

RAPPORT D'EXPERTISE

LIQUIDATION JUDICIAIRES SARL LE RICHMOND
FRICHE HOTELIERE
43 chemin St Michel
74120 - Megève
Dossier n°10761
JUN 2024

EXPERTS :

A. FRERAULT
&
L. CHEVASSUS

À LA DEMANDE DE :

Tribunal de Commerce Annecy



Rapport rendu le :

10 juin 2024

Destinataire(s) :

Tribunal de Commerce
Annecy
M. Philippe SERRANO
SARL LE RICHMOND
M. Jean-Marc BOUVERAT

Experts :

A. FRERAULT
&
L. CHEVASSUS

Mission :

Déterminer la valeur vénale d'un ensemble à usage hôtelier sur la commune de Megève (74120 - Haute-Savoie).

Contexte :

Liquidation Judiciaire

A la demande de :

Tribunal de Commerce Annecy
19 avenue du Parmelan
74000 Annecy

Propriétaire(s) :

FIDUCIM
42 rue de Bassano
75008 PARIS

Je soussigné, **Arnaud FRERAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La visite a été effectuée par l'expert le 16 janvier 2024 à 11h30 de l'extérieur. L'ensemble est actuellement à l'abandon.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1.	Résumé et conclusion de l'expertise	4
2.	Présentation	6
2.1.	<i>Désignation</i>	6
2.2.	<i>Origine de propriété</i>	14
2.3.	<i>Servitudes</i>	15
2.4.	<i>Dispositions d'urbanisme</i>	15
2.5.	<i>Situation</i>	19
2.6.	<i>Description</i>	22
2.6.1.	Terrain	22
2.6.2.	Construction	22
2.7.	<i>Superficie & surface</i>	24
2.7.1.	Superficie du terrain	24
2.7.2.	Surfaces	24
2.8.	<i>Situation locative</i>	27
2.9.	<i>Avantages & Inconvénients</i>	27
3.	Analyse du marché des appartements neufs	28
4.	Valorisation	31
4.1.	<i>Méthode promoteur</i>	31
4.1.1.	Faisabilité et volumétrie	31
4.1.2.	Prix de sortie des appartements neufs (logements privés).....	32
4.1.3.	Calcul de la charge foncière	36
4.2.	<i>Méthode par comparaison a des terrains à bâtir « habitat collectif » à titre de recoupement</i>	38
4.3.	<i>Résumé de la valorisation</i> :	41
	Annexe – Liste des pièces.....	43

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur retenue par
l'expert :

8 600 000 €



Type de bien : ensemble à usage
hôtelier – friche hôtelière



Situation : Megève



Surfaces actuelles : 2 019 m²
m²



Superficie terrain : 4637 m²



Urbanisme : Ut

Futur urbanisme : 1AUH2 –
OAP « Dessous le Calvaire »



Niveau de prestations : sans
objet



Liquidité sur le marché :
moyenne (ensemble à démolir +
servitude de mixité sociale de
35%)



Atouts : Situation sur la
commune de Megève, station
de sports d'hiver prisée, de
renommée internationale,

Situation proche du centre de
la commune,

Grande réserve foncière à
usage de logements (futur
PLU),



Faiblesses : Nombreux
bâtiments en état d'usage,
fortement détériorés, à
démolir.

35% de logements sociaux
imposés (nouveau PLU).

Le bien, objet de l'expertise, est un ensemble à usage hôtelier à l'état de friche hôtelière située sur la commune de Megève (Haute-Savoie) au sein d'un environnement plutôt dense et à proximité des commerces et autres commodités.

Le terrain est, pour l'instant, situé en zone hôtelière (Ut) et soumis à une OAP pour l'édification d'un ensemble hôtelier de grande envergure. Le PLU est à ce jour en cours de révision, et cette OAP sera mise à jour avec une programmation différente, en zone 1AUH2 avec une programmation prévue pour des logements collectifs dont 35% de logements sociaux afin, notamment, de faire face aux besoins de la population active mégevine.

La friche est encombrée de nombreux bâtiments en état très détérioré, à démolir.

De ce fait, la valorisation tient compte du futur PLU **sous réserve de son approbation en phase finale.**

Valeur établie à +/- 5%

Valorisation faite Hors droits

Valorisation au 10 juin 2024

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

Valorisation réalisée en toute indépendance et abstraction faite de toute valeur de convenance

Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

2. PRESENTATION

2.1. DESIGNATION



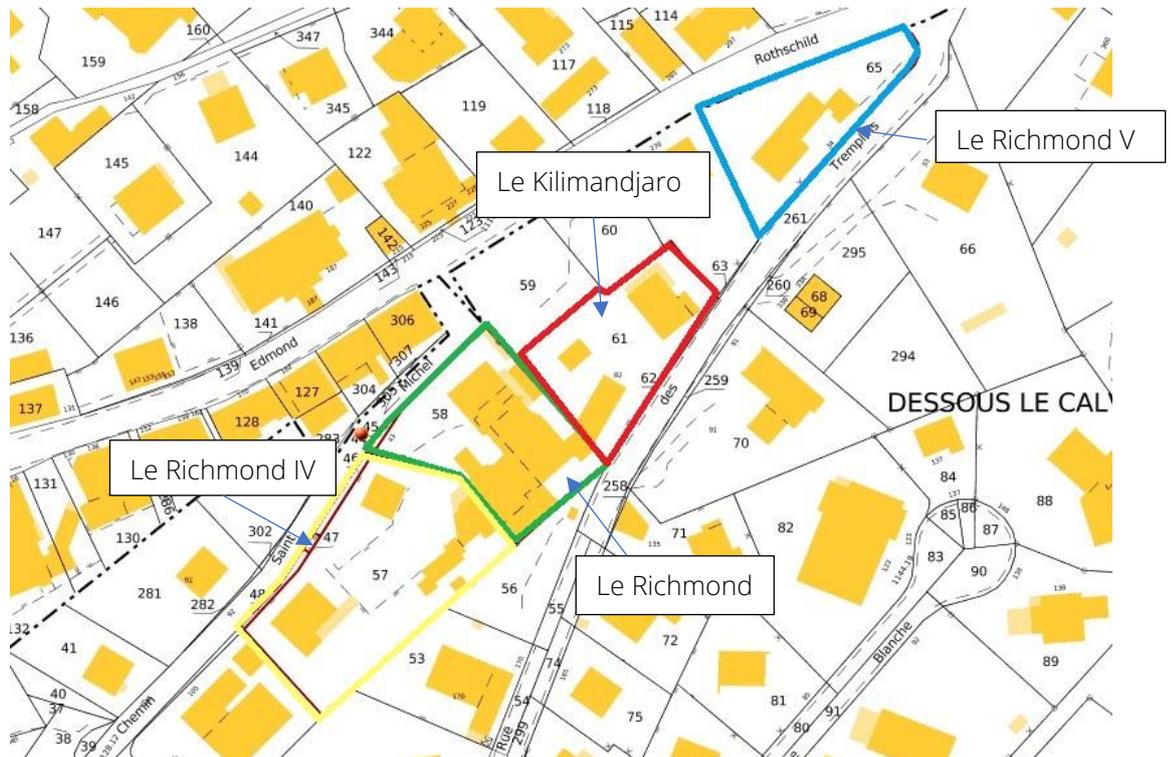
Sur le territoire de la commune de Megève (Haute-Savoie), au 43 chemin St Michel, l'expertise portera sur un ensemble à usage hôtelier soumis au régime de la copropriété dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
AD	47	67 chemin St Michel	6 m ²
AD	45	43 chemin St Michel	12 m ²
AD	65	34 rue des Templins	891 m ²
AD	46	chemin St Michel	32 m ²
AD	58	43 chemin St Michel	1 100 m ²
AD	57	67 chemin St Michel	1 615 m ²
AD	48	chemin St Michel	24 m ²
AD	61	82 rue des Tremplins	957 m ²
			4 637 m²

Composition du bien, objet de l'expertise selon l'acte de vente du 23 et 28/12/2020 au profit de FIDUCIM et selon le contrat de prêt entre Irish Nationwide Building Society et SARL LE RICHMOND du 06/12/2006

Un ensemble hôtelier et para hôtelier actuellement abandonné et inexploité, composé de :

- Un bâtiment Le Richmond
- Un bâtiment Le Kilimandjaro
- Un bâtiment Le Richmond IV
- Un bâtiment Le Richmond V



Le Richmond :

Lot numéro un (1) : Au rez-de-jardin, un studio

Et les cent soixante-dix /onze mille quarante-deuxièmes (170 /11042èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) Au rez-de-jardin, un appartement.

Et les trois cent soixante-six /onze mille quarante-deuxièmes (366 /11042èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trois (103) Au premier étage, un appartement.

Et les cent quatre-vingt-quinze /onze mille quarante-deuxièmes (195 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104) Au premier étage, un appartement.

Et les six cent vingt-deux /onze mille quarante-deuxièmes (622 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105) Aux premier et deuxième étages, un appartement en duplex.

Et les trois cent six /onze mille quarante-deuxièmes (306 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent six (106) Aux deuxième et troisième étages, un appartement en duplex.

Et les quatre cent trente-sept /onze mille quarante-deuxièmes (437 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent sept (107) Au deuxième étage, un appartement.

Et les trois cent soixante-dix /onze mille quarante-deuxièmes (370 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108) Au deuxième étage, un appartement.

Et les cent soixante-quatorze /onze mille quarante-deuxièmes (174 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) Au troisième étage, un appartement.

Et les cent soixante et onze /onze mille quarante-deuxièmes (171 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112) Au troisième étage, un appartement.

