



Laurent MOITEAUX

Estimations foncières

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)

S.N.C. GEOXIA NORD OUEST

Réf. : 11849

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Pavillon d'habitation

42 A, route de Paris
Section AI n°74
76240 LE MESNIL-ESNARD



SAISINE

Par Jugement en date du 5 juillet 2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST et a désigné la S.E.L.A.R.L. HERBAUT-PÉCOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT et la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, es-qualité de Liquidateurs Judiciaires.

Par Ordonnance en date du 3 octobre 2022 de Monsieur Noël HURET, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de NANTERRE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale du bien et droits immobiliers sis 42 A, route de Paris - 76240 LE MESNIL-ESNARD.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 23 janvier 2023, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Fiche descriptive cadastrale.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.6
Le Foncier.....	p.11
Urbanisme.....	p.15
Le Bâti.....	p.17
Maison Phénix.....	p.22
Servitudes.....	p.26
Fiscalité.....	p.27
Situation d'occupation.....	p.28

Le Marché immobilier p.29

Etude de la valeur vénale

A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette.....	p.34
B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....	p.35
Valeur vénale globale.....	p.36

Fiche de résumé conclusif d'expertise p.37

Conclusion

Valorisation.....	p.38
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport..... p.39

Annexes..... p.40

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :

- S.N.C. GEOXIA OUEST

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ	2022	DEP DIR	76 0	COM	429 MESNIL-ESNARD (L.E)	TRES	035	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00407										
Propriétaire 3 RUE JOSEPH MONIER PBD2TS SNC GEOXIA OUEST 92500 RUEIL MALMAISON																				
PROPRIETES BATES																				
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL													
AN/SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT/ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	NAT LOC	AF	CAT	RC COM	COLL	NAT AN	AN FR		
10	AI	74	42 A	RTE DE PARIS	5450	A	01	00	01001	0580121 V		C	C	BUR2	6059					
REV IMPOSABLE COM 6059 EUR COM											REXO		0 EUR							
R IMP											R IMP		6059 EUR							
PROPRIETES NON BATES																				
DESIGNATION DES PROPRIETES											EVALUATION									
AN/SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FF/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	NAT CULT	CL	HA	CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN	AN FR			
10	AI	74	42 A	RTE DE PARIS	5450	0050	1429A		S					9 64	0					
H A A REV 0 EUR COM											REXO		0 EUR							
CA IMPOSABLE											R IMP		0 EUR							
CONT 9 64											TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 5 kilomètres au Sud-Est de ROUEN.
- ✓ Région NORMANDIE.
Département de la SEINE-MARITIME (76).
Arrondissement de ROUEN.
- ✓ Intercommunalité de la Métropole Rouen Normandie.
- ✓ Superficie de la commune : 5,07 km².
- ✓ Population : environ 7.900 habitants (*soit une densité d'environ 1.550 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Départementales D94, D138, D207 et D6014.
 - Réseau de bus « ASTUCE ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.G.V. et T.E.R. gare de ROUEN à environ 7 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe au Sud de la commune du MESNIL-ESNARD, route de Paris (route départementale D6014).

Il s'agit d'une voie à double sens de circulation présentant un stationnement en surface limité.

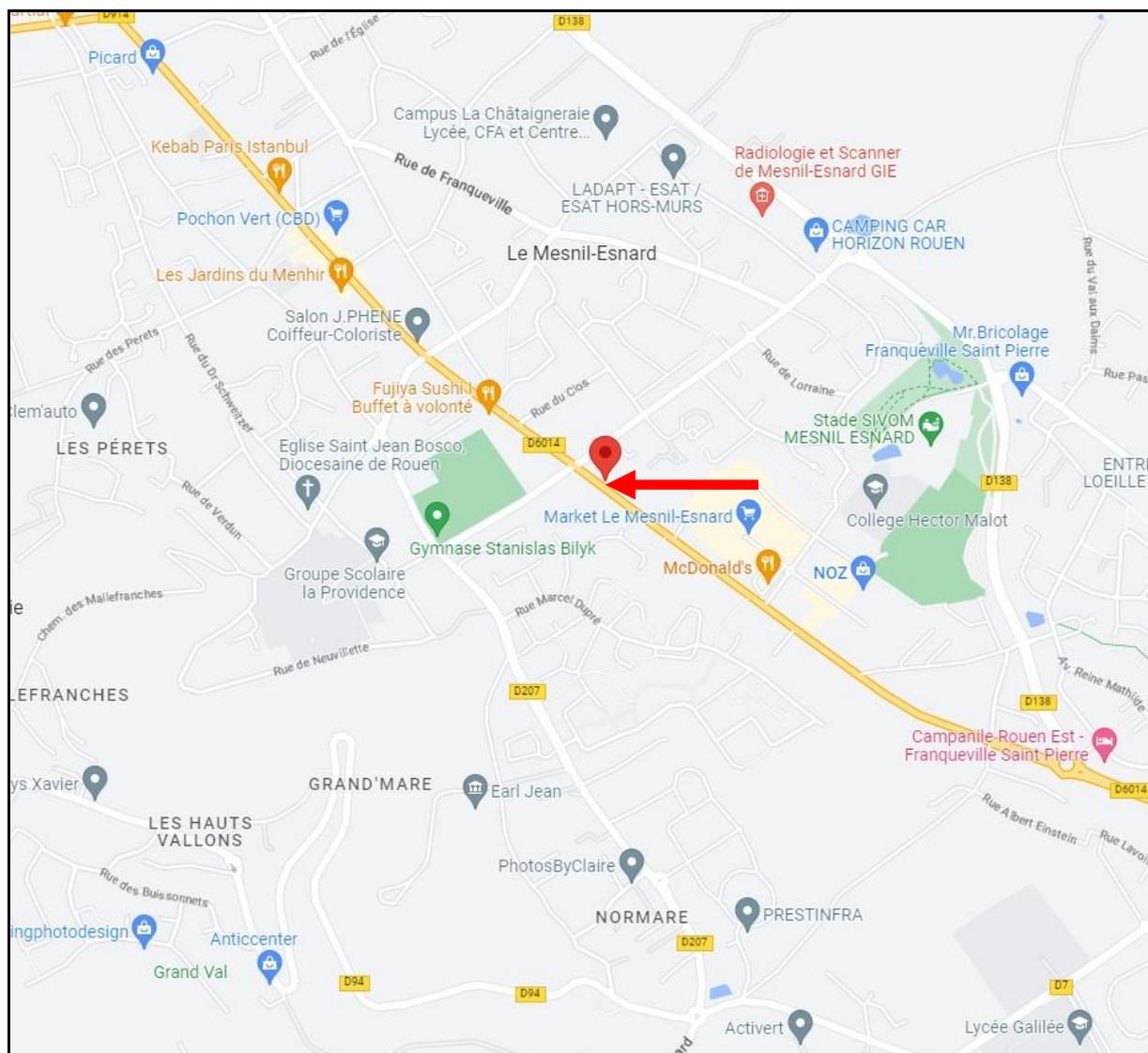
Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité, des groupes scolaires et des infrastructures sportives.

