



Dossier : Indivision PALLAS

NERAC (47)

Réf. : 24-4730

Rapport établi le 5 novembre 2024

RAPPORT D'EXPERTISE

**Valeur vénale d'une propriété comprenant deux maisons,
d'anciennes dépendances agricoles et du foncier sur la commune
de NERAC (47)**

Cabinet d'expertise foncière, agricole et immobilière

2, Rue Vincent Van Gogh
32000 AUCH
05.62.61.83.12

cabinetcdh.experts@gmail.com

6, Boulevard Scaliger
47000 AGEN
05.53.87.77.42



PRÉAMBULE

François BIZIEUX, Expert Foncier et Immobilier, membre de la Confédération des Experts Fonciers (CEF), est inscrit sur la liste nationale des Experts Fonciers (CNEFAF) et sur la liste des Experts de Justice près la Cour d'Appel d'Agen.

Romain BROUSSAL, Expert Immobilier et Foncier membre de la Confédération des Experts Fonciers (CEF).

Ils garantissent avoir mené l'expertise en toute indépendance, n'avoir aucune relation avec le mandant pouvant influencer sur leur impartialité et avoir rédigé le rapport en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Il ne rentre pas dans leurs compétences d'effectuer ni les diagnostics techniques (amiante, insectes xylophages, plomb, radon, DPE, assainissement, ...), ni les diagnostics environnementaux (contamination des sols, pollution des eaux, ...).

Les conclusions de ce rapport sont donc établies avec les réserves présentées ci-dessus.



TABLE DES MATIERES

<u>1</u>	<u>MISSION DE L'EXPERT</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>DÉSIGNATION – SITUATION</u>	<u>5</u>
2.1	Désignation cadastrale	5
2.2	Situation	6
<u>3</u>	<u>ASPECTS JURIDIQUES</u>	<u>7</u>
3.1	Propriété.....	7
3.2	Occupation	7
3.3	Servitudes.....	7
3.4	Urbanisme.....	7
<u>4</u>	<u>PRESENTATION/DESCRIPTIF</u>	<u>9</u>
4.1	La maison rue de fontindelle	9
4.1.1	Gros œuvre	9
4.1.2	Intérieur	10
4.2	La propriété de l'Hermitage.....	11
4.3	Les dépendances agricoles	15
4.4	Le foncier	16
<u>5</u>	<u>ÉVALUATION</u>	<u>17</u>
5.1	La maison rue Fontinelle	17
5.2	Le corps de ferme de l'Hermitage	19
5.3	Les anciennes dépendances agricoles	20
5.4	Le Foncier	21
<u>6</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>22</u>

1 MISSION DE L'EXPERT

Dans le cadre du règlement de l'Indivision PALLAS, nous avons été missionnés afin de recueillir un avis indépendant sur la valeur vénale d'une propriété comprenant une maison située au 7 rue Fontindelle à NERAC et une ancienne propriété viticole composée d'une maison de maître avec de nombreuses dépendances en état de ruine ainsi que du foncier pour une surface de 22 ha 60 a 09 ca sur la commune de NERAC (47)

Nous, M. Romain BROUSSAL Expert Immobilier et Expert Foncier avons visité les parcelles le 2 octobre 2024 et après avoir rassemblé les données nécessaires, avons établi le présent rapport.

Pièces recueillies :

- ✓ *Matrices cadastrales*
- ✓ *Ordonnance de jugement*



2 DÉSIGNATION – SITUATION

2.1 Désignation cadastrale

Ensemble immobilier figurant au cadastre de NERAC sous les relations actualisées suivantes :

Commune	Section	N°	Désignation	Surface
NERAC	AB	198	<i>La Ville</i>	00ha 05a 47ca
	AN	3	<i>Pachera Rossignol</i>	00ha 88a 22ca
	CN	2	<i>Tirot</i>	00ha 77a 67ca
	CN	51	<i>L'Hermitage</i>	01ha 66a 83ca
	CN	67	<i>Cayrou</i>	12ha 31a 04ca
	CN	68	<i>Cayrou</i>	00ha 09a 32ca
	CN	70	<i>Cassanel</i>	04ha 10a 71ca
	CN	71	<i>Bernadoux</i>	01ha 02a 33ca
	CN	103	<i>Cassanel</i>	00ha 76a 08ca
	CO	35	<i>L'Hermitage</i>	00ha 53a 34ca
	CO	36	<i>L'Hermitage</i>	00ha 39a 08ca
				22ha 60a 09ca



Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

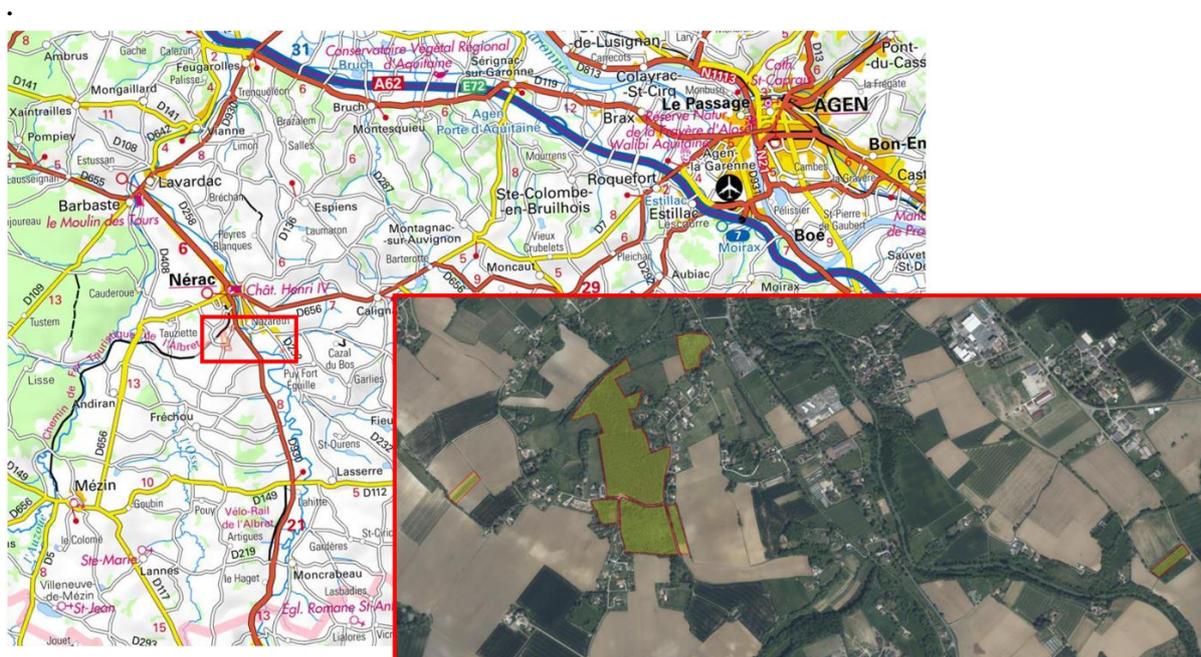
2.2 Situation

NERAC est une commune du Lot-et-Garonne dans la région Nouvelle-Aquitaine.

NERAC est le siège de la communauté de communes Albret Communauté, comptant 33 communes. Elle se situe à 25 km au Sud-Ouest d'AGEN.

NERAC est une commune comptant 6 880 habitants, en baisse de 1,26 % depuis 2015.

Les commerces et commodités les plus accessibles sur la commune.



Le bien à évaluer se situe en bordure Sud du bourg de NERAC au lieu-dit « Hermitage ».

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

3 ASPECTS JURIDIQUES

3.1 Propriété

Selon les matrices cadastrales, les biens sont la propriété de l'indivision PALLAS

3.2 Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

3.3 Servitudes

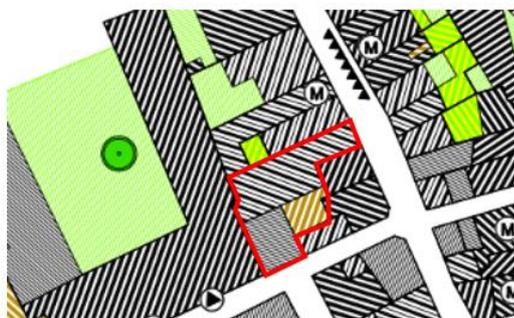
Selon les actes juridiques, aucune servitude n'est mentionnée.

