

# **Laetitia BOUISSET**

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

Membre du Syndicat des Experts Evaluateurs Immobiliers de France – SEEIF  
Inscrite sur la Liste des Experts près la Cour d'Appel de Grenoble

60 Chemin du Pan 26 000 Valence – Tél : 06 78 21 84 91

à

## **Tribunal de Commerce de Romans**

**L.J. : SAS IMMOVIA**

**N° RJ : 2025RJ0427**

**Ordonnance du 11-03-2026**



### **RAPPORT D'EXPERTISE :**

**Valeur vénale actuelle diverses parcelles de terrain à bâtir :  
Alixan, Saint Bardoux et Hostun**

**Adressé le 5 Juin 2026**

**En :**

**1 Exemple original au Greffe du Tribunal de Commerce de Romans  
1 Exemple original à M. Erik BENSOUSSAN, Juge-Commissaire  
1 Exemple original à Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire**

Nous soussignés, Laetitia BOUISSET, avons été commis, en qualité d'Expert,

par : **Ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans**

en date du : **11 Mars 2026**

prononcée par : **Monsieur Erik BENSOUSSAN, Juge-Commissaire**

de la liquidation judiciaire de :

**SAS IMMOVIA**

pour procéder, à la requête de :

**Maître Philippe SERRANO, Liquidateur judiciaire**

à la présente expertise, aux fins :

**« De décrire et évaluer les biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire. »**

**Visite des lieux**

Nous avons visité le bien le Jeudi 30 Avril 2026 à 14 heures.

**Prenant en compte tous les éléments recueillis au cours de la visite et de nos investigations postérieures, nous avons établi le présent rapport :**

## Rapport

### Remarques

1) Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens à ce jour (titre de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi Carrez,
- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...).

2) Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législation sur la pollution et sur l'amiante).

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

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

5) Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

## Référentiel

Cette mission a été réalisée conformément aux méthodes prescrites par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière applicables en pareille matière.

De plus elle a été menée dans le respect de cette Charte qui édicte les conditions générales et les principes déontologiques de l'exercice de l'Expertise.

La 6ème édition de la Charte a été présentée officiellement le 4 Novembre 2025 à l'École de Médecine de Paris et a été signée par les associations suivantes :

- Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM)
- Compagnie des Experts en Estimations Immobilières Notariales et Copropriété Près la Cour d'Appel de Paris (CEEICAP)
- Confédération des Experts Fonciers (CEF)
- Compagnie des Experts en Immobilier Commercial et d'Entreprise Près la Cour d'Appel de Paris (CEICE)
- Syndicat des Experts Evaluateurs Immobiliers de France (SEEIF)
- Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF)
- Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)
- Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI)
- Conseil Supérieur du Notariat (CSN)
- Fédération Nationale des Experts et Experts de Justice Evaluateur Fonciers Immobiliers et Commerciaux (EEFIC)
- Experts Forestiers de France (EFF)
- Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)
- Ordre des Géomètres-Experts (OGE)
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS International)
- Collège des Experts Evaluateurs du Syndicat National des Professions Immobilières (SNPI)
- UNIS
- TEGOVA FRANCE

### **Champ d'intervention de l'Expert en Evaluation Immobilière**

L'Expert en Evaluation Immobilière intervient dans les cas d'évaluation suivants :

- Valeur locative d'un bien (local commercial et résidentiel)
- Valeur vénale d'un bien immobilier résidentiel (immeuble, maison d'habitation, appartement, etc...)
- Valeur d'un Droit au bail
- Valeur vénale d'un local monovalent (EPHAD, Clinique, etc...)
- Valeur vénale d'un bien d'exception (Château, Maison de Maître, Relai de chasse, etc...)
- Valeur vénale et locative d'un Hôtel Restaurant
- Valeur des Droits attachés à un bail à construction
- Valeur vénale de parcelles agricoles
- Valeur vénale de bâtiments d'activité
- Valeur vénale d'un tènement immobilier pour une opération immobilière (Méthode du Bilan Promoteur)

La mission d'expertise en évaluation immobilière peut être conduite dans trois cas de figure :

- Expertise amiable unilatérale : seul le client qui confie la mission en est informé ;
- Expertise amiable conjointe : l'expertise est demandée conjointement par deux parties ou plus ;
- Expertise judiciaire : l'expertise est demandée par un magistrat qui désigne un expert en évaluation immobilière pour réaliser la mission.

## Descriptif des biens immobiliers

Les biens se composent de différents terrains à bâtir situés sur les communes drômoise de :

- Alixan
- Saint Bardoux
- Hostun

## 1. Les parcelles situées à Alixan :

### Situation géographique :



Les parcelles objet de la présente étude sont situées sur le territoire de la commune d'Alixan, dans le département de la Drôme.

Cette commune bénéficie d'une position particulièrement stratégique dans le Nord-Est du bassin valentinois, à environ 10 kilomètres du centre-ville de Valence et à proximité immédiate de Romans-sur-Isère.

Le territoire communal profite d'une excellente desserte grâce à la présence de la gare TGV de Valence, implantée sur le secteur de Rovaltain, ainsi qu'à la proximité des autoroutes A49 (Valence – Grenoble) et A7 (vallée du Rhône).