➤ *Attrait particulier de l'emplacement*

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables*, en périphérie de ROUEN, dans une zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel bénéficiant de la proximité du centre-ville.

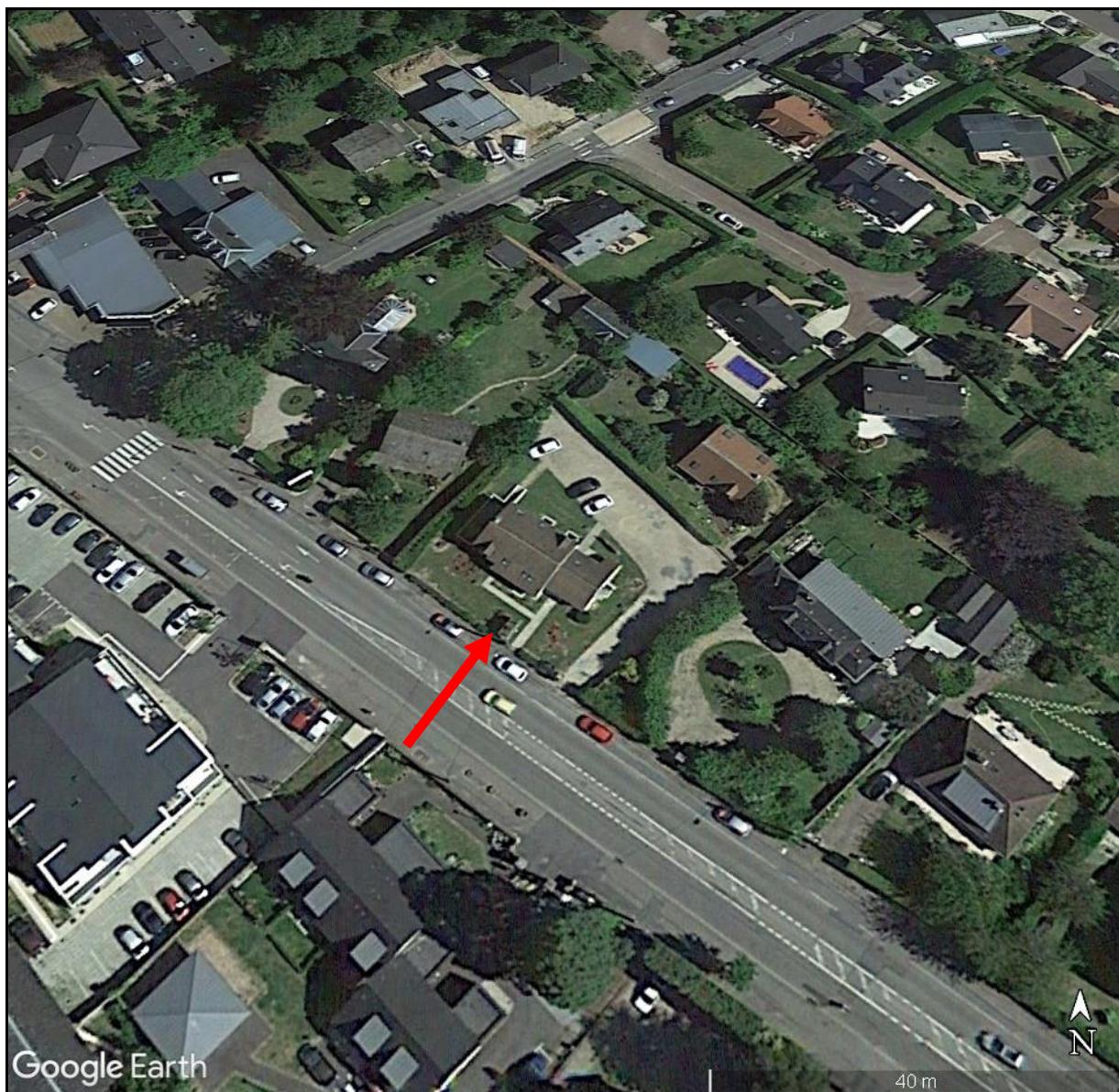
■ PLAN LOCAL

42 A, route de Paris - 76240 LE MESNIL-ESNARD.



■ VUE AÉRIENNE

42 A, route de Paris - 76240 LE MESNIL-ESNARD.



■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AI n°74 pour une superficie de 964 m².

