RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Le 04 mars 2026
Commune du bien expertisé : Poitiers
Réf. : N°2026-BD000072
Réf. Client : CCI de la Vienne

Mission confiée

Expertise de la valeur vénale d'un ensemble immobilier d'environ 15 000 m² de bâti sur environ 70 000 m² de foncier, situé 120 RUE DU PORTEAU à POITIERS 86000.

Berthier & Associés
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

EXPERTS EN ESTIMATION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

"Expertiser pour sécuriser"

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS
COMPAGNIE DES EXPERTS JUDICIAIRES
RICS
IFEI
COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL

Rapport d'expertise en évaluation immobilière
Résumé

Référence client :	CCI de la Vienne
Date d'évaluation :	04 mars 2026.
Objet :	Expertise de la valeur vénale d'un ensemble immobilier d'environ 15 000 m² de bâti sur environ 70 000 m² de foncier, situé 120 RUE DU PORTEAU à POITIERS 86000.
Mandant :	CCI Vienne - Monsieur Bertrand GERVAIS
Propriétaire :	CCI VIENNE
Adresse du bien expertisé :	CAMPUS 120 POITIERS, 120 RUE DU PORTEAU, 86000 POITIERS, France.
Valeur vénale estimée :	16 350 000 €

CCI DE LA VIENNE

L'ensemble immobilier expertisé dans le présent rapport est un complexe de plusieurs bâtiments majoritairement à usage de bureaux.

Propriété de la CCI de la Vienne, l'ensemble est globalement en bon état, l'entretien courant est majoritairement effectué. La qualité intérieure de certains bâtiments diffère.

Les 15 bâtiments sont implantés sur 2 parcelles cadastrales zone de la République à Poitiers.

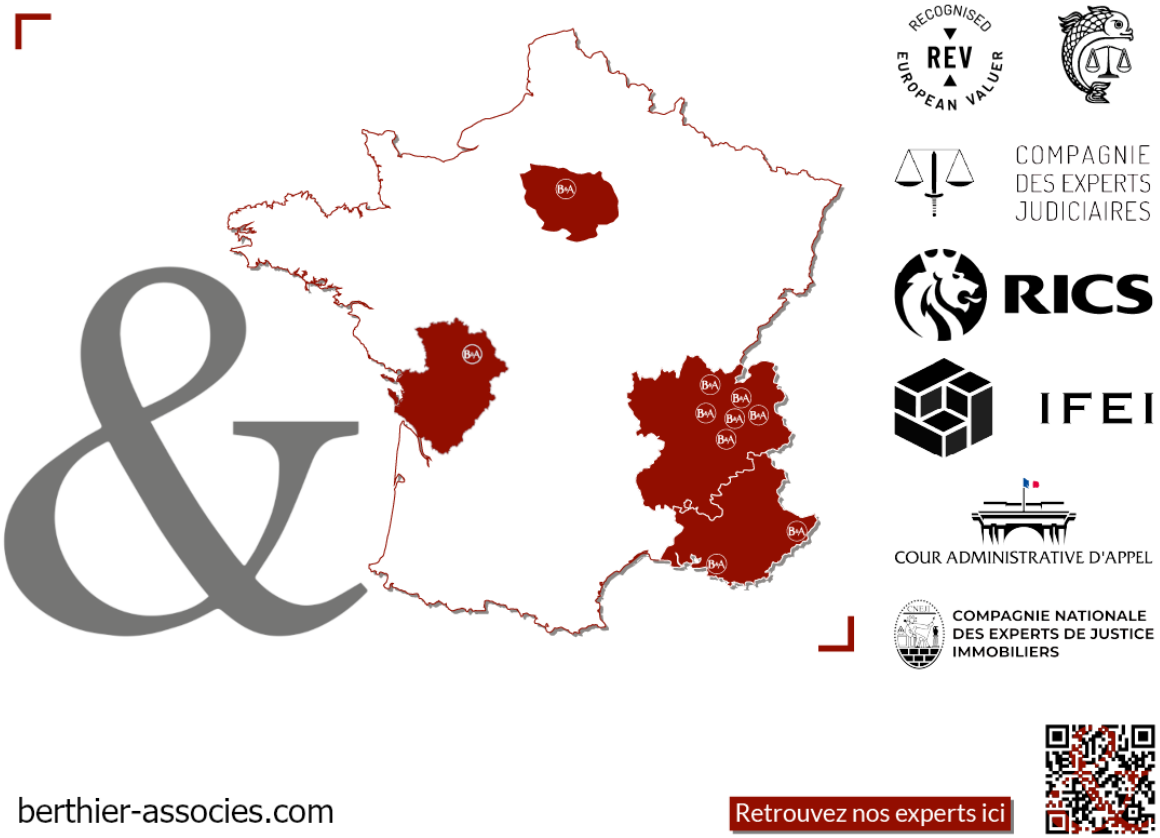


Source : CCI Vienne

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

QUI SOMMES-NOUS ?

Berthier & Associés se positionne comme un acteur majeur de l'estimation immobilière et foncière, réunissant une équipe d'experts agréés par les tribunaux et les organisations professionnelles. Ces experts appliquent des méthodes d'évaluation précises, conformes aux normes internationales et européennes, garantissant un diagnostic juste et fiable.



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

Plan du rapport

CCI de la Vienne 2

EXPOSE DE LA MISSION 5

Requérant(s) 5
Objet et contexte de l'évaluation 5
Nature des droits évalues et hypothèse(s) de travail retenue(s) 5
Date de la valeur 5
Visite des lieux 5
Base de travail 5
Référentiel 6
Déclaration de compétence et d'indépendance 6
Intervenants a la mission 6
Observations générales 6

PRESENTATION DES BIENS 7

Consistance & Adresse postale 7
Présentation de la commune 7
Situation particulière 10
Désignation cadastrale 12
Urbanisme et plan de prévention des risques 13

PROPRIÉTÉ 15

Situation locative 15

DESCRIPTION DES BIENS 16

Le terrain – Les accès – Les abords 16
Les constructions 18
Surfaces 31
Plan 35

ANALYSE DE LA VALEUR 36

COMPARABLES 46

EVALUATIONS 53

CONCLUSION DEFINITIVE 69

ANNEXES 70

Valeur vénale d'un bien 70
Valeur locative d'un bien immobilier 71
Note explicative sur les méthodes d'évaluation 71
Cartographie DataMap 72

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Exposé de la mission

REQUERANT(S)

CCI Vienne - Monsieur Bertrand GERVAIS

OBJET ET CONTEXTE DE L'EVALUATION

Expertise de la valeur vénale d'un ensemble immobilier d'environ 15 000 m² de bâti sur environ 70 000 m² de foncier, situé 120 RUE DU PORTEAU à POITIERS 86000.

L'expertise est sollicitée dans le cadre d'une réflexion patrimoniale globale de la SCI Nouvelle-Aquitaine.

NATURE DES DROITS EVALUES ET HYPOTHESE(S) DE TRAVAIL RETENUE(S)

Les biens étudiés seront évalués en pleine propriété, en tenant compte de leur situation locative actuelle si le bien est loué, et en leur état actuel tel que constaté lors de la visite des lieux.

Les biens seront évalués supposés libres d'occupation. A noter que dans l'hypothèse où notre mandant aurait conclu un bail dont nous n'aurions pas eu connaissance, ce dernier serait susceptible d'impacter la valorisation retenue dans le présent rapport.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière indique que 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 est exprimée HT et HC locatives refacturées au preneur.

DATE DE LA VALEUR

La valeur des lieux a été estimée en date du 23 février 2026.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a été réalisée en date du 23 février 2026.

BASE DE TRAVAIL

Notre client a accepté notre contrat d'expertise en date du .

Dans le cadre de la présente mission, nous avons basé notre travail, notamment, sur les documents suivants :

Nom	Fourni	Commentaire
Bail commercial et ses avenants	Oui	
Factures de travaux	Non	

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

Montant actuel du loyer	Oui	
Plans de l'immeuble (si existant) ou état des surfaces	Oui	
Titre(s) de Propriété	Non	

RÉFÉRENTIEL

La réalisation de la présente expertise a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (6ème édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous contrôle de 17 signataires dont l'I.F.E.I.), et en accord avec le Red Book 2025 (Normes d'évaluation de la RICS).

DECLARATION DE COMPETENCE ET D'INDEPENDANCE

Franck Chanal et Thibaud Saget déclarent être parfaitement compétents pour réaliser cette mission, et l'avoir accomplie après avoir effectué toutes les recherches et diligences nécessaires, en toute indépendance, sans aucun conflit d'intérêt.

INTERVENANTS A LA MISSION

Aucun.

OBSERVATIONS GENERALES

Conclusions : nos conclusions sont basées sur l'ensemble des éléments communiqués et seraient susceptibles d'être modifiées au regard d'éléments nouveaux qui n'auraient pas été portés à notre connaissance à la date du rapport, ou si des informations communiquées s'avéraient par la suite inexactes.

Diffusion : le présent rapport est exclusivement destiné à être utilisé et transmis pour satisfaire la finalité de la présente expertise, dans le contexte exposé. Toute diffusion dans un autre contexte ou pour satisfaire une autre finalité doit faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de l'expert. Le présent rapport ne peut être utilisé ou communiqué que dans son intégralité.