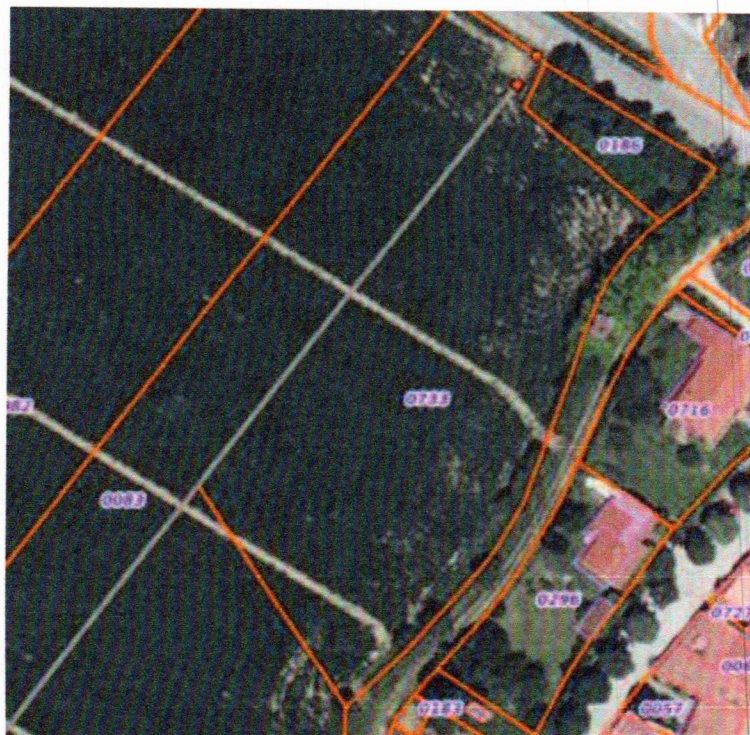
Cette accessibilité constitue un facteur d'attractivité important pour les ménages recherchant un cadre résidentiel tout en conservant des liaisons rapides vers les principaux pôles économiques régionaux.

La commune présente un caractère essentiellement résidentiel et périurbain. Son urbanisation s'organise autour du village historique, de plusieurs hameaux et de secteurs pavillonnaires récents qui se sont développés sous l'influence de la croissance démographique de l'agglomération valentinoise.

Le tissu urbain demeure toutefois largement entouré d'espaces agricoles conservant une forte identité rurale.

D'un point de vue immobilier, le marché des terrains à bâtir demeure soutenu sur la commune en raison de la rareté de l'offre foncière constructible, de la qualité du cadre de vie et de la proximité des infrastructures de transport régionales.

Cette attractivité contribue à maintenir des valeurs foncières parmi les plus élevées du secteur Nord-Est de l'agglomération valentinoise.

**Plan cadastral et vue aérienne :**

Les parcelles sont cadastrées Section M :

- N° 733 pour 4 855 m<sup>2</sup>
- N° 186 pour 433 m<sup>2</sup>

Soit une surface totale de **5 288 m<sup>2</sup>**

**Urbanisme :**

Les deux parcelles sont classées en zone Aua2.

La zone Aua est une zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

Par ailleurs nous avons relevé les servitudes d'urbanisme particulières suivantes :

- Zone à risque de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.
- OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- AC1 : Protection des monuments historiques inscrits ou classés.
- Servitudes de logement S2 : Au moins 10 logements
- Risque feux de forêt aléa très faible.
- Eléments à protéger au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme : alignement d'arbre.
- Risques inondations : Zones rouges R1 , R2 et R3 - inconstructible.

Droit de préemption urbain simple

Droit de préemption de la SAFER

Emplacement réservé n° ER5 : aménagement du canal

Par ailleurs la SAS IMMOVIA est titulaire d'un permis d'aménager en date du 19 janvier 2024 sous le numéro PA 0260042300002 pour la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir à vocation d'habitat, pour une surface de plancher autorisée de 2 000 m<sup>2</sup>.

**Un nouveau permis de construire a été accordé le 20 Mai 2025 pour la construction de 10 villas groupées avec garage pour une surface plancher autorisée de 1 156.84 m<sup>2</sup>.**

De plus, le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par VT CONTROL situé à PORTES LES VALENCE (26800), 34 rue Jean-Baptiste Corot le 5 septembre 2024.

*Etat des risques :*

**Plan de prévention des risques naturels :**

Les parcelles sont situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit.

Les risques pris en compte sont : **inondation (zone bleue)**

Le bien figure partiellement en zone d'aléa faible en teinte bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation prescrit le 16 avril 2012.

**Plan de prévention des risques miniers :**

Les parcelles ne sont pas situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Plan de prévention des risques technologiques :**

Les parcelles ne sont pas situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité :**

Les parcelles sont situées dans une **zone modérée**.

**Radon :**

Les parcelles ne sont pas situées dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Enfin on notera l'existence des servitudes suivantes :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître AVIGNON, notaire à ALIXAN le 8 Août 1969, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 20 Septembre 1969 vol 6629 numéro 30, il a été constitué une servitude de canalisation pour le tout à l'égout au profit de la commune d'Alixan.

- Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François ROBERT, notaire à VALENCE le 31 Octobre 2013, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 15 Novembre 2013 vol 2013P n°11349, il a été constitué une servitude d'utilité publique de passage de ligne électrique souterraine au profit du syndicat départementale d'énergie de la Drôme.

Une correction de formalité a été publiée audit bureau le 15 septembre 2015 volume 2015D n°14656.

**Descriptif :**

Les parcelles en objet, d'une superficie totale de 5 288 m<sup>2</sup>, constituent une unité foncière d'un seul tenant située dans un secteur résidentiel en développement de la commune d'Alixan.

Elles se présentent sous la forme d'un terrain nu, libre de toute construction, anciennement à usage agricole, aujourd'hui en état de friche herbacée.