■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle irrégulier, sise en première position sur la route de Paris, sous le numéro 42 A.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur route d'environ 29 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 32 ml.

La parcelle est encombrée à l'avant par *une construction anciennement à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition)*.

Autour, jardin d'agrément et aire de stationnement gravillonnés.

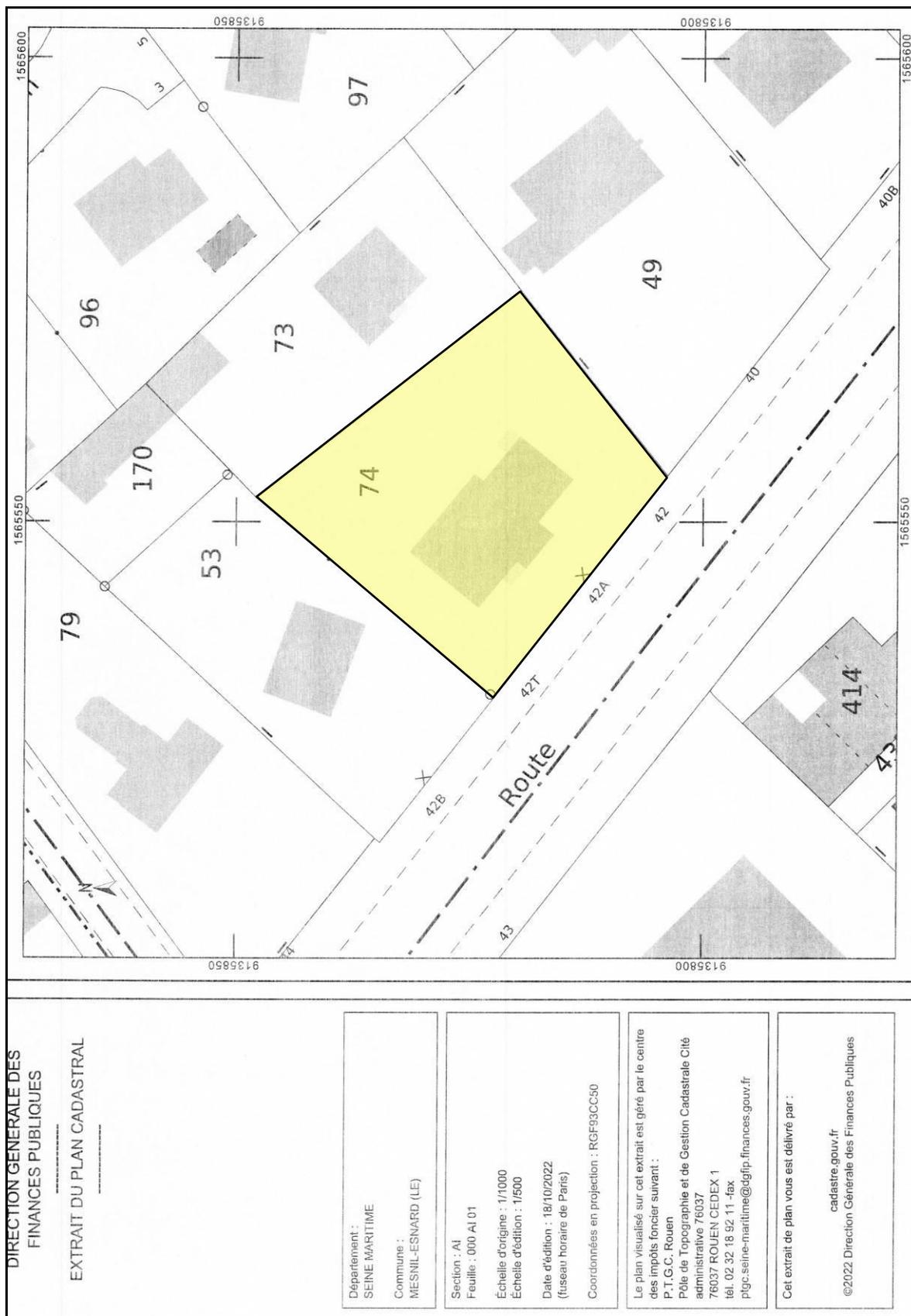
La propriété est partiellement délimitée par divers murs d'enceinte et haies vives.