Mission : Le présent rapport a exclusivement vocation à répondre à la mission ci-dessus exposée. Nous avons effectué toutes les recherches et diligences appropriées à la mission. Cependant, nous ne sommes pas tenus de vérifier l'authenticité des pièces ou informations transmises, lesquelles sont présumées véritables. De même, il ne nous appartient pas de vérifier l'existence et l'origine des droits invoqués par notre client sur le bien étudié.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

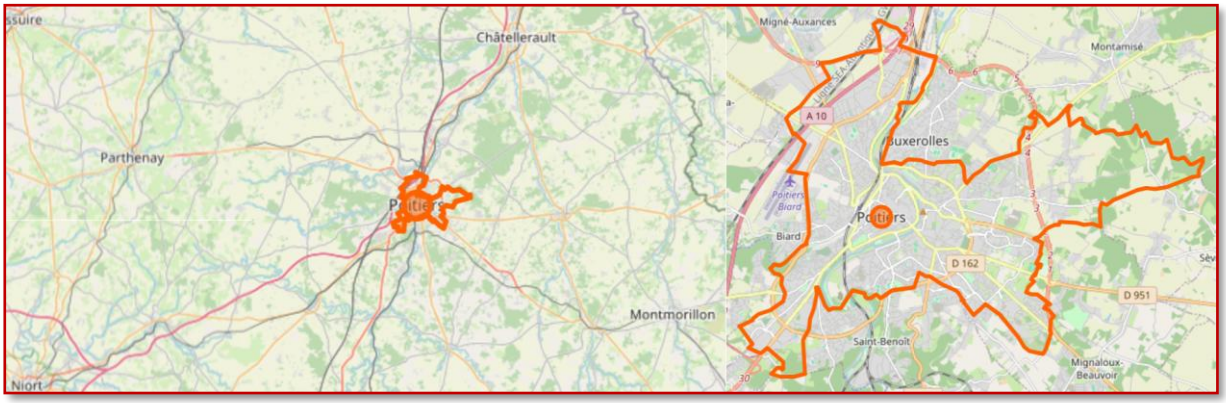
Présentation des biens

CONSISTANCE & ADRESSE POSTALE

Le bien étudié est un ensemble de bâtiments composé majoritairement de bureaux.
Il est situé CAMPUS 120 POITIERS, 120 RUE DU PORTEAU, 86000 POITIERS, France.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située dans le centre-ouest de la France, Poitiers occupe une position stratégique au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, dont elle constitue l'un des principaux pôles urbains du nord. Elle est la préfecture du département de la Vienne (86). La ville se trouve dans l'axe historique et structurant reliant le Bassin parisien au Sud-Ouest, sur la grande vallée de circulation nord-sud qui traverse la façade atlantique française.



Position géographique régionale

Poitiers est située au sud de Tours (environ 95 km) et au nord d'Angoulême (environ 85 km). Elle se positionne ainsi au centre d'un triangle formé par Tours au nord, Angoulême au sud et La Rochelle à l'ouest. Plus largement, elle se situe à environ 330 km au sud-ouest de Paris et à environ 250 km au nord de Bordeaux.

Cette localisation en fait un point de transition entre le Val de Loire et les plaines du sud-ouest, à la rencontre d'influences culturelles et économiques variées. Poitiers se trouve dans une zone de contact entre les paysages du Bassin parisien au nord et les reliefs plus marqués du seuil du Poitou au sud.

Relief et cadre naturel

La ville est bâtie sur un promontoire rocheux dominant les vallées du Clain et de la Boivre, deux rivières qui structurent son paysage. Ce site défensif naturel explique son implantation ancienne et son importance stratégique depuis l'Antiquité. Le relief est caractérisé par des plateaux calcaires entaillés par des vallées, donnant à la ville une topographie marquée avec des quartiers en hauteur (centre historique) et d'autres en fond de vallée.

Environnement urbain et villes proches

Poitiers constitue le cœur de l'intercommunalité de Grand Poitiers Communauté urbaine, qui regroupe de nombreuses communes périphériques. Parmi les plus importantes :

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

- Chasseneuil-du-Poitou (au nord), connue pour accueillir le parc du Futuroscope et sa technopole.
- Buxerolles, commune résidentielle immédiatement au nord.
- Migné-Auxances, à l'ouest.
- Saint-Benoît et Ligugé au sud.

L'aire d'influence de Poitiers s'étend bien au-delà de son agglomération immédiate et rayonne sur une large partie du département de la Vienne.

Accessibilité et réseaux de transport

La position de Poitiers sur l'axe Paris–Bordeaux constitue un atout majeur.
La gare de Poitiers est située sur la ligne à grande vitesse Atlantique reliant Paris à Bordeaux. Le trajet vers Paris s'effectue en environ 1h15 en TGV, ce qui place Poitiers dans la sphère d'influence directe de la capitale. Des liaisons régionales existent vers Tours, Angoulême, La Rochelle et Limoges.
La ville est desservie par l'autoroute Autoroute A10, axe structurant reliant Paris à Bordeaux. Plusieurs échangeurs permettent un accès rapide à l'agglomération. Des routes nationales et départementales complètent le maillage vers Nantes, Angers, La Rochelle ou Limoges.
L'aéroport de Aéroport de Poitiers-Biard, situé à l'ouest du centre-ville, propose des liaisons vers certaines destinations françaises et européennes. Pour des vols internationaux plus nombreux, les aéroports de Tours, Nantes ou Bordeaux sont accessibles en quelques heures.

Développement économique

Poitiers dispose d'une économie principalement tertiaire, structurée autour de plusieurs pôles majeurs :
L'Université de Poitiers, fondée en 1431, est l'une des plus anciennes universités d'Europe. Elle accueille plusieurs dizaines de milliers d'étudiants et constitue un moteur démographique et économique essentiel. Elle s'appuie sur des laboratoires reconnus, notamment dans les domaines de l'ingénierie, du droit, des sciences humaines et des matériaux.

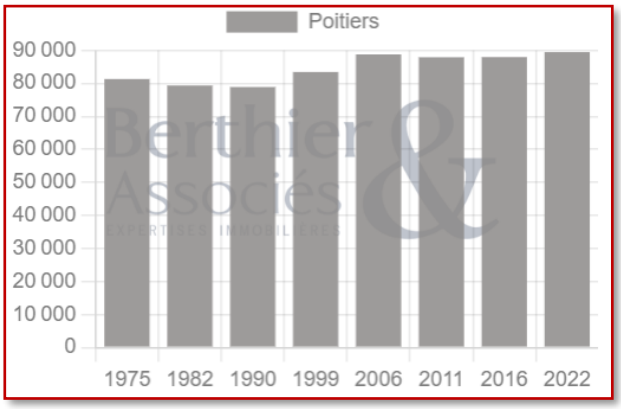
Le secteur du Futuroscope concentre activités touristiques, entreprises innovantes, centres de recherche et formations supérieures. Cette zone représente un pôle d'emplois majeur pour l'ensemble du département.

Le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) est l'un des premiers employeurs locaux. En tant que préfecture, Poitiers concentre également de nombreux services administratifs régionaux et départementaux.

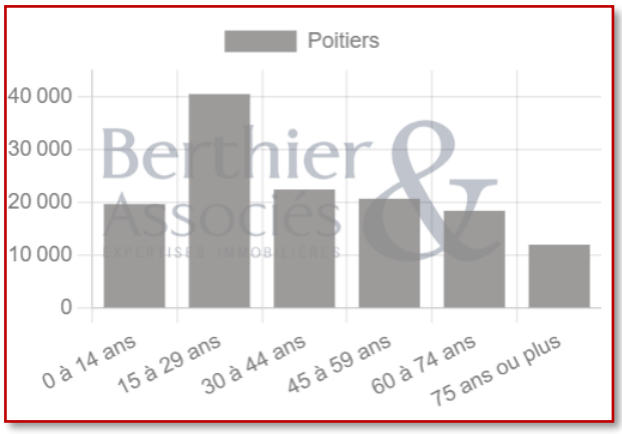
Le centre historique, riche d'un patrimoine roman remarquable, ainsi que le Futuroscope, participent à l'attractivité touristique. Le commerce de centre-ville et les zones commerciales périphériques complètent le tissu économique.

Ainsi, Poitiers occupe une position charnière entre Tours au nord et Angoulême au sud, sur un axe majeur de circulation national. Ville universitaire et administrative, bien connectée par le TGV et l'autoroute A10, elle combine fonctions de capitale départementale, pôle étudiant, centre de recherche et destination touristique. Sa situation géographique lui permet d'exercer un rôle d'équilibre entre le Val de Loire et le sud-ouest aquitain, tout en bénéficiant d'une forte accessibilité nationale.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593



Le graphique représente l'évolution de la population de Poitiers entre 1975 et 2022. On observe une relative stabilité sur l'ensemble de la période, avec une population oscillant autour de 80 000 habitants. La ville a connu une légère baisse entre 1975 et 1990, passant d'environ 80 000 à près de 78 000 habitants, avant de remonter progressivement à partir de la fin des années 1990. La croissance la plus marquée intervient entre 1999 et 2006, période durant laquelle la population atteint son pic historique aux alentours de 87 000 habitants. Depuis lors, la tendance est à une légère contraction suivie d'une stabilisation, la population se maintenant aux alentours de 85 000 à 88 000 habitants jusqu'en 2022. En somme, Poitiers affiche une démographie globalement stable sur près de cinq décennies, sans croissance explosive ni déclin significatif, ce qui traduit une ville de taille intermédiaire dont le dynamisme démographique reste modéré.

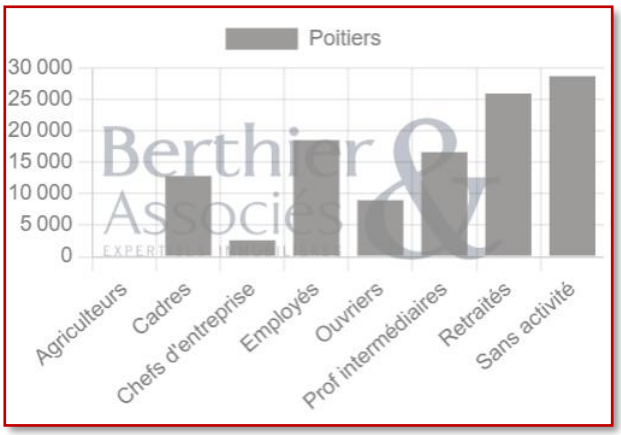


Ce graphique présente la structure par âge de la population de Poitiers en valeurs absolues. La ville affiche un profil démographique typique d'une ville universitaire, avec une très forte surreprésentation des 15-29 ans qui constituent de loin la tranche d'âge la plus importante, à environ 40 000 habitants. Ce pic s'explique naturellement par la présence de l'Université de Poitiers et des nombreux établissements d'enseignement supérieur qui attirent une importante population étudiante.

