificatif de surface et est donné sous réserve de certification par un géomètre expert. Ainsi, si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé par un géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

S'agissant de l'affectation dudit bien, au regard de la commune où celui-ci est localisé, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par le requérant. S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Les données urbanistiques et règlementaires sont données à titre informatif. Ainsi, avant et dès la signature d'un compromis de vente, il est préférable par mesure de « sécurité » de se rendre au Service Urbanisme et Foncier afin de s'informer des servitudes de droit public (limitations administratives au droit de propriété institué par l'autorité publique dans un but d'utilité publique) pouvant grever ladite propriété, et d'autre part se renseigner sommairement sur les possibilités à construire du bien. Ces renseignements peuvent être importants à obtenir durant le délai des 10 jours de rétractation fixé par la loi « ALUR » depuis le 6 août 2015. Cette demande peut se formaliser par une demande de renseignement d'urbanisme et/ou une demande de



certificat d'urbanisme. En outre, le descriptif concernant les risques naturels n'est pas un état des risques (ERNMT) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Il n'a pas valeur juridique.

Nous avons également supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

L'établissement d'un diagnostic de performance énergétique n'entre également pas dans notre mission.

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb, de la présence d'insectes xylophages dans les immeubles (le coût éventuel (travaux, mises aux normes) qui seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris).

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

Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien. Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaitisé à 0,93 (ou calcul du montant des frais réels) pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels, pour les ventes de logements.

Pour les immeubles en TVA immobilières, nous retiendrons forfaitairement 1,50 % du prix principal correspondant aux frais d'acte.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire, il ne peut être 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.

## EN OUTRE, L'EXPERT DECLARE QU'EN RESPECT DES PRINCIPES DEONTOLOGIQUES :

- Il est indépendant tant vis-à-vis du bien, des droits expertisés, que du donneur d'ordre. Cette indépendance impose l'absence de tout lien de subordination ou familial, l'absence de capitalisme significatif, l'absence d'intérêt économique personnel, en particulier vis-à-vis du ou des droits et biens immobiliers évalués et du client.
- Il agit en toute impartialité dans l'exercice de sa profession. Ainsi, il procède dans l'honneur, la dignité et la correction. Il conserve son intégrité et son indépendance en excluant de céder à toute pression ou influence directe ou indirecte. Il conclut en toute conscience et bonne foi.



- Il s'engage à remplir sa mission jusqu'à parfaite exécution, sauf impossibilité majeure dont il doit avertir immédiatement le client. En outre, il met tout en œuvre pour déposer ses conclusions dans les délais convenus et conformément à la mission définie dans le contrat d'expertise.
- Il respecte le secret professionnel pour toute information dont il aurait connaissance au cours de sa mission et s'interdit de communiquer à un tiers tout ou partie de son rapport sans l'accord exprès de son client. Le document d'expertise est la propriété du requérant.

## ❖ Chapitre 3 : Définitions (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière)

### VALEUR VENALE

Il s'agit de la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

La Cour de Cassation (Ccass.com. 23 octobre 1984 et 12 novembre 1986) énonce que « la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente ».

La Charte de l'Expertise en évaluation immobilière donne la définition suivante : « La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées être réunies :

- Libre volonté du vendeur,
- L'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,
- 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,
- Des conditions de mise en vente et de publicité normales (marché libre),
- Que les parties en présence n'aient pas été influencées par des raisons de convenance personnelle. »

Il convient de distinguer :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (publicité, frais d'acte, honoraires de commercialisation et de conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée, pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime de la TVA, TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA.
- La valeur vénale brute, dite « acte en mains » où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

### VALEUR LOCATIVE

Elle 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. 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. (Charte de l'Expertise en évaluation immobilière)

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.



La valeur locative de marché est exprimée hors taxe TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

TAUX DE CAPITALISATION

Il traduit le rendement (généralement brut) du point de vue du propriétaire et se place généralement dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Il exprime en pourcentage le rapport existant entre le loyer annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition.

TAUX DE RENDEMENT

Il 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 »

## ❖ Chapitre 4 Situation administrative et juridique

### ORIGINE DE PROPRIETE

La XXXX XXXX, dont le siège social est à Paris (75013), 83 avenue d'Italie, Le Périscope, CP 191, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 451 979 173.

Pour l'avoir acquis, suivant acte reçu par Maître Valérie MAGNARD, notaire à Paris, le 7 mai 2009.

### REGIME JURIDIQUE DE DETENTION

Indirect

### REGIME JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

**Copropriété** de la résidence « Italie-Choisy », soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

Un acte rectificatif du présent règlement de copropriété a été établi en date du 7 juin 2004, il ne concerne, toutefois, pas les lots, objets de la présente expertise.

### DESIGNATION

Commune

Paris XIIIème (75013)

Adresse

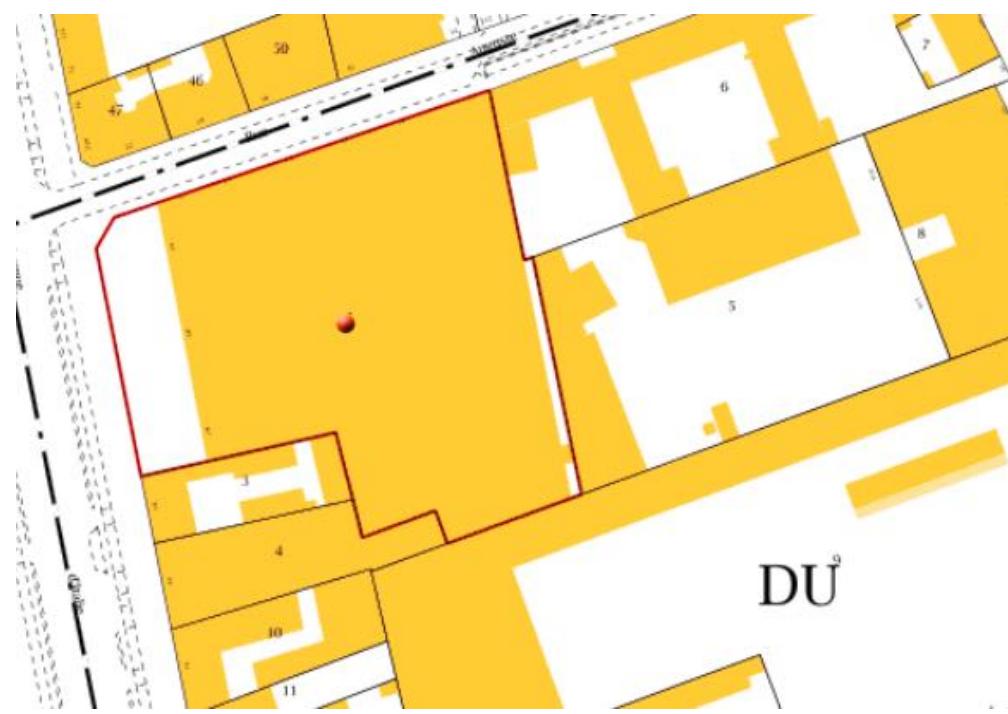
83 à 89 avenue d'Italie

Références cadastrales

000 DU 1

Surface administrative parcellaire

7 089 m<sup>2</sup>





#### SERVITUDES

D'après les renseignements fournis, l'étude des divers documents mis à notre disposition ainsi que nos recherches, il n'existe pas de servitude pouvant altérer la valeur du bien et des droits immobiliers objets de la présente. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait alors d'effectuer, sur la valeur vénale ci-après dégagée, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

#### FISCALITE

Taxe foncière (2020) : Non communiquée

#### DESTINATION ACTUELLE

Habitation

#### OCCUPATION

Occupé par son propriétaire (la MUTUELLE XXXX), réputé libre d'occupation.

#### CHARGES DE COPROPRIETE

4 696,81 € de charges pour l'année 2017, soit, environ 33€/m<sup>2</sup>.

## ~ Chapitre 5 Situation géographique et urbanistique

### ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans la ville de Paris, dans le XIIIème arrondissement.

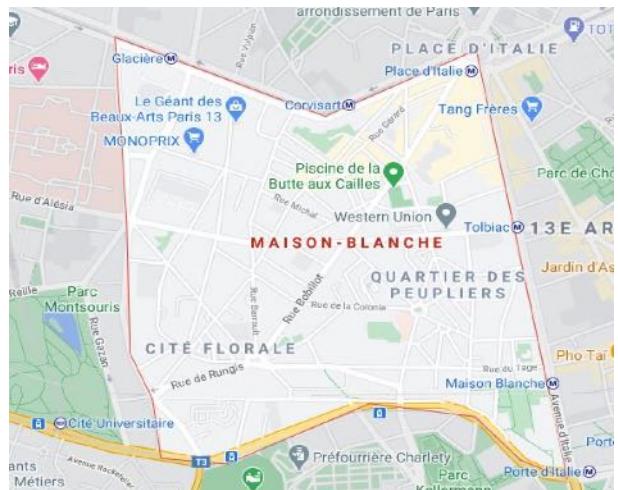
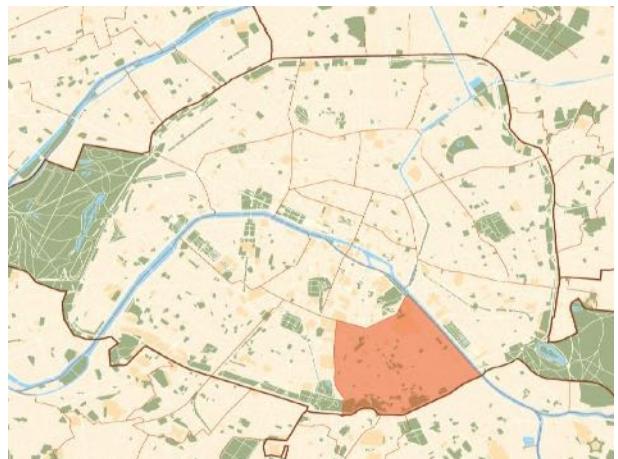
Celui-ci, peu fréquenté par les touristes, est reconnaissable par ses constructions « récentes » (années 1970 environ) représentées par de nombreuses tours. Toutefois, l'arrondissement est marqué par une forte hétérogénéité de ses constructions et de ses quartiers : une architecture moderne vers la bibliothèque François Mitterrand, de petites ruelles pavées et des devantures colorées dans le quartier de la Butte aux Cailles en faisant un secteur prisé, un secteur animé et populaire lorsqu'on s'approche de la place d'Italie avec ses commerces et son architecture disparate.

Comme l'ensemble des quartiers animés de Paris, le bien se situe dans un environnement mixte (mélant habitations, commerces, et bureaux). Il s'agit également d'un secteur recherché par les étudiants notamment du fait de la présence d'Universités (Panthéon) et de facultés (de médecine).

Le bien à considérer se situe dans le quartier Maison-Blanche, au sud-est du XIIIème arrondissement. Il est limité au nord par le boulevard Auguste-Blanqui, à l'est par l'avenue de Choisy, au sud par les communes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly et à l'ouest par les rues de l'Amiral-Mouchez et de la Santé.

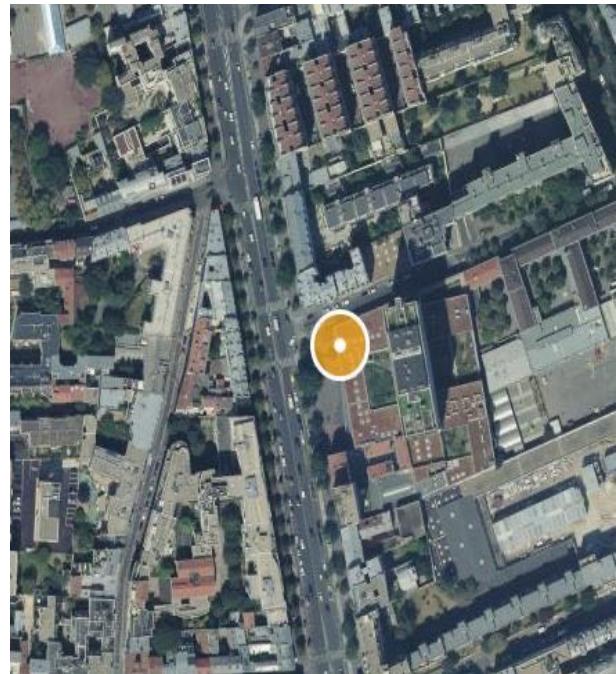
La Place d'Italie (à environ 700 mètres du bien) constitue le cœur de l'arrondissement puisqu'elle est le point de convergence des principales avenues et boulevards de l'arrondissement, ainsi que des lignes de métro. C'est ici que se rejoignent les quartiers de l'arrondissement : Butte-aux-Cailles, Gobelins et le quartier asiatique.

L'avenue d'Italie, où se positionne le bien à considérer, est l'une des principales voies de communication de l'arrondissement. Il s'agit de ce fait, d'un axe passant et routier, 2x2 voies, d'où peuvent émaner certaines nuisances (pollutions, nuisances sonores, embouteillages...), elle sépare deux quartiers très différents du XIIIème arrondissement : le quartier de la Butte-aux-Cailles et le quartier chinois.



L'avenue a fait l'objet entre 1996 et 2000 d'une rénovation complète menée par l'architecte Pierre Gangnet, en collaboration avec le paysagiste Michel Corajoud et l'éclairagiste Laurent Fachard permettant le réaménagement des trottoirs, la végétalisation de l'avenue avec une double rangée d'arbres plantée sur toute la longueur de l'avenue, lui donnant un aspect plus homogène.

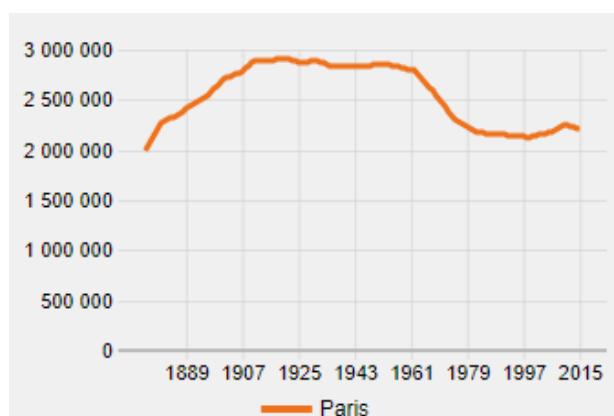
L'immeuble s'implante en retrait de l'alignement des autres bâtis, il bénéficie ainsi d'un large trottoir le séparant de la voie publique permettant ainsi un accès aisé et sécurisé à l'immeuble.