→ Observation :

Accès à la parcelle mitoyenne en seconde ligne depuis l'arrière de la propriété sous expertise. Charge au Rédacteur d'acte de s'assurer de l'existence d'une servitude de passage.

- ✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par une construction anciennement à usage de maison d'exposition.***

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : SEINE MARITIME Commune : MESNIL-ESNARD (LE)	Section : AI Feuille : 000 AI 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 18/10/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC50	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : P.T.G.C. Rouen Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Cité administrative 76037 76037 ROUEN CEDEX 1 tél. 02 32 18 92 11 - fax plgc.seine-maritime@dgif.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques
--	---	--	---

■ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	Inondation	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.i.-Cailly Aubette Robec a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 28/12/2008. Date d'approbation : 10/07/2022. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau, par ruissellement et coulée de boue, par remontées de nappes naturelles.
	Pollution des sols	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 3 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 6 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	Argile	1/3 <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.
Autres informations		
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	La parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.
	Bruit	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune du MESNIL-ESNARD, dans le périmètre d'une zone UBB, secteur UBB1**, zone correspondant à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel où l'objectif est soit d'encadrer la densification des tissus peu dense, soit de préserver les tissus denses existants. Les règles proposées favorisent une densification du tissu par divisions parcellaires tout en veillant à la préservation du cadre de vie. Cette zone a également pour vocation d'accueillir, des équipements, des services et des commerces de proximité (dans la limite de 500 m² de surface de plancher), compatibles avec la fonction d'habiter. Le secteur UBB1 est localisé dans les cœurs d'agglomération, les espaces urbains, et les pôles de vie (Duclair et Le Trait).

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les campings.
- Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables en dehors des cas mentionnés à l'article 2.
- Les garages collectifs de caravanes et de mobil-homes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière.
- Les constructions à usage de commerce de gros.

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage, sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

Eaux pluviales

Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est limitée à 250 m² par construction.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 11 mètres en tout point du bâtiment. La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+1+C ou attique.

■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- ✓ ***Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.***

■ DESIGNATION NOTARIALE

Sur la commune du MESNIL-ESNARD (SEINE-MARITIME)

Une maison d'habitation sise au MESNIL-ESNARD 42, route de Paris comprenant :

- *Au rez-de-chaussée : cuisine, salle-salon en L, une chambre, un garage.*
- *À l'étage : trois chambres, deux salles de bains.*
- *Au sous-sol : toilettes.*

Terrain.

Figurant au cadastre :

Section AI numéro 74 – « 42, route de Paris » - Surface 09 a 64 ca.

■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 42 A, route de Paris au MESNIL-ESNARD (76240), catégorie* BUR2, cadastrés Section AI n°74 pour une superficie totale de 964 m².

* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'exposition anciennement à usage de bureaux et de showroom, datant du début des années 1990, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).
Couverture tuiles.

➤ **Menuiseries extérieures**

Fenêtres double vitrage aluminium.

➤ **Orientation**

Façade avant sur route : Sud-Ouest.
Façade arrière : Nord-Est.

➤ **Concessionnaires**

Eau : Desservie et raccordée
Électricité : Desservie et raccordée

➤ **Équipements**

- Menuiseries extérieures double vitrage aluminium.
- Fenêtres de toit.
- Stores pvc.
- Volets bois.
- Balcon.

➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

Code de l'habitation et de la construction : art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.

■ CALCUL DE LA S.D.H.O.P.

La Surface Développée Hors Œuvre Pondérée d'un immeuble, désignée par l'abréviation S.D.H.O.P. est égale à la somme des superficies des divers plans de l'immeuble affectée chacune d'un coefficient particulier tenant compte de l'utilité respective de chaque plan par rapport à celle d'un niveau courant, affectée du coefficient 1.

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Sous-sol	155	0.10	15
Rez-de-chaussée	155	1	155
Combles aménagés	155	0.60	95
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			265 m ²

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

■ DETERMINATION DE LA SURFACE HABITABLE OU UTILE PONDEREE

La détermination de la surface habitable ou de la surface utile pondérée à partir de la S.D.H.O.P. s'effectue d'après la relation entre ces deux surfaces, liées par un coefficient r tel que :

$$r = \text{surface utile pondérée} / \text{S.D.H.O.P.}$$

Plus les murs et cloisons sont épais, les escaliers larges, plus ce coefficient est faible. Il peut varier entre 85% et 90% pour un pavillon récent de plain-pied, de 75% à 85% pour une maison ancienne avec étage (murs plus épais et cage d'escalier non comptée comme surface habitable).

$$265,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 212,00 \text{ m}^2$$

Retenu **210,00 m² habitable**

→ Remarque :

La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

■ ÉTAT GENERAL

L'état d'usage et d'entretien est courant.

Le bien immobilier nécessitera des travaux de peinture, de décoration et de revêtement des sols, ainsi qu'à la vérification des installations électriques pour les remettre en conformité avec la législation et les normes d'habitabilité actuelles (conformité par rapport aux normes d'habitabilité et de décence fixées par la loi ALUR).