La configuration des lieux est favorable à une opération d'aménagement, le terrain présentant une topographie sensiblement plane et une géométrie régulière.

L'environnement immédiat est composé principalement d'habitations individuelles récentes, de voiries de desserte et de parcelles agricoles, conférant au site un caractère résidentiel tout en bénéficiant d'un cadre ouvert et peu dense.

L'ensemble foncier bénéficie d'un accès direct depuis la voirie existante ainsi que de la proximité des réseaux nécessaires à sa viabilisation.

Compte tenu de son classement en zone Aua2 du document d'urbanisme et des autorisations administratives obtenues, le terrain est destiné à accueillir une opération immobilière à vocation d'habitat comprenant dix logements individuels groupés.





## 2. La parcelle située à Saint Bardoux :

### Situation géographique :



Le terrain à bâtir en objet est situé sur le territoire de la commune de Saint-Bardoux, dans le département de la Drôme, au cœur du secteur dénommé « Drôme des Collines ».

Cette commune résidentielle appartient à l'agglomération de Valence Romans et se situe à proximité immédiate de Romans-sur-Isère, Saint-Donat-sur-l'Herbasse et Tain-l'Hermitage.

Elle bénéficie d'une position géographique favorable permettant un accès relativement rapide aux principaux pôles économiques et commerciaux du nord de la Drôme.

Saint-Bardoux est une commune à dominante rurale caractérisée par un habitat peu dense et un environnement préservé.

Son territoire est composé principalement de terres agricoles, de zones boisées et de secteurs résidentiels diffus, offrant un cadre de vie recherché pour son calme et sa qualité paysagère.

Le terrain s'inscrit dans un environnement résidentiel de faible densité, constitué essentiellement d'habitations individuelles récentes ou traditionnelles implantées sur des parcelles de superficie confortable.

Le secteur bénéficie d'un cadre champêtre tout en demeurant à proximité des services, commerces, établissements scolaires et équipements présents sur les communes voisines, notamment à Romans-sur-Isère et Saint-Donat-sur-l'Herbasse.

Le relief légèrement vallonné de la commune procure de nombreuses vues dégagées sur la campagne environnante, la vallée de l'Isère ainsi que, par endroits, sur les massifs alpins.

Cette qualité environnementale constitue un facteur d'attractivité notable pour l'habitat individuel. D'un point de vue immobilier, la commune est essentiellement orientée vers un marché résidentiel composé de maisons individuelles et de terrains destinés à la construction de logements, recherché par une clientèle souhaitant bénéficier d'un environnement rural tout en conservant une bonne accessibilité vers les bassins d'emploi de Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage et Valence.

La parcelle en objet se situe plus exactement dans le lotissement Bois de la Feuille.

**Plan cadastral et vue aérienne :**

La parcelle est cadastrée Section B n° 972 pour une surface de 512 m<sup>2</sup>.

**Urbanisme :**

La parcelle est classée en zone Aua.

AUa : Zone peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du PLU

Elle est également dans un secteur de projet :

OAP relatives à la réhabilitation, la restructuration, la mise en valeur ou l'aménagement  
Orientations d'aménagement

**Descriptif :**

De configuration globalement rectangulaire et de topographie légèrement inclinée, la parcelle s'insère entre plusieurs propriétés bâties composées essentiellement de maisons individuelles contemporaines implantées sur des parcelles de taille similaire.

L'environnement immédiat présente un caractère résidentiel calme et peu dense.

Lors de notre visite, le terrain apparaissait en nature de prairie enherbée, non entretenue, avec une végétation spontanée composée principalement de graminées et d'herbacées.

Aucun aménagement particulier n'a été constaté à l'intérieur de la parcelle.

Les limites semblent matérialisées en partie par les constructions voisines et des aménagements paysagers périphériques.

La parcelle bénéficie d'un accès direct depuis la voirie desservant le lotissement ou le secteur résidentiel dans lequel elle s'inscrit.

La parcelle est également viabilisée.

Le terrain profite d'un environnement ouvert offrant des vues dégagées sur les espaces agricoles et naturels environnants tout en restant intégré à un tissu résidentiel déjà constitué.

Cette situation constitue un élément favorable pour la réalisation d'une habitation individuelle destinée à l'accession à la propriété ou à l'investissement locatif.





### 3. La parcelle située à Hostun :

#### Situation géographique :



La parcelle en objet est située sur le territoire de la commune d'Hostun, dans le département de la Drôme.

Cette commune se trouve à l'Est de l'agglomération de Romans-sur-Isère et bénéficie d'une position géographique favorable entre la vallée du Rhône et le massif du Vercors.

Le territoire communal est desservi par un réseau routier de bonne qualité permettant un accès rapide à Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Valence ainsi qu'à l'autoroute A49 reliant Valence à Grenoble.

Cette situation contribue à l'attractivité résidentielle de la commune, particulièrement recherchée par les ménages souhaitant bénéficier d'un environnement rural tout en conservant une proximité avec les principaux bassins d'emploi de la vallée du Rhône.

La parcelle s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire, caractéristique des secteurs constructibles de la commune.

Le cadre environnant est marqué par une faible densité bâtie, la présence d'espaces agricoles et naturels ainsi que des vues dégagées sur les reliefs des Monts du Matin et du Vercors.