#### POPULATION

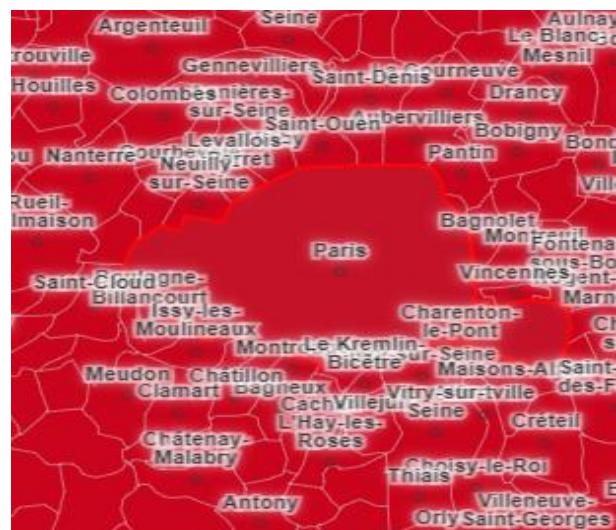
Paris dénombre 2 190 327 habitants au recensement de 2016.

Le XIII<sup>ème</sup> arrondissement concentre, quant à lui, 183 399 habitants, en légère augmentation par rapport au dernier recensement (2011) où il comptabilisait 183 260 habitants. Ce qui en fait l'un des arrondissements le plus peuplé de Paris.



#### TYPOLOGIE DE SECTEUR

**Grandes aires urbaines** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes le ceinturant dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



Source : observatoire des territoires, INSEE

## URBANISME

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme de Paris (dont la dernière procédure a été approuvée le 31.12.2019).

**Zone Urbaine Générale** En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

**DPU "simple"** : Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le Droit de Préemption Urbain Renforcé s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme.

### **Dispositions diverses :**

- Zone non déficitaire en logement sociaux ;
- Zone de surveillance contre les termites ;
- Zone à risque d'exposition au plomb.



## SERVITUDES

### ADMINISTRATIVES

Nature des servitudes d'utilité publique :

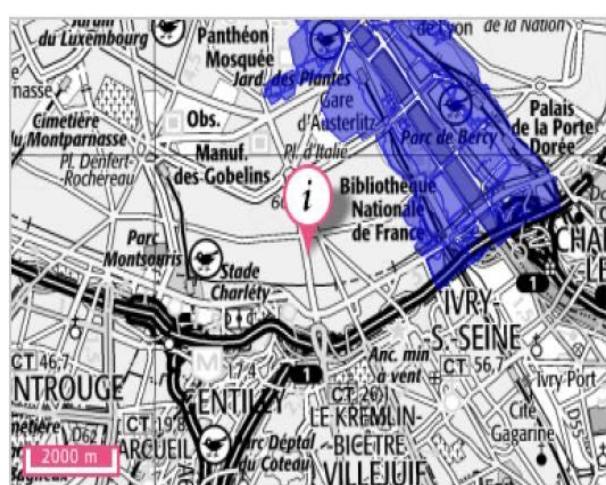
- Périmètre de protection de monuments historiques ;
- Zones d'anciennes carrières.

1 Avant et dès la signature d'un compromis de vente, il est préférable par mesure de « sécurité » de se rendre au Service Urbanisme et Foncier afin de s'informer des servitudes de droit public (limitations administratives au droit de propriété institué par l'autorité publique dans le but d'utilité publique) pouvant grever ladite propriété, et d'autre part se renseigner sommairement sur les possibilités à construire du bien. Ces renseignements peuvent être importants à obtenir durant le délai des 10 jours de rétractation fixé par la loi « ALUR » depuis le 6 août 2015. Cette demande peut se formaliser par une demande de renseignement d'urbanisme et/ou une demande de certificat d'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne préjugent pas de la réponse qui serait communiquée par l'administration sur la base d'un projet précis. Notre responsabilité ne saurait donc être engagée à cet égard.

PLANS DE  
PRÉVENTION<sup>2</sup>  
SOURCE : BRGM

Il n'a pas été remarqué de Plans de Préventions des Risques Naturels sur la parcelle concernée.



COMMERCES,  
ACTIVITÉS, SCOLARITÉ

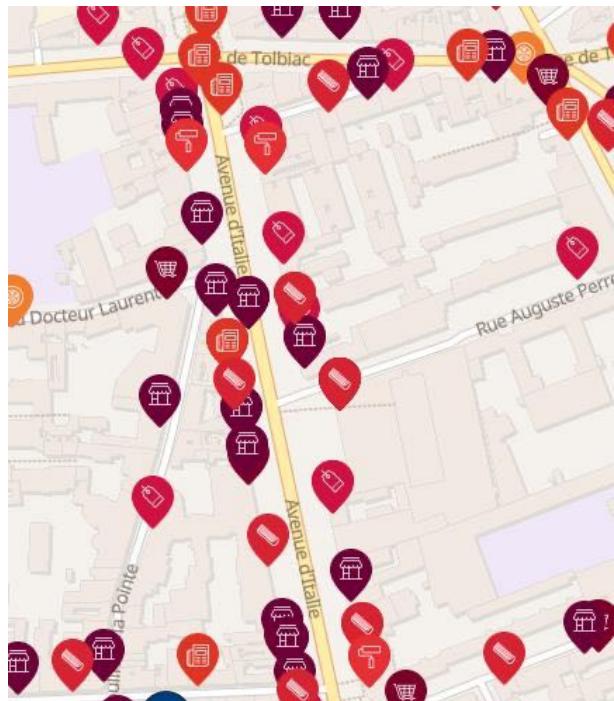
Des commerces de proximité ainsi qu'un Monoprix (en rez-de-chaussée de l'immeuble) sont accessibles rapidement aux alentours. En outre, un marché se tient deux fois par semaine sur l'avenue.

Dans un rayon relativement proche nous pouvons également remarquer des activités de service propices à des biens à usage d'habitation, notamment des cabinets médicaux, dentaires, des pharmacies, des boulangeries... Le Centre commercial Italie II contribue également au dynamisme commercial de la zone.

Des établissements scolaires sont pareillement directement accessibles à partir dudit bien : écoles maternelles, primaires, collèges, lycées et des établissements supérieurs.

L'arrondissement abrite notamment de grandes écoles telles que : la Faculté de médecine Pierre-et-Marie-Curie abritée par l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière, l'Université Paris VII - Denis-Diderot ou encore l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Enfin, à des distances proches se trouvent des infrastructures de loisir et/ou centres d'intérêts, tels qu'un centre sportif, une médiathèque, un cinéma. De nombreux restaurants sont également présents à proximité.



<sup>2</sup> Ce descriptif n'est pas un état des risques (ERNMT) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

## DESSERTES

L'avenue d'Italie est un axe structurant, débutant Place d'Italie et se terminant Porte d'Italie, permettant ainsi l'accès aux autoroutes A6, A10 et A11, ainsi qu'au périphérique.

Le bien est bien desservi par les dessertes en transports avec notamment :

La ligne **M 7** (La Courneuve - 8 Mai 1945 - Villejuif - Louis Aragon / Mairie d'Ivry), aux stations Maison Blanche, à 130 mètres ou Tolbiac se trouvant à 240 mètres.

A noter que la ligne **M 14** qui a été prolongée de Bibliothèque François Mitterrand à Olympiades, soit à 850 mètres du bien, rejoindra l'aéroport d'Orly d'ici 2024, en passant par Maison Blanche pour assurer la correspondance avec la ligne 7.

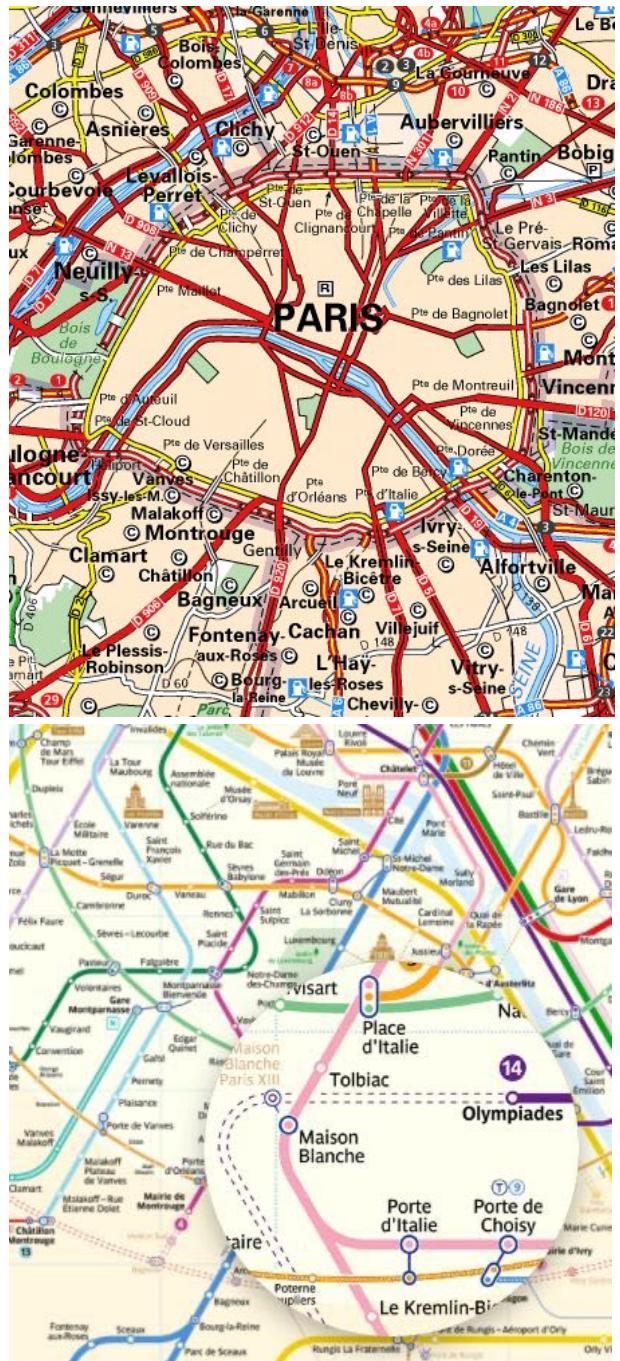
Par sa position, le bien dispose également de l'accès au **RER C** (en direction de Pontoise, Massy-Palaiseau, Dourdan-la-Forêt, Versailles-Château-Rive-Gauche, Saint-Martin d'Etampes, Saint-Quentin en Yveline et Versailles-Chantiers) à une distance de 1,8 km, accessible par la ligne 14.

L'arrondissement abrite aussi la gare d'Austerlitz permettant de rejoindre le sud de la France.

A 650 mètres du bien, il est possible d'emprunter le tramway **T 3a** (Pont du Garigliano - Porte de Vincennes) : Boulevards des Maréchaux (Le Boulevard Kellermann et le Boulevard Masséna).

Concernant le réseau de bus, deux lignes se trouvent à proximité immédiate du bien :

- (BUS) RATP 62,** à 160 mètres, en direction de Porte de Saint-Cloud
- (BUS) RATP 47,** à 290 mètres, en direction de Châtelet (permettant ensuite d'emprunter le RER A et plusieurs lignes de métro).



## Constatations de l'expert :

Le bien s'implante au cœur d'un secteur hétéroclite et cosmopolite, où l'urbanisation s'est effectuée de manière diffuse en termes d'époque et de style constructif, ne donnant pas nécessairement un caractère valorisant à l'avenue d'Italie.

Nous considérons toutefois que la situation du bien propose de bonnes prestations sur le plan de la mobilité et de son accessibilité.

D'un point de vue urbanistique, le secteur ne semble pas présenter de contraintes, à l'exception du droit de préemption urbain renforcé, toutefois usuel pour l'ensemble de la ville de Paris.

## ~ Chapitre 6 Description physique du bâti

### NATURE IMMEUBLE

Le bâtiment s'élève de 25 étages dont la base se prolonge d'un côté par un supermarché et de l'autre, par un bâtiment bas de type R+3.

L'ensemble désigné par le règlement de copropriété comme suit :

Un bâtiment A, dit « Choisy », comprenant :

- 3 niveaux de sous-sol décalés par demi niveaux ;
- Un rez-de-chaussée à niveau de la voie, côté avenue de Choisy, et à 2 niveaux décalés par demi niveau sur l'arrière du bâtiment ;
- Un ensemble à 12 niveaux à usage d'habitation.

Un bâtiment B, dit « Italie », comprenant :

Un bâtiment, appelé « Tour » où se situe le bien objet de la présente expertise, élevé de 25 niveaux sur rez-de-chaussée et sous-sol comprenant :

- 4 niveaux de sous-sol à usage de caves ;
- Un rez-de-chaussée à usage commercial, avec accès de l'ensemble habitation ;
- Hall d'entrée au 1<sup>er</sup> étage ;
- 22 niveaux à usage d'habitation ;
- Superstructure sur 2 niveaux dont un niveau technique et locaux annexes et un niveau piscine.

Sur toute la surface du terrain plusieurs bâtiments dénommés « Galette », répartis autour du bâtiment principal, composés de :

- Un rez-de-chaussée à usage commercial, avec accès à l'ensemble habitation, aux bureaux, aux sous-sols par rampe de garage, au terrain de l'éducation Nationale ;
- 3 sous-sols décalés par demi-niveau à usage de parking à l'exception du 2<sup>ème</sup> sous-sol occupé par les réserves des locaux commerciaux ;
- Un étage à usage de bureau avec terrasses aménagées en jardins.

Une aile de bâtiment à usage d'habitation, comprenant 3 niveaux fonctionnant en « duplex » et accessible par le 1<sup>er</sup> niveau d'habitation de la Tour.