■ PRINCIPE

Le modèle de construction de « *MAISON PHÉNIX* » part de l'utilisation de matériaux standardisés pour construire une maison préfabriquée, afin de réduire à la fois le délai de construction et le prix de la maison.

➤ *Murs et ossature*

Les maisons Phénix ont une ossature et des murs différents de ceux d'une maison traditionnelle :

- Ossature : pour une maison classique, l'ossature est constituée de poutres réalisées avec du béton armé. Les maisons Phénix utilisent exclusivement des poutres en acier. L'assemblage prend ainsi cinq fois moins de temps.
- Murs : des plaques de béton fibré viennent ensuite s'encastrent entre les poutres et poteaux. Préfabriquées en usine, les plaques sont assemblées très rapidement.

➤ *Délais de construction*

Grâce au procédé de préfabrication en usine, la maison Phénix se construit en général entre quatre et six mois. À titre comparatif, il faut au minimum neuf mois pour construire une maison traditionnelle. La construction d'une maison Phénix nécessite deux fois moins de temps, un délai plus court qui induit forcément un coût plus faible.

■ ARCHITECTURE ET STYLE

Le constructeur propose différentes formes et différents styles au choix selon les goûts et les besoins du propriétaire.

Au-delà de l'ossature métallique, la maison Phénix se décline dans toutes les formes connues d'une maison classique :

- De plain-pied : la maison ne dispose que d'un seul niveau. Ce type de maison Phénix propose une pièce de vie principale, une salle de bain, une cuisine, deux à cinq chambres.
- À étage : la maison propose un niveau supplémentaire, généralement avec une salle d'eau complémentaire et jusqu'à cinq chambres en tout.
- Avec combles : les combles peuvent être aménagés en chambre ou toute autre pièce utile. Ils peuvent également être non aménagés pour permettre une évolution ultérieure.

Le constructeur propose des plans adaptés à tous les budgets. Le propriétaire a le choix entre différentes gammes de maison Phénix :

- Gamme Welcome : proposée en étage, de plain-pied ou avec combles, la gamme Welcome permet au propriétaire de définir les caractéristiques de sa future maison.
- Gamme Renaissance : avec son style résolument moderne, les maisons Phénix de gamme Renaissance s'inspire des maisons d'architectes, notamment avec de grandes ouvertures.
- Gamme Renouveau : destinée aux primo-accédants, la gamme Renouveau propose une petite maison fonctionnelle à prix très abordable.

■ PRIX D'UNE MAISON PHENIX

Le prix d'une maison Phénix est globalement compris entre 76.000 et 130.000 €. Le prix varie en fonction de la gamme, de la surface et du nombre de chambres.

➤ *Maison Phénix de plain-pied*

Les maisons Phénix de plain-pied sont disponibles avec deux, trois, quatre ou cinq chambres. Le garage est en option.

- Maison Phénix 2 chambres : surface habitable de 63 m², prix de vente moyen de 76.000 € (80.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 90 m², prix de vente moyen de 95.000 € (98.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 105 m², prix de vente moyen de 105.000 €.
- Maison phénix 5 chambres : surface habitable de 110 m², prix de vente moyen de 115.000 €.

➤ *Maison Phénix à étage*

Les maisons Phénix à étage sont disponibles avec trois, quatre ou cinq chambres :

- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 100 m², prix de vente moyen de 100.000 €.
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 120 m², prix de vente entre 115.000 et 120.000 €.
- Maison Phénix 5 chambres : surface habitable de 130 m², prix de vente moyen de 130.000 €.

➤ **Prix au m² d'une maison Phénix**

Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- Servitude relative aux transmissions radioélectriques PT2.
- Zone de 100 mètres autour du réseau autoroutier et de 75 mètres autour des RGC (Routes à Grande Circulation).
- C.I.T.T. : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30 mètres.

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.

■ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Le bien immobilier sous expertise est libre de toute location ou occupation quelconque.

- ✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

LE MARCHÉ IMMOBILIER

AU TROISIEME TRIMESTRE 2022, LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS AUGMENTENT DE 1,5 %

Au troisième trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en FRANCE (hors MAYOTTE) se poursuit : + 1,5 % par rapport au deuxième trimestre 2022 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 1,4 % et + 1,7 % aux trimestres précédents.

Sur un an, les prix décèlent légèrement : + 6,4 % au troisième trimestre 2022, après + 6,8 % au deuxième trimestre et + 7,3 % au premier. La hausse reste plus marquée pour les maisons (+ 8,2 % sur un an au troisième trimestre 2022) que pour les appartements (+ 4,1 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.