En dehors de ce groupe dominant, les autres tranches d'âge présentent des effectifs nettement plus faibles et relativement équilibrés entre eux, oscillant entre 12 000 et 22 000 habitants. On note une décroissance progressive à partir de 30 ans, avec les 30-44 ans autour de 22 000, les 45-59 ans aux alentours de 20 000, puis les 60-74 ans vers 17 000 et enfin les 75 ans et plus représentant le groupe le moins nombreux avec environ 12 000 habitants. Les 0-14 ans se situent quant à eux autour de 19 000.

Cette structure confirme le caractère estudiantin et jeune de Poitiers, avec un renouvellement constant de la population jeune compensant un vieillissement naturel des autres tranches, ce qui contribue à maintenir la relative stabilité démographique observée sur le long terme.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

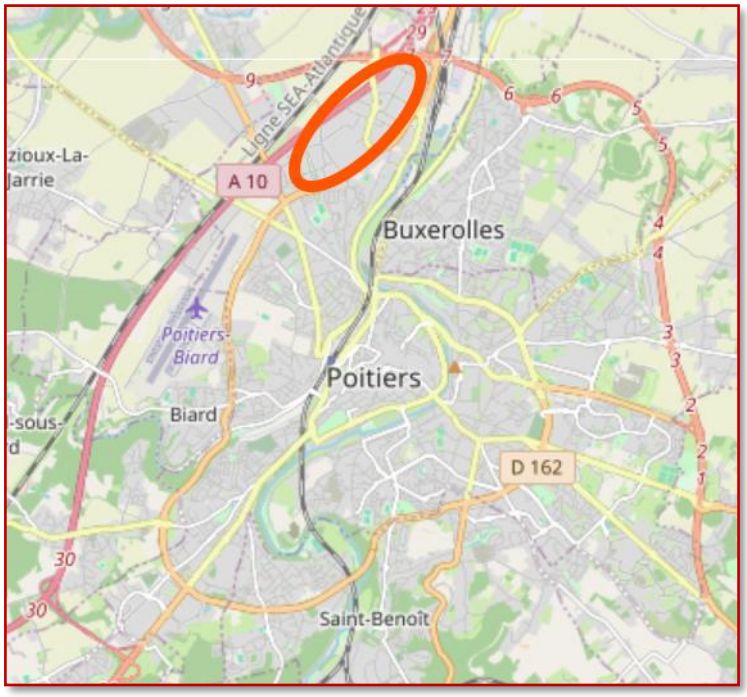


Ce graphique illustre la répartition de la population de Poitiers par catégorie socioprofessionnelle. Le profil qui en ressort est très caractéristique d'une ville universitaire. Les deux catégories les plus représentées sont les "sans activité" et les retraités, avec respectivement environ 27 000 et 25 000 personnes. La forte proportion de sans activité s'explique en grande partie par la masse étudiante qui, statistiquement, est classée dans cette catégorie, ce qui est cohérent avec la surreprésentation des 15-29 ans observée dans le graphique précédent.

Parmi la population active, les cadres constituent le groupe le plus important avec environ 13 000 personnes, suivis des professions intermédiaires autour de 15 000, ce qui témoigne d'une économie tertiaire et qualifiée, typique des villes moyennes abritant des fonctions administratives, universitaires et de services. Les employés se situent autour de 9 000, tandis que les ouvriers, les chefs d'entreprise et surtout les agriculteurs sont très peu représentés, ces derniers étant quasi absents, ce qui reflète le caractère urbain de Poitiers sans véritable tissu industriel ou agricole significatif.

SITUATION PARTICULIERE

La zone de la République constitue l'un des principaux pôles économiques et commerciaux principal de Poitiers. Située au nord-ouest du centre-ville, à environ trois à quatre kilomètres du plateau historique, elle s'étend en direction des communes de Vouneuil-sous-Biard et de Biard. Son implantation en périphérie immédiate du tissu urbain dense lui permet de bénéficier de vastes emprises foncières, adaptées aux grandes surfaces commerciales, aux concessions automobiles, aux entrepôts et aux bâtiments d'activités artisanales ou industrielles légères.
Sa localisation est particulièrement stratégique. La zone est positionnée à proximité directe de l'Aéroport de Poitiers-Biard, ce qui constitue un atout pour certaines entreprises et facilite les déplacements professionnels.



Elle est également connectée rapidement à la rocade ouest de Poitiers et aux axes structurants permettant de rejoindre l'Autoroute A10, grand corridor national reliant Paris à Bordeaux. Cette accessibilité performante permet un accès rapide depuis le centre-ville (moins de dix minutes en voiture), depuis les quartiers résidentiels sud et ouest, ainsi que depuis l'ensemble de l'agglomération et du département. La desserte par les transports en commun du réseau de Grand Poitiers Communauté urbaine renforce encore son intégration dans le fonctionnement urbain.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Sur le plan économique, la zone de la République joue un rôle majeur dans l'équilibre commercial et productif de l'agglomération. Elle concentre un important pôle de grande distribution, avec des enseignes nationales, des surfaces alimentaires, des commerces spécialisés, des restaurants et de nombreux services. Elle accueille également des concessions automobiles et des activités liées à l'équipement de la maison et de la personne. Cette concentration commerciale attire une clientèle large, dépassant la seule commune de Poitiers et rayonnant sur une grande partie du département de la Vienne.

Parallèlement à son rôle commercial, la zone comprend un tissu dense d'entreprises artisanales, de PME industrielles, d'activités de logistique et de services techniques, notamment dans les secteurs du bâtiment, de la maintenance ou du négoce professionnel. Les infrastructures routières adaptées permettent la circulation de poids lourds et facilitent les livraisons, ce qui renforce son attractivité pour les activités nécessitant des flux réguliers de marchandises.

Dans l'organisation économique de Poitiers, la zone de la République complète les autres grands pôles structurants de l'agglomération, notamment le secteur du Futuroscope au nord, davantage orienté vers les technologies, la recherche et le tourisme. Elle participe à limiter l'évasion commerciale vers d'autres territoires et à maintenir une offre diversifiée sur place. Son développement a accompagné l'extension urbaine vers le sud-ouest et contribue aujourd'hui fortement à l'emploi local et aux recettes économiques de la commune.

Ainsi, la zone de la République apparaît comme un espace stratégique, à la fois commercial, artisanal et industriel, bénéficiant d'une excellente accessibilité et occupant une position clé dans le fonctionnement économique global de Poitiers et de son agglomération.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

DESIGNATION CADASTRALE

Le bien figure au cadastre de la commune comme suit :