La commune dispose des principaux équipements et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne, tandis que les équipements commerciaux, administratifs, scolaires et médicaux plus importants sont accessibles en quelques minutes sur les communes voisines de Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

**Plan cadastral et vue aérienne :**

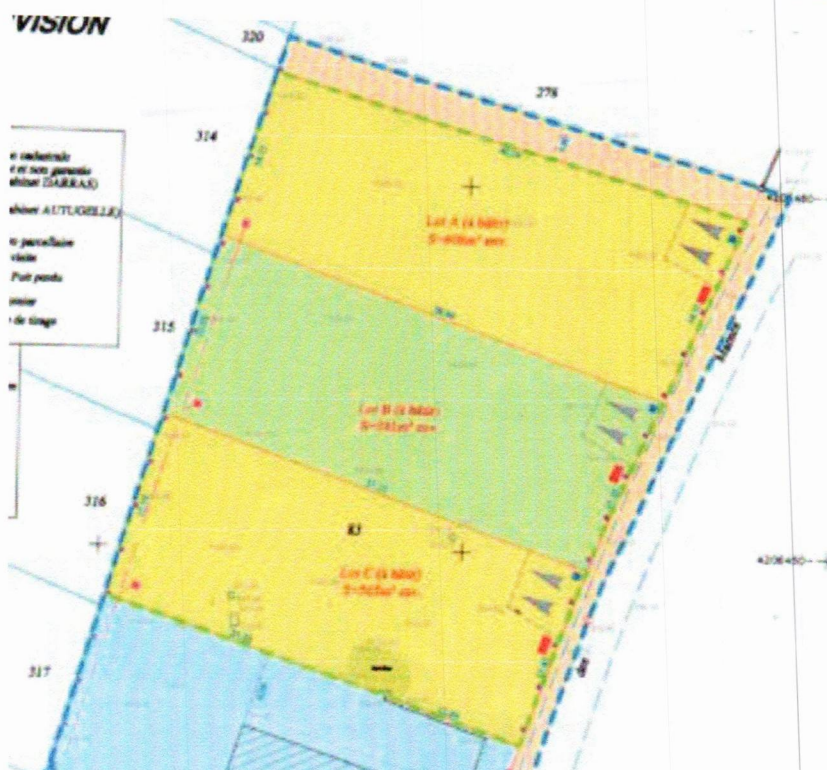
La parcelle est cadastrée Section AK n° 398 pour une surface de 1 994 m<sup>2</sup>.

**Urbanisme :**

La parcelle est classée en zone Ub.

De plus, au Nord de la parcelle figure une zone d'espace à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont l'emprise figure sur le plan du géoportail de l'urbanisme avec des étoiles.

Par ailleurs la SAS IMMOVIA avait envisagé un projet de division en 3 lots de cette parcelle :



### Descriptif :

La parcelle en objet constitue une unité foncière libre de toute construction, située dans un environnement résidentiel calme au sein de la commune d'Hostun.

De configuration globalement régulière et de forme sensiblement trapézoïdale, elle bénéficie d'une façade sur une voie de desserte locale située à l'Est, permettant un accès direct et aisé à la propriété.

La topographie apparaît globalement plane à très légèrement inclinée, ne révélant aucune contrainte particulière susceptible de compromettre son aménagement futur.

Lors de notre visite, le terrain se présentait en nature de prairie ou friche herbacée entretenue, recouverte d'une végétation spontanée composée principalement d'herbes hautes et de quelques arbustes disséminés en limite de propriété.

Plusieurs arbres et haies bocagères bordent les contours de la parcelle, contribuant à son intégration paysagère et à la préservation de son caractère verdoyant.

L'environnement immédiat est essentiellement constitué d'habitations individuelles récentes implantées sur de vastes parcelles, conférant au secteur un caractère résidentiel peu dense particulièrement recherché.

Les vues sont relativement dégagées sur les espaces bâtis environnants ainsi que sur les paysages naturels situés en périphérie du village.

Au regard des documents d'urbanisme consultés, la parcelle est classée en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme, secteur destiné principalement à l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Cette affectation lui confère un potentiel constructible immédiat sous réserve du respect des prescriptions réglementaires applicables.

Il est toutefois observé la présence, au Nord de l'unité foncière, d'un espace identifié à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont il conviendra de tenir compte dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Un projet de division foncière en trois lots à bâtir avait été étudié par la SAS IMMOVIA démontrant la capacité de la parcelle à accueillir plusieurs constructions individuelles, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la faisabilité technique des raccordements aux différents réseaux.

Dans son état actuel, cette parcelle présente les caractéristiques d'un terrain à bâtir de bonne qualité, bénéficiant d'un environnement résidentiel attractif, d'une desserte satisfaisante et d'un potentiel d'aménagement intéressant dans le cadre d'une opération de construction individuelle ou d'une division foncière.





## Détermination de la Valeur Vénale des parcelles

### 1. Méthodologie :

#### Définition

La Charte de l'Expertise Immobilière définit la valeur vénale comme : « la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

« La somme d'argent estimée... » : Ce montant fait référence à un prix exprimé sous forme d'argent décaissé pour le bien dans le cadre d'une transaction conclue dans les conditions normales du marché.

La valeur vénale est le prix le plus probable qui peut être obtenu à la date d'évaluation sur le marché, dans des conditions raisonnables, conformément à la définition de la valeur vénale.

C'est le meilleur prix qui peut être obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux qui peut être obtenu par l'acheteur, dans des limites raisonnables.

Il ne s'agit donc pas d'une estimation de prix augmentée ou diminuée en raison de conditions particulières ou d'une circonstance spécifique, comme par exemple un financement anormal, l'externalisation d'un actif avec signature d'un bail de très longue durée, des contreparties ou des concessions spécifiques accordées par toute personne liée à la vente, ou tout élément de valeur de convenance.