Une aile de bâtiment à usage d'habitation, comprenant 3 niveaux, dénommée « Chambre de Service », accessible par escalier en extrémité du passage Education Nationale et communiquant avec la Tour au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau d'habitation et par le hall principal.

### ETAGE

Le bien objet de la présente expertise se situe au 19<sup>ème</sup> étage, sur 22 étages.

### DATE DE CONSTRUCTION

La date de construction du bien ne nous a pas été communiquée avec précision. Toutefois, à en juger à sa facture, à la composition de ses matériaux ainsi qu'à leur état, et selon les dires du requérant, il semblerait que la construction date des années 1969 / 1972.

Il s'agit d'une construction réalisée par Monsieur Novarina, architecte de renom à l'époque ayant œuvré pour plusieurs projets d'envergures.

### ORIENTATION

L'appartement est traversant et bénéficie d'une orientation est – ouest.

Le séjour ainsi que la cuisine sont orientés est, de même que le balcon dont ils disposent.

Les chambres et leurs balcons sont quant à eux, orientés ouest.

#### NUISANCES

Le bien dispose d'une vue dégagée sur Paris et notamment sur l'est Parisien.

Aucun vis-à-vis n'impacte le bien du fait de sa hauteur.

Depuis le balcon, les bruits émanant de la circulation de l'avenue d'Italie se laissent entendre. Toutefois, à l'intérieur du bien, les nuisances disparaissent en totalité.

#### COUVERTURE

Toiture terrasse, revêtement d'étanchéité type EPDM (non accessible).

#### CHARPENTE

Charpente béton (non visible).

#### MATERIAUX EXTERIEURS

Murs en béton banché (épaisseur 20 cm ou moins), non isolé ;

Carrelage grès cérame imitation granit en rez-de-chaussée.

#### MENUISERIES

Les menuiseries intérieures et extérieures sont métalliques, à double vitrage (épaisseur des lames d'air 16cm) ;

La porte est une porte simple en bois, opaque pleine ;

#### DISTRIBUTION INTERIEURE DU BIEN

Le bien consiste en un appartement, lot 1543 (appartement de trois pièces) et lot 1547 (appartement de trois pièces), ayant été réunis pour ne former qu'une seule unité d'habitation, composée comme suit :

L'entrée au bien s'effectue par un hall aménagé avec dressing et écran domotique. Cette entrée donne directement accès à la pièce de réception composée d'un double séjour donnant sur un balcon exposé est ;

La cuisine, équipée et aménagée, ouverte sur le séjour, donne également accès à un balcon exposé est ;

Nous notons la présence de baies vitrées permettant de bénéficier d'une bonne luminosité naturelle.

A l'arrière de la cuisine, un dégagement avec une seconde porte d'entrée, un coin bureau et un local technique avec partie lingerie ;

Une première chambre principale dispose d'un balcon donnant sur l'avenue d'Italie, exposée ouest et équipée d'un placard de rangement ;

Dans sa continuité, une salle d'eau ouverte équipée d'une douche, de deux meubles vasques et d'un dressing ;

Un WC privatif, équipé d'une cuvette à réservoir encastré ;

Une seconde chambre, d'amis, disposant également d'un balcon exposé ouest donnant sur l'avenue d'Italie et aménagée d'un placard ;

Une salle d'eau située à l'entrée de la chambre équipée d'une douche et d'un meuble vasque puis un wc équipé d'une cuvette à réservoir encastré.

#### PRESTATIONS

L'ensemble de l'appartement est carrelé au sol, les matériaux et prestations sont de bonne gamme et en bon état apparent ;

Les murs sont revêtus de peinture blanche pour les pièces de vie et de peinture foncée pour la chambre principale. Les pièces d'eau sont entièrement carrelées.



Les plafonds sont peints de peinture blanche ou peinture foncée.

#### SURFACES

La surface privative dite loi Carrez du bien est de 149,51 m<sup>2</sup>, selon les informations communiquées par le diagnostic de performance énergétique, établi par la société KAPPA Diagnostic, en date du 08 juillet 2016.

*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 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).*

#### EQUIPEMENTS

- Cuisine aménagée et équipée (piano central, hôte, meubles hauts et bas et ensemble des appareils ménagers) ;
- Ecran domotique ;
- Suite parentale ;
- Le chauffage est collectif, assuré par des radiateurs avec robinets thermostatiques ;
- L'eau chaude sanitaire est collective ;
- Présence d'une VMC mécanique auto réglable ;
- Eclairages encastrés ;
- Appartement équipée de la fibre optique.

Tous les équipements sont fonctionnels et en bon état apparent.

#### DIAGNOSTIC

Le bien bénéficie d'un classement avec la lettre D (155 kWhEP/m<sup>2</sup>.an et 32 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an), correspondant à un classement convenable pour cette typologie d'immeuble.

#### PARTIES COMMUNES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Les parties communes, et notamment le hall d'entrée de 600 m<sup>2</sup> constitué d'un bureau réception et d'un espace détente, sont bien entretenus. Le hall dispose d'une bonne luminosité grâce, notamment, aux baies vitrées. Les prestations et aménagements sont de bonne gamme, composées de marbre au sol, sur l'escalier principal ainsi que sur les pilonnes entourant la cage du concierge. La décoration y est sobre et épurée.

Les communs, outre la présence d'un visiophone et d'un accès par digicode, disposent d'un gardien, de caméras de vidéosurveillance dans le hall d'entrée ainsi que de détecteurs de présence.

Un ascenseur dessert l'ensemble des étages ainsi que les étages de sous-sol.

Au dernier étage se trouve une piscine privée résidentielle avec plafond en bois et sol en béton travaillé, accompagnée d'un snack, de jardins et d'un solarium. L'immeuble dispose également d'une réception ouverte 24h/7j, d'une laverie ainsi que d'un cabinet médical.

Il est aussi adapté PMR (Personne à Mobilité Réduite).



Divers locaux techniques ont été aménagés (poste de transformation RDF, groupe électrogène de secours, chauffage et épuration de la piscine, vide ordure...).

#### CARACTERISTIQUES TERRAINS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Terrain encombré d'une construction, au relief plat et de configuration rectangulaire ;  
Accès depuis la voie publique et séparé par un large trottoir ;  
Viabilisations en limite de propriété et raccordement à l'égout ;  
Terrasses aménagées en jardins entretenus et patios couvrant le rez-de-chaussée.

#### DEPENDANCES

Le bien dispose :

- d'une cave numéro 65 située au sixième sous-sol de la résidence, composant le lot numéro cinq cent soixante-cinq ;
- d'une cave numéro 293 située au premier sous-sol, composant le lot numéro mille deux cent vingt-cinq ;
- d'un emplacement de voiture numéro 252 au quatrième sous-sol, composant le lot neuf cent douze ;
- d'un second emplacement de voiture (n'ayant pas été inscrit dans l'attestation de propriété mais confirmé par notre requérant).

#### TRAVAUX EFFECTUÉS

Le bien a fait l'objet d'une rénovation complète il y a 7 ans, réunissant deux lots de copropriété pour former une seule unité d'habitation. A ce titre, le requérant nous a communiqué une liste concernant les postes de travaux ainsi que les dépenses effectuées. (Cf. annexes)

Le syndic nous a informé que l'immeuble était régulièrement entretenu, et qu'il avait fait l'objet ces 10 dernières années d'un ravalement de façade, de réfection du hall, du remplacement de la chaufferie, de travaux au niveau des canalisations, et de l'étanchéité de terrasses.

Nous n'avons, toutefois, obtenu aucune information concernant les garanties et assurances dont pourraient bénéficier les travaux effectués.

#### TRAVAUX NECESSAIRES<sup>3</sup>

Concernant l'appartement, partie privative, il est en bon état d'entretien et de conservation, ne méritant aucun travaux particuliers à court terme.

Concernant les parties communes, il a été évoqué (Procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires de 2016) une potentielle rénovation de la piscine, des vestiaires douche et de la salle panoramique. A ce jour, la résolution n'a pas été votée.

<sup>3</sup> Il conviendra toutefois, en cas de vente, de faire réaliser les diagnostics techniques par une entreprise spécialisée et, le cas échéant, de remédier aux défauts constatés par celle-ci.

#### Constatations de l'expert :

Outre le caractère imposant et le style architectural daté de l'immeuble où se place le bien, les prestations et équipements communs confèrent un standing apprécié au bien avec certains avantages (piscine, réception, ascenseur, ...). L'ensemble bénéficie également d'un entretien régulier.

L'appartement dispose, lui aussi, d'un bon standing conféré notamment par une vue dégagée, un caractère traversant et de larges ouvertures, des prestations et équipements de bonne gamme et en bon état de conservation ainsi que de volumes appréciés, l'ensemble bénéficiant d'une surface confortable. Il ressort également que le bien dispose de nombreux éléments de confort, faisant également témoignage de modernité.

Il semble toutefois pénalisé par des aménagements impactant la distribution de l'espace et réduisant le nombre de pièces et de chambres alors même que celui-ci possède une surface familiale.

## Reportage photographique

EXTERIEUR



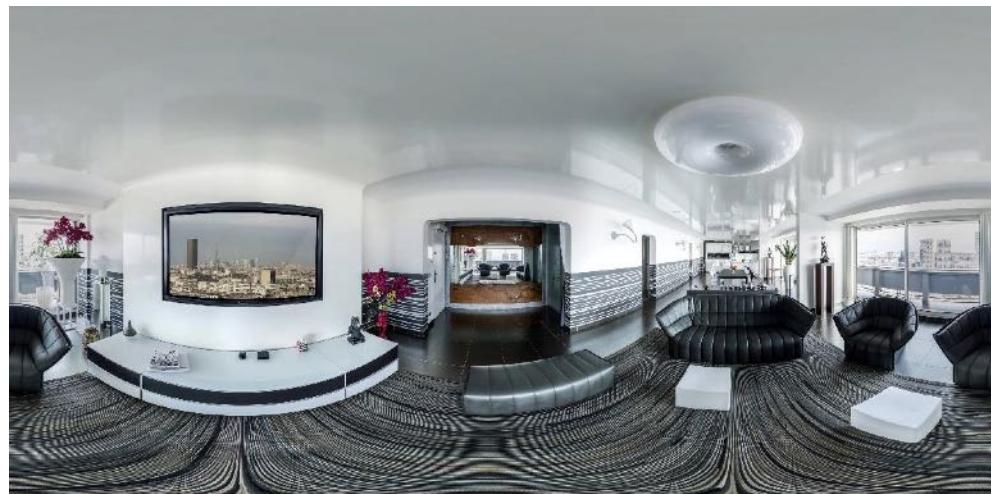
HALL D'ENTREE  
(PARTIE COMMUNE)



PISCINE  
(PARTIE COMMUNE,  
DERNIER ETAGE)



ENTREE/SEJOUR



CUISINE OUVERTE SUR SALLE A MANGER



SALLE DE BAINS 1



CHAMBRE 1



SALLE DE BAINS 2



CHAMBRE 2



BALCON ET VUE



## ❖ Chapitre 7 Etude de marché

### LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'HABITATION

Dans l'ancien, les transactions ont franchi le million. La peur de voir les taux remonter ont décidé de nombreux acheteurs à passer à l'acte, malgré des prix de vente encore en hausse. Les prix moyens augmentent encore de 3 %, avec des progressions plus fortes en région Parisienne, et encore plus à Paris. Cette inflation immobilière se diffuse autour des grandes zones d'emploi et atteint même des zones rurales proches. Ailleurs, les prix ne progressent pas et, même, ils baissent. Parfois, il n'y a pas de transactions. Les biens atypiques, avec défauts ou éloignés des centres urbains, ne se vendent pas ou, s'ils se vendent, c'est avec des décotes pouvant atteindre plus de 10 %.

Le désir d'accèsion à la propriété, une démographie dynamique, la préparation de sa retraite face aux incertitudes de l'avenir, la saturation du marché locatif, le phénomène de décohabitation, le niveau très bas des taux de rendement des placements financiers et surtout les taux de crédits très attractifs sont autant de facteurs qui explique la bonne santé de ce marché.

Concernant l'offre locative, elle reste insuffisante, principalement en région parisienne, à Paris essentiellement et, dans une moindre mesure, dans les grandes villes de Province, économiquement dynamiques, où la demande est forte. Cela se traduit par une reprise de la hausse des loyers, essentiellement due à l'évolution de l'IRL, plus forte pour les locataires en place que lors de changements de locataires. L'offre se contracte à cause du transfert des logements vers la propriété occupante, le secteur social ou le parc meublé.

Les règles locatives, l'alourdissement de la fiscalité, les contraintes de gestion locatives, le nouvel encadrement des loyers parisiens depuis juillet 2019 et les dispositifs d'incitation moins avantageux ont déstabilisé les investisseurs et les bailleurs. De nouvelles mesures à venir, comme celle concernant la gestion des dépôts de garantie des propriétaires confiée aux professionnels de l'immobilier (loi Nogal), sont autant de contraintes et de charges supplémentaires. Les efforts d'amélioration et d'entretien ne concernent qu'un logement sur sept.

*Extrait de l'étude de marché rédigée par les éditions Callon*

Le marché immobilier parisien est un marché tendu caractérisé par la rareté de l'offre par rapport à la demande ce qui entraîne une hausse constante des prix. Le nombre de vente, lui, est relativement constant ces dernières années. La majorité des arrondissements parisiens affichent aujourd'hui des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à 10 000€.

### LE MARCHÉ IMMOBILIER D'HABITATION A PARIS

A Paris, les volumes de ventes d'appartements (de juillet 2019 à juin 2020) ont baissé de 12% comparé aux douze mois précédents. En revanche, si l'on isole le 2e trimestre 2020, l'activité a été fortement réduite par rapport au 2e trimestre 2019 (-32%), en raison de la crise sanitaire et du confinement. L'évolution annuelle des prix reste inchangée. Le prix des appartements a augmenté de 8% en un an et de 2,1% en 3 mois pour atteindre 10 690 € le m<sup>2</sup> au 2e trimestre 2020 dans la Capitale.