PARCELLE	CONTENANCE CADASTRALE
86194000AE0824	21135 M²
86194000AE1010	51909 M²

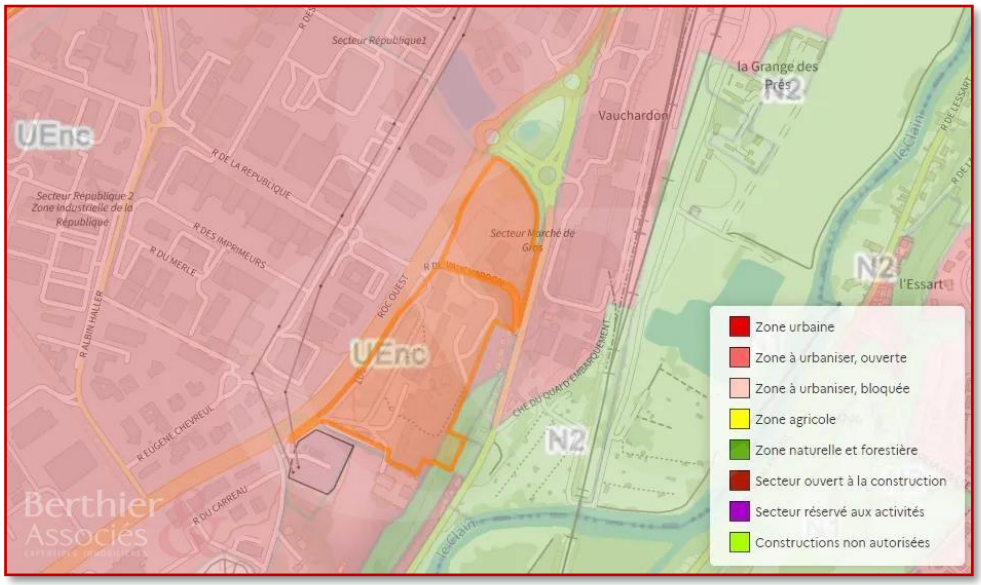




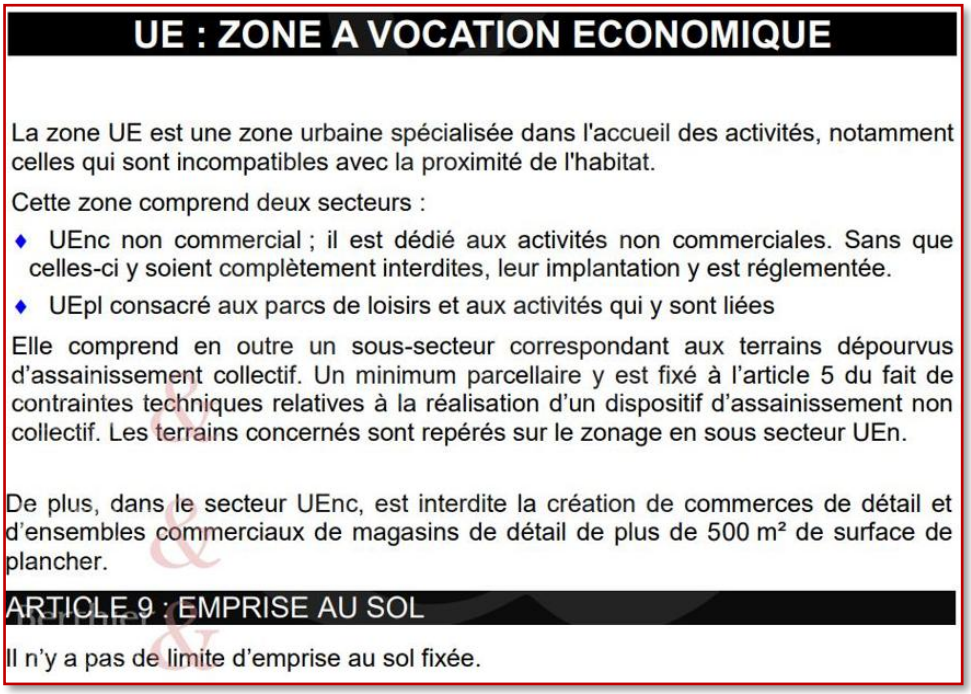
Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

URBANISME ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Il ressort de nos recherches concernant les documents d'urbanisme, que ceux applicables sont les suivants :



GEOPORTAIL DE L'URBANISME



UE : ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée dans l'accueil des activités, notamment celles qui sont incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs :

- UEnc non commercial ; il est dédié aux activités non commerciales. Sans que celles-ci y soient complètement interdites, leur implantation y est réglementée.
- UEpl consacré aux parcs de loisirs et aux activités qui y sont liées

Elle comprend en outre un sous-secteur correspondant aux terrains dépourvus d'assainissement collectif. Un minimum parcellaire y est fixé à l'article 5 du fait de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les terrains concernés sont repérés sur le zonage en sous secteur UEn.

De plus, dans le secteur UEnc, est interdite la création de commerces de détail et d'ensembles commerciaux de magasins de détail de plus de 500 m² de surface de plancher.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

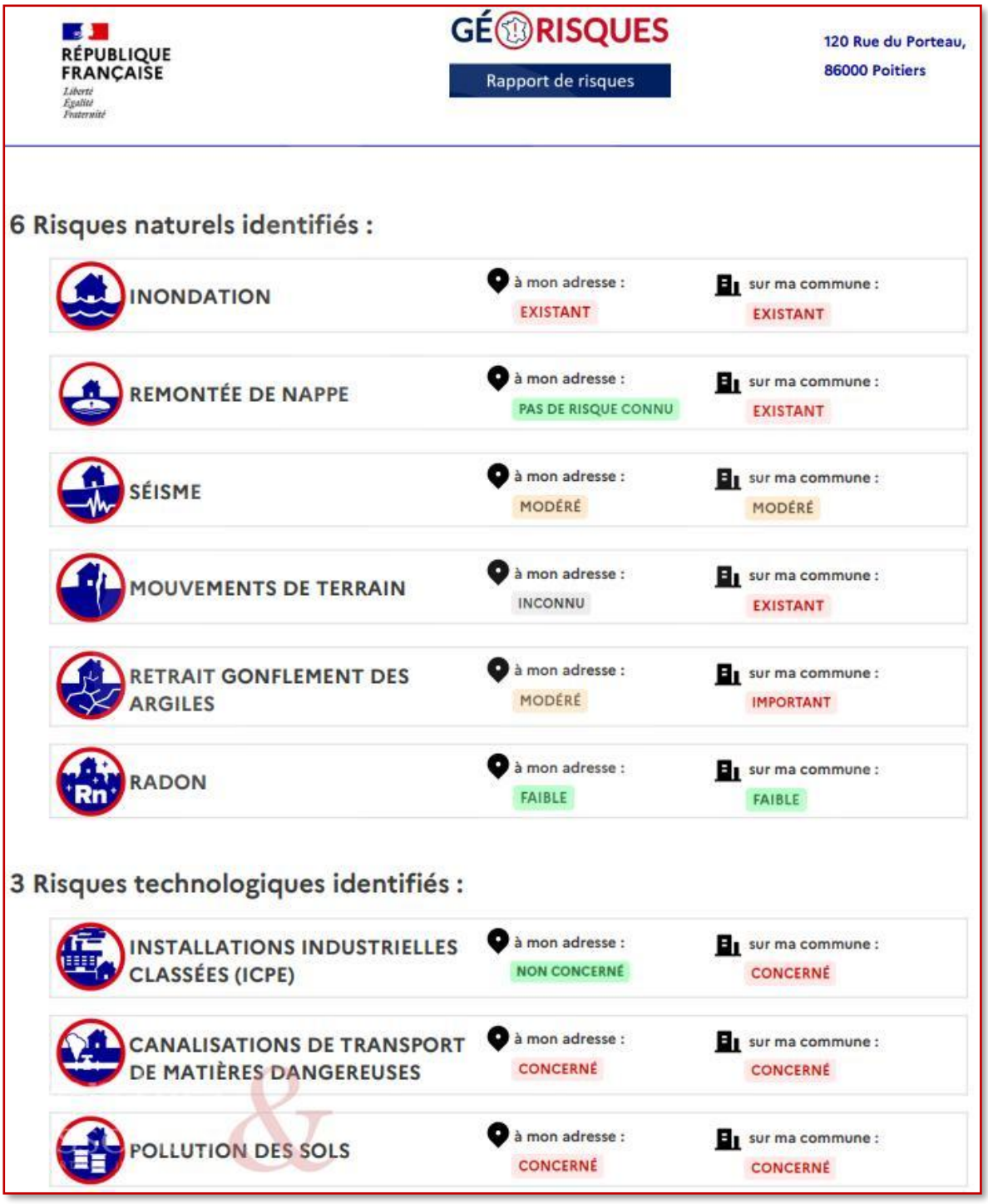
Il n'y a pas de limite d'emprise au sol fixée.

PLU POITIERS

PARCELLE	SURFACE	TYPE ZONE	LIBELLE	LIBELLE LONG
86194000AE0824	21135 M²	U	UENC	ZONE A VOCATION ECONOMIQUE
86194000AE1010	51909 M²	U	UENC	ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Extrait du plan de prévention des risques :



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES

Rapport de risques

120 Rue du Porteau,
86000 Poitiers

6 Risques naturels identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INONDATION	EXISTANT	EXISTANT
REMONTÉE DE NAPPE	PAS DE RISQUE CONNU	EXISTANT
SÉISME	MODÉRÉ	MODÉRÉ
MOUVEMENTS DE TERRAIN	INCONNU	EXISTANT
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	MODÉRÉ	IMPORTANT
RADON	FAIBLE	FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	NON CONCERNÉ	CONCERNÉ
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	CONCERNÉ	CONCERNÉ
POLLUTION DES SOLS	CONCERNÉ	CONCERNÉ

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Propriété

Le propriétaire des locaux expertisés est la CCIT CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE TERRITORIALE DE LA VIENNE

SIRET : 18860003500177
Forme juridique : Organisme consulaire
Code NAF ou APE 94.11Z (94.11Z - Activités des organisations patronales et consulaires)

SITUATION LOCATIVE

Les preneurs soumis à des baux commerciaux sont les suivants :

LOCATAIRES	DATE DEBUT BAIL	AVENANT	DUREE	TARIF HT €/m²/an	CHARGES HT €/m²/an	Surface m²	Autres charges	Loyer	Total charges
CFAI POITOU CHARENTES	01/01/2017		31/12/2025	56,77 €	66,27 €	1713	21 706,84 €	97 247,01 €	135 227,35 €
AFPI POITOU CHARENTES	01/01/2017		31/12/2025	56,77 €	66,27 €	767	17 342,75 €	43 542,59 €	68 171,84 €
AFPI INSERTION	01/01/2017		31/12/2025	56,77 €	66,27 €	310	990,04 €	17 598,70 €	21 533,74 €
COMPAGNONS DU DEVOIR	01/02/2016	22/08/20216 22/11/2021	30/01/2024	57,12 €	35,00 €	420,06	- €	23 993,83 €	14 702,10 €
						3210,06	**40 039,63 €**	**182 382,13 €**	**239 635,03 €**

Le tableau ci-dessous reprend l'intégralité des surfaces louées, soumises à charges locatives :

Nom du Bâtiment	Désignation	Surface en m²	Surfaces utiles
MDF BATIMENT C	C12	48,95	48,95
MDF BATIMENT C	C13	36,42	36,42
MDF BATIMENT C	C14	21,04	21,04
MDF BATIMENT C	Dépôt Vallée	1,44	1,44
MDF BATIMENT C	Dépôt rocade	1,38	1,38
BAIL au 01-02-2016		**109,23**	**109,23**
MDF BATIMENT K	Vestiaires et bureau	44,10	44,10
MDF BATIMENT L	Salle de cours maçonnerie	119,54	119,54
MDF BATIMENT C	Hall	42,78	42,78
MDF BATIMENT C	Sanitaires rocade	5,52	5,52
MDF BATIMENT C	Escalier RDC -1	8,83	8,83
MDF BATIMENT C	Sanitaires Vallée	5,52	5,52
MDF BATIMENT C	C17	37,61	37,61
MDF BATIMENT C	C9	38,65	38,65
Ensemble depuis avenant 1 au 22/08/2016		**411,78**	**411,78**
MDF BATIMENT C	Salle C5 *	8,28	8,28
Ensemble depuis avenant 2 au 22/11/2021		**420,06**	**420,06**

* 49,70 m² x 2/12 = 8,28 m² considérant que la salle ne sera occupée que 2h par jour

Extrait avenant bail Compagnons du Devoir

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Remarques :

- Seul le bail des Compagnons du devoir et son avenant n°2 nous ont été communiqués.
- Les autres informations locatives sont extraites d'un Excel fourni par la CCI.
- Il ressort de ce tableau que seusl 20% environ des locaux sont loués à bail commercial.
- Le loyer pratiqué semble faible.
- Les charges pratiquées, au regard des loyers semblent importantes.
- Cette pratique locative semble être à vocation de partage des charges avec les preneurs.
- La typologie de locataire et leur complète intégration aux locaux semblent indiquer que les baux sont en tacite reconduction avec une volonté des preneurs de rester dans les locaux.
- Nous réaliserons notre étude par capitalisation avec des loyers de marché.