La valeur vénale est un montant estimé plutôt qu'un prix de vente prédéterminé et elle peut différer du prix de cession.

Il est fait référence au prix raisonnable attendu par les acteurs du marché dans le cadre d'une transaction à la date de valeur, conformément à tous les autres éléments de la définition de la valeur vénale.

« ...des biens et droits immobiliers... » : Il s'agit de l'actif objet de l'expertise, en tenant compte de toutes ses caractéristiques juridiques, physiques, environnementales, économiques et autres à la date de la valeur.

L'Expert prendra en compte l'ensemble des avantages et inconvénients que le bien présente. La référence à des biens et droits immobiliers souligne qu'une expertise peut aussi bien porter sur des droits immobiliers (un droit de passage ou des droits de chasse, par exemple) que sur un immeuble.

« ...seraient échangés... » : Nous sommes au conditionnel et donc cette définition sous-entend que l'évaluation doit se faire dans des limites raisonnables.

L'expert doit prendre des hypothèses réalistes compte tenu des conditions du marché et le comportement de ses acteurs à la date de valeur.

La transaction théorique serait réalisée de gré à gré et résulterait d'une négociation.

« ...à la date de l'évaluation... » : La valeur vénale estimée se rapporte spécifiquement à une date donnée.

En effet, puisque les marchés sont volatils, il se peut qu'à une autre date la valeur estimée ne soit plus valable ou qu'elle en soit plus appropriée.

La valeur annoncée sera fondée sur l'état du marché à la date d'évaluation, et non pas sur celui constaté à une autre date. La valeur vénale n'est pas, de manière expresse, une estimation de la valeur sur le long terme mais uniquement une évaluation à la date de conclusion de la transaction théorique envisagée.

La définition prend également comme hypothèse l'absence de modification des conditions de la transaction entre l'accord sur la chose et sur le prix et la réalisation de l'acte authentique.

La date de l'évaluation et la date d'émission du rapport d'évaluation peuvent être différentes mais cette dernière ne peut être antérieure à la première.

Toute évaluation produite antérieurement à la date de valeur ne peut s'effectuer que sous la forme de projet.

« ...entre un acquéreur consentant... » : L'acquéreur consentant est un acheteur potentiel et non pas obligatoirement l'acquéreur réel.

Cette personne est motivée pour acheter mais n'est nullement dans l'obligation d'acheter. Son approche est celle d'un acquéreur avisé.

« ...et un vendeur consentant... » : A nouveau, il s'agit d'un vendeur théorique, pas forcément du vendeur réel. Ce vendeur consentant est supposé n'être pas trop pressé de vendre. Il n'est pas non plus un vendeur forcé, prêt à vendre à n'importe quel prix, ni un vendeur déterminé à exiger un prix qui n'est pas considéré comme raisonnable compte tenu du marché.

Le vendeur consentant est motivé pour vendre le bien aux conditions du marché au meilleur prix qu'il peut obtenir sur le marché ouvert.

L'existence d'un acquéreur et d'un vendeur consentants crée une relation entre les parties qui permet à l'Expert d'envisager une négociation entre eux qui amène à un accord sur le prix théorique de transaction.

« ...dans une transaction équilibrée... » : Une transaction équilibrée est une transaction entre des parties qui n'ont pas de relation particulière.

A titre d'exemple, une transaction entre une société mère et sa filiale ou entre un propriétaire et son locataire risque de donner un prix faussé pour des raisons de convenance ou autre.

Une transaction à la valeur vénale est supposée se conclure entre des parties indépendantes, chacune d'entre elles agissant de manière autonome.

« ... après une commercialisation adéquate... » : Ceci implique que le bien serait mis sur le marché de la manière la plus appropriée pour réaliser la cession au meilleur prix. La période pendant laquelle un bien resterait sur le marché peut varier selon les conditions du marché et la nature du bien, mais cette période doit être suffisamment longue pour permettre à l'actif d'être porté à la connaissance d'une pluralité d'acquéreurs potentiels.

Lorsque la vente est susceptible d'intéresser des acquéreurs résidents dans d'autres régions, voire dans d'autres pays, l'expert supposera que la mise sur le marché du bien serait portée à l'attention de tous ces acquéreurs.

La période de mise sur le marché théorique est antérieure à la date d'évaluation. Ainsi l'expert supposera que tous les acquéreurs potentiels ont pu se renseigner sur le bien et l'état du marché et sont en position de soumettre leur offre et de négocier le prix à la date de valeur.

« ...les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance... » : L'Expert supposera que l'acquéreur et le vendeur consentants ont été raisonnablement bien informés de la nature et des caractéristiques du bien, de son usage réel ou potentiel et des circonstances du marché à la date de l'évaluation.

Ceci n'implique pas seulement une connaissance du bien immobilier mais également une connaissance du marché et donc des éléments fournis à l'appui qui serviront de base pour estimer la valeur d'un bien immobilier.

Les parties retiendront donc des hypothèses qui peuvent être raisonnablement envisagées à cette date.

« ...prudemment... » : Chaque partie est supposée agir dans son propre intérêt, en s'appuyant sur ses connaissances du bien et du marché, et rechercher à obtenir prudemment le meilleur prix, selon son rôle dans la transaction. Le principe consiste à examiner l'état du marché à la date d'évaluation et non pas à une date ultérieure en profitant du recul que cela donnerait.

Dans une période de baisse de prix, il n'est pas nécessairement imprudent pour un vendeur de vendre un bien immobilier à un prix inférieur à celui constaté lors de la transaction la plus récente.