### Prix au m<sup>2</sup> 2<sup>e</sup> trimestre 2020

Indices Notaires-INSEE

Appartements  
anciens



Ile-de-France



6 570 / m<sup>2</sup>  
+7,3% en un an

Paris



10 690 € / m<sup>2</sup>  
+8,0% en un an



Appartements anciens	Nombre de ventes au 2 <sup>e</sup> trimestre 2020	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne	Île-de-France
	Évolution sur 1 an (T2 2019 / T2 2020)	-32%	-29%	-23%	-28%
	Écart / moyenne des 10 dernières années*	-28%	-20%	-4%	-18%

La crise a ponctuellement renforcé les caractéristiques des différents marchés locaux. Au 2e trimestre 2020, les secteurs les plus dynamiques avant la crise sanitaire ont fait preuve de la meilleure résistance. Le repli n'a été, par exemple, en Grande Couronne que de 4% par rapport à la moyenne des deux derniers trimestres de ces dix dernières années. A l'inverse, au second trimestre 2020, le marché très tendu de la Capitale, où l'on manque structurellement de produits et où l'on observe depuis plusieurs années une baisse tendancielle de l'activité, connaissent une baisse de 32% de ses volumes de ventes par rapport au 2e trimestre 2019, supérieure au reste de la région.

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires du Grand Paris, majoritairement signés après le confinement (de mai à juillet 2020) anticipent une poursuite globale, voire une accentuation des tendances haussières d'ici octobre, avec des évolutions assez nouvelles par segment de marché et par secteur géographique. Tout d'abord, la hausse annuelle des prix ralentit un peu dans Paris. On attend une hausse annuelle de 6,6%, ce qui fixerait le prix au m<sup>2</sup> à 10 860 €.

*Source : Le marché immobilier résidentiel ancien dans le Grand Paris – Notaire du Grand Paris.*

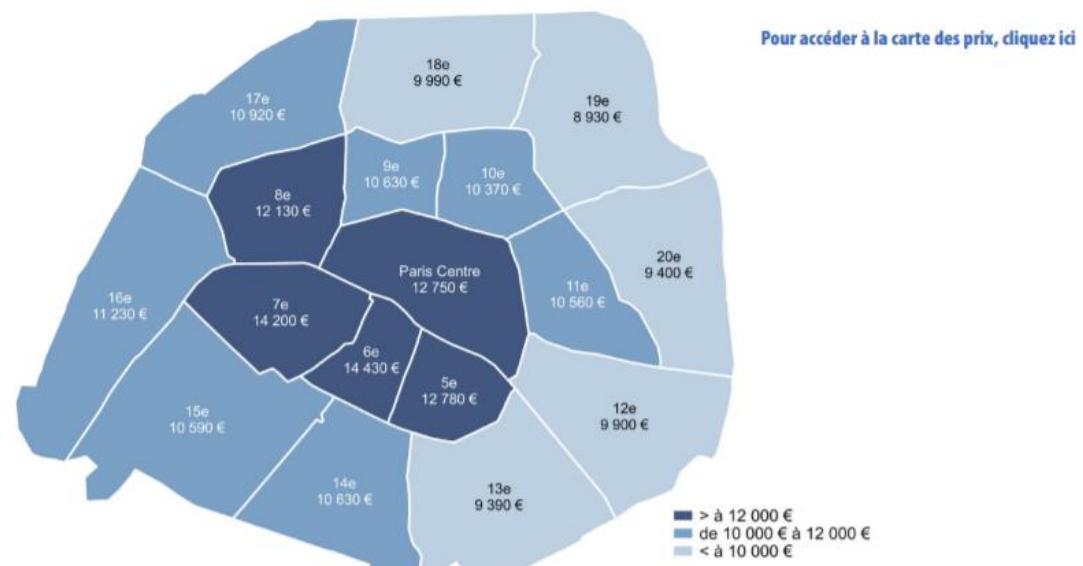
## LE MARCHÉ IMMOBILIER D'HABITATION DANS LE XIII<sup>ME</sup> ARRONDISSEMENT DE PARIS

Certains quartiers de Paris voient des prix moins élevés que d'autres. C'est souvent les quartiers aux abords du périphérique parisien au nord et au sud où le prix au mètre carré est le moins cher de la Capitale. En effet, malgré les hausses spectaculaires ces 5 dernières années, quelques quartiers restent encore loin des standards du centre historique Parisien.

C'est notamment le cas du XIII<sup>me</sup> arrondissement qui affiche des prix inférieurs à la majorité des autres arrondissements de la capitale puisque les valeurs moyennes font apparaître un prix de 9 390 €/m<sup>2</sup>. Pourtant le secteur est apprécié des familles pour sa tranquillité car situé non loin du centre de Paris, bien desservi et permettant un accès aisément au périphérique.

Ce niveau de prix peut d'abord s'expliquer par le caractère hétéroclite et cosmopolite de l'arrondissement. Ainsi, lorsqu'on s'intéresse au quartier de la gare, c'est-à-dire à Olympiades et aux différentes portes (Porte d'Italie, Porte de Choisy, Porte d'Ivry) où l'on trouve des biens en deçà de 7 200 €/m<sup>2</sup>.

**Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 2<sup>e</sup> trimestre 2020**



#### COMPOSITION

#### MAJORITAIRE DES FOYERS

(Source : Insee, RP – 2016)

Type	Nombres	%
<b>Ensemble</b>	<b>91 258</b>	<b>100 %</b>
<b>Ménage d'une seule personne</b>	<b>44 508</b>	<b>48,80 %</b>
Hommes seuls	18 005	19,70 %
Femmes seules	26 503	29,00 %
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>4 076</b>	<b>4,50 %</b>
Ménages avec famille(e) dont la famille principale est :	46 674	46,80 %
Un couple sans enfant	17 177	18,80 %
Un couple avec enfant(s)	16 243	17,80 %
Une famille monoparentale	9 254	10,10 %

#### CATEGORIES

#### SOCIOPROFESSIONNELLES

(Source : Insee, RP – 2016)

Type	Nombres	%
Agriculteurs exploitants	26	0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3 933	2,50 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	39 255	25,00 %
Professions intermédiaires	23 264	14,80 %
Employés	21 966	14,00 %
Ouvriers	7 744	4,80 %
Retraités	32 311	20,60 %
Autres personnes sans activités professionnelles	28 813	18,30 %

#### REVENUS MOYENS

(Source : Insee, RP – 2016)

Type	Euros
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	24 110
1 <sup>er</sup> décile	10 450
9 <sup>e</sup> décile	49 750

#### COMPOSITION DU PARC

#### DES LOGEMENTS DANS LE XIII ARRONDISSEMENT DE PARIS

(Source : Insee dossier complet)

Type	Nombres	%
Part de logements	105 037	100 %
Part de résidences principales	91 265	86,90 %
Part des résidences secondaires	6 584	6,30 %
Part des logements vacants	7 188	6,80 %



Part des maisons	<b>1 114</b>	1,10%
Part des appartements	<b>101 318</b>	96,50 %
Part des propriétaires	<b>47 988</b>	18,90 %
Part des locataires	<b>121 155</b>	12,70 %
Part des logés gratuitement	<b>7 655</b>	9,60 %
Part des logements 1 pièce	<b>18 901</b>	20,70 %
Part des logements 2 pièces	<b>28 290</b>	31,00 %
Part des logements 3 pièces	<b>24 453</b>	26,80 %
Part des logements 4 pièces	<b>13 242</b>	14,50 %
Part des logements 5 pièces ou plus	<b>6 378</b>	7,00 %
Biens sur le marché	<b>988</b>	
Biens vendus sur 12 mois	<b>9 748</b>	

### Constatations de l'expert :

Paris, à fort pouvoir d'attractivité, reste une valeur refuge. Il est recherché à la fois par des épargnants en quête d'un investissement ainsi que par des propriétaires-occupants.

Toutefois, de manière globale pour les secteurs plus populaires, le marché souffre d'un ralentissement des transactions et d'une tendance baissière des prix.

De même, les biens présentant des défauts ou pénalisés par une situation particulière peu valorisante sont largement négociés avec des prix revus à la baisse ainsi que des délais de vente qui s'allongent.

Dans le XIIIème arrondissement de Paris, les acquéreurs recherchent une résidence principale, toutefois, nous sommes sur un marché locatif majoritairement (notamment du fait du nombre important de facultés et d'écoles supérieures au sein de l'arrondissement ainsi que des difficultés d'accès à la propriété à Paris pour des personnes seules) et comprend une part importante d'appartements de 2 pièces et 3 pièces compte tenu de la composition majoritaire des foyers (majorité de ménages composés d'une seule personne ou de couple sans enfants). Compte tenu de l'urbanisation Parisienne, ce sont les appartements qui sont prédominants sur le marché.

Concernant les catégories socioprofessionnelles, les cadres représentent un quart de la population, possédant un pouvoir d'achat supérieur au revenu médian affiché, jugé correct.

Les retraités sont également nombreux (20,60%) ainsi que les professions intermédiaires et les employés représentant 28,80 % de la population. Ces trois dernières catégories possédant un pouvoir d'achat moins élevé ainsi que d'une épargne moindre que les catégories supérieures. Le revenu médian étant de 24 110 euros.

En conséquence, le bien à considérer, paraît atypique dans le marché dans lequel il s'insère, compte tenu de ses caractéristiques physiques notamment (niveau de prestations, superficie et nombre de pièces), réduisant ainsi la masse d'acquéreur susceptible de s'intéresser à ce type d'actif et ayant les fonds nécessaires pour l'acquérir.

## ❖ Chapitre 8 Evaluation et Méthodes de valorisation

### METHODOLOGIE DE L'EXPERT

Il existe deux grandes catégories de biens immobiliers :

- les biens dont l'acquéreur potentiel pourrait avoir la libre disposition immédiate, parce qu'ils sont libres d'occupation et de tous droits de tiers ;
- et les biens dont la jouissance est grevée de droits, consentis au profit d'un tiers ( bail, usufruit ou servitude d'occupation, de tréfonds, etc.).

Dans le premier cas – celui des biens libres de tous droits, consentis au profit de tiers – le marché est ouvert et vaste, car lesdits biens peuvent susciter l'intérêt, à la fois des candidats à l'utilisation directe et, à la fois, des investisseurs, désireux de donner à bail, lesdits biens.

Dans le second cas – celui des biens dont la jouissance est grevée de droits, consentis au profit de tiers – le marché est beaucoup plus étroit, car seuls les investisseurs sont susceptibles de s'y intéresser.

Ainsi, les méthodes d'approche de la valeur sont radicalement différentes dans les deux cas :

### Lorsque le bien est libre de toute occupation :

Par comparaison directe, l'estimation de la valeur vénale de biens, réputés libres de toute occupation, prend en compte un panel de critères positifs ou négatifs, quantitatifs et qualitatifs (surface, qualité de l'emplacement et de la vue, ensoleillement, qualité de la construction, équipements et confort, état d'entretien des lieux, destination), sur le marché de la vente amiable.

Il convient pour l'expert de disposer de références de comparaison directe avec des biens analogues, ou à défaut, de pouvoir établir des correspondances de prix par mètre carré, dans le secteur considéré et ce, pour des biens de catégorie comparable.

Nos informations sont ainsi recueillies auprès de professionnels, ou sur des bases de données relatives à la vente d'immeubles analogues ou, à défaut, comparables sur le marché de la vente, dans le secteur considéré. Les références ainsi prises en compte n'ont cependant qu'une valeur indicative, compte tenu du fait qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une visite de l'expert.

Ainsi, concernant ces références de valeur, seuls des critères de surface (quantitatifs), en outre non contrôlés par l'expert, sont pris en compte, à l'exclusion de critères qualitatifs (vue, ensoleillement, construction, équipements, confort, état). Ces références sont ainsi censées se situer dans une moyenne.

L'expertise est, le cas échéant, susceptible de proposer une valeur différente du prix de cession final, pour les raisons suivantes :

- les références prises en compte sont, bien sûr, différentes, qu'il s'agisse de ventes réalisées dans un passé récent et de ventes à intervenir dans le futur (sur un marché ayant fluctué) ;
- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une visite de l'expert ;
- qu'elles présentent des disparités de situation locative (bien libre d'occupation ou loué, suivant des clauses et conditions différentes) ;
- l'expertise immobilière n'est pas une science exacte et représente une démarche, en partie subjective ; les experts sont ainsi tenus d'une certaine modestie, par rapport aux valeurs proposées (qui sont parfois exprimées sous forme de fourchette) ;

- la perception que l'on peut avoir, en particulier de la qualité ou de l'état d'un bien, peut différer d'un expert à l'autre ou d'un acquéreur à l'autre et, encore davantage, d'un acquéreur profane, à un expert professionnel.

Il est alors nécessaire que l'expert effectue une étude du marché dans lequel le bien s'inscrit. Le contenu de cette étude de marché est plus ou moins détaillé selon la nature de l'intervention et la profondeur du marché.

L'expert citera les comparables de marché et les informations pertinentes conformément au bien évalué. La présente étude est ainsi orientée dans une logique d'éclairage de cette valeur de marché ; la notion de valeur de convenance échappant à toute approche rationnelle ou quantifiable.

METHODE PAR CAPITALISATION  
DU REVENU

Lorsque le bien est mis à bail :

L'estimation de la valeur vénale de biens donnés à bail, prend principalement en compte la situation locative de l'immeuble, au jour de l'expertise. Le revenu locatif desdits immeubles est, cependant, également comparé à un panel de biens répondant aux mêmes critères, positifs ou négatifs, quantitatifs et qualitatifs (destination, surface, qualité de l'emplacement, desserte, commodités, qualité de la construction, équipements et confort, état d'entretien des lieux), sur le marché locatif, dans le secteur considéré.

Il serait évidemment spéculatif de comparer les biens considérés, à des biens équivalement libres de toute occupation ; c'est-à-dire non-grevés par un bail. L'investisseur n'a, en effet, qu'un seul critère d'approche de la valeur d'acquisition d'un bien immobilier : le « retour sur investissement » espéré, c'est-à-dire le revenu brut annuel apparent, diminué de l'ensemble des flux financiers sortants, dans la durée de son cycle de vie (charges, impôts, maintenance, gros travaux etc.)