Variations des prix des logements anciens en FRANCE sur un an



Variations des prix des logements anciens en FRANCE

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
Ensemble	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Appartements	1,2	1,2	1,0	4,7	4,5	4,1
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,1	8,5	8,2

(p) : provisoire - (d) : définitif

Champ : FRANCE hors MAYOTTE

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

EN ILE-DE-FRANCE, LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES AUGMENTENT BEAUCOUP PLUS VITE QUE CEUX DES APPARTEMENTS ANCIENS

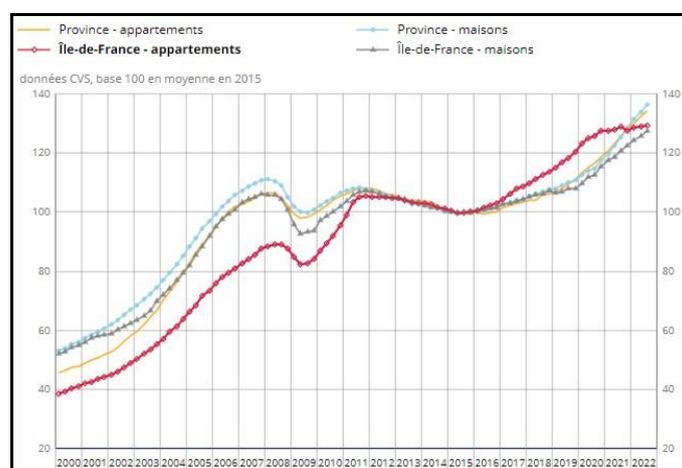
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4 % au deuxième trimestre et + 2,5 % au premier trimestre. Cette hausse régulière est nettement plus marquée pour les maisons (+ 5,7 % sur un an, après + 5,8 % au deuxième trimestre 2022 et + 5,9 % au premier) que pour les appartements (+ 0,2 %, après + 0,8 % et + 0,9 %). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en ÎLE-DE-FRANCE s'observe depuis le quatrième trimestre 2020.

À PARIS, les prix des appartements restent quasi stable sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : - 0,1 % au troisième trimestre 2022 après + 0,1 % au deuxième trimestre et une stabilité au premier. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins en baisse (- 1,2 %).

EN PROVINCE, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT A UN RYTHME COMPARABLE AUX DEUX DERNIERS TRIMESTRES

Au troisième trimestre 2022, les prix des logements anciens en province augmentent de 1,8 % sur un trimestre, après + 1,7 % au deuxième trimestre 2022 et + 1,9 % au premier. Sur un an, les prix restent très dynamiques : + 8,1 % au troisième trimestre 2022, après + 8,6 % et + 9,2 %. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+ 8,6 % sur un an au troisième trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+ 7,1 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
France métropolitaine	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Île-de-France	1,1	0,5	0,6	2,5	2,4	2,0
Province	1,9	1,7	1,8	9,2	8,6	8,1
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,7	1,4	1,9	8,3	7,9	7,1
- Hauts-de-France	1,9	1,6	1,0	6,4	6,5	5,5
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,0	2,1	2,7	8,9	8,2	9,2
Appartements	1,2	1,2	0,9	4,7	4,5	4,0
Île-de-France	0,9	0,3	0,2	0,9	0,8	0,2
- Paris	0,0	0,1	-0,1	-1,2	-0,7	-1,2
- Petite Couronne	1,2	0,4	0,5	1,9	1,3	0,9
- Grande Couronne	2,8	0,8	0,2	5,0	4,1	2,9
Province	1,4	1,8	1,5	7,8	7,5	7,1
- Agglo. > 10 000 hab.	1,3	1,8	1,5	7,6	7,3	6,8
<i>Villes-centres</i>	<i>1,2</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>	<i>6,9</i>
<i>Banlieues</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>	<i>1,2</i>	<i>7,8</i>	<i>7,4</i>	<i>6,8</i>
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	2,2	2,0	2,1	10,0	9,5	9,2
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,9	1,2	0,9	6,5	6,1	5,8
<i>Lyon</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>0,1</i>	<i>1,9</i>
- Hauts-de-France	0,5	3,5	1,0	6,2	7,4	5,8
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,2	2,2	2,4	7,0	7,4	8,0
<i>Marseille</i>	<i>2,9</i>	<i>2,4</i>	<i>2,2</i>	<i>9,9</i>	<i>9,9</i>	<i>10,8</i>
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,2	8,6	8,2
Île-de-France	1,5	0,8	1,5	5,9	5,8	5,7
- Petite Couronne	1,0	1,0	1,9	5,3	4,8	5,5
- Grande Couronne	1,9	0,8	1,4	6,2	6,2	5,7
Province	2,2	1,7	1,9	9,8	9,1	8,6
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,5	1,5	2,8	9,9	9,5	8,3
- Hauts-de-France	2,2	1,2	1,0	6,5	6,4	5,5
<i>Lille agglomération</i>	<i>4,1</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>	<i>7,5</i>	<i>6,0</i>	<i>5,5</i>
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,7	1,9	2,9	10,8	9,0	10,4