Dans ce cas, tout comme pour d'autres situations d'achat et de vente lors de phases de retournement des marchés, l'acquéreur ou le vendeur prudent agira conformément aux meilleures informations qui lui sont disponibles à ce moment précis.

« ...et sans pression. » : Chaque partie est motivée pour conclure la transaction, mais n'y est ni forcée ni contrainte.

**En résumé, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :**

- 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,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation.

**Il convient par ailleurs d'apporter plusieurs précisions :**

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- La valeur du bien libre ou supposé tel
- La valeur du bien « occupé » tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Une distinction doit être faite entre :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :
  - o Hors droit de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée pour l'immobilier d'entreprise soumis au régime de la TVA et
  - o TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière
- La valeur vénale brute (dite acte en main, droits inclus ou droits compris) où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus

La valeur vénale sera normalement exprimée en valeur nette. Dans un souci de transparence, l'Expert précisera quelle valeur (nette ou brute) il a retenu.

Est généralement exclue la valeur vénale toute hypothèque, dette ou autre charge dont le bien pourrait faire l'objet.

De plus, la valeur est en principe fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acquéreur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est réalisable du point de vue financier.

Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'Expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes...Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme ainsi que la situation environnementale sont parmi les éléments pertinents.
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaire pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acquéreur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

**Les autres valeurs :**

- La Valeur Locative de Marché :

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être 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.

Elle 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, 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 valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

- Les Valeurs de remplacement :

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement ou à l'équivalent) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

On distingue :

- ✓ Le coût de remplacement brut

Il s'agit du coût d'achat du terrain et du coût de construction des bâtiments qui s'y trouvent, à l'identique ou à l'équivalent, impôts non récupérables, frais et taxes, honoraires, inclus.

- ✓ Le coût de remplacement net

Il s'agit du coût de remplacement brut, duquel on déduit la dépréciation pour vétusté et obsolescence.

Ces dernières valeurs sont souvent utilisées pour répondre à la recherche de la valeur d'utilité ou valeur d'usage ou encore valeur d'exploitation pour des locaux d'activité.

### **Les différentes méthodes d'évaluation :**

#### - Méthodes par comparaison :

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc.).

#### - Méthodes par le revenu – Capitalisation/Actualisation :

Les méthodes par le revenu comprennent des approches principales, la capitalisation et l'actualisation.

Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs.

##### ○ Approche par capitalisation :

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

Dans tous les cas de figure l'expert en évaluation immobilière fera apparaître, à partir des loyers faciaux ou de la valeur locative de marché retenus, les déductions (charges non récupérables, franchise locative, travaux pris en charge par le propriétaire, autres coûts...) aboutissant au loyer net ou à la valeur de marché nette appelés également loyer économique.

En France, l'assiette est généralement constituée :

- En résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives
- En immobilier d'entreprise par le loyer net ou triple net hors charges locatives

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

○ Approche par actualisation des flux :

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted cash-flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien, au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte 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 du nombre d'occupants ;

- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.
- Méthodes par le coût de remplacement :

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement ou de reconstruction) analysée en matière d'assurances par les cabinets spécialisés (GALTIER, ROUX, etc..) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- Soit un coût de remplacement à l'identique, il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens.
- Soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.

- Soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation, pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

- Méthodes indiciaires :

Ces méthodes consistent à appliquer un indice ou un coefficient de variation soit à un prix de transaction, soit à une valeur antérieure.

Les méthodes indiciaires ne peuvent être considérées comme des méthodes d'évaluation à part entière pour approcher des valeurs de marché.

Ces méthodes sont rarement employées dans les expertises amiables ou judiciaires et sont fortement déconseillées en matière de valeur vénale.

Elles sont en revanche employées en matière de valeur faisant appel à des notions de coût (coût de remplacement, valeur d'assurance). Le recours aux méthodes indiciaires est par ailleurs admis par la jurisprudence en matière fiscale, en particulier lorsque le recours à une méthode de comparaison ou de revenu se révèle délicat ou inapproprié.

Pour certains biens immobiliers d'habitation, les notaires de France publient trimestriellement un indice d'évolution des prix, validé par l'INSEE. Cet indice est principalement destiné à analyser l'évolution du marché immobilier mais ne peut pas être considéré comme un outil d'évaluation en soi.

- Méthodes par sol et construction :

Ces méthodes consistent à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part. Selon la façon dont elles sont déclinées, ces méthodes s'apparentent en fait soit à des méthodes par comparaison, soit à des méthodes par le coût de remplacement.

- Méthodes dites du bilan promoteur :

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur. La jurisprudence commence à les admettre notamment dans les marchés étroits et comme méthode de recoupement. Par ailleurs, l'Etat, dans une circulaire, pour la vente de son patrimoine préconise son utilisation comme principe d'optimisation pour la vente de son patrimoine.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de bilan aménageur lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

- Méthodes des ratios professionnels :

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cinémas, hôpitaux, clinique...

Elles sont également fréquemment utilisées en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.

Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu.

Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffres d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages. L'évaluateur doit donc pouvoir analyser la capacité du locataire à supporter un loyer traduisant un certain taux d'effort, par-delà le taux d'effort constaté.

## 2. Evaluation :

*Pour les parcelles situées à Alixan :*

Le permis de construire accordé porte sur la réalisation de **10 villas groupées** et non sur des maisons individuelles indépendantes.

Or, sur le marché local d'Alixan, les acquéreurs recherchent majoritairement :

- Des maisons individuelles ;
- Des terrains privatifs plus importants ;
- Une moindre densité bâtie.