Or, ce retour sur investissement probable intègre notamment deux notions principales :

- la qualité de la construction et son état au moment de la vente, sa durée de vie résiduelle probable et les frais d'entretien prévisibles, sur la durée, qui en découlent ;
- et le risque locatif encouru, en termes de qualité de l'emplacement et de qualité des locataires (stabilité et solvabilité).

S'agissant de biens qui sont donnés à bail ; c'est-à-dire dont l'acquéreur n'aura pas la libre disposition pour une jouissance personnelle, mais dont il percevra seulement le revenu, on prendra moins en compte la surface et les éléments descriptifs du bien, mais d'avantage le retour sur investissement que l'acquéreur pourra espérer. Cette prise en compte pour être idéale devra intégrer l'ensemble des flux relatifs à la dépense initiale, aux revenus apparents, aux revenus traités après déduction des différentes charges, impôts, travaux, etc... Il sera notamment pris en compte les éléments du bail qui déterminent à la fois la durée des engagements pris vis-à-vis du locataire ainsi que des engagements financiers pris par rapport à l'imputation de l'impôt foncier ou des gros travaux en particulier, s'agissant de baux qui ne sont pas des baux d'habitation (les baux d'habitation relevant du secteur protégé et ne comportant aucune clause dérogatoire relative à l'impôt foncier ou à la répercussion de travaux aux locataires).

Le loyer brut annuel des biens considérés (hors charges) représente le revenu brut servant de base au calcul de la valeur par capitalisation du revenu.

Le taux de capitalisation retenu – à dire d'expert – sera déterminé tenant compte des critères et éléments descriptifs du bien détaillés dans l'expertise et du type de risque locatif rencontré, ainsi que de la situation du marché de la transaction immobilière dans secteur considéré.

L'estimation de la valeur vénale de biens donnés à bail ou grevés de droits d'occupation au profit de tiers, prend principalement en compte :

- La qualité globale de l'immeuble, la situation locative de l'immeuble, au jour de l'expertise, la qualité de l'emplacement, le style architectural de l'immeuble, qualité et état et technique des matériaux de l'immeuble, sa durée de vie résiduelle et le coût d'entretien et gros travaux probables, à court et moyen terme, en découlant, qui déterminent ensemble l'espoir de plus-value latente ;
- Le loyer et clauses particulières du bail,
- La sécurité locative liée à la personnalité du locataire.



Les autres méthodes d'évaluation, sont utilisées de manière plus exceptionnelle, c'est-à-dire de recouplement ou lorsque l'application de l'une des principales méthodes évoquées ci-dessus se révèle impossible ou malaisée.

Ne seront en conséquence pas retenues dans la présente étude :

- La méthode discounted cash-flow ;
- La méthode par le coût de remplacement ;
- La méthode par sol et construction ;
- La méthode du bilan promoteur ;
- La méthode des ratios professionnels.

## ❖ Chapitre 8.1 Méthode par comparaison directe

### METHODES RETENUES

La valorisation sera menée par comparaison directe, au regard de biens vendus, de même type sur le secteur considéré.

Afin d'enrichir l'information sur le marché immobilier et d'apporter un éclairage simple et visuel sur les différentes composantes du marché, une recherche par comparaison directe a été effectuée pour le type de bien concerné, un bien à usage d'habitation.

Cette étude a été menée conformément à des offres présentant des caractéristiques de superficie semblables, dans une même zone offrant des distances équivalentes aux infrastructures environnantes.

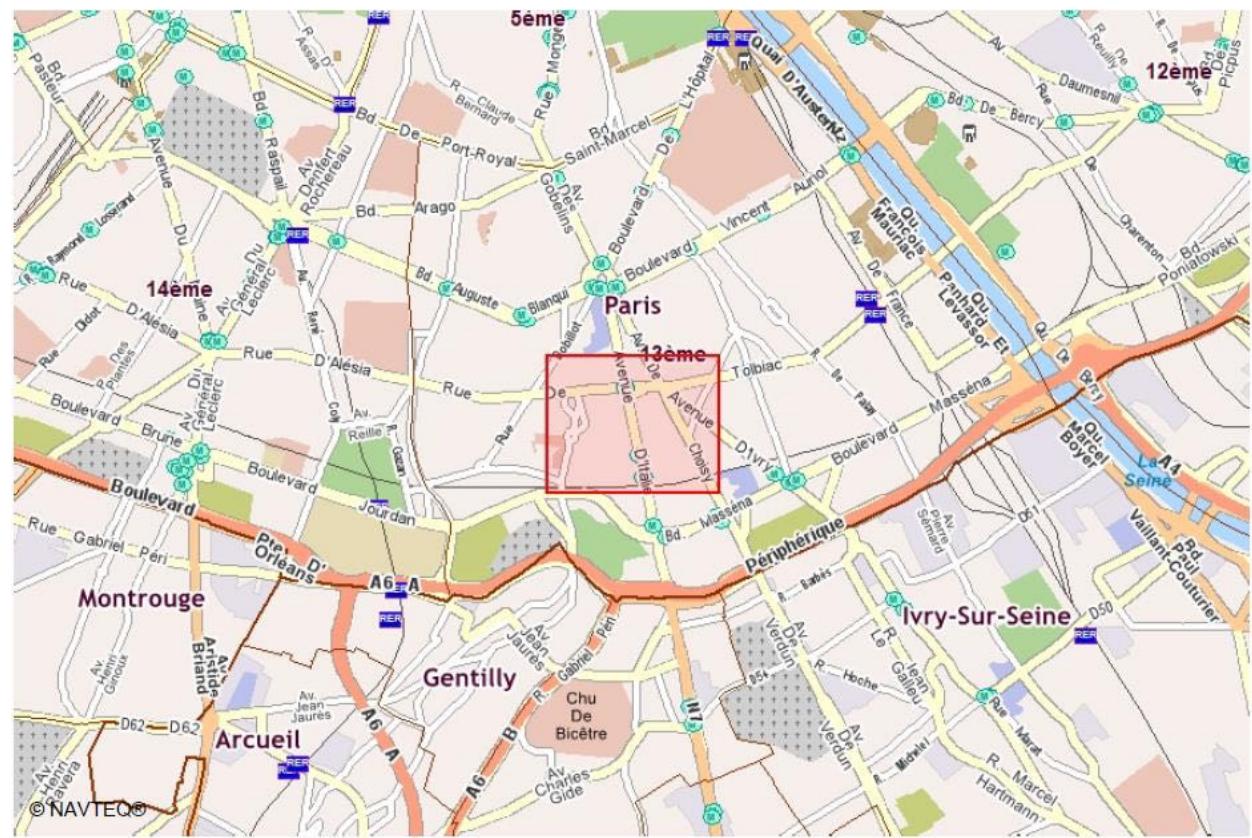
Cependant, les biens présentés sont susceptibles d'avoir des caractéristiques différentes, notamment quant à leur qualité de construction, leur état, leur configuration et leurs équipements... ceci permettant alors de justifier d'une différence de valeur.

Ledit bien et droits immobiliers ont été estimés libres en leur état actuel et dans l'hypothèse du maintien de leur usage actuel.

## Références et éléments de comparaison

### Zone de recherche :

Département : 75 - Paris  
 Commune : PARIS  
 Arrondissement : 13ème arrondissement  
 N° : 83  
 Libellé de voie : AVENUE D'ITALIE  
 Recherche sur un cercle de rayon : 300 m  
 Nombre de pièces : 2, 3, 4, 5, 6+  
 Période de mutation : depuis le 01/2017  
 Type de mutation : vente amiable



Source : base BIEN

### Eléments de référence, biens vendus :

Compte tenu du nombre important de références dans le secteur à considérer et compte tenu du caractère disparate de celles-ci, l'expert priviliege les références ci-après énoncées du fait de :

- L'immeuble, objet de nos références, présente des caractéristiques physiques similaires : hauteur, prestations communes (piscine en dernier étage, qualité des matériaux, gardiennage...), date de construction (année 1970 environ), architecte (Monsieur Novarina), balcon pour chaque appartement, nombre de lots important au sein de la copropriété (et imputation des charges s'y afférentes) ;
- L'immeuble possède également des similitudes géographiques semblables à notre immeuble à expertiser : immeuble construit en retrait de l'alignement des autres immeubles voisins, implantation sur l'avenue d'Italie (contraintes et nuisances similaires en termes de trafic, bruit, pollution...), commerces à proximité immédiate.

Il est toutefois à noter la différence de distance séparant les deux immeubles d'une station de métro. L'immeuble, objet de notre comparaison, disposant d'une station de métro au pied de celui-ci. L'expert tiendra alors rigueur de cette considération dans ses conclusions.

Ainsi, après étude et appréciation des différentes références résultantes de l'analyse de marché, l'expert retient les termes de comparaisons suivants :

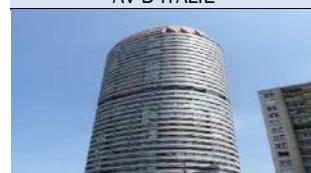
<u>Photographie</u>	<u>Prix Global</u>	<u>Prix m<sup>2</sup></u>	<u>Régime juridique</u>	<u>Urbanisme</u>	<u>Surface</u>	<u>Dépendances</u>	<u>Nbre pièces</u>	<u>Année construction</u>	<u>Date mutation</u>
	840 000 €	6 000 €	Copropriété	UG	141 m <sup>2</sup>	1	4	1970 env.	28.05.2019
AV D'ITALIE									
	890 000 €	6 357 €	Copropriété	UG	140 m <sup>2</sup>	0	5	1970 env.	18.01.2019
AV D'ITALIE									
	822 250 €	7 028 €	Copropriété	UG	117 m <sup>2</sup>	1	4	1970 env.	07.09.2018
AV D'ITALIE									
	917 000 €	6 504 €	Copropriété	UG	141 m <sup>2</sup>	1	5	1970 env.	04.04.2018
AV D'ITALIE									


 970 000 € 6 178 € Copropriété UG 157 m<sup>2</sup> 1 5 1970 env. 04.06.2018

AV D'ITALIE


 734 000 € 6 066 € Copropriété UG 121 m<sup>2</sup> 4 4 1970 env. 17.07.2018

AV D'ITALIE


 735 000 € 6 391 € Copropriété UG 115 m<sup>2</sup> 1 4 1970 env. 08.07.2016

AV D'ITALIE


 1 070 000 € 6 815 € Copropriété UG 157 m<sup>2</sup> 2 5 1970 env. 04.12.2017

AV D'ITALIE

Eléments de référence, emplacements de stationnement vendus :

Photographie	Prix Global	Régime juridique	Urbanisme	Année construction	Date mutation
	20 000 €	Copropriété	UG	1970 env.	06.07.2018
AV D'ITALIE					
	20 000 €	Copropriété	UG	1970 env.	09.06.2018
AV D'ITALIE					
	30 000 €	Copropriété	UG	1970 env.	09.10.2018
AV DE CHOISY					
	20 000 €	Copropriété	UG	1970 env.	05.05.2017
AV DE CHOISY					
	20 000 €	Copropriété	UG	1970 env.	25.04.2017
AV DE CHOISY					

## Critères de valorisation

DETERMINATION DE LA  
VALEUR VENALE DU BIEN A  
CONSIDERER  
PAR COMPARAISON  
DIRECTE

### **Constatations de l'expert :**

Les termes de comparaison recherchés font apparaître des valeurs relativement homogènes pour des appartements entre 115 et 160 m<sup>2</sup> comprises entre **6 000 €/m<sup>2</sup> et 7 000 €/m<sup>2</sup>**.

Il convient alors d'ajuster ces valeurs au cas d'espèce. En effet, la valeur vénale doit prendre en compte divers critères propres au bien considéré, notamment :

- Son environnement, générateur de plus-value.  
En d'autres termes, sa situation géographique et sa situation relative au voisinage, notamment la proximité des équipements commerciaux, administratifs, scolaires ou de moyens de transports.
- Les contraintes juridiques auxquelles le bien peut être soumis, celles-ci pouvant contraindre d'une certaine manière de droit de propriété et/ou de jouissance ainsi que d'apposer des prescriptions pouvant aboutir dans certains cas à des coûts.
- Sa qualité de construction, notamment quant à la nature et au choix des matériaux utilisés, de sa qualité architecturale, de l'importance de sa construction, des finitions, des équipements intérieurs, des dispositions existantes en matière de sécurité, d'hygiène et d'isolation.
- Les facteurs économiques par lesquels la valeur d'un bien dépendra de ses possibilités de vente, soit pour son revenu, soit parce qu'il offre un intérêt particulier.

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accès aux commerces et transports en commun et aux dessertes (Bd. Périphérique) aisés ;</li> <li>➤ Opportunité du secteur par rapport aux écoles supérieures (Panthéon notamment) ;</li> <li>➤ Appartement en étage élevé, permettant de bénéficier d'une vue dégagée ;</li> <li>➤ Double exposition est-ouest, constituant un avantage certain ;</li> <li>➤ Prestations de bonne gamme et travaux réalisés aux standards actuels (matériaux sobres et épurés) ;</li> <li>➤ Bon standing de l'immeuble aux prestations et équipements de qualité (matériaux nobles et présences d'éléments de confort tels que piscine, gardiennage...) ;</li> <li>➤ Potentiel d'aménagement du bien ;</li> <li>➤ Eclairage naturel optimal et volumes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Implantation dans un quartier hétérogène ;</li> <li>➤ Caractère populaire du quartier ;</li> <li>➤ Localisation sur un axe structurant d'où peuvent émaner des nuisances (atténuées par une implantation en étage élevé) ;</li> <li>➤ Architecture datée et désaffection pour ce style architectural (« Tour ») ;</li> <li>➤ Aménagements impactant la distribution intérieure de l'espace ;</li> <li>➤ Aménagements et prestations personnalisés pouvant créer un décalage avec le marché d'acquéreurs potentiels ;</li> <li>➤ Nombre important de lots et de copropriétaires ;</li> <li>➤ Droit de préemption urbain renforcé ;</li> <li>➤ Perte des garanties légales de la construction concernant les travaux</li> </ul>



appréciés :

- Equipements et éléments de confort répondant aux tendances actuels (suite parentale, cuisine équipée, domotique...);
- Confort conféré par la présence d'un emplacement de stationnement supplémentaire ;
- Bien réputé libre d'occupation, non grevé de droits ;
- Règlement de copropriété permettant un usage mixte des lots ;
- Catégorie socio professionnelle majoritairement composée de cadres ;

effectués :

- Risque locatif potentiel compte tenu de la superficie du bien et des caractéristiques du marché ;
- Marché immobilier tendu, mais bien atypique compte tenu des caractéristiques sociétales, obligeant à afficher des prix contenus (profondeur du marché restreinte).