Et les trois cent soixante-dix-neuf /onze mille quarante-deuxièmes (379 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) Au troisième étage, un appartement.
Et les deux cent vingt-deux /onze mille quarante-deuxièmes (222 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) Au quatrième étage, un appartement.
Et les trois cent cinquante-deux /onze mille quarante-deuxièmes (352 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) Au quatrième étage, un appartement.
Et les deux cent soixante /onze mille quarante-deuxièmes (260 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-quatre (124) Au rez-de-jardin, un coin réception.
Et les soixante-dix-neuf /onze mille quarante-deuxièmes (79 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-cinq (125) Au rez-de-jardin, un salon.
Et les cent un /onze mille quarante-deuxièmes (101 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-six (126) Au premier étage, un office.
Et les quarante /onze mille quarante-deuxièmes (40 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt-huit (128) Au deuxième étage, une lingerie.
Et les trente-trois /onze mille quarante-deuxièmes (33 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) Au sous-sol et rez-de-jardin, un mazot.
Et les quatre cent cinq /onze mille quarante-deuxièmes (405 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-neuf (139) Au sous-sol, une partie rangement.
Et les six /onze mille quarante-deuxièmes (6 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-huit (148) Au rez-de-jardin, un partie hall.
Et les \ des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante (150) Au rez-de-jardin, une partie local technique.
Et les vingt-quatre /onze mille quarante-deuxièmes (24 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante et un (151) Au rez-de-jardin, une partie salon.
Et les vingt-quatre /onze mille quarante-deuxièmes (24 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-deux (152) Aux premier et deuxième étage, un appartement en duplex.
Et les six cent cinquante-deux /onze mille quarante-deuxièmes (652 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-trois (153) Aux deuxième et troisième étages, un studio en duplex.
Et les cent cinquante-cinq /onze mille quarante-deuxièmes (155 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-quatre (154) Au deuxième étage, une partie de couloir.
Et les onze /onze mille quarante-deuxièmes (11 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-cinq (155) Au deuxième étage, un balcon.
Et les dix-sept /onze mille quarante-deuxièmes (17 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-six (156) Aux deuxième et troisième étages, un appartement en duplex.
Et les deux cent quatre-vingt-douze /onze mille quarante-deuxièmes (292 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-sept (157) Au rez-de-jardin, une réserve au nord-est.

Et les quarante-huit /onze mille quarante-deuxièmes (48 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-huit (158) Au rez-de-jardin, une réserve au nord-est.

Et les quarante-huit /onze mille quarante-deuxièmes (48 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-neuf (159) Au rez-de-jardin, parties de hall et de salon.

Et les deux cent soixante-quinze /onze mille quarante-deuxièmes (275 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante (160) Au rez-de-jardin, deux bureaux et SAS.

Et les cent cinquante-quatre /onze mille quarante-deuxièmes (154 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante et un (161) Aux rez-de-jardin et premier étage, ensemble de locaux comprenant : une partie de hall d'entrée, un office, une partie du local technique, deux cabinets de toilette et WC, une partie du local technique de la piscine, une partie du bassin de la piscine, un escalier donnant accès au 1er étage.

Au premier étage : la terrasse et bordure de la piscine.

Et les huit cent quatre-vingt-douze /onze mille quarante-deuxièmes (892 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-deux (162) Au rez-de-jardin, une chambre.

Et les quatre-vingt-douze /onze mille quarante-deuxièmes (92 /11042 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-trois (163) Au premier étage, un appartement avec jardin.

Et les cinq cent trente-cinq /onze mille quarante-deuxièmes (535 /11042 èmes) des parties communes générales.

Les lots 45 et 72 ne sont pas décrits dans l'acte de vente. Le lot n°27 n'est pas mentionné dans l'acte de vente mais figure bien dans le contrat de prêt.

Les lots 131 – 132 et 133 figurent dans le contrat de prêt mais ne sont pas mentionnés dans l'acte de vente à Fiducim. Aucune description, ni tantièmes de copropriété n'est renseigné dans le contrat de prêt.

Le Kilimandjaro :

Dans le Bâtiment A :

Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment A, aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage, un appartement en duplex.

Et les cent trente-six millièmes (136 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment A, aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un appartement en duplex.

Et les cent dix-sept millièmes (117 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment A, aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un appartement en duplex.

Et les cent quinze millièmes (115 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement.

Et les cinquante-huit millièmes (58 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment A, au premier étage, un appartement.

Et les cinquante-neuf millièmes (59 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Dans le bâtiment A, aux rez-de-chaussée et premier étage, un accès aux lots 4, 5, 9 et 10.

Et les dix-sept millièmes (17 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment A, au rez-de-jardin, une lingerie.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Dans le bâtiment A, au rez-de-jardin, une réserve et un local.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un placard à skis.

Et les zéro virgule cinq millième (0,5 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Dans le bâtiment A, aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un mazot.

Et les zéro virgule cinq millième (0,5 /1000 ème) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment B :

Lot numéro cent un (101)

Dans le bâtiment B, aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un mazot.

Et les cent quatorze millièmes (114 /1000 èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment C :

Lot numéro deux cent dix (210)

Au rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage un appartement en duplex.

Et les soixante-dix-sept millièmes (77 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent onze (211)

Aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage un appartement en duplex.

Et les soixante-dix-sept millièmes (77 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent douze (212)

Aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage un appartement en duplex.

Et les soixante-dix-sept millièmes (77 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent treize (213)

Aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage un appartement en duplex.

Et les soixante-dix-sept millièmes (77 /1000 èmes) des parties communes générales.

Le Richmond IV

Dans le Bâtiment Mazot Double :

Lot numéro un (1)

Aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, un appartement en duplex.

Et les sept cent seize /dix mille sept cent trente-troisièmes (716 /10733 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, un appartement en duplex.

Et les huit cent huit /dix mille sept cent trente-troisièmes (808 /10733 èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Mi-Cote :

Lot numéro vingt et un (21) Au rez-de-chaussée un studio.

Et les quatre cent dix-huit /dix mille sept cent trente-troisièmes (418 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) Au rez-de-chaussée, un studio.

Et les trois cent cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (356 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) Au rez-de-chaussée, un studio.

Et les quatre cent cinquante-deux /dix mille sept cent trente-troisièmes (452 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) Au premier étage, un studio.

Et les quatre cent soixante-dix-huit /dix mille sept cent trente-troisièmes (478 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) Au premier étage, un studio.

Et les trois cent quatre-vingt-sept /dix mille sept cent trente-troisièmes (387 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) Au premier étage, un studio.

Et les quatre cent soixante et un /dix mille sept cent trente-troisièmes (461 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) Au deuxième étage, un studio.

Et les quatre cent quatre-vingt-un /dix mille sept cent trente-troisièmes (481 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) Aux deuxième étage et troisième étages, un studio en duplex.

Et les quatre cent vingt-cinq /dix mille sept cent trente-troisièmes (425 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) Aux deuxième et troisième étages, un studio.

Et les trois cent dix-neuf /dix mille sept cent trente-troisièmes (319 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) Au troisième étage, un studio.

Et les trois cent douze /dix mille sept cent trente-troisièmes (312 /10733èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Garages :

Lot numéro soixante-huit (68) Partie piscine.

Et les soixante et onze /dix mille sept cent trente-troisièmes (71 /10733èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Les Egarés :

Lot numéro soixante-dix (70) Au rez-de-chaussée, un studio.

Et les trois cent trente-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (336 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) Au rez-de-chaussée, un appartement.

Et les quatre cent cinquante-neuf /dix mille sept cent trente-troisièmes (459 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) Au rez-de-jardin et premier étage, un appartement en duplex.

Et les sept cent vingt-sept /dix mille sept cent trente-troisièmes (727 /10733èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Garage :

Lot numéro soixante-treize (73) Au niveau garage, un rangement.

Et les vingt-huit /dix mille sept cent trente-troisièmes (28 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) Au niveau garage, un rangement.

Et les cinquante-cinq /dix mille sept cent trente-troisièmes (55 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les soixante-sept /dix mille sept cent trente-troisièmes (67 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) Au niveau du garage, un emplacement de voiture.

Et les soixante-sept /dix mille sept cent trente-troisièmes (67 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) Au niveau garage, un rangement.

Et les trente-deux /dix mille sept cent trente-troisièmes (32 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt (80) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les quatre-vingt-deux /dix mille sept cent trente-troisièmes (82 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /1073èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) Au niveau de garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) Au niveau garage, un emplacement de voiture.

Et les cinquante-six /dix mille sept cent trente-troisièmes (56 /10733 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91) Au rez-de-chaussée, partie piscine, et partie local technique.

Et les dix-sept /dix mille sept cent trente-troisièmes (17 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92) Au rez-de-chaussée, partie chambre.

Et les soixante-quinze /dix mille sept cent trente-troisièmes (75 /10733èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Mi-Cote :

Lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) Au rez-de-chaussée, un rangement.

Et les vingt /dix mille sept cent trente-troisièmes (20 /10733èmes) des parties communes générales.

Dans le Bâtiment Garages :

Lot numéro quatre-vingt-quinze (95) Niveau terrasse sur garage, un jardin.

Et les quatre cent cinquante-trois /dix mille sept cent trente-troisièmes (453 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96) Niveau terrasse piscine, un jardin.

Et les cinquante et un /dix mille sept cent trente-troisièmes (51 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97) Niveau terrasse sur garage, partie de bassin de la piscine.

Et les trente-deux /dix mille sept cent trente-troisièmes (32 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-huit (98) Niveau terrasse sur garage, partie de chambre.

Et les cent onze /dix mille sept cent trente-troisièmes (111 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) Niveau terrasse piscine, partie de la terrasse piscine.

Et les deux cent cinquante-huit /dix mille sept cent trente-troisièmes (258 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent (100) Niveau terrasse sur garage, partie de chambre.

Et les trente /dix mille sept cent trente-troisièmes (30 /10733èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent un (101) Niveau terrasse garage, terrasse sur garage.

Et les six cent cinquante-deux /dix mille sept cent trente-troisièmes (652 /10733èmes) des parties communes générales.

Le Richmond V

Lot numéro onze (11) Au rez-de-jardin, un appartement.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) Au rez-de-jardin, un appartement.

Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) Aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage, un appartement en duplex.

Et les cent cinquante-neuf millièmes (159 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) Au rez-de-chaussée, un appartement.

Et les cent trente et un millièmes (131 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) Aux premier étage, et premier étage duplex, un appartement en duplex.

Et les cent soixante-quatre millièmes (164 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) Aux premier étage et premier étage duplex, un appartement en duplex.

Et les cent soixante-sept millièmes (167 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) Au rez-de-jardin, un emplacement de voiture.

Et les vingt-deux millièmes (22 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) Au rez-de-jardin, un emplacement de voiture.

Et les vingt-deux millièmes (22 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) Au rez-de-chaussée, un emplacement de voiture.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) Au rez-de-chaussée, un emplacement de voiture.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) Au rez-de-chaussée, un emplacement de voiture.

Et les vingt millièmes (20 /1000 èmes) des parties communes générales.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Conformément aux documents en possession de l'Expert, notamment un acte de vente des 23 et 28/12/2020, reçu par Maître Nicolas DESCHAMPS, Notaire à Saint Egrève, l'ensemble immobilier appartient à FIDUCIM pour l'avoir acquis de la SARL LE RICHMOND pour 16 millions d'Euros.