Les maisons en bande supportent généralement une décote par rapport aux villas individuelles, notamment dans les communes périurbaines à dominante pavillonnaire.

L'opération doit également intégrer :

- Une OAP ;
- L'obligation d'au moins 4 logements aidés ;
- Un emplacement réservé ;
- Des secteurs soumis au risque inondation ;
- Plusieurs servitudes publiques ;
- Des contraintes paysagères liées aux alignements d'arbres.

Ces éléments limitent la souplesse d'adaptation du programme.

Depuis 2023, le marché de la promotion immobilière connaît :

- Une hausse importante des coûts de construction ;
- Une augmentation des taux d'intérêt ;
- Un ralentissement des ventes en VEFA ;
- Une diminution de la capacité d'emprunt des acquéreurs.

Dans ce contexte, les promoteurs recherchent aujourd'hui des charges foncières beaucoup plus faibles qu'auparavant.

Nous retiendrons donc l'hypothèse suivante :

- 10 villas groupées
- Surface de plancher autorisée : 1 156,84 m<sup>2</sup>
- Surface moyenne par logement : 115,68 m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen retenu : 3 350 €/m<sup>2</sup> TTC
- Chiffre d'affaires TTC : 3 875 414 €
- Chiffre d'affaires HT : 3 229 512 €

Poste	Base de calcul	Montant HT
Chiffre d'affaires	1 156,84 m <sup>2</sup> × 3 350 € TTC / 1,20	3 229 512 €
Construction	1 156,84 m <sup>2</sup> × 1 550 €	1 793 102 €
VRD / aménagements	Forfait	200 000 €
Honoraires techniques	9 % construction + VRD	183 879 €
Assurances / garanties	2,5 % construction + VRD	51 078 €
Aléas / divers travaux	3 % construction + VRD	61 293 €
Commercialisation	4 % CA HT	129 180 €
Frais financiers	3 % CA HT	96 885 €
Frais de gestion / montage	2 % CA HT	64 590 €
Total coûts hors foncier		2 580 007 €
Marge promoteur	12 % CA HT	387 541 €
Charge foncière résiduelle		261 964 €

**Bien que les parcelles bénéficient d'autorisations administratives permettant la réalisation d'un programme de dix logements, l'analyse doit tenir compte des difficultés rencontrées par le promoteur initial, aujourd'hui en liquidation judiciaire, ainsi que du contexte actuel du marché de la promotion immobilière.**

**Plusieurs promoteurs se sont positionnés sur ce projet sans succès au regard notamment des contraintes de l'Architecte des bâtiments de France.**

**Tout projet sera soumis à des conditions suspensives dont la levée n'est pas acquise.**

**De plus, la typologie du programme, composée de maisons groupées, est moins attractive que des constructions individuelles traditionnelles et limite donc le potentiel de commercialisation.**

Dans ce contexte, une valeur à **260 000 €** nous paraît cohérente.

*Pour la parcelle située à Saint Bardoux :*

**Analyse du marché :**

La commune de Saint-Bardoux bénéficie d'un positionnement attractif au sein de la Drôme des Collines, à proximité immédiate de Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage et des principaux axes de communication du nord du département.

Cette situation permet à la commune de capter une clientèle recherchant un cadre résidentiel rural tout en conservant une bonne accessibilité vers les bassins d'emploi de Romans et Valence.

Le marché immobilier local demeure essentiellement orienté vers l'habitat individuel.

L'offre foncière reste relativement limitée en raison de la taille modeste de la commune et des contraintes d'urbanisme visant à maîtriser l'étalement urbain.

Les terrains constructibles disponibles sont principalement issus de divisions parcellaires ou de petites opérations d'aménagement.

Les offres actuellement commercialisées dans le secteur de Saint-Bardoux et des communes limitrophes permettent de dégager les tendances suivantes :

<b>Commune</b>	<b>Surface</b>	<b>Prix</b>	<b>Prix au m<sup>2</sup></b>
Saint-Bardoux	750 m <sup>2</sup>	65 000 €	87 €/m <sup>2</sup>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	597 m <sup>2</sup>	84 000 €	141 €/m <sup>2</sup>
Saint-Donat-sur-l'Herbasse	689 m <sup>2</sup>	83 000 €	120 €/m <sup>2</sup>
Charmes-sur-l'Herbasse	910 m <sup>2</sup>	110 000 €	121 €/m <sup>2</sup>
Romans-sur-Isère	564 m <sup>2</sup>	97 000 €	172 €/m <sup>2</sup>
Génissieux	894 m <sup>2</sup>	195 000 €	218 €/m <sup>2</sup>

Ces références montrent une hiérarchie classique des valeurs :

- Secteurs périurbains de Romans et Génissieux : 170 à 220 €/m<sup>2</sup> ;
- Communes résidentielles intermédiaires : 110 à 150 €/m<sup>2</sup> ;
- Communes plus rurales ou périphériques : 80 à 120 €/m<sup>2</sup>.

**Nous avons également relevé les références de cessions suivantes dans le lotissement où se trouve la parcelle en objet :**

- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 541 m<sup>2</sup> vendu 45 000 € soit **83 € le m<sup>2</sup>**
- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 763 m<sup>2</sup> vendu 72 000 € soit **94 € le m<sup>2</sup>**
- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 870 m<sup>2</sup> vendu 83 000 € soit **95 € le m<sup>2</sup>**
- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 690 m<sup>2</sup> vendu 65 000 € soit **94 € le m<sup>2</sup>**
- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 570 m<sup>2</sup> vendu 62 700 € soit **110 € le m<sup>2</sup>**
- Bois de la Feuille, terrain à bâtir de 779 m<sup>2</sup> vendu 64 350 € soit **83 € le m<sup>2</sup>**

**Evaluation :**

La parcelle objet de l'expertise présente plusieurs caractéristiques favorables :

- Situation au sein d'un environnement résidentiel constitué ;
- Surface adaptée à la construction d'une maison individuelle ;
- Forme régulière ;
- Parcelle viabilisée ;
- Cadre résidentiel de qualité.