Compte tenu des différentes références résultantes de l'analyse de marché ci avant énoncées, l'expert retient une valeur de référence moyenne de **6 400 €/m<sup>2</sup>**.

Toutefois, le marché n'ayant pu faire ressortir des termes de comparaisons de biens intrinsèquement similaires du fait notamment de certains critères précités, l'expert a employé l'usage d'abattements et de majorations afin de pouvoir dégager la valeur vénale du bien à considérer.

Concernant les *facteurs géographiques* (proximité des commodités, implantation sur un axe structurant, quartier populaire...), l'expert ne procédera à aucun abattement ni aucune majoration de la valeur pour les raisons précédemment énoncées. A savoir : immeuble construit en retrait de l'alignement des autres immeubles voisins, implantation sur l'avenue d'Italie (contraintes et nuisances similaires en termes de trafic, bruit, pollution...), commerces à proximité immédiate.

S'agissant des *facteurs juridiques* (bien réputé libre d'occupation, règlement de copropriété relativement souple, droit de préemption urbain renforcé...), l'expert ne retraira pas la valeur considérant que les contraintes urbanistiques sont similaires (zone urbaine générale et droit préemption urbain applicable à l'ensemble des zones urbaines de Paris), que compte tenu du nombre de lots présents dans l'immeuble objet de notre comparaison et après recherches, il peut être présumé un fonctionnement équivalent au sein de l'immeuble (montants des charges, usage des lots...).

Compte tenu des *caractéristiques physiques* du bien à considérer, l'expert ne tiendra pas compte des critères relatifs à l'année de construction du bien ainsi qu'à son architecture typique des années 1970 et du nombre de lots et de copropriétaires en découlant, du fait que les références de comparaison prises en compte possèdent les mêmes caractéristiques.

De même, l'immeuble, objet de nos références, présente des caractéristiques physiques similaires : hauteur, prestations communes (piscine en dernier étage, qualité des matériaux, gardiennage...), date de construction (année 1970 environ), architecte (Monsieur Novarina) et balcon pour chaque appartement ;

Cependant, en considérant que les références prises en compte constituent une « moyenne », certaines caractéristiques spécifiques au bien à considérer doivent être isolées de manière à les valoriser indépendamment, celles-ci constituant des éléments de majorations ou d'abattements.

Ainsi, la valeur de référence retenue doit être corrigée afin de prendre en compte les caractéristiques propres au bien, à savoir :

- **Un étage élevé permettant de bénéficier d'une vue dégagée et de l'absence de vis-à-vis :**

Le bien se situe en étage élevé et ce, dans un immeuble de grande hauteur (supposé supérieur à la moyenne) permettant de bénéficier de l'absence totale de vis-à-vis (ce qui peut s'avérer rare dans une zone urbaine dense), d'un ensoleillement optimal ainsi que d'une vue dégagée. En outre, la hauteur dont bénéficie l'appartement permet d'atténuer toutes nuisances (sonores, olfactives, pollutions, ...) L'ensemble constituant un facteur de plus-value indéniable et un facteur d'attractivité.

L'expert valorisera alors cette situation tout en restant prudent puisque nos termes de comparaison, s'agissant d'une moyenne de marché, sont issus d'un bâtiment de grande hauteur, pouvant potentiellement tenir compte de similitudes en termes de vue, d'absence de vis-à-vis ou d'étage élevé. Il convient également de souligner le niveau de charges devant être supporté par le propriétaire, plus élevé, lorsque les biens sont situés en étage supérieur, contraignant ainsi à une majoration mesurée.

- **Une double exposition :**

L'appartement à considérer présente l'avantage de bénéficier d'une double exposition, le rendant ici traversant, cette caractéristique lui donnant un attrait certain. Les biens, en milieu urbain, possédant cette spécificité sont mieux valorisés puisqu'ils permettent une lumière naturelle satisfaisante, ici accentuée par la présence de larges baies vitrées, ils donnent également des volumes agréables et des perspectives intérieures attrayantes.

En outre, l'orientation proposée par le bien, est – ouest, constitue un atout non négligeable, procurant de la luminosité le matin avec un soleil direct et conservant alors de la fraîcheur l'après midi et le soir, puis permettant de bénéficier d'une luminosité également en soirée avec l'exposition ouest.

L'expert procédera ainsi à une majoration de la valeur de référence compte tenu de ces spécificités qui, quand bien même seraient usuelles pour un appartement de cette surface, participent à l'attractivité et à la liquidité du bien à considérer.

- **Un appartement disposant de prestations de qualité :**

Nous avons pu constater que les matériaux utilisés sont, en majorité, de qualité et contribuent au standing du bien. Compte tenu des travaux effectués pour amener le logement à un niveau de confort et d'éclairage pouvant être considéré comme supérieur aux modes de vie actuels, l'expert procédera à une majoration de la valeur de référence ci-dessus dégagée.

- **Un second emplacement de stationnement :**

Les références ci-dessus citées font, pour la plupart, état d'un stationnement compris dans le prix de vente du bien.

Dans le marché immobilier parisien, posséder un second emplacement constitue un avantage, s'agissant notamment d'un appartement possédant une surface « familiale ». Compte tenu de ces considérations, la valorisation dudit emplacement fera l'objet d'une valorisation autonome.

- **Une surface importante par rapport à la typologie du bien (Type 3), entraînant une surface sous exploitée :**

Le bien présente une surface appréciée, découlant de la réunion de deux lots. Celle-ci, qui présente un caractère attrayant de prime abord engendre ici des conséquences en termes d'agencement intérieur et de distribution de l'espace. En effet, au cas d'espèce, la surface s'en voit pénaliser par un nombre de pièces restreint, à savoir trois pièces. En outre, la configuration actuelle de l'appartement ne semble pas générer une surface optimale puisque, certaines zones (couloir notamment) paraissent sous exploitées, générant de ce fait, une perte de surface.

L'utilisation familiale se voit alors limitée, de même que le marché d'acquéreur. L'optimisation de cette superficie devrait alors nécessiter une restructuration du plan, ce qui pourrait venir contredire le standing actuel alloué au logement.

L'expert tiendra compte de cette contrainte et ajustera la valeur vénale du bien en procédant à un abattement.

- **Des aménagements et prestations de qualité, pouvant créer un décalage par rapport au marché et aux attentes des acquéreurs :**

Le bien semble atypique pour le marché dans lequel il se place, à savoir le marché immobilier du XIIIème arrondissement, quartier populaire qui affiche des prix « contenus » par rapport à d'autres secteurs de la capitale mieux valorisés, dans lesquels l'attractivité et la liquidité sont présentes, et trouvent ainsi aisément preneur pour ce type de produit.

Cette considération conduit l'expert à une valorisation prudente puisque de telles prestations peuvent réduire la profondeur du marché et pénaliser ainsi la vente.

En conséquence, la méthode ici employée, celle par comparaison, doit établir des éléments de comparaison similaires entre les biens à évaluer. Cette similitude devant s'apprécier au regard de leur situation géographique, quant à leur situation physique, à leur situation économique et à leur situation juridique.

Ainsi, pour toutes les considérations ci-dessus énoncées, l'expert retient pour le présent calcul, une valeur de référence supérieure aux valeurs de référence, après appréciation des données du marché et compte tenu des particularités physiques, juridiques et économiques du bien, soit une valeur au m<sup>2</sup> de **7 955 €**.

Concernant l'emplacement de stationnement, l'expert retient une valeur à l'unité de **20 000 €**, les données de marché étant relativement homogènes pour cette typologie d'actif.

Type de valorisation	Méthode de valorisation	Désignation	Surface Carrez déclarée	Valeur de référence retraitée	Valeur retenue
Valeur vénale	Comparaison	Appartement	149,41 m <sup>2</sup>	7 955 €/m <sup>2</sup>	1 188 500 €
		Parking	1 unité	20 000 €	20 000 €

**Valeur retenue par comparaison directe 1 208 000 €**

## ~ Chapitre 8.2 Méthode par capitalisation du revenu

### METHODES RETENUES

La valeur dudit bien peut également être approchée par une méthode financière dans l'hypothèse où l'acquéreur achèterait pour investir et non pour utiliser lui-même le bien. De ce fait, la valeur la plus probante des murs est établie sur la notion de rentabilité qu'apporte son occupation pour une occupation donnée.  
Ainsi, la valeur vénale de l'immeuble occupé réside dans une méthodologie financière de rentabilité, après une analyse approfondie des valeurs locatives de marché.

Le revenu pris en compte par l'expert dans le cas d'espèce est le **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.  
Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

Le bien étant libre d'occupation et de droits, il sera recherché un loyer théorique c'est-à-dire un loyer que le bien serait susceptible de produire s'il était mis à bail dans des conditions de libre marché.

Le taux pris en compte par l'expert dans le cas d'espèce est le **taux de capitalisation**.  
Le taux de capitalisation reflète la perception que peut avoir un investisseur de son « risque locatif » et de son probable « retour sur investissement », dans la durée.  
Ce retour sur investissement intègre, bien sûr, les perspectives de plus-value latente, à moyen ou long terme. Ainsi, pour un investisseur, est-il habituel de mettre en balance la stabilité probable de la valeur d'acquisition et la rentabilité immédiate.

Ce taux est arrêté, prenant en particulier en compte la probable plus-value latente espérée, le risque locatif supposé associés au type d'immeuble considéré, à ses qualités architecturales, à son état technique, au dynamisme du secteur. Il est ainsi censé refléter le taux de retour sur investissement (TRI) qu'exigerait un investisseur moyen, désireux de se porter acquéreur d'un tel bien.

## Références et éléments de comparaison

### Zone de recherche :

Département : 75 - Paris  
Commune : PARIS  
Arrondissement : 13ème arrondissement  
N° : 83  
Libellé de voie : AVENUE D'ITALIE  
Recherche sur un cercle de rayon : 150 m  
Nombre de pièces : 3 et 5  
Période de référence : du 1<sup>er</sup> août au 28 novembre 2017

### Quartier 51 - Maison-Blanche (secteur géographique 12)

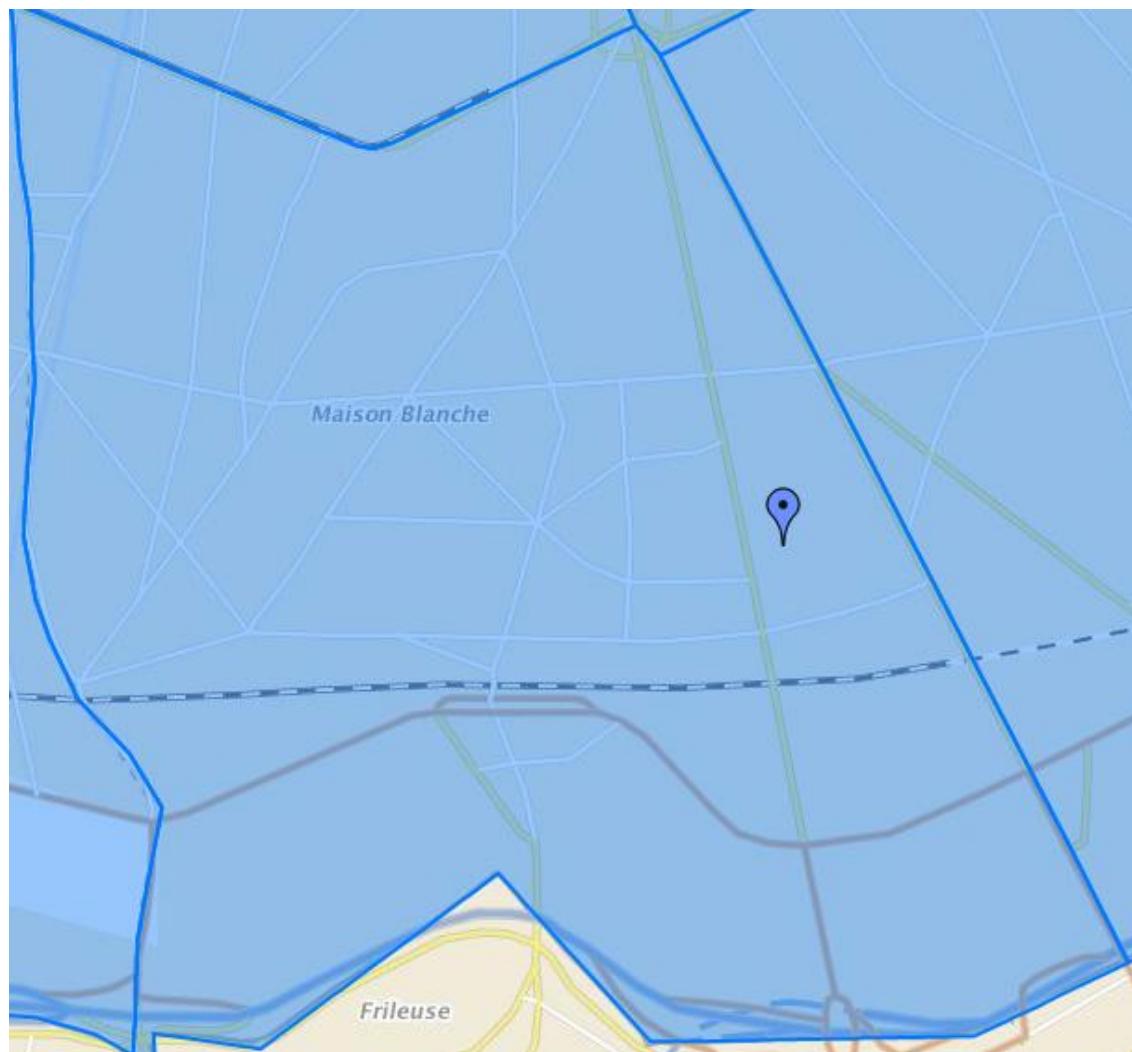
Du 1<sup>er</sup> août au 28 novembre 2017 (i)