Description des biens

LE TERRAIN – LES ACCES – LES ABORDS

Les parcelles délimitées en rouge présentent une configuration foncière irrégulière et étendue. Elle s'inscrivent dans un environnement urbain mixte, bordée par des voies de circulation sur leurs limites pouest et est.

Il accueille plusieurs constructions réparties sur l'ensemble de sa superficie, ainsi qu'un vaste parking arboré occupant la partie ouest de la parcelle. Un second parking bitumé est visible dans la partie nord.

L'emprise foncière comprend :
- Plusieurs bâtiments de volumes variés
- Des espaces de stationnement aménagés
- Des zones végétalisées avec alignements d'arbres
- Des cheminements et voiries internes

La parcelle est située dans un secteur à dominante résidentielle à l'est et d'activités à l'ouest, caractérisé par un tissu urbain mixte. Les parcelles adjacentes présentent des constructions de gabarits similaires mais sur des parcelles différentes.



Vue aérienne et cadastrale

Vue depuis la partie SUD-OUEST de la parcelle AE1010. Il s'agit du parking principal, au fond on peut apercevoir le bâtiment A.

Le parking principal compte 185 places.

Les parkings ont été resurfacés en 2010.



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Parking principal

Second parking sur la parcelle principale comptant 38 places.



Parking secondaire

Vue sur le parking côté gymnase, ce dernier compte 282 places, à droite en gris l'on peut apercevoir le complexe sportif.



Parking gymnase

Arrivée sur zone depuis la rue de la République, en face avec la façade orange le bâtiment K.

A gauche derrière les arbres le parking du gymnase.



Google street view

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Arrivée depuis la rue du Porteau et accès au parking principal par le sud.

En face, au feu, accès à la rocade et aux grands axes routiers.



Google street view

La carte topographique ci-contre permet de connaître les reliefs de la parcelle AE0824.

Nous nous apercevons qu'il y a une légère déclivité du terrain sur la partie EST (environ 5m) mais qu'au global la parcelle est relativement plane.

En jaune le gymnase existant, en orange le parking.

Emplacement très stratégique de cette parcelle constructible au cœur des axes principaux de la Zone de la République.



Carte topographique

LES CONSTRUCTIONS

Bâtiment A

Le bâtiment A sur 6 niveaux est l'unité principale de l'ensemble immobilier expertisé.

Il s'agit majoritairement d'un immeuble de bureaux. Ce bâtiment construit en 1976 a subi une lourde rénovation égergétique en 2021 avec une réfection et isolation des façades, changement des huisseries, changement de 4 centrales traitement d'air double flux pour les étages R1 à R4, celles du RDC et du RDJ étant plus anciennes. La toiture a été rénovée en 2013.

Les balcons et la partie orange accueillant un second ascenseur et des paliers à chaque niveau a été ajoutée lors de la grande rénovation de 2021.

Bâtiment ERP WLR 3ème catégorie.

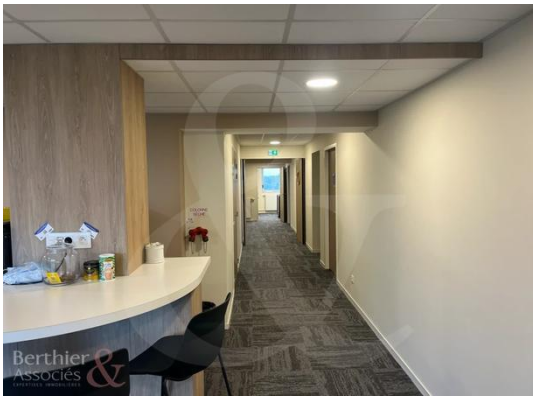


Façades OUEST et NORD

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Les étages 2, 3 et 4 ont été intégralement rénovés en 2023 avec une haute qualité des prestations.

L'image ci-contre représente le type de distribution des locaux avec un couloir faisant le tour de l'ilôt central accueillant les espaces techniques, un ascenseur et l'escalier. Autour s'organisent des bureaux et des salles de réunion.



Couloir R+4

Ci-contre un exemple de bureau au R+3, cloisons fixes, dalles de faux plafond moquette et huisseries double vitrage.

Chauffage par radiateurs individuels.



Bureau R+3

Le premier étage du bâtiment A avait été rénové en 2021, il propose le même type de prestations que les étages supérieurs mais la qualité de rénovation était moins avancée. Ici, les sols sont en PVC et les cloisons modulaires.

Ce niveau est globalement moins cloisonné que les autres et présente des grands espaces à vocation d'open spaces ou de salles de réunion.



Communs R+1

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

L'accueil du rez-de-chaussée a été en partie rénové, on accède au bâtiment par deux grandes portes vitrées en passant par un sas.

Ce niveau s'organise autour de bureaux et de salles pédagogiques.



Accueil

Les bureaux du RDC n'ont pas été récemment rénovés.

Les sols sont en moquette, les cloisons fixes et avec des dalles de faux plafond.

Les peintures et enduits présentent des traces d'amiante à ce niveau du bâtiment.



Bureau RDC

Le rez de jardin est un niveau technique mais accueille également des bureaux de la même qualité qu'au RDC.

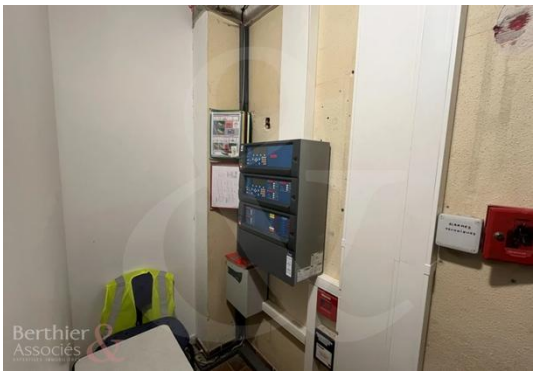
A ce niveau, les peintures, enduits, sols et plinthes présentent des traces d'amiante.



Espace reprographie RDJ

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Le local de Système de Sécurité Incendie est commun aux bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H, I, K et R.



Local SSI

L'électricité générale du site arrive au bâtiment A et distribue ensuite tous les bâtiments.

Pas de sous compteurs par bâtiment.



Local électrique

Le gaz alimente également tous les bâtiments à l'exception du gymnase qui a sa propre arrivée.

Il en est de même pour la gestion de l'eau.

Pas de sous compteurs par bâtiment.



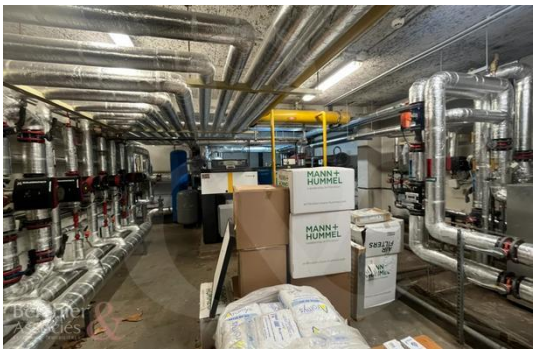
Local gaz

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

La chaudière à gaz datant de 2012 a été rénovée en 2021, elle chauffe les bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H, I et R.

Elle produit également l'eau chaude pour le bâtiment R (restauration) qui a des besoins importants. Sinon l'eau chaude est produite localement dans les bâtiments via des chauffe-eau électriques.

La chaudière alimente également, via un réseau parallèle, le bâtiment situé 118 rue Porteau accueillant les Compagnons du Devoir. Une convention d'entretien a été établie et le réseau parallèle est propriété du bâtiment voisin.



Chaufferie

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment B

Le bâtiment B sur 2 niveaux construit en 1991 est principalement pédagogique.

Le principal défaut de ce bâtiment est sa gestion thermique. Les murs rideaux, l'implantation sur pilotis et l'organisation autour d'une cour centrale font que ce dernier est très mal isolé. Le bâtiment n'est pas équipé de centrale de traitement d'air mais une simple VMC générale.

Il n'a pas été sujet à une rénovation globale récente, seulement quelques rafraichissements succincts.

Bâtiment ERP RN 3ème catégorie.



Façades NORD

Les salles de classe sont d'époque, sol en pvc, dalles de faux plafond.

Les salles informatiques représentent environ 60% du plateau et sont climatisées.


Salle de classe R+1

Les espaces communs sont également d'époque, les sols sont en carrelage et les murs extérieurs intégralement vitrés.

On peut apercevoir à l'image la structure métallique du bâtiment. Deux galeries permettent de rejoindre les bâtiments R et A.

Présence d'un ascenseur.



Communs R+1

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

La seule zone réaménagée est la zone commune aux collaborateurs située au RDC.

Sol en parquet flottant, kitchenette, et peintures neuves.