3.4 Urbanisme

La commune de NERAC relève du PLUi Albret Communauté approuvé en dernière modification par délibération du conseil communautaire le 25 septembre 2024.

Les parcelles sont classées de la manière suivante :

- La maison dans le centre de NERAC : Zone sauvegardée de NERAC (USS).



- **Immeubles ou parties d'immeubles, ouvrages et éléments à conserver pour leur intérêt patrimonial**
Ils sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur suivant cinq graphismes :



Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions.
Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame de traits obliques, noirs épais.



Immeubles ou parties d'immeubles à conserver dont le réaménagement est autorisé sous conditions.
Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame de traits obliques, noirs, fins et épais alternés.

- **Immeubles ou parties d'immeubles pouvant être conservés et améliorés ou démolis et remplacés**



Ces immeubles (ou parties d'immeubles) sont représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame oblique de traits noirs, fins.

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

Romain BROUSSAL

La partie Nord de la maison et notamment sa façade sur la rue de Fontindelle est classée et protégée.

- La propriété de L'Hermitage : Zone Naturelle et Forestière (N).
- Les parcelles de terres : Zone Agricole (A).

4 PRESENTATION/DESCRIPTIF

4.1 La maison rue de fontindelle

Il s'agit d'une maison de ville ancienne avec une façade en pierre de taille, mitoyenne des deux côtés.

La construction est en forme de L et dispose d'une façade donnant rue Sainte-Claire.

L'habitation se compose d'un rez-de-rue et de deux niveaux.



Façade rue Fontindelle

Façade rue Sainte-Claire

4.1.1 Gros œuvre

- Ossature :	Maçonnerie en pierre, façade rue Fontindelle en pierres de taille
- Toiture :	À quatre pans
• Charpente :	Traditionnelle en bois
• Couverture :	Tuiles canal S en mauvais état
• Ecoulement eaux pluviales	Gouttières et descentes zinc ceinturent la toiture
- Façade :	Pierres apparentes, enduit ciment rue sainte-Claire
- Ouvertures :	Bois à simple vitrage
- Fermeture	Volets battants en bois
- Assainissement	Tout à l'égout
- Isolation	Néant
- Chauffage	Probablement gaz de ville, a remplacer

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

4.1.2 Intérieur

Le logement ne ferme pas, la porte d'entrée est ouverte sur la rue Fontindelle. La maison a été vandalisée et squattée au fil des ans, son état est très dégradé.

Les radiateurs en fonte sont arrachés ou volés ce qui a occasionné des dégâts des eaux dans la majorité des pièces. L'odeur de décomposition est très importante ce qui laisse présager la pourriture des planchers.