Cf annexe 1

2.3. SERVITUDES

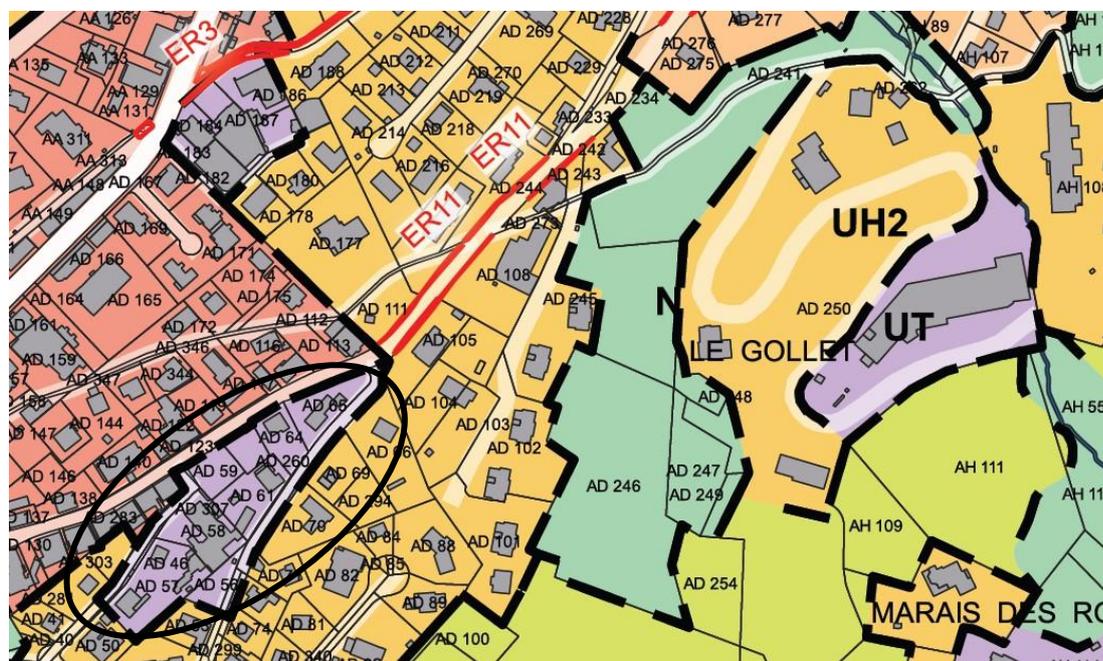
Selon les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, d'un règlement ou cahier des charges de copropriété.

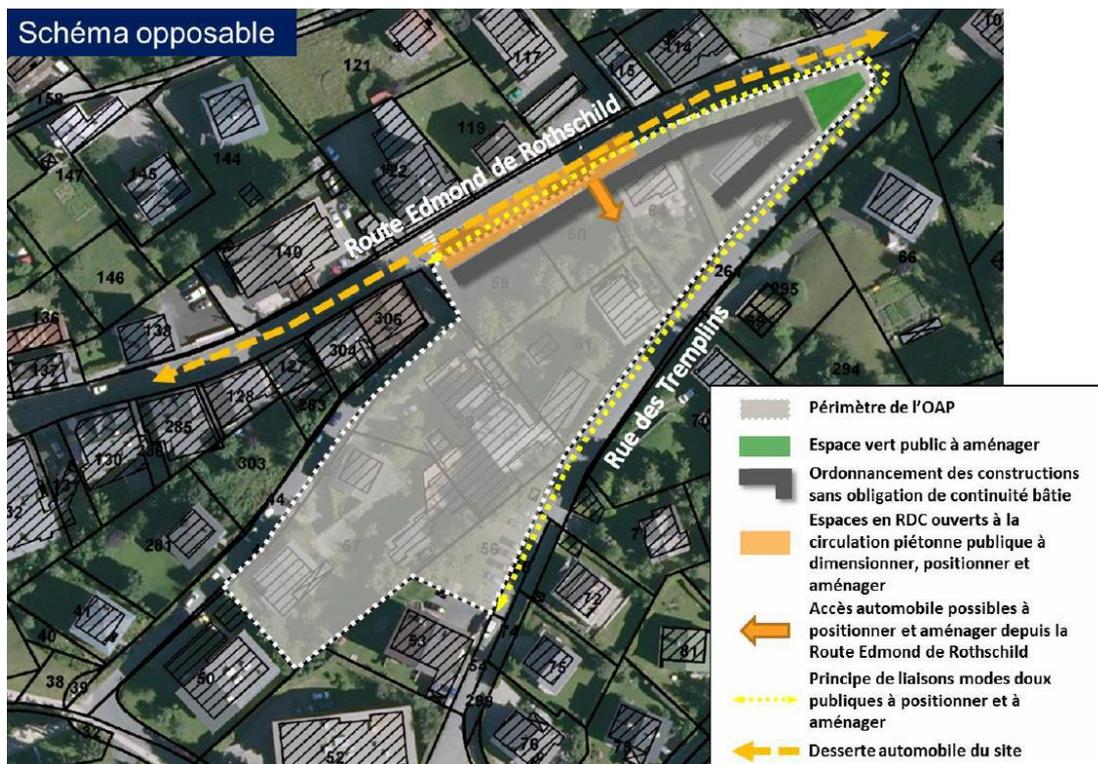
Remarque de l'Expert : Les titres de propriété faisant ressortir le paragraphe concernant les servitudes n'ayant pas été communiqués à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de Megève, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone Ut du PLU de la commune, dont la dernière modification est intervenue le 31 janvier 2023.

Le bien est soumis à une OAP sectorielle destinée à la construction et l'aménagement d'un complexe hôtelier d'envergure.





Les objectifs :

- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouverte à l'année, accompagnée de ses services.
- Sécuriser et valoriser les espaces publics aux abords du projet.
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant cette entrée Est du centre-ville.
- Intégrer au projet des logements destinés au personnel.
- Renforcer la capacité en stationnement public souterrain dans le secteur

La commune a souhaité, à travers dette OAP, réintégrer des lits hôteliers sur Megève. La commune a donc souhaité cadrer le contenu d'un futur projet qui s'intègre parfaitement dans l'environnement, que des logements pour le personnel y soient créés ainsi que des places de parking publiques.

L'essentiel du projet développé en 2017 :

L'ESSENTIEL

- Un hôtel 5 étoiles, « Le Comte Capré », deux chalets hôteliers, un restaurant et un bar d'ambiance pour un total de 9800 m² de surface de plancher ;
- La reconstruction du Chalet des Jumeaux à la même place ;
- Un chalet de 42 logements pour le personnel ;
- 172 places de stationnement souterrain, dont 80 publiques ;
- La création d'aménagements paysagers ;
- L'aménagement de trottoirs ;
- La sécurisation de l'accès à la route Edmond de Rothschild.

Ce projet n'a pas abouti et la commune souhaite modifier son OAP sur ce secteur.

Le PLU est actuellement en cours de révision, le zonage du bien, objet de l'Expertise, sera modifié pour passer, a priori à une zone habitable avec 35% de logements sociaux (OAP sectorielle de Sous le Calvaire) en zone 1AUH2, ouverture à l'urbanisation court terme.

Caractéristiques de la future zone 1AUH2

1AU (indicées) zone a urbaniser a court et moyen terme avec des Orientations d'aménagement et de programmation.

Constructions interdites :

- Commerce de gros
- Lieu de culte
- Entrepôts
- Cuisine dédiée à la vente en ligne
- Centre de congrès et d'exposition

Constructions admises sous conditions

- **Hôtels et Autres hébergements touristiques** Pour tout programme de construction neuve ou de démolition-reconstruction d'hôtels de plus de 2000 m² de surface de plancher : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés.

Nota : 1 lit saisonnier = 10 m² surface de plancher minimum

- **Cinéma** cette sous-destination est autorisée uniquement sur les tènements fonciers limitrophes de la section nord de la RD1212 et/ou le long d'un linéaire commercial identifié au règlement graphique. Leur surface de plancher est limitée à 400 m² par unité.
- **Industrie** : Les constructions et installations sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat, et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- **Exploitation agricole et forestière** : Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.

Emprise au sol maximale 0.3

Espaces verts 0.4

Hauteur maximale 15m par rapport au niveau le plus bas de la construction

Stationnements

Pour un projet d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

- Sur la fraction comprise entre 0 et 300 m² de surface de plancher : il est exigé 1 place de stationnement par logement + 3 places.

- Sur la fraction au-delà de 300 m² de surface de plancher : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, étant précisé que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être arrondi au chiffre entier supérieur.

- Il est précisé que 70% au moins des places de stationnement seront intégrés dans le volume de la construction. Ce chiffre devant être arrondi au chiffre entier supérieur.

Objectifs de l'OAP « Dessous le Calvaire »

- Assurer le renouvellement urbain d'un espace dégradé au contact du centre-bourg ;
- Sécuriser et valoriser les espaces publics aux abords du projet ;
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant cette entrée est du centre-ville.

Programmation :

Minimum 40 logements collectifs, une densité de de l'ordre de 60 logements par hectare.

Par ailleurs, il a été transmis à l'expert les informations suivantes :

- Les parcelles sont soumises à un Plan de Prévention des Risques Naturels. Les parcelles se situent en zone blanche, soit en zone de risque faible à nul.
- Les parcelles sont soumises à un Droit de Préemption Urbain
- Le terrain est concerné par une zone soumise à un risque de sismicité moyenne (zone 4).
- Le terrain est concerné par une zone soumise au risque d'exposition au plomb.
- Le terrain est concerné par un périmètre soumis au permis de démolir.

Compte-tenu du changement d'urbanisme en cours, le tènement sera valorisé en tenant compte des futures règles d'urbanisme sous réserve de leur opposabilité prochaine.