Zone de vie

Bâtiments C, D, E, F, G, H, I

Les bâtiments sur deux niveaux datant de 1976 ont été énergétiquement rénovés en 2021 avec une réfection et isolation des façades, changement des huisseries. Chaque bâtiment dispose de sa centrale de traitement d'air double flux.

Pour une meilleure gestion thermique, l'intégralité des stores sont électriques et pilotable via un logiciel de gestion technique de bâtiment (GTB)

Bâtiment ERP R 5ème catégorie.


Façades OUEST F, G, H, I

L'organisation de chaque bâtiment est semblable avec sanitaires et salles pédagogiques au RDC et au 1er étage.

L'intérieur des bâtiments n'a pas été récemment rénové, l'ensemble est en bon état mais mérite des rafraîchissements.

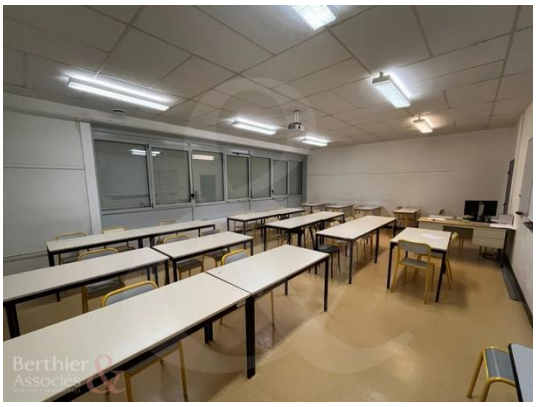
Présence d'amiante dans les halls et plinthes.



Communs

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Les étages distribuent des salles pédagogiques d'époque. Les sols sont en PVC et dalles de faux plafond.



Salle pédagogique

Les paliers desservent également des sanitaires PMR.

Sol en carrelage.



Sanitaires PMR

Bâtiment K

Le bâtiment K sur deux niveaux a été construit en 1983. Energétiquement rénové en 2021 avec une réfection et isolation des façades, changement des huisseries. Le bâtiment est équipé d'une VMC simple flux. Sa toiture a été rénovée en 2020.

La construction de ce bâtiment est typée plus industrielle.

Bâtiment ERP R 5ème catégorie.



Façade

Cette zone est un espace pédagogique.

L'environnement est plus industriel par rapport aux autres bâtiments.

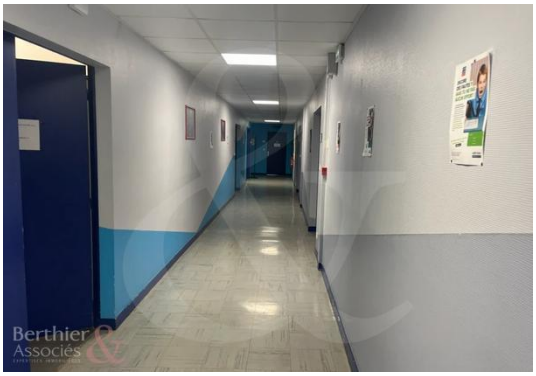


Espace pédagogique

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Les communs distribuent des salles de cours et des bureaux.

L'ensemble n'a pas été récemment rénové et mérite quelques rafraîchissements.



Communs

Le bâtiment K dispose de sa chaudière indépendante à gaz.



Chaudière

Bâtiment L

Le bâtiment L construit en 2002 est un bâtiment de type industriel ou d'activité.

Il s'organise autour de deux zones principales ayant vocation à être des espaces pédagogiques.

Il dispose de son système indépendant de chauffage et d'une VMC simple flux.

Bâtiment ERP R 5ème catégorie.



Bâtiment L

Cette zone est un atelier logistique équipé d'une mezzanine avec des bureaux.

Présence d'une grande porte sectionnelle.



Atelier logistique

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

La seconde zone est un atelier de maçonnerie également équipé d'une mezzanine mais sans bureaux.

Présence d'une grande porte sectionnelle.



Atelier maçonnerie

Bâtiment S

Le gymnase a été construit en 1996 en bardage métallique, un second parking est implanté sur la parcelle.

Il dispose de sa propre livraison en gaz et eau. La toiture est à refaire. Equipé d'une VMC simple flux.

Ce bâtiment est un ERP R de 5ème catégorie.



Gymnase

Les communs desservent un bureau, une salle technique, des vestiaires femme et hommes ainsi que des sanitaires avec douches.

Sol en carrelage. Il n'y a pas eu de rénovation récente.



Communs

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

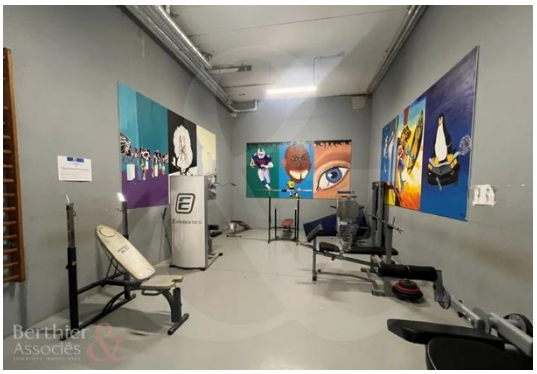
1er gymnase au RDC, chauffage indépendant par radiants.



Gymnase 1

Espace musculation situé dans le second gymnase au niveau -1.

Cette zone est chauffée indépendemmant par un groupe ATLANTIC de 2010.



Espace musculation

La chaufferie de ce bâtiment est indépendante à gaz et gère le chauffage pour les espaces communs.

Il est prévu l'installation de panneaux solaires et d'un chauffe eau électrique.


Chaufferie

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

Bâtiment J

Le bâtiment J a été construit en 1976, sa toiture a été refait en 2014, il n'a pas subit d'autres lourdes rénovations.

Pas d'isolation en façade, simple vitrage. Ce bâtiment est sujet à une importante présence d'amiante. Equipé d'une VMC simple flux.

Ce bâtiment est un ERP R 5ème catégorie.



bâtiment J

L'intérieur du bâtiment J regroupe des bureaux et des salles pédagogiques.

Les sols sont en PVC et les peintures d'époque.

L'ensemble est en état d'usage et mérite des rafraîchissements.


Bureau

Bâtiment R

Le bâtiment R est un bâtiment spécifiquement dédié à la restauration. Il s'organise autour de deux zones principales : un restaurant destiné aux utilisateurs et un restaurant pédagogique.

Les installations techniques de ce bâtiment datent de 2007, il a été rénové à l'intérieur en 2008.

Il a subi la même rénovation énergétique que les autres bâtiments en 2019 et 2021 avec isolation des façades et changement des huisseries. Il reste à changer la centrale de traitement d'air.

Ce bâtiment est un ERP RN 3ème catégorie.


Bâtiment R

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Les communs distribuent des espaces techniques de restauration et des chambres froides.

Des bureaux sont également accessibles depuis l'extérieur.



Communs

Ce bâtiment regroupe plusieurs cuisines et espaces dédiés à la restauration.

Les équipements datent de 2007.



Cuisine

Bâtiment préfabriqué

Bâtiment ancien d'une seule pièce, mauvais état général.



Bâtiment préfabriqué

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

SURFACES

Les surfaces ont été relevées sur des documents graphiques (Excel) transmis pour les besoins de la présente expertise. Les contrôles systématiques de ces surfaces n'ayant pas été effectués.

Bâtiment A

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment A	RDJ	Bureaux	322,18 m²	1,00	322,18 m²
Bâtiment A	RDJ	Communs et espaces techniques	470,70 m²	1,00	141,21 m²
Bâtiment A	RDC	Espaces pédagogiques	177,40 m²	1,00	177,40 m²
Bâtiment A	RDC	Bureaux	314,83 m²	1,00	314,83 m²
Bâtiment A	RDC	Communs et espaces techniques	292,96 m²	1,00	87,89 m²
Bâtiment A	R+1	Bureaux	238,34 m²	1,00	238,34 m²
Bâtiment A	R+1	Communs et espaces techniques	152,80 m²	1,00	45,84 m²
Bâtiment A	R+2	Bureaux	475,56 m²	1,00	475,56 m²
Bâtiment A	R+2	Communs et espaces techniques	87,81 m²	1,00	26,34 m²
Bâtiment A	R+3	Bureaux	333,98 m²	1,00	333,98 m²
Bâtiment A	R+3	Communs et espaces techniques	148,57 m²	1,00	44,57 m²
Bâtiment A	R+4	Bureaux	325,29 m²	1,00	325,29 m²
Bâtiment A	R+4	Communs et espaces techniques	149,06 m²	1,00	44,72 m²
Surface totale			**3 489,48 m²**		**3 489,48 m²**

Bâtiment B

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment B	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	1 302,95 m²	1,00	1 302,95 m²
Bâtiment B	Tous niveaux	Bureaux	346,02 m²	1,00	346,02 m²
Bâtiment B	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	1 420,26 m²	1,00	426,08 m²
Surface totale			**3 069,23 m²**		**3 069,23 m²**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment C

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment C	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	349,78 m²	1,00	349,78 m²
Bâtiment C	Tous niveaux	Bureaux	21,04 m²	1,00	21,04 m²
Bâtiment C	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	121,36 m²	1,00	36,41 m²
Surface totale			**492,18 m²**		**492,18 m²**

Bâtiment D

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment D	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	325,33 m²	1,00	325,33 m²
Bâtiment D	Tous niveaux	Bureaux	42,01 m²	1,00	42,01 m²
Bâtiment D	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	125,34 m²	1,00	37,60 m²
Surface totale			**492,68 m²**		**492,68 m²**

Bâtiment E

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment E	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	244,77 m²	1,00	244,77 m²
Bâtiment E	Tous niveaux	Bureaux	87,92 m²	1,00	87,92 m²
Bâtiment E	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	149,96 m²	1,00	44,99 m²
Surface totale			**482,65 m²**		**482,65 m²**