Au regard des références relevées dans le lotissement nous retiendrons une valeur à 95 € le m<sup>2</sup> soit pour une surface de 512 m<sup>2</sup> une valeur de **49 000 €**.

*Pour la parcelle située à Hostun :*

#### **Analyse du marché :**

Le marché des terrains à bâtir sur la commune d'Hostun s'inscrit dans la continuité du développement résidentiel observé sur l'axe Romans-sur-Isère / Bourg-de-Péage / Vercors.

La commune bénéficie d'une situation géographique favorable, à proximité immédiate des principaux bassins d'emploi de la vallée du Rhône, tout en offrant un cadre de vie rural particulièrement recherché.

L'offre foncière demeure relativement limitée en raison des contraintes d'urbanisme et de la volonté des collectivités de maîtriser la consommation d'espaces agricoles. Cette rareté contribue au maintien de valeurs soutenues pour les terrains constructibles bien situés.

Le marché local est principalement animé par une clientèle de primo-accédants et de ménages actifs travaillant sur les secteurs de Romans-sur-Isère, Bourg-de-Péage, Valence ou la zone industrielle de Rovaltain.

Les acquéreurs recherchent essentiellement des terrains destinés à la construction de maisons individuelles bénéficiant d'un environnement résidentiel calme et d'une bonne accessibilité routière.

Les données de marché disponibles font apparaître des valeurs théoriques de terrains constructibles sur Hostun généralement comprises entre 80 € et 110 €/m<sup>2</sup> selon la situation, la qualité de l'emplacement, les caractéristiques du terrain et son degré de viabilisation.

Toutefois, l'analyse des programmes actuellement commercialisés dans le secteur de La Baume-d'Hostun et des communes voisines révèle des prix de présentation souvent compris entre 140 € et 160 €/m<sup>2</sup> pour des terrains viabilisés de petite ou moyenne superficie destinés à la construction individuelle.

#### **Evaluation :**

Compte tenu du projet de division en trois lots il convient de raisonner principalement en valeur de charge foncière aménageur plutôt qu'en simple valeur unitaire au m<sup>2</sup>.

Pour déterminer une valeur de charge foncière aménageur, il convient de raisonner à partir du projet de division envisagé par la SAS IMMOVIA.

La parcelle AK n°398 (1 994 m<sup>2</sup>) devait être divisée en trois lots à bâtir d'une superficie comprise entre environ 560 m<sup>2</sup> et 680 m<sup>2</sup> chacun.

**Hypothèses retenues :**

Compte tenu du marché actuel d'Hostun :

- Prix de vente probable d'un terrain viabilisé : 125 à 140 €/m<sup>2</sup>.
- Surface commercialisable : environ 1 754 m<sup>2</sup> après voirie, réseaux et espaces communs.
- Valeur moyenne retenue : 130 €/m<sup>2</sup>.

**Chiffre d'affaires prévisionnel :**

$$1\,754\text{ m}^2 \times 130\text{ €/m}^2 = 228\,000\text{ € TTC}$$

**Coût d'aménagement :**

Pour une opération de trois lots seulement, les coûts unitaires sont généralement élevés :

Poste	Montant estimé
Géomètre, division, bornage	6 000 €
Coût de viabilité pour les futurs acquéreurs	33 000 €
Études et frais administratifs	4 000 €
Commercialisation	3 000 €
Aléas	4 000 €
<b>Total</b>	<b>50 000 €</b>

**Marge aménageur :**

Pour une opération de cette taille, une marge minimale de 15 % à 20 % du chiffre d'affaires est habituellement recherchée.

En retenant 18 % :

$$228\,000\text{ €} \times 18\% = 41\,000\text{ €}$$

**Charge foncière résiduelle :**

$$228\,000\text{ €} - (50\,000\text{ €} + 41\,000\text{ €}) = 137\,000\text{ €}$$

Nous retiendrons une valeur arrondie à **140 000 €** cohérente avec une approche aménageur intégrant les coûts de viabilisation, les frais de portage et le risque commercial.

## Synthèse - Conclusion

Au regard des caractéristiques intrinsèques des biens, de leur situation juridique et urbanistique, de leur potentiel de développement ainsi que des références de marché analysées, nous retenons les valeurs vénales suivantes :

- Parcelles situées à Alixan : **260 000 €**
- Parcelle située à Saint-Bardoux : **49 000 €**
- Parcelle située à Hostun : **140 000 €**

Soit une valeur vénale globale de l'ensemble immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS IMMOVIA de :

**449 000 €**

**Quatre Cent Quarante Neuf Mille Euros**

**Fait et arrêté à Valence le 5 Juin 2026**  
**Sur 36 pages,**

**En 3 exemplaires originaux :**

**1 pour le Greffe du Tribunal de Commerce de Romans**  
**1 pour M. Erik BENSOUSSAN, Juge Commissaire**  
**1 pour Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire**

**Pour servir et valoir ce que de droit**

**Laetitia BOUISSET**

**Laetitia**

**BOUISSET**

Signature  
numérique de  
Laetitia BOUISSET

Date : 2026.06.05

12:06:01 +02'00'