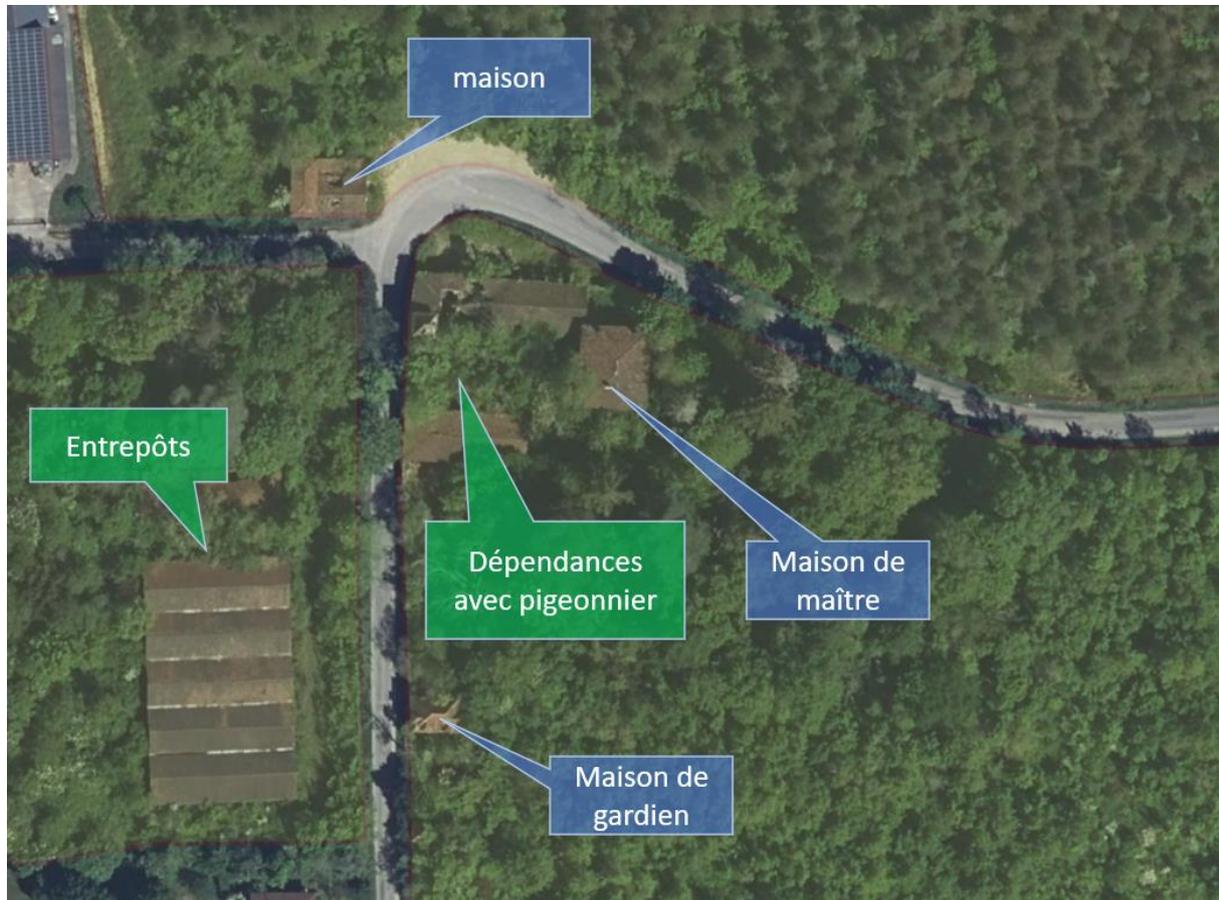
Plusieurs menuiseries ont été fracturées, les pièces sont encombrées de mobilier brisé et de débris.

Compte tenu de son état et des risques de sécurité de la maison, nous n'avons pas réalisé de relevé de surfaces de la maison.



4.2 La propriété de l'Hermitage

Il s'agit d'une propriété composée d'une ancienne maison de maître avec deux dépendances mitoyennes, un pigeonnier et deux petites maisons de gardiens dans un parc d'environ 5 ha.



Façade visible depuis la route



Dépendances avec pigeonniers

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

- **La maison annexe de Cayrou**



Maison annexe



Intérieur très dégradé

Cette construction est dans un état général très dégradé de quasi ruine, le gros œuvre est détérioré.

Si aucune mesure de sauvegarde n'est prise rapidement, la maison sera à démolir.

- **La maison de maître**



Maison de maître cachée dans la végétation



La maison est dans un état très dégradé, le gros œuvre est encore en état, néanmoins la bâtisse est ouverte et se dégrade rapidement que ce soit par les actes de vandalisme ou le manque d'entretien.

L'intérieur est à rénover entièrement.

La surface globale habitable est estimée à 250 m².

- **La maison de gardien**



Maison à l'abandon



Cave en rez-de-chaussée



Intérieur de la maison

La maison est dans un état identique à la maison de maître.