Non meublée, 3 pièces, Construction : 1946-1970

Loyer de référence  
minoré :  
**14.6 €/m<sup>2</sup>**

Loyer de référence :  
**20.8 €/m<sup>2</sup>**

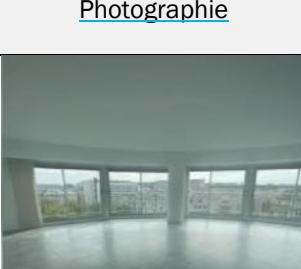
Loyer de référence  
majoré :  
**25 €/m<sup>2</sup>**





Source : DRIHL IF

Eléments de référence, biens actuellement à la location :

<u>Photographie</u>	<u>Prix Global</u>	<u>Prix m<sup>2</sup></u>	<u>Régime juridique</u>	<u>Urbanisme</u>	<u>Surface</u>	<u>Dépendances</u>	<u>Nbre pièces</u>	<u>Année construction</u>	<u>Date mutation</u>
	27 840 € HC	257 €/m <sup>2</sup> /an	Copropriété	UG	109 m <sup>2</sup>	0	4	1962	Disponible
	45 600 € HC	380 €/m <sup>2</sup> /an	Copropriété	UG	120 m <sup>2</sup>	0	4	1960 env.	Disponible
	29 136 € HC	285 €/m <sup>2</sup> /an	Copropriété	UG	102 m <sup>2</sup>	0	4	1987	Disponible
	28 800 €	293 €/m <sup>2</sup> /an	Copropriété	UG	98 m <sup>2</sup>	0	4	1960 env.	Disponible

Eléments de référence, biens actuellement à la location :

<u>Photographie</u>	<u>Prix Global</u>	<u>Régime juridique</u>	<u>Urbanisme</u>	<u>Année construction</u>	<u>Date mutation</u>
	960 €/an HC	Copropriété	UG	1960 env.	Disponible
RUE DU JAVELOT 	960 €/an HC	Copropriété	UG	NC	Disponible
AV D'ITALIE 	1 320 €/an HC	Copropriété	UG	1975 env.	Disponible
AV DE CHOISY 	960 €/an HC	Copropriété	UG	1975 env.	Disponible
AV DE CHOISY 	960 €/an HC	Copropriété	UG	NC	Disponible

## Critères de valorisation

### DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE DU BIEN PAR CAPITALISATION DU REVENU

#### **Constatations de l'expert :**

Les termes de comparaison recherchés font apparaître des valeurs, pour des appartements entre 100 et 120 m<sup>2</sup>, disponibles à la location, comprises entre **257 €/m<sup>2</sup>/an et 380 €/m<sup>2</sup> HT HC**.

Les statistiques nationales font, quant à elles, apparaître un loyer de référence de l'ordre de 20,80 €/m<sup>2</sup>/mois, soit, **249,60 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**, en deçà des valeurs locatives de comparaison.

Selon une démarche semblable, en considérant que les références prises en compte constituent une « moyenne », l'expert retrouvera certaines caractéristiques spécifiques au bien à considérer devant être isolées de manière à les valoriser, puisque constituant des éléments de majorations ou d'abattements. A savoir,

- **Un étage élevé permettant de bénéficier d'une vue dégagée et de l'absence de vis-à-vis :** majoration toutefois modérée ici puisque les références actuellement sur le marché permettent d'obtenir davantage d'informations. Il a ainsi pu être remarqué les biens pris pour comparaison présentent cette caractéristique.
- **Une double exposition** (raisonnement similaire à celui précédemment exposé)
- **Un appartement disposant de prestations de qualité** (raisonnement similaire à celui précédemment exposé)
- **Un second emplacement de stationnement :**  
Les références ci-dessus énoncées ne disposent pas d'emplacements de stationnement inclus dans les loyers. Les deux emplacements de stationnement seront donc valorisés de manière indépendante et ajoutés à la valeur locative dégagée.  
Les références en matière d'emplacements sont homogènes (hors extrême de 1320€/an, exclu dans le cas d'espèce) et ressortent à 960 €/an.  
L'expert retient alors une valeur locative de marché de 960€/an par emplacement, soit 1920 € pour les deux unités.
- **Une surface importante par rapport à la typologie du bien (Type 3), entraînant une surface sous exploitée**
- **Des aménagements et prestations de qualité, pouvant créer un décalage par rapport aux marchés et aux attentes des preneurs.**

En conséquence, tenant compte des données du marché et des particularités physiques, juridiques et économiques du bien, la méthode ici employée afin de déterminer une valeur locative théorique de marché, celle par comparaison, a fait l'objet d'une appréciation afin d'ajuster la valeur de référence. L'expert retient alors une valeur locative de **44 978 € par an Hors Charges**.

Ainsi, après avoir déterminer le loyer annuel (hors charges) du bien à considérer, servant de base au calcul de la valeur par capitalisation du revenu, l'expert appliquera à celui-ci un taux de capitalisation reflétant la perception que peut avoir un investisseur de son « risque locatif » et de son probable retour sur investissement dans la durée.

Les taux de capitalisation théorique, pour les biens d'habitation, oscillent entre 3 et 5 %. Ils peuvent descendre jusqu'à 2 % pour un bien à très fort potentiel et atteindre 7, voire 10 % pour les locaux peu qualitatifs.

Concernant le taux de capitalisation retenu, l'expert retient un taux de **4 %** tenant compte :

- **Du loyer de l'argent investi ;**

Considérant la conjoncture économique actuelle, des politiques bancaires pratiquées et des taux directeurs, ... jugés opportuns (réserve toutefois émise compte tenu de la crise sanitaire présente).

- **De la rémunération du risque locatif (risque d'impayés, de vacance locative...);**

Considérant un bien atypique par rapport au marché immobilier à considérer, incitant à des candidatures modérées en nombre ;

Supposant, toutefois, des risques d'impayés pouvant être considérés comme faibles compte tenu des catégories socio professionnelles pouvant s'intéresser à ce type d'actif ainsi que des garanties pouvant être prises par les bailleurs.

- **De la contrepartie du régime juridique du bail en vigueur ;**

Ce taux est donné sans connaître les clauses résultantes du régime juridique du bail (bail meublé, non meublée, bail civil, ...) qui pourraient être insérées dans les baux futurs. En effet, le taux de capitalisation ci-dessus donné pourrait être affiné en connaissance de règles de droit particulières. Il s'agira de prendre en compte les éléments du bail qui déterminent à la fois la durée des engagements pris vis-à-vis du locataire ainsi que de la qualité du futur preneur (âge, cautionnement,.)

- **De la dépréciation éventuelle du capital (emplacement, usure, obsolescence...);**

Compte tenu des critères géographiques précités ainsi que de l'entretien concédé d'une part aux parties communes de l'immeuble (aspect extérieur et intérieur) et d'autre part, à l'état de conservation de l'appartement, partie privative, l'expert considère un risque de dépréciation du capital faible.

Type de valorisation	Méthode de valorisation	Surface Carrez déclarée	Loyer théorique €/an HT HC	Taux de capitalisation	Valeur retenue
Valeur vénale	Capitalisation	149,41 m <sup>2</sup>	44 978 €	4 %	1 124 450 €

**Valeur retenue par capitalisation du revenu 1 125 000 €**

## ~ Chapitre 14 Conclusion

En considération de la mission qui nous a été confiée en date du 14 octobre 2020, sous les réserves exprimées ci-dessus, nous Lamy Expertise, Expert en évaluations immobilières, estimons la VALEUR VENALE libre, à la date du 23 octobre 2020, des biens immobiliers sus désignés et décrits sommairement, consistant en un appartement à usage d'habitation et ses annexes, selon la somme arithmétique des valeurs ci avant dégagée conformément, d'une part par la méthode par comparaison directe et d'autre part, par la méthode par capitalisation du revenu, en la somme de :

Type de valorisation	Méthode de valorisation	Désignation	Surface Carrez déclarée	Valeur de référence retraitée	Valeur retenue
Valeur vénale	Comparaison	Appartement	149,41 m <sup>2</sup>	7 955 €/m <sup>2</sup>	1 188 500 €
		Parking	1 unité	20 000 €	20 000 €

### Valeur retenue par comparaison directe 1 208 000 €

Type de valorisation	Méthode de valorisation	Surface Carrez déclarée	Loyer théorique €/an HT HC	Taux de capitalisation	Valeur retenue
Valeur vénale	Capitalisation	149,41 m <sup>2</sup>	44 978 €	4 %	1 124 450 €

### Valeur retenue par capitalisation du revenu 1 124 000 €

## Valeur vénale retenue 1 166 000 €<sup>4</sup> <sub>5</sub> (un million cent soixante-six mille euros)

<sup>4</sup> Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la vente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutif environ.

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

<sup>5</sup> La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale », le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement ».

## ~ Chapitre 15 Engagement

### RESERVES

Le contrat d'expertise transmis préalablement au requérant énumère les différents documents et informations (listés au paragraphe suivant) que ce dernier doit communiquer, dans la mesure du possible, à l'expert.

Si, en l'absence de communication, ceux-ci devaient révéler des informations positives ou négatives concernant le bien expertisé, l'incidence de celles-ci viendrait modifier en plus ou en moins le montant de notre conclusion.

Les valeurs retenues dans le rapport sont ainsi fondées sur les documents qui ont été communiqués. Ces documents fournis sont considérés comme sincères, véritables et conformes à la réalité.

L'expert a procédé au contrôle de la superficie de l'immeuble considéré d'après les documents remis par le requérant, sous sa seule responsabilité ; le relevé du métré n'entrant pas dans la présente mission.

Le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultants de nos constatations.

### DOCUMENTS DEMANDES ET UTILES A NOTRE MISSION

L'expert a ainsi tenu compte des éléments et documents suivants afin d'établir la valeur du bien :

- Titre de propriété ou attestation ;
- Extrait cadastral et justificatif des surfaces administratives de chaque parcelle (si plusieurs parcelles) ;
- Relevé de(s) surface(s), zone par zone ;
- Plans ;
- Taxe d'habitation de la dernière année connue ;
- Dernier appel de taxe foncière ;
- Diagnostics techniques (plomb, amiante, gaz, électricité, DPE...) ;
- Factures des travaux effectués et/ou Devis de travaux à prévoir ;
- Tout autre élément influant sur la valeur (servitudes diverses, démembrement de propriété, documents d'urbanisme...) ;
- Règlement de copropriété ;
- Procès-verbal de la dernière assemblée générale ;
- Bail ou baux en cours (en intégralité) ;
- Etat des contentieux éventuels ;
- Justificatifs du montant annuel HT et HC des derniers loyers pratiqués.



DATE DE VISITE DE L'IMMEUBLE  
DATE DE L'EXPERTISE<sup>6</sup>

14.10.2020  
23.10.2020

QUALITE DU SIGNATAIRE

Alicia GRAU

**Rédacteur**  
**Alicia GRAU**

*Expert immobilier  
Expert agréé CEIF*

*Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France  
Maîtrise en droit immobilier de l'Université Jean Moulin Lyon III  
Spécialisation « estimation des immeubles » à l'ICH*

**Approbateur**  
**J.C. SANCHEZ**

*Expert immobilier  
Maîtrise en droit des affaires de l'Université Jean Moulin Lyon III*

**Président**  
**Thomas PERRI**

*Président LAMY Group*

<sup>6</sup> La date de réception de la notification du présent rapport fait courir le délai de prescription fixé à deux ans.

## ~ Chapitre 16 Annexes

### REFERENCES CADASTRALES

#### **Références de la parcelle 000 DU 1**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 DU 1</b>
Contenance cadastrale	<b>7 089 mètres carrés</b>
Adresse	<b>21 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>85 AV D ITALIE</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>13 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>17 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>87 AV D ITALIE</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>83 AV D ITALIE</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>23 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>19 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>
Adresse	<b>15 RUE AUGUSTE PERRET</b>
	<b>75013 PARIS 13</b>

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SELON LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

##### Article 2 : Désignation de l'immeuble.

Le présent règlement s'applique à un ensemble immobilier à édifier sur trois terrains situés :

- I) le 1er : 89/97, avenue de Choisy - PARIS 13ème  
d'une superficie d'environ 2 083 m<sup>2</sup>
- II) le 2ème : 83/87, avenue d'Italie - PARIS 13ème  
d'une superficie d'environ 7 100 m<sup>2</sup>
- III) le 3ème : situé Voie L 13 n° 18 - PARIS 13ème  
d'une superficie d'environ 400 m<sup>2</sup>

conformément aux plans dressés par Monsieur NOVARINA, architecte, et aux permis de construire délivrés le 1er Octobre 1964 sous la référence G.V. 30 725 et le 16 Mars 1966 sous la référence n° 20 215.