(p) : provisoire - (d) : définitif

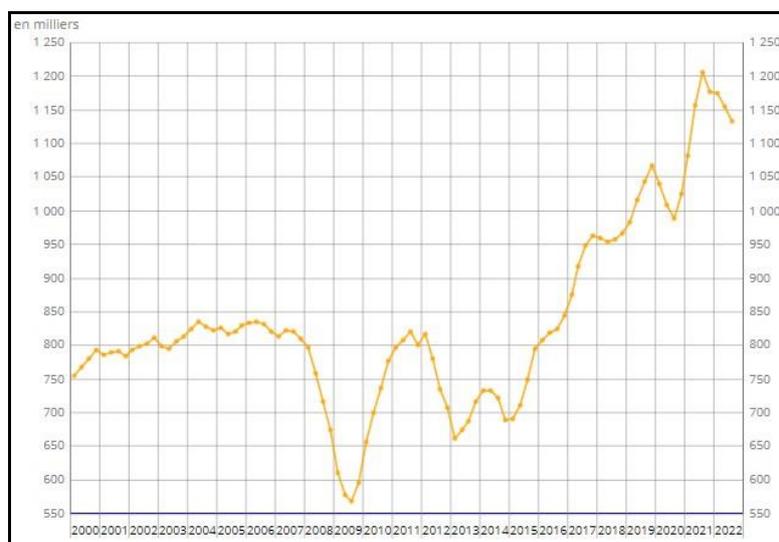
Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES DECROIT LEGEREMENT FIN SEPTEMBRE 2022

Au troisième trimestre 2022, le volume annuel de transactions continue de décroître légèrement : fin septembre 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1.133.000, après 1.155.000 fin juin 2022. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes concerne 3,0 % du stock. Elle dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000 (autour de 2,6 %), malgré la décline du nombre de transactions depuis le quatrième trimestre 2021.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



***Avertissement** : la hausse récente des taux de couverture des données notariales peut avoir un impact sur les redressements historiquement mis en œuvre pour tenir compte de l'hétérogénéité des défauts de couverture dans le calcul du nombre de transactions. Dans l'attente de plus de recul sur ces impacts, l'incertitude sur l'estimation de ce nombre à partir du T3 2021 peut être légèrement accrue.*

***Champ** : FRANCE hors MAYOTTE*

***Source** : CGEDD d'après D.G.F.I.P. (MEDOC) et bases notariales*

REVISIONS

L'indice des prix des logements anciens peut être révisé pour prendre en compte les observations des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente. Par rapport aux données publiées le 6 septembre 2022, la variation trimestrielle des prix au second trimestre 2022 en FRANCE (hors MAYOTTE) n'est pas révisée : elle s'établit à + 1,4 %.

***Source** : Indices Notaires-INSEE des prix des logements anciens*

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Liminaire : la valeur vénale de ce bien immobilier est composée par l'assiette foncière encombrée du bâti existant.

Conformément aux prescriptions d'urbanisme, nous avons considéré le bien précité à usage d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- *libre de toute occupation,*
- *non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

A/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE

■ QUOTE-PART FONCIERE AU REGARD DE LA VALEUR VENALE

Pour le calcul de sa valeur, le terrain qui supporte la construction est considéré nu, compte tenu du marché local immobilier.

Nous nous baserons donc, comme s'il s'agissait de foncier, sur les pourcentages publiés par l'AFREXIM qui estime la quote-part foncière au regard de la valeur vénale :

Valeur globale/m ²	% part foncière sur prix total
Jusqu'à 1.000 €/m ² bâti*	8 % à 10 %
De 1.001 € à 1.500 €/m ²	10 % à 15 %
De 1.501 € à 1.800 €/m ²	15 % à 20 %
De 1.801 € à 2.400 €/m ²	20 % à 25 %
De 2.401 € à 3.800 €/m ²	25 % à 30 %
De 3.801 € à 5.300 €/m ²	30 % à 35 %
De 5.301 € à 7.600 €/m ²	40 % à 45 %
De 7.601 € à 9.200 €/m ²	45 % à 55 %
Au-delà de 9.200 €/m ²	60 % et plus

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

Après analyse des éléments susvisés :

Typologie	Surface	Valeur vénale retenue	% part foncière	Rapport métrique	Valeur foncière arrondie à
Habitation	964 m ²	900 €	8 %	72 €	69.408 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					70.000 €

A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

70.000 Euros

(Soixante-dix mille euros)

B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

Désignation	Surface	Prix €/m ² *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Pavillon d'habitation	210 m ²	900 €/m ²	189.000 €	- 15 %	160.650 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					160.000 €

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

** Abattement pour vétusté : pour pouvoir obtenir la valeur vénale actuelle du bâti existant il faut pratiquer un abattement pour vétusté, qui doit représenter la moins-value subie par l'immeuble depuis sa construction en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation.

B/ VALEUR VÉNALE DU BÂTI

160.000 Euros

(Cent soixante mille euros)

VALEUR VENALE GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

A/ Valeur vénale du terrain d'assiette	70.000 €
B/ Valeur vénale du bâti	<u>160.000 €</u>
Valeur vénale globale	230.000 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,68 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

213.595 € H.D.