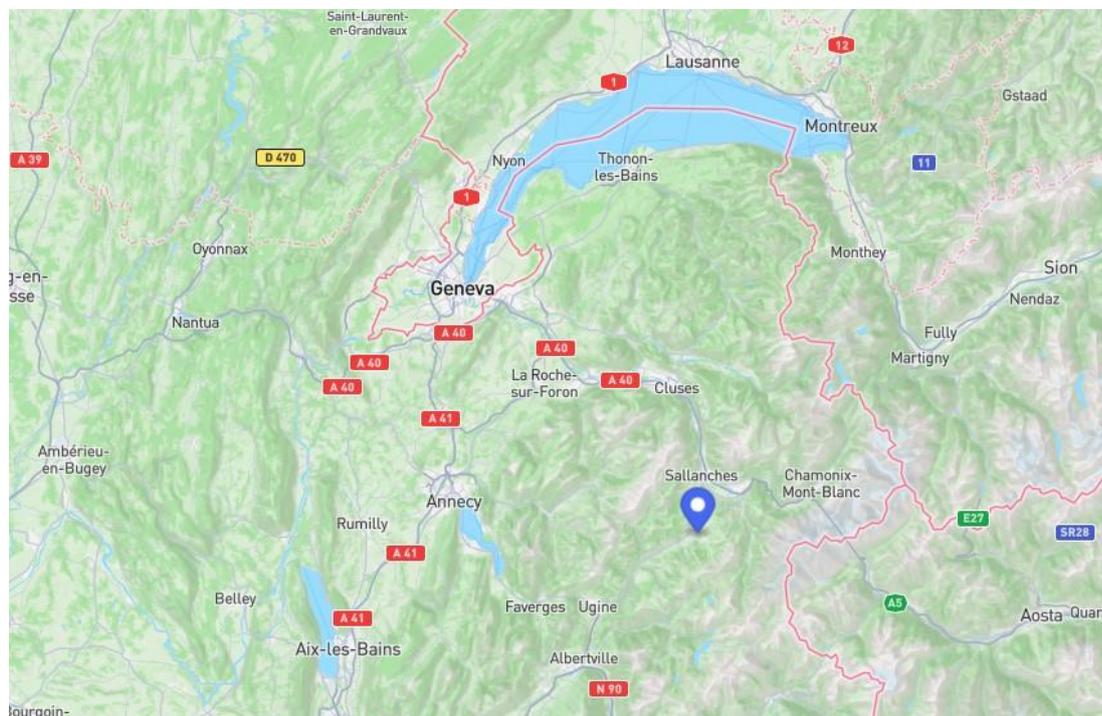
La valorisation sera donc émise dans une hypothèse de démolition des bâtis existants pour la reconstruction d'immeubles de logements, dont 35% de la surface de plancher sera allouée aux logements sociaux. L'OAP fixe les règles de constructibilité mais demeure encore assez floue, notamment sur le nombre de logements maximum. Nous établirons donc une constructibilité calculée sur les futures règles 1AUH2 du futur urbanisme décrite plus haut.

Cf. annexe 2

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

2.5.SITUATION

L'ensemble immobilier se situe sur la commune de Megève (Haute-Savoie) qui se trouve à proximité des communes présentées sur la carte ci-après :



Megève est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

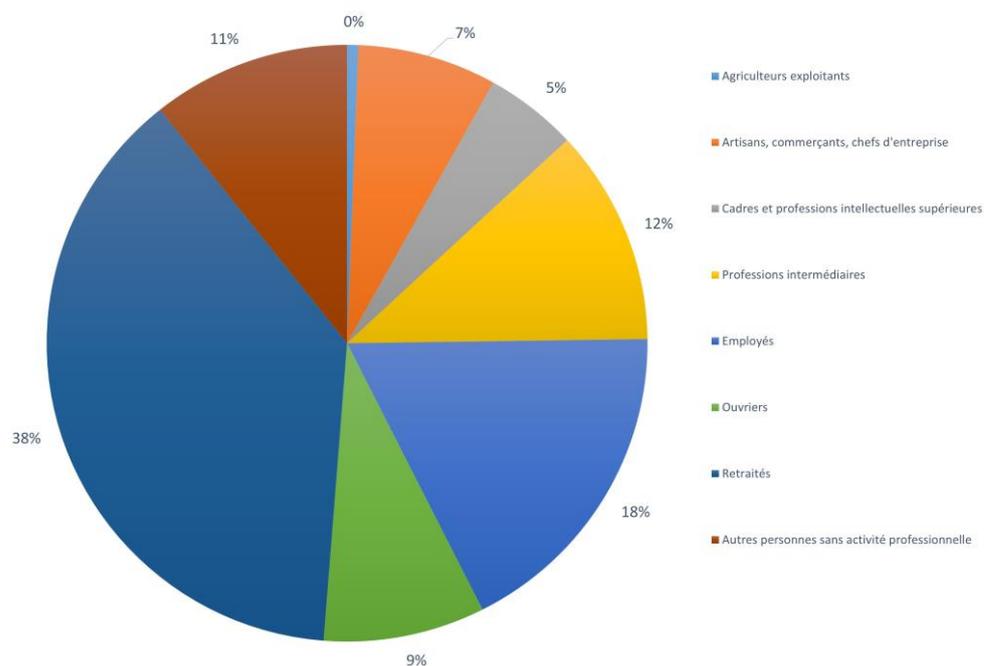
La commune se situe au carrefour entre les massifs préalpins du massif du Giffre au nord, et de la chaîne des Aravis à l'ouest et du massif alpin du Beaufortain au sud-est. Le bourg est bâti sur un col qui sépare les bassins versants de l'Arly au sud-ouest de celui de l'Arbon au nord-est.

Située dans le canton de Sallanches en Haute-Savoie, son important essor touristique remonte aux années 1910 lorsque la famille Rothschild décida d'en faire un de ses lieux de villégiature. Il s'agissait pour elle de bâtir une concurrente française à la station suisse de Saint-Moritz. La volonté était de créer une station de sports d'hiver portant le symbole de l'art de vivre à la française. Megève a été très convoitée dès ses débuts, les plus grandes têtes couronnées y ayant fait des séjours. Au XXIe siècle, Megève est une station de sports d'hiver de renommée internationale.

Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

La population était de 2 999 habitants.

Répartition de la population par catégories professionnelles



Médiane du revenu disponible par unité de consommation :



Commune : 24 480€



Département : 28 120€



France : 23 080€

Taux de chômage : 2,30%.

Le nombre de logements était de 9 207 avec les répartitions suivantes :



16,40%
Rés. principales



81,90%
Rés. secondaires



1,80%
Logements vacants



24,50%
Maisons



74,10%
Appartements

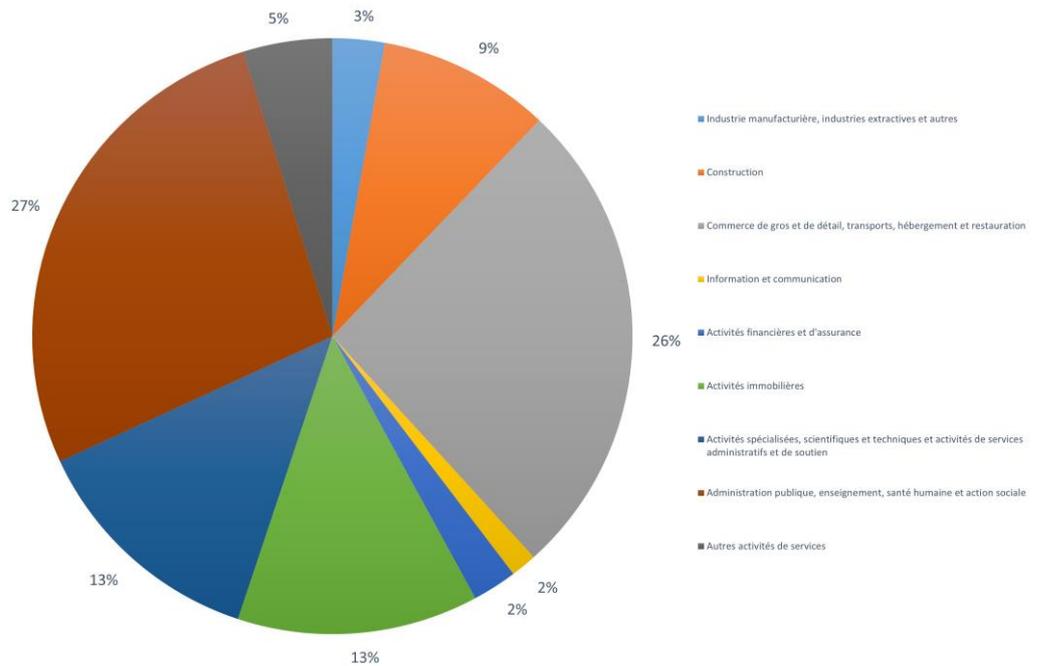


62,50%
Part de propriétaires

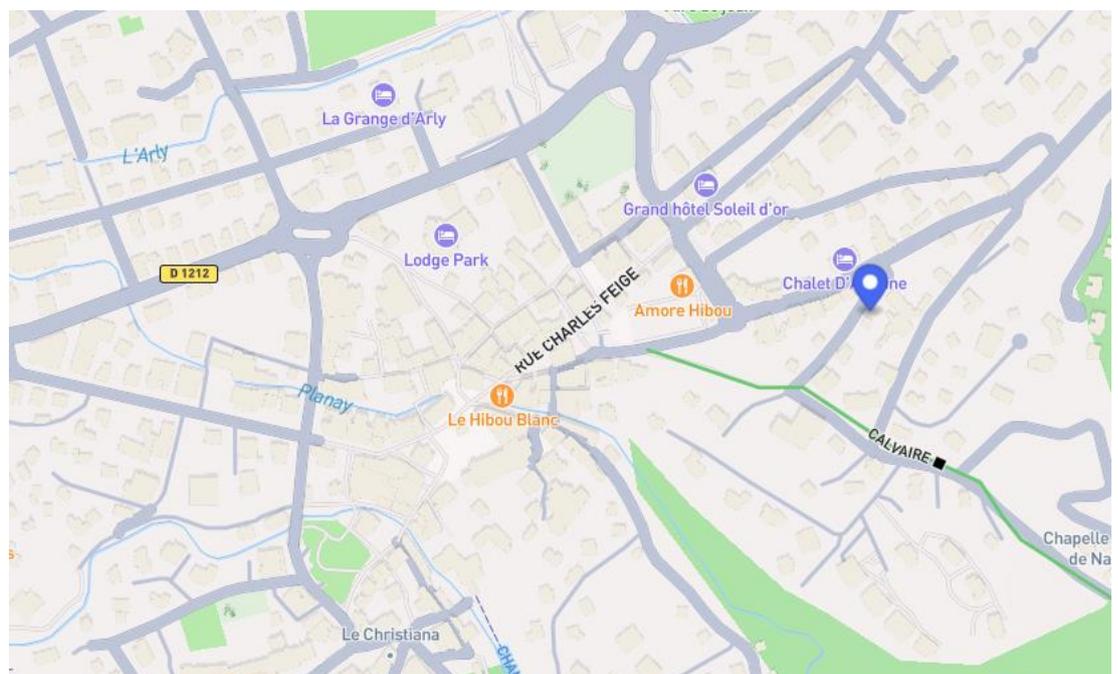


29,60%
Part de locataires

Le nombre d'établissements actifs était de 1 142 avec la répartition suivante :



Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 43 chemin St Michel à l'entrée Est du centre-village, au sein d'un environnement plutôt résidentiel avec vue sur le massif du Jailet.