La surface globale habitable est estimée à 75 m².

4.3 Les dépendances agricoles

Les anciennes dépendances sont situées à proximité de la maison de maître. Les entrepôts sont construits dans les années 70 pour le stockage de vin et spiritueux. Leur surface est de 1 100 m².

Ils ne sont plus utilisés et entretenus, la construction est envahie par la végétation, la toiture présente plusieurs fuites importantes.

Les autres dépendances mitoyennes à la maison de maître sont dans un état de ruine, leur toiture est inexistante.





4.4 Le foncier

Le foncier se compose de :

- **12 ha 31 a 04 ca de bois** plantées de conifères (pins de Calabre d'une trentaine d'année) mais non entretenus de manière régulière.
- **10 ha 10 a 60 ca de taillis**, ces parcelles de terres ne sont plus travaillées, elles sont aujourd'hui couvertes de taillis et ronciers.

5 ÉVALUATION

La propriété est évaluée en valeur vénale définie dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière comme *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 méthode généralement utilisée est : **la méthode par comparaison**. Celle-ci consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Cette méthode est adaptée à l'évaluation de certains des biens (la maison rue Fontindelle, le foncier et les bois).

5.1 La maison rue Fontinelle

Nous avons relevé, sur la commune de NERAC les transactions suivantes correspondant à des maisons du secteur sauvegardé a rénover entièrement :

- N°1 : En mai 2022, rue Armand Fallières, vente d'une maison de 150 m² au prix 19 500 €.
- N°2 : En mai 2022, place Aristide Briand, vente d'une maison de 150 m² au prix 27 500 €.
- N°3 : En juin 2023, rue Fontindelle, vente d'une maison et d'un local d'activité d'une surface totale de 550 m² au prix 38 000 €.
- N°4 : En avril 2024, rue du chateau, vente d'une maison et d'un local d'activité d'une surface totale de 350 m² au prix 34 000 €.

Les prix des références cités ci-dessus sont compris entre **19 500** et **38 000 €** pour des biens dans un état dégradé.

Romain BROUSSAL

Compte tenu de la qualité architecturale de la façade, et de l'importante surface, nous retiendrons la valeur de **35 000 €**.

5.2 Le corps de ferme de l'Hermitage

Compte tenu de l'état très dégradé de cet ensemble immobilier, aucune référence comparable ne peut être produite.

L'estimation sera basée sur la constructibilité supposée du terrain.

1.2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Une réhabilitation totale de l'ensemble des bâtiments réalisée par des artisans serait supérieure à la valeur de revente de ceux-ci après travaux.

Basée sur un projet de réhabilitation plus modeste, la valeur de l'ensemble s'appuie sur la possibilité de prendre appuis sur les maisons présentes (la maison de maître et les deux petites maisons). Les dépendances mitoyennes en trop mauvais état ne seront pas selon nous à conserver.

La maison annexe peut s'estimer comme un terrain à bâtir encombré d'une construction à raser.

Dans le secteur les terrains à bâtir se vendent entre 30 000 et 50 000 € le lot, nous retiendrons la valeur de 40 000 € à laquelle nous déduirons les coûts de démolition de la construction existante (20 000 €) soit une valeur de **20 000 €**.

La maison de maître dispose d'un potentiel de constructibilité plus important avec ses dépendances mitoyennes et son pigeonnier, nous retiendrons la valeur de 80 000 € pour des coûts de démolition des ruines de 20 000 €.

Soit une valeur de **60 000 €**.

5.3 Les anciennes dépendances agricoles

Le bâti agricole à évaluer présente un état général dégradé et des caractéristiques techniques défavorables (cloisonnement, faible hauteur des portails...) ce qui nécessite une moins-value de sa valeur totale s'appréciant à travers deux critères essentiels :

- ***L'utilité** traduit la polyvalence et la fonctionnalité du bien eu égard tant à l'exploitation actuelle qu'à une reconversion. Seront regardés la qualité des sols, hauteur sous faite et d'entrée, l'insertion et les manœuvres d'engins.*
- ***La vétusté** traduit l'état général de conservation du bâtiment et les éventuels vices.*

Désignation	Surface en m ²	Valeur à neuf en m ²	Coefficient		Valeur Résiduelle
Hangar	1100	300 €	Utilité	0,5	16 500 €
			Vétusté (90 %)	0,1	

Soit une valeur vénale arrondie de **16 000 €**.