Bâtiment F

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment F	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	187,19 m²	1,00	187,19 m²
Bâtiment F	Tous niveaux	Bureaux	175,67 m²	1,00	175,67 m²
Bâtiment F	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	141,61 m²	1,00	42,48 m²
Surface totale			**504,47 m²**		**504,47 m²**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment G

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment G	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	376,74 m²	1,00	376,74 m²
Bâtiment G	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	119,97 m²	1,00	35,99 m²
Surface totale			**496,71 m²**		**496,71 m²**

Bâtiment H

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment H	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	206,20 m²	1,00	206,20 m²
Bâtiment H	Tous niveaux	Bureaux	169,16 m²	1,00	169,16 m²
Bâtiment H	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	125,21 m²	1,00	37,56 m²
Surface totale			**500,57 m²**		**500,57 m²**

Bâtiment I

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment I	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	337,30 m²	1,00	337,30 m²
Bâtiment I	Tous niveaux	Bureaux	37,61 m²	1,00	37,61 m²
Bâtiment I	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	119,62 m²	1,00	35,89 m²
Surface totale			**494,53 m²**		**494,53 m²**

Bâtiment J

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment J	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	33,83 m²	1,00	33,83 m²
Bâtiment J	Tous niveaux	Bureaux	55,26 m²	1,00	55,26 m²
Bâtiment J	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	34,56 m²	1,00	10,37 m²
Surface totale			**123,65 m²**		**123,65 m²**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment K

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment K	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	590,21 m²	1,00	590,21 m²
Bâtiment K	Tous niveaux	Bureaux	189,59 m²	1,00	189,59 m²
Bâtiment K	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	619,16 m²	1,00	185,75 m²
Bâtiment K	Tous niveaux	Salle K	504,14 m²	1,00	151,24 m²
Surface totale			**1 903,10 m²**		**1 903,10 m²**

Bâtiment L

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment L	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	426,27 m²	1,00	426,27 m²
Surface totale			**426,27 m²**		**426,27 m²**

Bâtiment R

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment R	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	622,50 m²	1,00	622,50 m²
Bâtiment R	Tous niveaux	Bureaux	49,20 m²	1,00	49,20 m²
Bâtiment R	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	944,92 m²	1,00	283,48 m²
Surface totale			**1 616,62 m²**		**1 616,62 m²**

Bâtiment S

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment S	Tous niveaux	Espaces pédagogiques	1 066,29 m²	1,00	1 066,29 m²
Bâtiment S	Tous niveaux	Bureaux	11,00 m²	1,00	11,00 m²
Bâtiment S	Tous niveaux	Communs et espaces techniques	229,23 m²	1,00	229,23 m²
Surface totale			**1 306,52 m²**		**1 306,52 m²**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment préfabriqué

Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Bâtiment préfabriqué	Tous niveaux	Espaces pédagogiques et réunion	30,00 m²	1,00	9,00 m²
Surface totale			**30,00 m²**		**9,00 m²**

Parcelle AE 0824

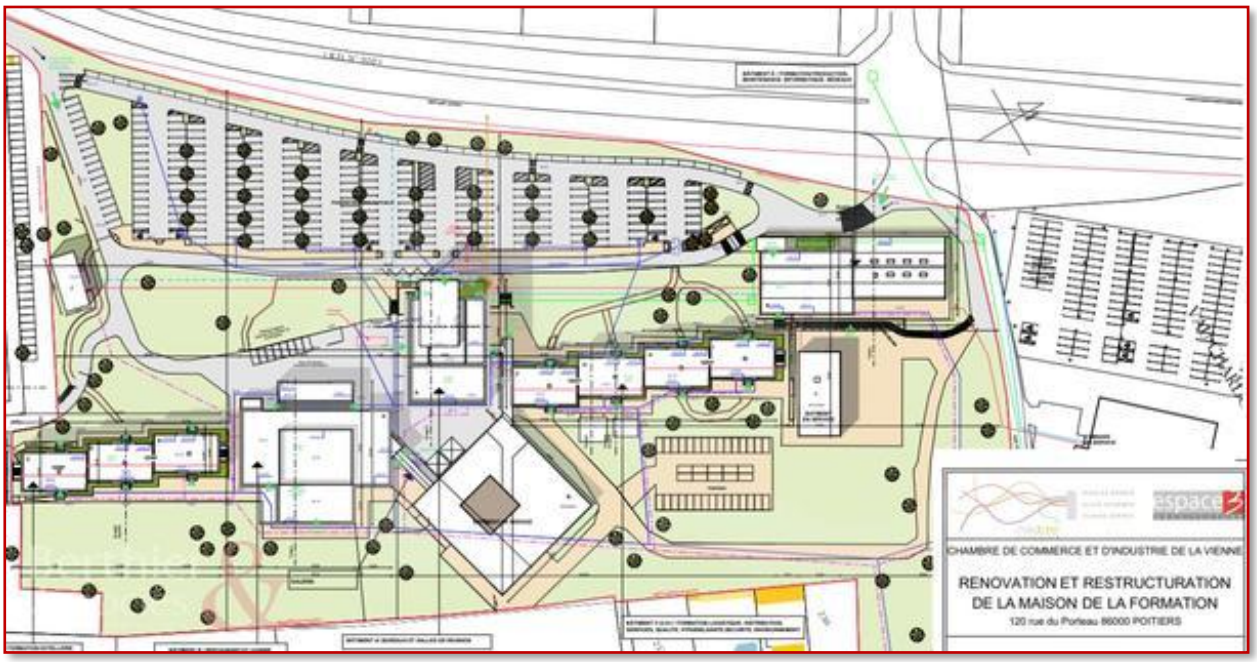
Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Parcelle AE 0824	Tous niveaux	Zonage UEnc	21 135,00 m²	0,80	16 908,00 m²
Surface totale			**21 135,00 m²**		**16 908,00 m²**

Commentaires de l'expert :

En raison de l'absence de détail dans la valorisation locaux utiles/locaux techniques, communs dans notre base référentielle nous prenons la décision de ne pas pondérer ces espaces.

Pour la parcelle AE 0824, la pondération correspond à la surface libre de construction.

PLAN



Plan de masse

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Analyse de la valeur



Il convient de préciser que la présente analyse est réalisée à une date précise en fonction d'informations sur le marché. En fonction de paramètres tels que l'activité économique générale, les prix de vente de biens comparables, l'évolution des réglementations, l'environnement géopolitique, les taux d'intérêt… la valeur d'un bien est susceptible de varier à la hausse ou à la baisse sur des périodes parfois très courtes. Afin de suivre ces évolutions il est possible de vous connecter sur notre site internet Berthier-associes.com

MARCHÉ DES BUREAUX EN FRANCE

Synthèse de conjoncture – Bilan 2025 (données T2 & T3 2025)

Sources CBRE Research / Immostat • BPCE Solutions Immobilières • BNP Paribas Real Estate

1. Contexte macroéconomique et tendances structurelles

En 2025, le marché français des bureaux évolue dans un environnement économique jugé morose et instable, marqué par une tension politique et sociale persistante. Ce climat pèse directement sur les décisions immobilières des entreprises, qui préfèrent différer, réduire ou optimiser leurs implantations plutôt que d'engager de nouveaux projets d'expansion.

Trois tendances structurelles dominent et se renforcent mutuellement :

- La généralisation du télétravail réduit durablement la surface utile par collaborateur, limitant mécaniquement la demande nette de mètres carrés supplémentaires.
- L'optimisation et la densification des surfaces existantes prennent le pas sur les déménagements : près d'un deal sur deux dans le segment des grandes surfaces (> 5 000 m²) en Île-de-France correspond à une renégociation de bail plutôt qu'à une véritable prise à bail.
- Une sélectivité accrue des preneurs : les utilisateurs privilégient nettement les immeubles récents ou restructurés, bien desservis et conformes aux normes environnementales (labels BBC, HQE, BREEAM). Le parc ancien peine à trouver preneur sans travaux de repositionnement significatifs.

2. Chiffres clés au 2ème trimestre 2025

INDICATEUR	IDF – 9M 2025	RÉGIONS – S1 2025
Demande placée bureaux	~1 193 000 m²	~601 300 m²
Évolution annuelle (vs N-1)	-8 %	Légère hausse vs S1 2024
Écart vs moyenne décennale	-21 %	En dessous de la moyenne quinquennale
Loyer prime QCA / métropole	N.D.	370 € HT HC/m²/an (Lyon Part-Dieu)
Taux de vacance moyen régions	—	~6,1 %
Investissement bureaux régions S1 2025	—	317 M€ (-47 % vs S1 2024)
Taux de rendement prime	—	5,50 % (Lyon/Nantes) ; 6–6,5 % autres

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

3. Le marché francilien : recul généralisé mais polarisation croissante

3.1 UN VOLUME D'ACTIVITE EN NET RETRAIT

L'Île-de-France concentre la majeure partie de l'activité nationale. Au troisième trimestre 2025, environ 408 230 m² ont été commercialisés, soit un recul de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Sur les neuf premiers mois de l'année, le cumul atteint 1 193 000 m², en retrait de 8 % sur un an et de 21 % par rapport à la moyenne historique.

Le segment des grandes surfaces est le plus touché : 32 transactions ont été recensées depuis le début de l'année (contre 38 sur la même période en 2024 et 41 en moyenne post-Covid), représentant environ 346 600 m², soit une baisse de 16 % sur un an et de 33 % par rapport à la moyenne décennale. À l'inverse, les petites et moyennes surfaces font preuve d'une meilleure résistance avec un repli limité à 5 % sur un an.