Compte tenu de ces observations, il s'agit d'une situation très favorable pour les raisons suivantes :

- Situation sur la commune de Megève, station prisée de renommée internationale ;
- Situation à 450 m de l'hyper-centre, en entrée Est du centre ;
- Situation au sein d'un environnement résidentiel et commercial (matériel de sports, hôtel, restaurants, bar, etc.).

2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

2.6.1. TERRAIN

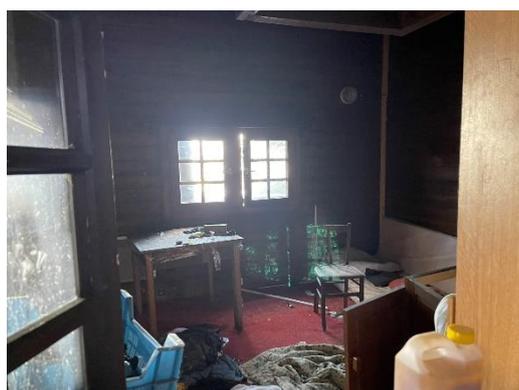
Le terrain présente les caractéristiques suivantes :

- Relié aux réseaux (eau, électricité, téléphone, internet),
- Enrobé en partie,
- Offre une vue dégagée sur le massif du Jaillet,
- Propose des aménagements divers (éclairage extérieur),
- Assainissement : Collectif / Tout à l'égout

2.6.2. CONSTRUCTION

<i>Période de construction :</i>	Entre 1967 et 1981 environ
<i>Travaux de rénovation :</i>	Sans objet
<i>Structure :</i>	Meulière, bois, agglomérés
<i>Chauffage :</i>	
<i>Couverture :</i>	Tuiles
<i>Menuiseries :</i>	Bois simple vitrage
<i>Fermetures extérieures :</i>	Volets bois battants





Appréciation générale :

L'ensemble immobilier, objet de l'expertise, se trouve au jour de la visite dans un très mauvais état. Il s'agit d'un ensemble de bâtiments à l'abandon qui ont été ouverts et squattés, et très dégradé.

Compte-tenu de l'état très détérioré des bâtiments, le point de mission suivant :

« Vérifier et déterminer la consistance des différents lots et biens appartenant à la SARL LE RICHMOND lesquels sont détaillés dans la requête présentée par le liquidateur judiciaire »
N'a pu être régulièrement effectué.

De plus, le débiteur ne souhaitant pas être présent lors de la visite, il a été impossible à l'Expert de vérifier la consistance et l'existence de tous les lots.

Les lots ne peuvent pas être valorisés en l'état, seule la charge foncière admissible peut être valorisée par la méthode dite du « bilan promoteur ».

2.7.SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Contenance
AD	47	67 chemin St Michel	6 m ²
AD	45	43 chemin St Michel	12 m ²
AD	65	34 rue des Templins	891 m ²
AD	46	chemin St Michel	32 m ²
AD	58	43 chemin St Michel	1 100 m ²
AD	57	67 chemin St Michel	1 615 m ²
AD	48	chemin St Michel	24 m ²
AD	61	82 rue des Templins	957 m ²
			4 637 m²

2.7.2. SURFACES

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface principale	
Le Richmond	RDJ	Lot 1 - studio	108 m ²	
		Lot 27		
	RDJ	Lot 148 - hall		
	RDJ	Lot 150 - local technique		
	RDJ	Lot 151 - salon		
	RDJ et 1er étage	Lot 161 - Wc, entrée, office, local technique		
	RDJ	Lot 159 - hall et salon		
	R-1	Lot 139 - rangement		
	RDJ	Lot 157 - réserve		5 m ²
	RDJ	Lot 158 - réserve		6 m ²
RDJ	Lot 160 - 2 bureaux et sas	NC		
RDJ et 1er étage	Lot 161 - hall, office, Wc, local technique piscine, bassin piscine	NC		
RDJ	Lot 162 - chambre	11 m ²		

	RDJ	Lot 163 - appartement	43 m ²
		Lot 45	0 m ²
		Lot 72	44 m ²
	1	Lot 103 - appartement	17 m ²
	1	Lot 104 - appartement	52 m ²
	1 et 2	Lot 105 - duplex	26 m ²
	2 et 3	Lot 106 - duplex	35 m ²
	2	Lot 107 - appartement	31 m ²
	2	Lot 108 - appartement	15 m ²
	3	Lot 111 - appartement	15 m ²
	3	Lot 112 - appartement	31 m ²
	3	Lot 113 - appartement	18 m ²
	4	Lot 114 - appartement	22 m ²
	4	Lot 115 - appartement	17 m ²
	RDJ	Lot 124 - coin réception	46 m ²
	RDJ	Lot 125 - salon	17 m ²
	1	Lot 126 - office	46 m ²
		Lot 128 - lingerie	17 m ²
		Lot 153 - studio en duplex	
		Lot 154 - partie de couloir	
		Lot 155 - balcon	
		Lot 156 - duplex	21 m ²
		Lot 152 - duplex	46 m ²
		Lot 134 - mazot	31 m ²
Total			718 m²

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface principale
Le Kilimandjaro			
Bâtiment A	RDJ et 1er étage	Lot 1 - duplex	44 m ²
	RDJ et 1er étage	Lot 2 - duplex	45 m ²
	RDJ et RDC	Lot 3 - duplex	43 m ²
	1	Lot 4 - appartement	22 m ²
	1	Lot 5 - appartement	22 m ²
	RDC et 1	Lot 6 - accès aux lots 4-5-9 et 10	5 m ²
	RDJ	Lot 7 - lingerie	8 m ²
	RDJ	Lot 8- réserve et local	8 m ²
	RDC	Lot 9 - placards à skis	5 m ²
	RDJ et RDC	Lot 10 - Mazot	5 m ²
Bâtiment B	RDJ et RDC	Lot 101 - Mazot	37 m ²
Bâtiment C	RDJ, RDC et 1er étage	Lot 210 - duplex	25 m ²
	RDJ, RDC et 1er étage	Lot 211 - duplex	25 m ²
	RDJ, RDC et 1er étage	Lot 212 - duplex	25 m ²
	RDJ, RDC et 1er étage	Lot 213 - duplex	25 m ²

Le Richmond IV			
Mazot double	1 et 2	Lot 1 - duplex	35 m ²
	RDC, 1er étage et 2ème étage	Lot 2 - duplex	43 m ²
Mi côte	RDC	Lot 21- studio	21 m ²
	RDC	Lot 22 - studio	18 m ²
	RDC	Lot 23 - studio	22 m ²
	1	Lot 24 - studio	23 m ²
	1	Lot 25 - studio	20 m ²
	1	Lot 26 - studio	20 m ²
	2	Lot 27 - studio	23 m ²
	2 et 3	Lot 28 - duplex	20 m ²
	2 et 3	Lot 29 - studio	15 m ²
	3	Lot 30 - studio	13 m ²
	RDC	Lot 94 - rangement	2 m ²
Les Egarés	RDC	Lot 70 - studio	
	RDC	Lot 71 - appartement	
	RDJ et 1er étage	Lot 72 - duplex	
Garages		Lot 73 - rangement	
		Lot 74 - rangement	
		Lot 75 - emplacement de voiture	
		Lot 76 - emplacement de voiture	
		Lot 78 - rangement	
		Lot 79 - emplacement de voiture	
		Lot 80 - emplacement de voiture	
		Lot 81 - emplacement de voiture	
		Lot 82 - emplacement de voiture	
		Lot 83 - emplacement de voiture	
		Lot 84 - emplacement de voiture	
		Lot 85 - emplacement de voiture	
		Lot 86 - emplacement de voiture	
		Lot 87 - emplacement de voiture	
		Lot 88 - emplacement de voiture	
		Lot 89 - emplacement de voiture	
	RDC	Lot 92 - partie chambre	16 m ²
		Lot 100 - partie de chambre	
		Lot 95 - jardin	
		Lot 96 - jardin	
		Lot 97 - partie bassin piscine	8 m ²
		Lot 91 - partie piscine et partie local technique	
		Lot 68 - partie piscine	
		Lot 99 - partie terrasse piscine	
		Lot 101 - Terrasse	
			643 m²

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface principale	
Le Richmond V	RDJ	Lot 11 - appartement	37 m ²	
	RDJ	Lot 12 - appartement	26 m ²	
	RDJ, RDC, et 1er étage	Lot 13 - duplex	37 m ²	
	RDC	Lot 14 - appartement	29 m ²	
	1	Lot 15 - duplex	32 m ²	
	1	Lot 16 - duplex	32 m ²	
	RDJ	Lot 17 - emplacement de voiture		
	RDJ	Lot 18 - emplacement de voiture		
	RDC	Lot 19 - emplacement de voiture		
	RDC	Lot 20 - emplacement de voiture		
	RDC	Lot 21 - emplacement de voiture		
				191 m²

Un bon nombre de surfaces ne sont pas mentionnées dans les documents transmis à l'Expert. Afin de calculer au mieux un coût de démolition (nécessaire dans la méthode envisagée), nous ajouterons 30% de surface supplémentaire.

Remarque de l'Expert : Ces surfaces ont été transmises à l'expert et n'ont fait l'objet d'aucune vérification sur place. Par conséquent, elles sont exprimées sous toutes réserves.

2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations transmises et les documents communiqués à l'expert, l'ensemble immobilier objet de l'expertise est libre de toute occupation locative. Par conséquent, l'ensemble immobilier sera valorisé en valeur vénale libre.

2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS

AVANTAGES

Situation sur la commune de Megève, station de sports d'hiver prisée, de renommée internationale.

Situation proche du centre de la commune.

Grande réserve foncière à usage de logements (futur PLU).