5.4 Le Foncier

Nous avons relevé les transactions suivantes :

- N°1 : En juin 2023, sur la commune de REAUP-LISSE, 3 ha 23 a 38 ca de bois (acacias) vendus au prix de 12 000 € soit **3 970 €/ha**.
- N°2 : En octobre 2022, sur la commune de BARBASTE 0 ha 46 a 35 ca de pins vendus au prix de 2 900 € soit **6 257 €/ha**.
- N°3 : En juillet 2022, sur la commune de BARBASTE 2 ha 19 a 05 ca de taillis vendus au prix de 9 100 € soit **4 150 €/ha**.
- N°4 : En juin 2022, sur la commune de BARBASTE 12 ha 94 a 74 ca de pins vendus au prix de 80 000 € soit **6 178 €/ha**.

Nous retiendrons le prix de :

- 6 000 €/ha pour les bois plantés de pins déduction des travaux forestiers indispensables à la conduite de la plantation (broyage, élagage : 1 000 €/ha) soit **5 000 €/ha**.
- **4 000 €/ha** pour les taillis compte tenu du fait que les parcelles été initialement agricoles avec un bon potentiel agronomique.

La répartition des terres est consécutive des observations réalisées lors de notre visite et réparties dans le tableau ci-dessous :

	Section	N°	Désignation	Surface	Prix / ha	Prix de la parcelle libre
NERAC	AB	198	<i>La Ville</i>	00ha 05a 47ca	0 €	0 €
	AN	3	<i>Pachera Rossignol</i>	00ha 88a 22ca	4 000 €	3 529 €
	CN	2	<i>Tirot</i>	00ha 77a 67ca	4 000 €	3 107 €
	CN	51	<i>L'Hermitage</i>	01ha 66a 83ca	4 000 €	6 673 €
	CN	67	<i>Cayrou</i>	12ha 31a 04ca	5 000 €	61 552 €
	CN	68	<i>Cayrou</i>	00ha 09a 32ca	0 €	0 €
	CN	70	<i>Cassanel</i>	04ha 10a 71ca	4 000 €	16 428 €
	CN	71	<i>Bernadoux</i>	01ha 02a 33ca	0 €	0 €
	CN	103	<i>Cassanel</i>	00ha 76a 08ca	0 €	0 €
	CO	35	<i>L'Hermitage</i>	00ha 53a 34ca	4 000 €	2 134 €
	CO	36	<i>L'Hermitage</i>	00ha 39a 08ca	4 000 €	1 563 €
	22ha 60a 09ca					94 986 €

*ces parcelles sont évaluées en tant que bâtis

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)

Soit une valeur arrondie de **95 000 €**.

6 CONCLUSION

Valeur de la maison rue Fontindelle	35 000 €
Valeur de la maison annexe	20 000 €
Valeur du corps de ferme de l'Hermitage	60 000 €
Valeur du bâti anciennement agricole	16 000 €
Valeur du foncier	95 000 €
Valeur vénale de l'ensemble	226 000 €

**Nous retiendrons donc la valeur de
226 000 €uros Hors Droits à ce jour**



Fait à Agen,

le 5 novembre 2024

Romain BROUSSAL
Expert Immobilier
Expert Foncier Stagiaire

François BIZIEUX
Expert Foncier et Immobilier
près la Cour d'Appel d'Agen

N.B : Clause de non-publication

Le présent Rapport d'Expertise ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation du(des) signataire(s) sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Rapport édité en 2 exemplaires originaux

- 1 conservé pour archives
- 1 destinés à notre mandant

Valeur vénale d'une propriété comprenant plusieurs maisons, des dépendances agricoles et 22 ha de foncier sur la commune de NERAC (47)