Et 1.017 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

210.000 Euros à 220.000 Euros Hors Droits

(Deux cent dix mille euros à deux cent vingt mille euros hors droits)

* Barème rapide A1 - Janvier 2023

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur du bien et droits immobiliers dépendant de la Liquidation judiciaire de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST.
- **Objet** Pavillon d'habitation.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 42 A, route de Paris
76240 LE MESNIL-ESNARD.
- **Foncier** Section AI n°74 pour une superficie totale de 964 m².
- **Superficies** S.D.H.O.P. : 265 m² - Surface habitable : 210 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Situation et emplacement.
- + Zone urbaine à dominante d'habitat individuel.
- + Jardin d'agrément.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Nuisances sonores (route départementale).
- Servitude de passage.
- Sous réserve d'un changement de destination.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Contexte économique délicat.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un PAVILLON D'HABITATION, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

210.000 €

Deux cent dix mille euros

220.000 €

Deux cent vingt mille euros

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

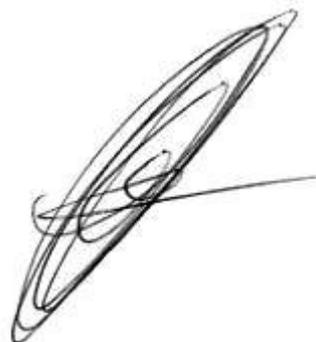
Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 15 mars 2023.

Le Quinze Mars Deux Mil Vingt-Trois.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**



CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.

▪ Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.

▪ Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

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

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.

* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.

* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

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

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

* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

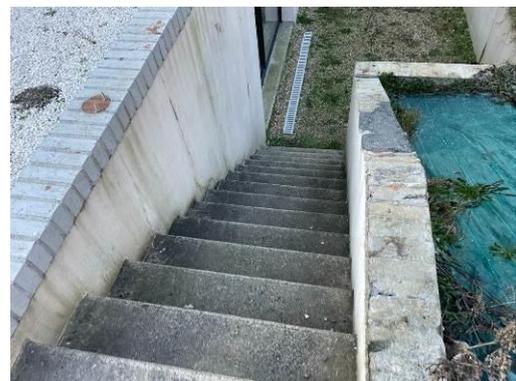
5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

PLANCHE PHOTOS





CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier N° : CU 76429 22 00134



Le Mesnil-Esnard,
Le 19 octobre 2022

VOLONIA EXPERTISES
36 Rue des Etats Généraux
78000 Versailles

Dossier : CU 76429 22 00134
Demande déposée le : 18/10/2022
Adresse : 42a Route de Paris 76240 Le Mesnil-Esnard
Cadastre : A174

Maîtres,

Suite à votre demande reçue le 18/10/2022, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que :

Dispositions d'urbanisme applicables :

- La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Métropole Rouen-Normandie) approuvé le 13 février 2020, et le terrain est situé dans la zone **UBB1**,
- La commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus.

Droit de préemption - opérations :

- Ce terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de la Métropole Rouen-Normandie (délibération du 13 février 2020),
- Il n'est pas soumis à d'autres droits de préemption,
- Ce terrain n'est pas situé dans une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), ni en emplacement réservé.

Servitudes :

- Servitudes d'utilité publique : ce terrain est concerné par la servitude relative aux transmissions radioélectriques PT2 - aucune autre servitude,
- Ce terrain est dans la zone de 100 mètres autour du réseau autoroutier et de 75 mètres autour des RGC (Routes à Grande Circulation),
- Ce terrain n'est pas concerné par les prescriptions liées au linéaire commercial protégé,
- Ce terrain est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30 mètres - CITT (classement sonore des infrastructures de transport terrestre),
- Ce terrain n'est pas actuellement frappé d'alignement,
- Ce terrain ne se situe pas dans un secteur sauvegardé, et ne fait pas l'objet d'une protection liée au patrimoine.

Assainissement :

- Pour tout renseignement, consulter la Direction assainissement de la Métropole Rouen Normandie, 108 Allée François Mitterrand - « Le 108 » - CS 50589 - 76006 ROUEN CEDEX.

Mairie - Place du Général de Gaulle 76240 Le Mesnil-Esnard
Téléphone : 0232865656 - Fax : 0232865660
Mail : urbanisme@le-mesnil-esnard.fr

Renseignements divers :

- Ce terrain est situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI),
- Ce terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
- Ce terrain est situé dans une zone de sismicité 1 (zone à risque très faible),
- Ce terrain est en secteur de mixité sociale SMS 1,
- Ce terrain n'est pas compris dans un périmètre d'exposition au plomb,
- Ce terrain n'est pas compris dans un périmètre d'obligation de production d'un état parasitaire (ni termites, ni autres insectes xylophages),
- Ce terrain ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- Ce terrain n'est situé ni dans une zone de carrières, ni dans une zone de cavités, ni dans une zone de ruissellement,
- Ce terrain ne se situe ni dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, ni dans une zone de rénovation urbaine, ni dans un périmètre de restauration immobilière,
- Le n°42a Route de Paris est attribué au terrain,
- La voie desservant le terrain est départementale (gestion Métropole).

Lotissement / ZAC :

- Ce terrain n'est pas situé dans un lotissement,
- Ce terrain n'est pas situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Permis de construire :

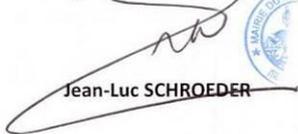
- Ce terrain n'a fait l'objet d'aucun permis de construire ni d'aucune déclaration préalable dans les 10 dernières années.

Projets pouvant intéresser ce terrain :

- Néant.

Je vous prie de croire, Maîtres, en l'assurance de ma considération distinguée.

Par déléation,
L'adjoint à l'urbanisme


Jean-Luc SCHROEDER