INCONVENIENTS

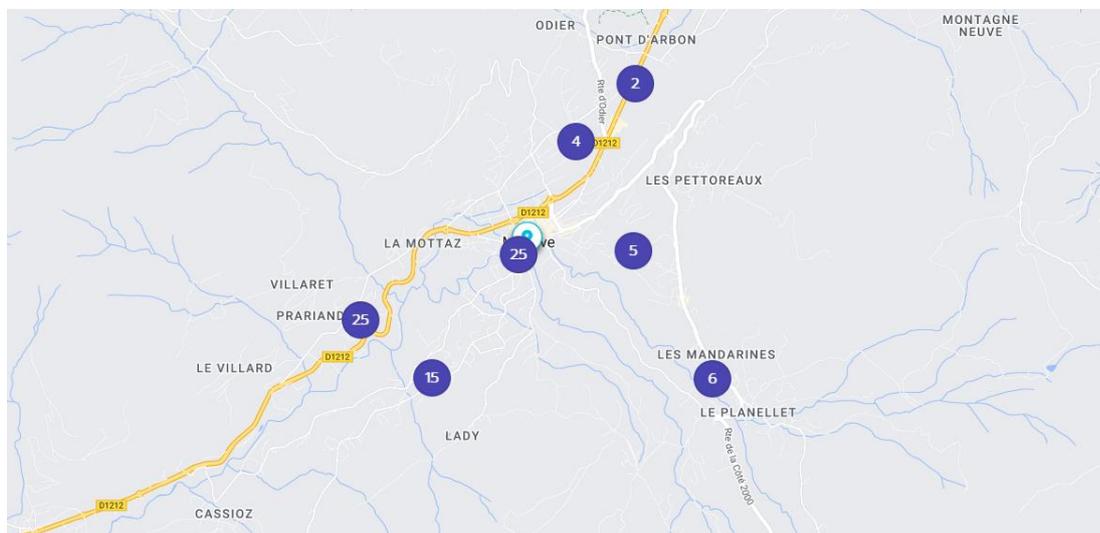
Nombreux bâtiments en état d'usage, fortement détériorés, à démolir.

35% de logements sociaux imposés (nouveau PLU).

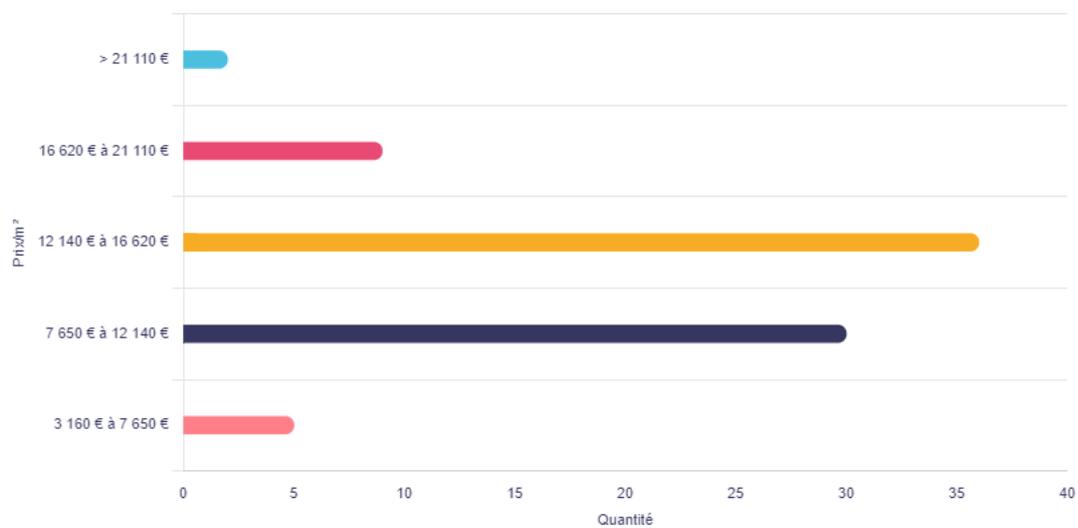
3. ANALYSE DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS NEUFS

Éléments de comparaison : Ventes d'appartements neufs sur la commune de Megève et dans le rayon figuré ci-après depuis 2021.

Sources : Base de données transactions.



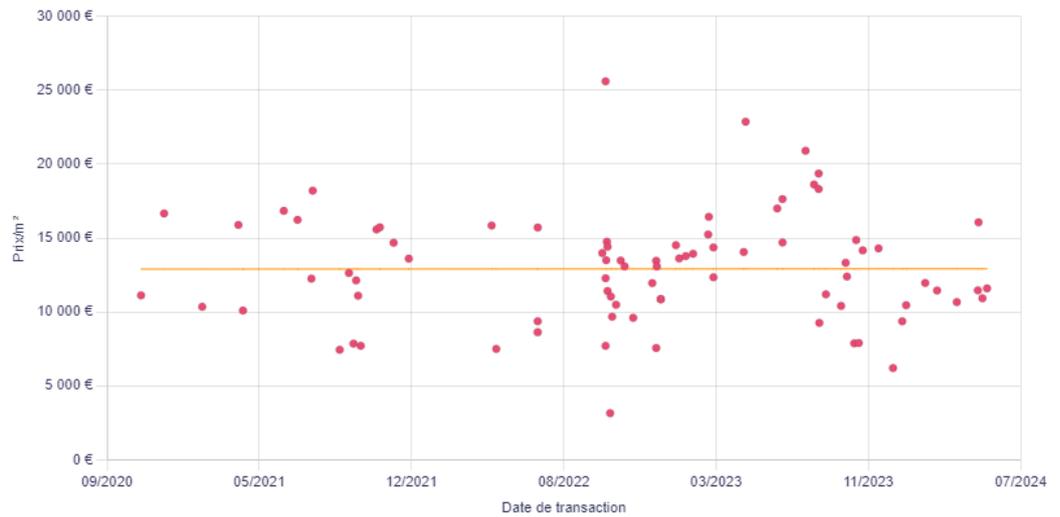
Segmentation du marché (en € par m²)



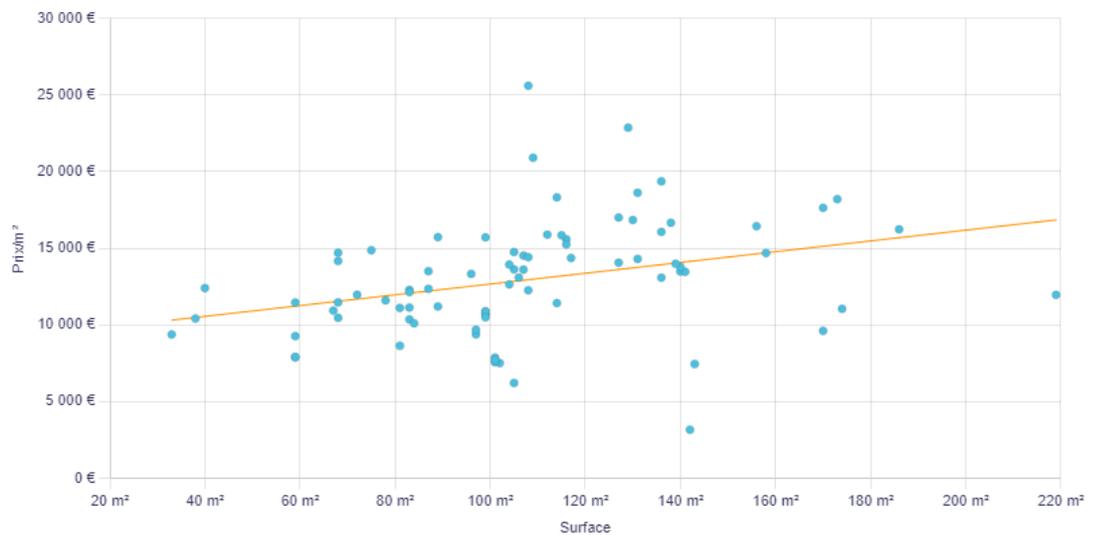
Corrélation Prix/m² - Date de construction



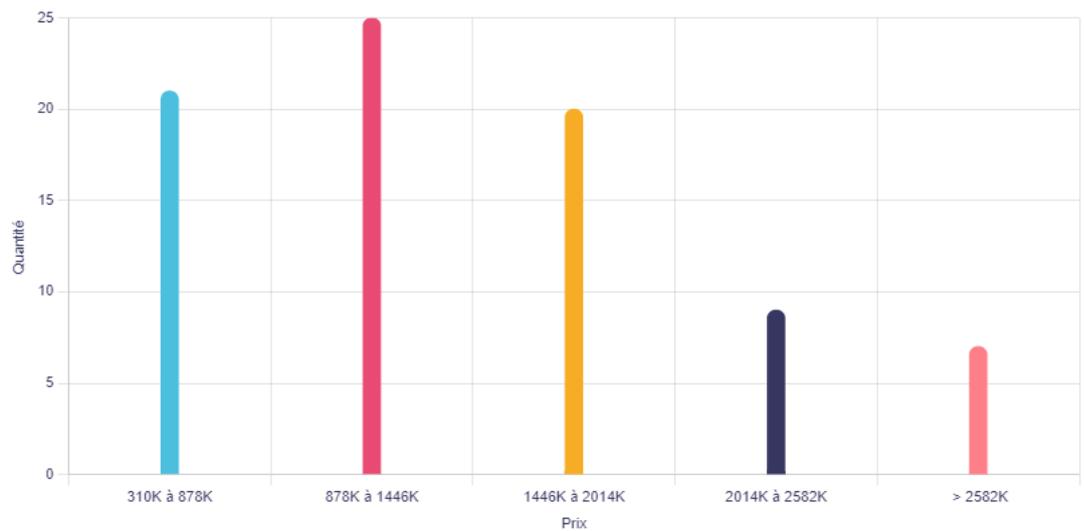
Corrélation Prix/m² - Date de transaction



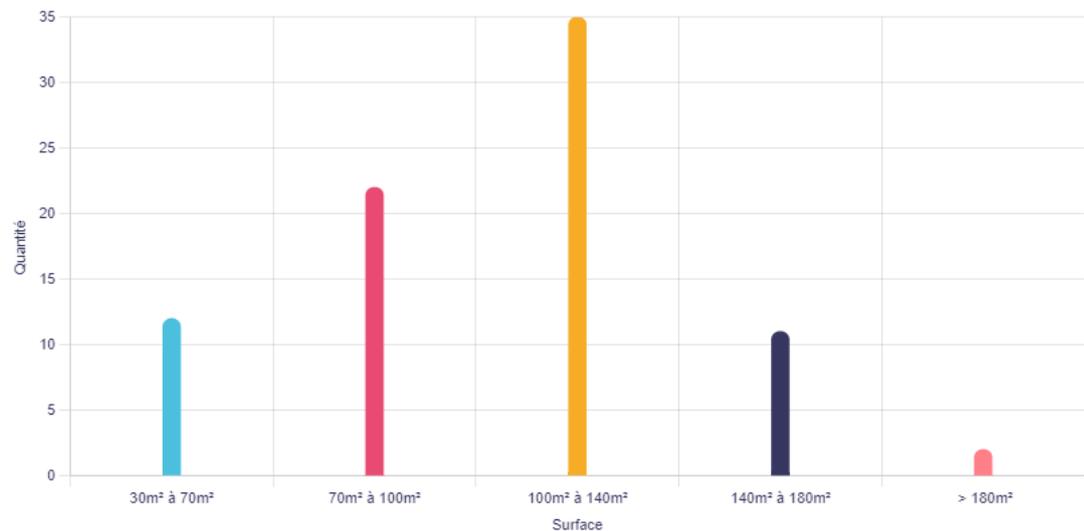
Corrélation Prix/m² - Surface



Fréquence prix



Fréquence surface



Analyse de l'expert :

- ❖ Plus la surface est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être élevée.
- ❖ Le marché des appartements neufs semble en légère diminution en prix au m² entre 2021 et 2024.
- ❖ Le marché est majoritairement orienté vers des appartements dont la surface est inférieure à 140 m² pour un prix inférieur à 2 M€. Le marché est par ailleurs plutôt dominé par des appartements dont la surface est supérieure à 100 m² pour un prix entre 1,5 M et 2 M €.
- ❖ Une certaine hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut se dégager allant, hors valeurs extrêmes, de 7 700 € à 17 000 €.