BAT A

BAT B

BAT C

ORIGINE DE PROPRIETE



**Christophe MONNETREAU – David CHAUVIN**  
**Notaires Associés**

**24 bis avenue du Canal de la Bridoire  
BP 50006  
17620 SAINT-AGNANT**

**TELEPHONE : 05.46.83.30.14  
TELECOPIE : 05.46.83.23.91**

**@-mail : monnetreau-chauvin@notaires.fr**

**9h00 / 12h30 – 14h00 / 18h00  
ETUDE FERMEE LE SAMEDI**

**ATTESTATION**

**JE SOUSSIGNE Maître David CHAUVIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Maître Christophe MONNETREAU et Maître David CHAUVIN », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-AGNANT, 24 bis avenue du Canal de la Bridoire,**

**CERTIFIE ET ATTESTE QUE :**

**Suivant acte reçu par Maître Valérie MAGNARD, notaire à PARIS, avec ma participation, le 7 mai 2009,**

**Les consorts MONNET**

**ONT VENDU A :**

**La société dénommée "GINKGO", société civile immobilière au capital de 8 000,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75013) 83 avenue d'Italie Le Périscope - CP 191, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 451 979 173.**

PROPRIETAIRE

Greffre du Tribunal de Commerce de Paris  
1 QU DE LA CORSE  
75198 PARIS CEDEX 04  
N° de gestion 2009D01989

Code de vérification : 0409PAULIN  
<https://www.infogreffe.fr/controle>


*Extrait Kbis*
**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
 à jour au 1 octobre 2016

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	451 979 173 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	16/06/2009
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Crétel en date du 07/05/2009
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	06/02/2004
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>GINCKO</b>
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	8 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	Cp 191 le Periscope 83/87 avenue d'Italie 75013 Paris
<i>Activités principales</i>	Acquisition - mise à disposition - location vente d'immeubles
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 06/02/2103
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

<i>Associé - Gérant</i>	THAI Philippe
<i>Nom, prénoms</i>	Le 03/11/1969 à SAIGON (VIET NAM)
<i>Date et lieu de naissance</i>	
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Le Périscope, Cp 191-83/87 avenue d'Italie 75013 Paris

*Associé*

<i>Nom, prénoms</i>	BOCQUEL André
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 29/12/1948 à FEGREAC (44)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Le Périscope Cp 191-83/87 avenue d'Italie 75013 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL.

<i>Adresse de l'établissement</i>	Le Périscope Cp 191-83/87 avenue d'Italie 75013 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition - mise à Disposition - location vente d'immeubles
<i>Date de commencement d'activité</i>	16/01/2004
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 1 du 16/06/2009  
 LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier



RENSEIGNEMENTS  
D'URBANISME

[HTTPS://TELESERVICES.PARIS.FR  
/RU/JSP/SITE/  
RUNSTANDALONEAPP.JSP](https://TELESERVICES.PARIS.FR/RU/JSP/SITE/RUNSTANDALONEAPP.JSP)

**MAIRIE DE PARIS** Direction de l'Urbanisme

Sous Direction des Etudes et des Règlements d'Urbanisme

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME  
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT**

Contact : [rens.urba@paris.fr](mailto:rens.urba@paris.fr)

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

**DEMANDE**

SITUATION : PARIS : 13 Arr.  
N° 83 AVENUE D'ITALIE  
Référence cadastrale

**REPONSE**

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

**ADRESSES :**

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)

Adresse complète de la parcelle	Alignment
Arrondissement : 13e Arr 083 - 087 AVENUE D'ITALIE 013 - 023 RUE AUGUSTE PERRET	Limite de fait conservé Limite de fait conservé

**NOTA :**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :**

(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

- DPU "simple"       DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :**

- Plan Local d'Urbanisme de Paris  
 Secteur Sauvegardé  
 Secteur du Sénat

**ZONE :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale | <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains |
| <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte               | Destination : Sect. d'incitation à la mixité habitat -emploi     |
| <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière     | Secteur Particulier : Néant                                      |

**NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> MONUMENT HISTORIQUE :                                | <input type="checkbox"/> Périmètre de site : | <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES |
| <input type="checkbox"/> inscrit  | <input type="checkbox"/> inscrit             | <input checked="" type="checkbox"/> Zones d'ANCIENNES CARRIERES                      |
| <input type="checkbox"/> classé   | <input type="checkbox"/> classé              | <input type="checkbox"/> Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antéjudien)                 |
| <input type="checkbox"/> Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : |  | <input type="checkbox"/> Servitude d'alignement                                      |
| Zonage  | :  |  |
| Cote des plus hautes eaux connues   | :  |  |
| Secteur Stratégique   | :  |  |

**OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour logement social   | <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser | <input type="checkbox"/> Rénovation urbaine  |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville                          | <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement de voirie   | <input type="checkbox"/> Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | <input type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)  |  |

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie                                | <input type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social   | <input checked="" type="checkbox"/> Zone de surveillance et de lutte contre les termites |
| <input type="checkbox"/> Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global            | <input checked="" type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social   | <input type="checkbox"/> Zone à risque d'exposition au plomb                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat : Protection renforcée | <input type="checkbox"/> Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots |  |

**PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :**

- Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés
- Élément particulier protégé
- Volumétrie existante à conserver
- Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

**PROTECTION DES ESPACES LIBRES:**

- Espace boisé classé
- Secteur de mise en valeur du végétal
- Secteur de renforcement du végétal
- Espace vert protégé
- Espace libre protégé
- Espace libre à végétaliser
- Espace à libérer

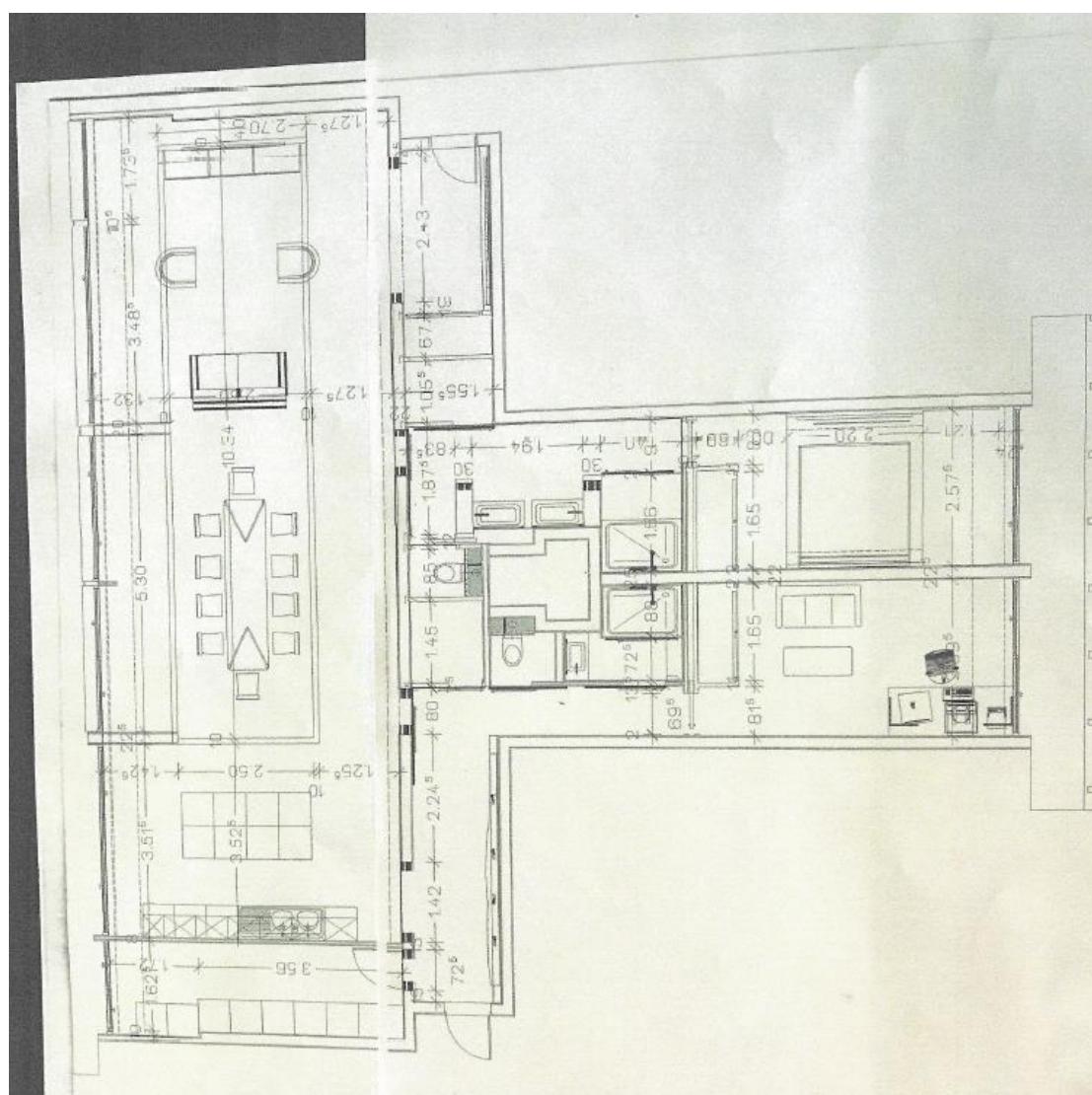
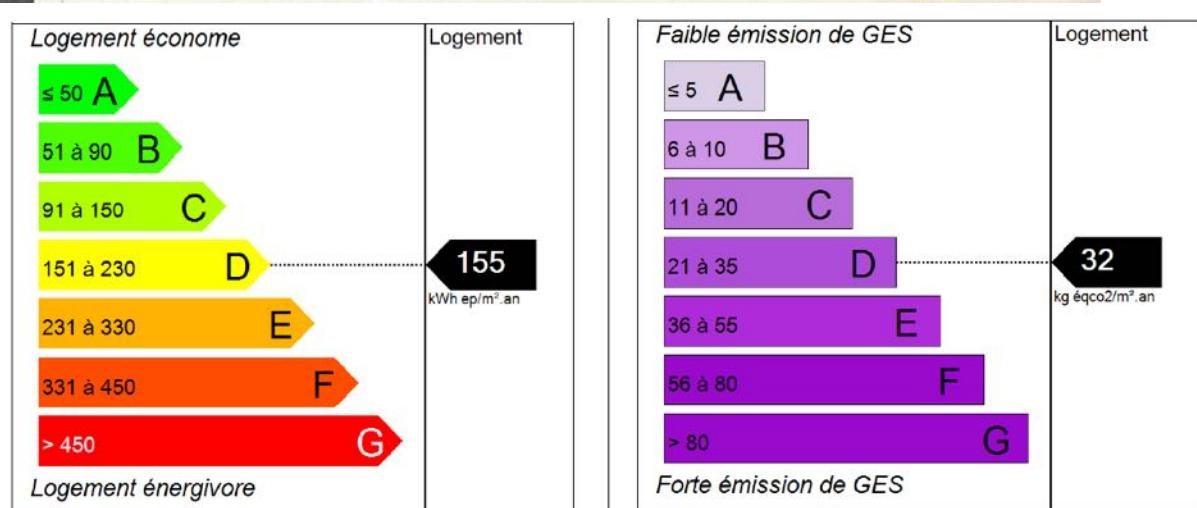
**AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :**

- Aménagement piétonnier
- Emprise de construction basse en bordure de voie
- Voie à conserver, créer ou modifier
- Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- Passage piétonnier sous porche à conserver

**SERVITUDES DIVERSES :**
**ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :**

- Secteur de compensation renforcée
- Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux
- Quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

PARIS, le 13/10/2020  
LA MAIRE DE PARIS

PLAN DE  
L'APPARTEMENT

EXTRAIT DU DPE


EXTRAIT DECOMPTE  
DES CHARGES

SCI GINKGO  
BAL 191  
83/87 AVENUE D'ITALIE  
75013 PARIS

## RÉPARTITION DES CHARGES

le 4/05/2018

Période du 01.01.2017 au 31.12.2017

IMMEUBLE			RÉFÉRENCES		
83-87 AV D'ITALIE 75013 PARIS			04.003.01206		
LOT	LIBELLÉ DES DÉPENSES	BASE RÉPART.	MONTANT A REPARTIR	TANTIÈME	QUOTE-PART
	AU CHAUDE 30M3 A 6,00 COMPT. ( TVA du lot: 505,14 )		Total lot n°	1543:	180,00 4.953,20 2.542,34
1547	CHARGES GENERALES PERISCOPE	740000	1.024.413,88	2008	2.779,76
	CHARGES ASCENSEUR ET ESCALIER	100000	90.120,51	459	413,65
	CHARGES CHAUFFAGE	100000	329.637,36	335	1.104,29
	DESINSECTISATION PRIVATIF	322	3.520,00	1	10,93
	Total opérations courantes :				4.308,63
	dont TVA. 444,64				
	CHARGES GENERALES PERISCOPE	740000	106.396,55	2008	288,71
	CHARGES CHAUFFAGE	100000	29.692,67	335	99,47
	Total opérations exceptionnelles :				388,18
	dont TVA. 51,08				
	( TVA du lot: 495,72 )		Total lot n°	1547:	4.696,81 2.329,55

LISTE DES TRAVAUX  
EFFECTUES

### Appartement Le Périscope 19em étage Montants travaux et Mobiliers 2009/2010 SCI GINKGO

Architecte AGUETTAZ	2 800,00 €
Gros œuvre PEROSA MANFRETI	110 322,82 €
Électricité ERF ROUX	62 677,55 €
Plombier PEROSA CLAUDIO	58 526,06 €
Menuiseries extérieures, habillages et coffre fort ALCOF	69 670,73 €
Plâtrerie Staff COURTOT	24 513,98 €
Domotique, son et , écrans, image PASSION CINEMA CONCEP	78 125,42 €
Menuiseries verre portes coulissantes intérieures CASALI	19 044,00 €
Peinture ROUSSEAU	19 793,02 €
Peinture 2 LP	3 755,00 €
Menuiseries aménagements placards	21 484,02 €
Aménagements muraux GRIMUR	4 747,50 €
Eclairage ART ET LUMIERE	1 060,00 €
	<b>476 520,10 €</b>
Equipements cuisine	35 955,00 €
Mobiliers	52 525,00 €
	<b>88 480,00 €</b>
	Récapitulatif
	476 520,10 €
	88 480,00 €
	<b>TOTAL GENERAL</b>
	<b>565 000,10 €</b>

**EXTRAIT DU  
REGLEMENT DE  
COPROPRIETE**

**Article 8 - Usage des Parties Privées :**

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

**1) - Travaux Particuliers.**

Il pourra modifier à ses frais la distribution intérieure de ses locaux.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée des copropriétaires. Ces travaux, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'Architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

**2) - Division - Réunion.**

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires l'autorisant à la double majorité prévue par l'article 22.

**3) - Mode d'occupation.**

Les locaux à usage d'habitation ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs ; les professions libérales sont admises dans la limite des réglementations administratives en vigueur.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

En ce qui concerne les écritœux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le n° I de l'article 7 seront également applicables à l'usage des parties privées : en tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.