4. VALORISATION

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode dite du « bilan promoteur »

4.1. METHODE PROMOTEUR

La méthode dite « promoteur » consiste à déterminer la valeur que peut avoir un tènement immobilier pour un promoteur selon les principes suivants :

1. **Déterminer la recette maximale que pourrait retirer de cette opération un promoteur** en multipliant le prix de vente/m² par la surface habitable constructible maximum autorisée par le règlement d'urbanisme.
2. Déduire du montant obtenu le coût de démolition des bâtiments existants, le coût de construction des nouveaux bâtiments et la marge du promoteur,
3. D'obtenir ainsi la somme globale pouvant être investie par le promoteur dans l'achat du terrain.

Le solde de l'opération (charge admissible) ainsi obtenu doit servir à couvrir l'achat du terrain + les frais de notaire.

4.1.1. FAISABILITE ET VOLUMETRIE

L'ensemble immobilier se situe au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit précisément les usages et les volumes souhaités sur l'ensemble immobilier.

L'OAP prend en compte le bien, objet de l'Expertise, mais aussi 3 parcelles attenantes ne figurant pas dans le champ de l'Expertise, à savoir les parcelles

- AD 64
- AD 59 et 60.

La volumétrie et donc le bilan promoteur feront ressortir le prix de l'ensemble du foncier qui fait plus de 6 000 m².

Il conviendra donc d'appliquer le prix unitaire qui ressortira au 4 367 m², objets de l'Expertise.

Volumétrie maximale selon les règles d'urbanisme de l'OAP « Dessous le calvaire » + règles de la future zone 1AUH2.

Critères pris en compte :

- Hauteur des constructions : 15m maximum à partir du niveau le plus bas du terrain, 11m à partir du niveau le plus haut, soit de 5 étages à 3 étages. Nous retiendrons donc en moyenne 4 niveaux.

- Emprise au sol max : 0.3, soit 1 850 m² au total distribués sur 4 niveaux en moyenne, avec environ 88 logements répartis comme suit :

Surfaces	Emprise au sol	SP parties communes à déduire	SP parties privatives	SHAB
RDC	1 850 m ²	185 m ²	1 665 m ²	1 532 m ²
R+1 logements	1 850 m ²	185 m ²	1 665 m ²	1 532 m ²
R+2 logements	1 850 m ²	185 m ²	1 665 m ²	1 532 m ²
R+3 logements	1 850 m ²	185 m ²	1 665 m ²	1 532 m ²
R+4 logements	1 850 m ²	185 m ²	1 665 m ²	1 532 m ²
TOTAL surface	9 249 m²	740 m²	8 324 m²	7 658 m²
Total surface logement				7 658 m ²
<i>Total surfaces Logements sociaux</i>	3 075 m ²	259 m ²	2 913 m ²	2 680 m²
<i>Total surfaces Logements privés</i>	5 711 m ²	481 m ²	5 411 m ²	4 978 m²
TOTAL SDP	8 787 m²			

Typologie des logements pour un bâtiment	SHAB moyenne	Nombre	SHAB totale
Studio / T1	28 m ²	1	28 m ²
T2	45 m ²	22	990 m ²
T3	65 m ²	25	1 625 m ²
T4	100 m ²	20	2 000 m ²
T5	150 m ²	20	3 000 m ²
Total SHAB logements		88	7 643 m²

- Nombre de stationnements : **116 parkings** pour 88 logements, dont **82 couverts**. Nécessité de les intégrer dans les volumes de constructions en un ou deux sous-sols par bâtiment.

4.1.2. PRIX DE SORTIE DES APPARTEMENTS NEUFS (LOGEMENTS PRIVÉS)

A partir de notre étude de marché, nous avons pu constater une fourchette de prix unitaires et TTC allant de 7 770 à 17 000 €/m².

Nous avons sélectionné les ventes les plus récentes à partir de 2023, puis nous avons complété par les offres en cours d'appartements neufs à vendre sur la commune.

Voir p. suivante.

Tableau des références : ventes réalisées

Date	Adresse principale	Occupation	Commentaires	Edif.	Surface	Etage	Cave	Prix (€)	Prix / m ²	Pk
22/12/2023	45 Rte de la Télécabine, 74120 Megève	Libre		2024	105 m ²		1	653 000 €	6 219 €	1
30/04/2024	806 Rte du Jaillet, 74120 Megève	Libre	GES C DPE C	2024	136 m ²	2	2	2 185 747 €	16 072 €	2
21/02/2023	806 Rte du Jaillet, 74120 Megève	Libre		2023	104 m ²		1	1 450 000 €	13 942 €	2
10/02/2023	806 Rte du Jaillet, 74120 Megève	Libre		2023	140 m ²	2	2	1 930 000 €	13 786 €	2
31/01/2023	806 Rte du Jaillet, 74120 Megève	Libre		2023	105 m ²		1	1 431 000 €	13 629 €	2
26/01/2023	806 Rte du Jaillet, 74120 Megève	Libre		2023	107 m ²	2	2	1 554 000 €	14 523 €	2
12/05/2023	1213 Rte nationale, 74120 Megève	Libre		2023	129 m ²	2		2 950 000 €	22 868 €	1
11/10/2023	180 Rte nationale, 74120 Megève	Libre		2023	96 m ²	2		1 280 000 €	13 333 €	3
24/03/2023	186 Rte nationale, 74120 Megève	Libre	Nb pièces 3 Étage 2	2023	87 m ²			1 075 000 €	12 356 €	1
13/05/2024	730 Rte nationale, 74120 Megève	Libre		2025	78 m ²	1	1	905 000 €	11 603 €	2
09/02/2024	730 Rte nationale, 74120 Megève	Libre		2025	72 m ²		1	862 000 €	11 972 €	1
30/11/2023	136 Rte du Gollet, 74120 Megève	Libre		2024	131 m ²	2		1 874 166 €	14 307 €	2
31/08/2023	136 Rte du Gollet, 74120 Megève	Libre	Loggia	2023	114 m ²	2		2 088 331 €	18 319 €	
31/08/2023	136 Rte du Gollet, 74120 Megève	Libre		2023	136 m ²	2		2 633 798 €	19 366 €	2
24/08/2023	136 Rte du Gollet, 74120 Megève	Libre		2023	131 m ²	2		2 439 388 €	18 621 €	2
11/08/2023	136 Rte du Gollet, 74120 Megève	Libre	Loggia	2023	109 m ²	1		2 278 887 €	20 907 €	1
09/05/2023	All. des Greens, 74120 Megève	Libre		2025	127 m ²	1	1	1 786 000 €	14 063 €	2
24/03/2023	All. des Greens, 74120 Megève	Libre		2025	117 m ²	1	1	1 681 500 €	14 372 €	1
17/03/2023	All. des Greens, 74120 Megève	Libre		2025	156 m ²	3	1	2 565 000 €	16 442 €	
16/03/2023	All. des Greens, 74120 Megève	Libre		2025	116 m ²	2	1	1 768 872 €	15 249 €	1
29/06/2023	267 Rue de la Poste, 74120 Megève	Libre	GES C DPE C - Gaz	2030	127 m ²		1	2 159 900 €	17 007 €	2
07/07/2023	66 Chem. des Sapins, 74120 Megève	Libre	GES C DPE B	2021	170 m ²	2	1	2 999 000 €	17 641 €	2
29/04/2024	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2025	68 m ²	2	1	780 048 €	11 471 €	2
28/03/2024	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2030	99 m ²	1	3	1 057 200 €	10 679 €	2
27/02/2024	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2025	59 m ²		1	676 200 €	11 461 €	2
11/01/2024	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2025	68 m ²	2	1	711 869 €	10 469 €	2
05/01/2024	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2024	33 m ²		1	309 552 €	9 380 €	1
06/11/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2024	68 m ²	2	1	963 880 €	14 175 €	2
31/10/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2025	59 m ²		1	466 800 €	7 912 €	2

Date	Adresse principale	Occupation	Commentaires	Edif.	Surface	Etage	Cave	Prix (€)	Prix / m ²	Pk
27/10/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2025	75 m ²	3	1	1 115 400 €	14 872 €	3
24/10/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2025	59 m ²	1	1	465 600 €	7 892 €	2
13/10/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre		2025	40 m ²	1	1	496 200 €	12 405 €	2
04/10/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2025	38 m ²		2	396 000 €	10 421 €	1
11/09/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé	Résidence service	2024	89 m ²	1	3	997 200 €	11 204 €	2
01/09/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Occupé		2025	59 m ²		1	547 151 €	9 274 €	2
03/01/2023	193 Rte de Prariand, 74120 Megève	Libre	Duplex Nb pièces 4	2023	99 m ²	2		1 076 400 €	10 873 €	1
07/07/2023	276 Rue Ambroise Martin, 74120 Megève	Libre	GES B DPE E	2023	68 m ²		1	1 000 000 €	14 706 €	1
06/05/2024	80 Rte du Tour, 74120 Megève	Libre	GES A - DPE C	2022	67 m ²	1		732 772 €	10 937 €	1

Tableau de références : offres de ventes en cours

Date	Adresse / Nom du programme	Description	Surface	Prix de vente ou de l'offre	Prix au m ²
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Résidence haut de gamme avec espace bien-être, local à skis, bar en RDC, cuisines équipées, balcon, kids club - Studio	20 m ²	252 000 €	12 600 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 2 pièces	38 m ²	415 000 €	10 921 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 3 pièces	58 m ²	635 000 €	10 948 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 3 pièces	62 m ²	680 000 €	10 968 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 4 pièces	68 m ²	775 000 €	11 397 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 5 pièces	98 m ²	960 000 €	9 796 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 6 pièces	99 m ²	1 090 000 €	11 010 €
Actuelle	l'Altima, Megève, Les Vériaz	Appartement 6 pièces	168 m ²	1 870 000 €	11 131 €
Actuelle	L'Alezan, 730 route Nationale	Résidence haut de gamme, balcon, T3	78 m ²	924 000 €	11 846 €
Actuelle	L'Alezan, 730 route Nationale	Résidence haut de gamme, balcon, T5	127 m ²	1 970 000 €	15 512 €

Les ventes réalisées affichent un prix de 13 500 €/m² en moyenne.

Les offres en cours affichent les prix moyens selon els programmes suivants :

- L'Altima : 11 100 €/m²
- L'Alezan : 13 700 €, toutefois il ne reste que deux appartements, l'un de 78m² et l'autre de 127 m².

Nous retiendrons donc un prix moyen de 13 500 €/m² TTC correspondant au prix moyen des ventes d'appartements neufs réalisés en 2023 et en 2024.

Soit un prix HT de 10 800 € HT.

Concernant les logements sociaux, la commune de Megève est situé dans la zone A, les logements sociaux se cèdent entre 2 900 € et 3 100 € :m². Compte-tenu de la situation à Megève, nous retiendrons un prix de 3 100 €/m² HT.

4.1.3. CALCUL DE LA CHARGE FONCIERE

METHODE DE LA CHARGE FONCIERE		
<u>Recettes estimées :</u>		Unité
Valorisation de l'immeuble à construire	62 069 484 €	
Valeur des logements privés	53 760 367 €	10 800 € HT
Valeur des logements sociaux	8 309 117 €	3 100 € HT
Surface terrain	6 166 m ²	
Surface habitable développée totale	7 658 m ²	
Nombre de parking total	116 places	
Surface de plancher	8 787 m ²	
Surface de plancher logements privés	5 711 m ²	
Surface de plancher logements sociaux	3 075 m ²	
Surface habitable logements privés	4 978 m ²	
Surface habitable logements sociaux	2 680 m ²	
Total des recettes HT : 62 069 484 €		

1 place / 50 m²

<u>Charges envisagées :</u>		Unité
Coût de construction logements privés	20 560 527 €	2 340 €
Coût de construction logements sociaux	4 824 648 €	1 800 €
Coût de construction parkings/box si en sous-sol (en € HT/par unité)	2 088 000 €	18 000 €
Coût de démolition (<i>en € HT/m² de surface plancher</i>)	100 939 €	50 €
Imprévus (en % du coût de construction)	380 778 €	1,5%
Frais de commercialisation à la vente (en% du prix de vente HT)	2 482 779 €	4%
Maîtrise d'œuvre (<i>en % du coût de construction</i>)	2 538 518 €	10%
Gestion de l'opération (en % de la valorisation TTC)	3 682 623 €	5%
Diagnostics divers / Huissier / Géomètre (en % de la valorisation TTC)	73 652 €	0,10%
Taxes / branchements (en % de la valorisation)	1 241 390 €	2%
Taxe d'aménagement (SP +20% et déduction 50% sur social)	4 858 699 €	7,5%
Assurances (DO + CNR + RC + TRC) - (en % Prix de revient TTC)	602 882 €	1,4%
Garantie financière d'achèvement (% du CA TTC)	294 610 €	0,4%
Frais financiers et garantie d'achèvement (en % de Prix de revient TTC)	1 291 891 €	3,0%
Marge du promoteur (en % de la valorisation)	4 965 559 €	8%

Total des charges : 49 987 494 €

Valeur vénale ou charge foncière :	12 081 990 €	
Déduction des frais de notaire sur valeur vénale :	11 787 307 €	2,5%
Arrondie à :	11 787 000 €	
Soit en €/m ² de foncier	1 912 €	

Valeur du terrain, objet de l'Expertise 4 367 m ²	8 864 145 €
Arrondie	8 860 000 €

Cette valorisation est une approche théorique de la valeur que pourrait avoir le bien pour un promoteur, établie sous réserve de la délivrance d'un permis de construire favorable.

4.2.METHODE PAR COMPARAISON A DES TERRAINS A BATIR « HABITAT COLLECTIF » A TITRE DE RECOUPEMENT

L'approche par comparaison consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

Sources : base de données transactions

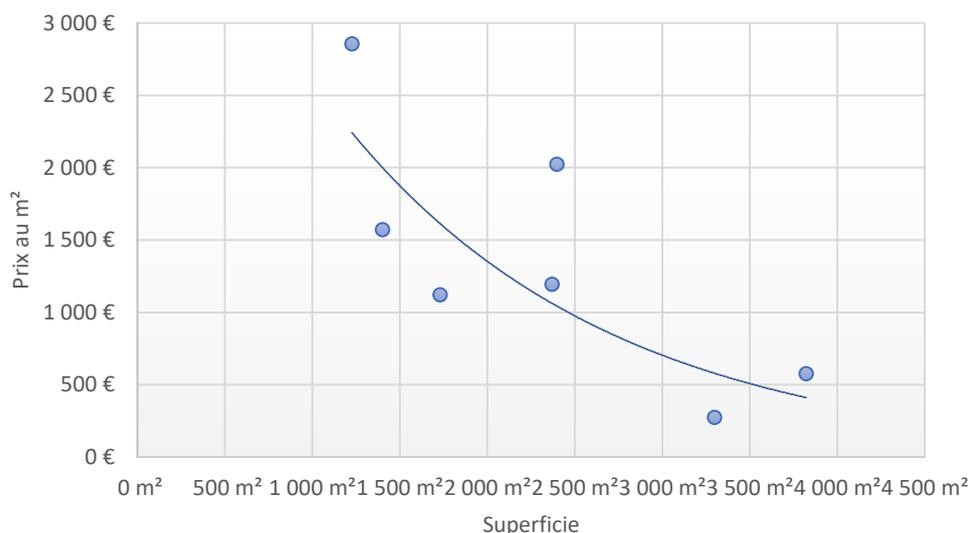
Éléments de comparaison : ventes de terrains à bâtir à usage collectif

Voir page suivante.

Tableau des références

Date	Commune	Zonage Urbanisme	Description	Superficie du terrain	Prix de vente ou de l'offre (FAI)	Prix de vente ou de l'offre *	Prix au m ²
01/12/2023	Megève	AUH - OAP 2	Encombré d'un local à démolir	4 000 m ²	629 751 €	629 751 €	157 €
21/09/2022	Demi-Quartier	UH et A	730 m ² de terres agricoles	1 730 m ²	1 940 000 €	1 940 000 €	1 121 €
26/10/2023	Demi-Quartier	UH - OAP	Mixité sociale 25%	3 822 m ²	2 200 000 €	2 200 000 €	576 €
30/03/2023	Demi-Quartier	UH et A	2000 m ² en zone A	3 298 m ²	900 000 €	900 000 €	273 €
31/07/2023	Demi-Quartier	UH et A	552 m ² en zone A	2 369 m ²	2 827 410 €	2 827 410 €	1 194 €
17/05/2022	Demi-Quartier	UH		1 400 m ²	2 200 000 €	2 200 000 €	1 571 €
13/07/2022	Demi-Quartier	UH2	Encombré d'une maison	1 226 m ²	3 500 000 €	3 500 000 €	2 855 €
14/10/2022	Megève	UH2		2 397 m ²	4 850 000 €	4 850 000 €	2 023 €

Présentation graphique des références



A partir de ces graphiques, il nous est possible d'apporter les observations suivantes :

- ❖ Plus une référence aura une surface élevée et plus son prix au m² aura tendance à être faible ;
- ❖ La plupart des références se situent à Demi-Quartier ;
- ❖ Les prix oscillent entre 580 €/m² et 2 000 €/m² hors extrêmes ;
- ❖ Le prix moyen ressort à 1 221 €/m².

A partir de ces observations et compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise et notamment de :

- ⇒ Situation proche du centre de Megève
- ⇒ 35% de logements sociaux à réaliser au sein du programme
- ⇒ Densité moyenne
- ⇒ Bâtiments à démolir
- ⇒ Superficie de plus de 4 500 m² supérieure à la plupart de nos éléments de comparaison.

Par conséquent, l'expert retiendra un prix au m² de 1 800 € en fourchette moyenne haute.

Dans ce contexte :

Prix/m ²		1 800 €
Surface retenue	x	4 637 m ²
Valeur vénale par comparaison		8 346 600 €
Arrondie à		8 347 000 €

Cette méthode vient recouper la méthode promoteur.

4.3. RESUME DE LA VALORISATION :

Résumé des opérations d'expertise

Méthode d'estimation par comparaison	8 347 000 €
Méthode promoteur	8 860 000 €
Valeur vénale retenue	8 603 500 €
Arrondie à	8 600 000 €

Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour : Tribunal de Commerce Annecy.

Fait à Annecy
Le 10 juin 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'S' and a horizontal line extending to the right.

Arnaud FRERAULT
MRICS

*Expert près la Cour d'Appel de
Chambéry*

ANNEXE – LISTE DES PIÈCES

Annexe 1		Titre de propriété
Annexe 2	Projet de révision du PLU (zone 1AUH2 et UH2) + OAP « Dessous le Calvaire »	

Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé 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. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Que le bien ait été proposé dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché 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.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du **10 juin 2024** et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- **L'Amiante** : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles :
 - o Calorifugeage
 - o Flocage
 - o Faux plafond
 - o Menuiserie

Le coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.

- **Le Saturnisme** : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- **La lutte contre les termites** : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- **La lutte contre la pollution** : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- **Le diagnostic de performance énergétique** : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1^{er} novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- **Le diagnostic électrique** : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

Ni FRERAULT EXPERTISES, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par FRERAULT EXPERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

NOS BUREAUX



Fondé en 1972 en Savoie, Frerault Expertises est aujourd'hui reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation. Nos Experts sont agréés par les tribunaux (membres de la CNEJ), et la RICS. Nous avons aujourd'hui 5 implantations (Chambéry, Annecy, Lyon, Paris et Aix en Provence) nous permettant de conseiller nos clients sur l'ensemble du territoire français & monégasque.



Siège social
Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre 73000 Chambéry

Tél : +33 (0)4 79 85 60 68
contact@frerault-expertises.com