3.2 UNE POLARISATION GEOGRAPHIQUE MARQUEE

Le marché francilien est traversé par une forte dichotomie territoriale :

- Paris Centre Ouest (QCA) : contraction continue. Les volumes reculent de 7 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne de long terme. Le niveau élevé des loyers et des charges freine les implantations.
- Paris Nord-Est (3e, 4e, 10e, 11e, 18e, 19e, 20e arrondissements) : rebond notable de +24 % sur un an au T3 2025, et de +91 % par rapport à la moyenne décennale, soutenu par plusieurs grandes transactions dans des immeubles de qualité. Ce secteur bénéficie d'un effet de report depuis les zones les plus coûteuses.
- Première couronne : dynamisme confirmé avec environ 270 600 m² placés depuis le début de l'année, en hausse de 28 % sur un an et de 24 % par rapport à la moyenne décennale. Le nord de la couronne (Saint-Denis, Saint-Ouen, Clichy) se distingue désormais avec des signatures significatives.
- La Défense : ralentissement sensible, avec 96 850 m² placés depuis le début de l'année, en recul de 25 % sur un an et de 27 % par rapport à la moyenne décennale. Le manque de grandes transactions pèse sur ces chiffres.

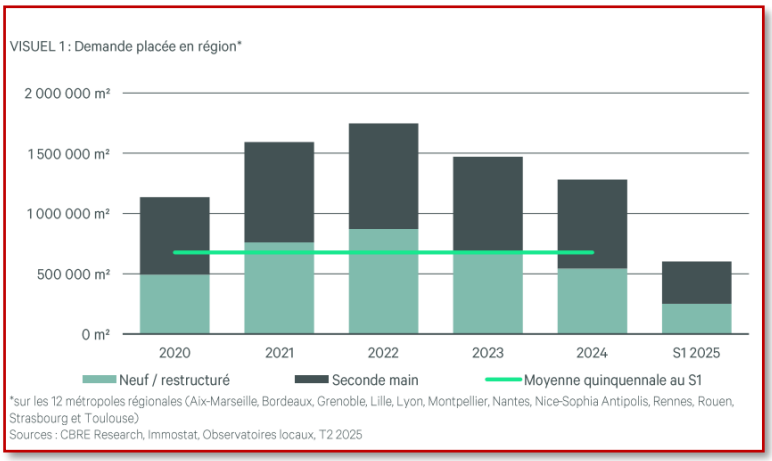
4. Les marchés régionaux : une situation très contrastée

4.1 UN NIVEAU D'ACTIVITE GLOBALEMENT EN RETRAIT

En régions, la demande placée cumulée sur les douze métropoles régionales suivies par CBRE atteint 601 300 m² au premier semestre 2025, en légère hausse par rapport au premier semestre 2024, qui avait enregistré un niveau historiquement bas depuis 2020. Cette résilience en volume est cependant trompeuse : elle tient en grande partie à quelques grandes transactions exceptionnelles, dont une opération de 24 300 m² à Toulouse. Le nombre de transactions, notamment sur le segment des grandes demandes (> 1 000 m²), reste en recul par rapport aux niveaux historiques.

CBRE anticipe que les obstacles structurels continueront d'affecter les volumes sur la seconde partie de l'année, et que la demande placée régionale sera au mieux similaire à son niveau de 2024.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593



4.2 LE CLASSEMENT DES PRINCIPALES METROPOLES

D'après les données BNP Paribas Real Estate au premier semestre 2025, le podium reste stable : Lyon occupe la première place avec 100 000 m² de demande placée, suivi de Lille (95 000 m²) et du couple Aix-Marseille (64 000 m²). Toulouse et Bordeaux complètent le top 5 avec respectivement 61 000 m² chacune.

Les dynamiques annuelles illustrent toutefois des trajectoires très divergentes. Parmi les marchés en forte progression :

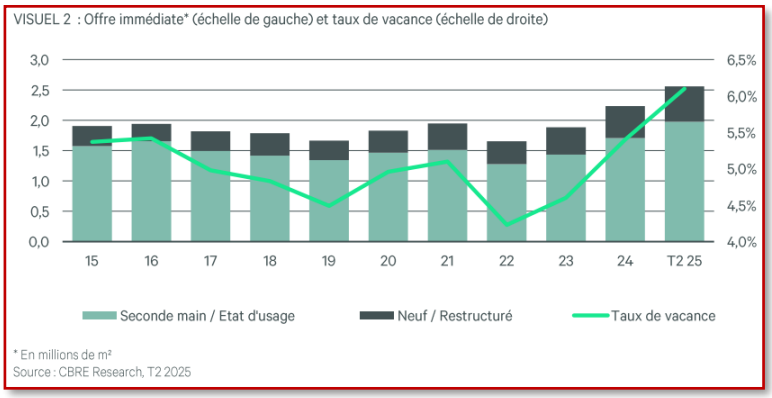
- Grenoble : +60 % sur un an, progression la plus marquée du classement ;
- Nancy : +35 à 40 % ;
- Toulouse : +24 % ;
- Strasbourg et Nantes : +15 à 20 % ;
- Bordeaux : +10 % après une année 2024 très difficile (-47 % de demande placée).

À l'inverse, plusieurs marchés accusent des baisses significatives :

- Metz : -50 %, contraction la plus forte ;
- Tours et Orléans : -40 % ;
- Dijon : -35 à 40 %.

5. Offre, vacance et qualité du parc

5.1 UNE OFFRE EN PROGRESSION MAIS INADAPTEE



L'offre immédiate dans les douze métropoles régionales suivies par CBRE atteint 2,6 millions de m² à mi-2025, en hausse de 8 % par rapport à fin 2024. Cette progression résulte principalement des libérations de surfaces de seconde main qui s'accumulent faute d'être absorbées. Les taux de vacance régionaux atteignent en moyenne 6,1 %, en hausse sur l'ensemble des marchés.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

La tension reste toutefois très prononcée sur les produits neufs et restructurés : les livraisons de programmes neufs ont nettement ralenti depuis le début 2025. D'ici à la fin de l'année, seulement 80 700 m² de surfaces neuves restent à livrer, localisées pour la plupart en périphérie. Le renouvellement du stock neuf sera limité dans les prochaines années, les projets dans le pipeline attendant des niveaux de pré commercialisation suffisants avant d'être lancés.

Certains marchés méditerranéens (Nice, Marseille) sont déjà confrontés à une forte tension sur le neuf. Aix-Marseille présente ainsi un taux de vacance extrêmement bas de 2,2 %, signe d'une sous-offre avérée.

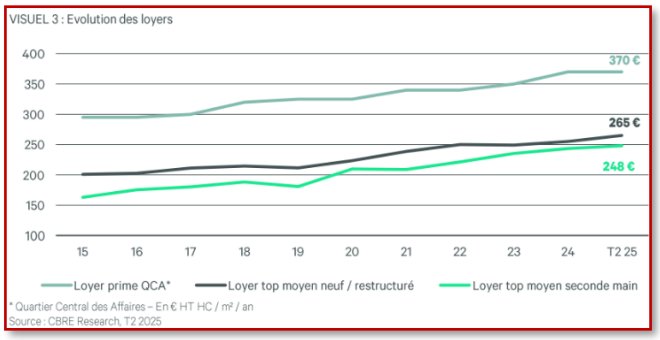
5.2 DES NIVEAUX DE VACANCE TRES HETEROGENES

La situation varie fortement d'une métropole à l'autre. Alors qu'Aix-Marseille (2,2 %) souffre d'une pénurie de surfaces disponibles, Bordeaux affiche un taux de 7,9 % après la forte hausse de son offre immédiate en 2024 (+30 % par rapport à 2023). La plupart des marchés secondaires ou périphériques enregistrent des vacances plus élevées, témoignant d'une obsolescence fonctionnelle ou géographique d'une partie du stock.

6. Valeurs locatives : stabilité en surface, divergences profondes

6.1 LOYERS PRIME : TENSION SUR LE NEUF

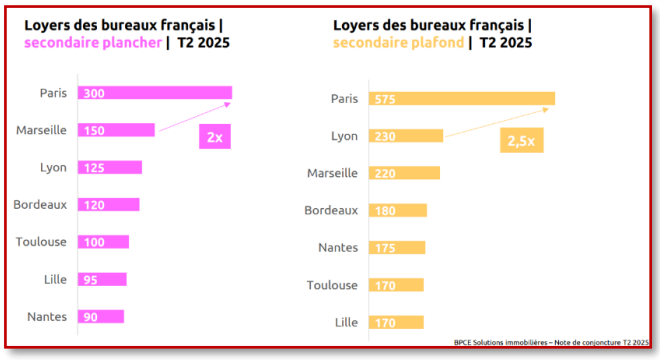
Les valeurs locatives prime restent globalement stables en région, avec quelques hausses sur les secteurs centraux les mieux connectés. Le loyer prime dans le Quartier Central des Affaires de Lyon (Part-Dieu) demeure à 370 € HT HC/m²/an, concernant un produit restructuré. Des hausses ont également été constatées dans les centres-villes de Lyon (380 € dans le 6e arrondissement) et de Bordeaux (320 € dans l'hypercentre).



Par ville, les loyers prime des bureaux au T2 2025 se répartissent comme suit : Lyon (340 €), Bordeaux (315 €), Marseille (290 €), Lille (260 €), Toulouse (250 €) et Nantes (220 €), à comparer avec Paris intra-muros (1 075 €), soit un rapport de 1 à 3,2.

6.2 LOYERS SECONDAIRES : PRESSION A LA BAISSE

En seconde main, les loyers se situent dans une phase de consolidation, parfois orientés à la baisse, sous l'effet de la concurrence et des exigences accrues des preneurs en matière de qualité technique et de performance énergétique. Les propriétaires recourent plus fréquemment aux mesures d'accompagnement pour sécuriser les signatures : franchises de loyers, prise en charge partielle des travaux d'aménagement, flexibilisation des conditions contractuelles.



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

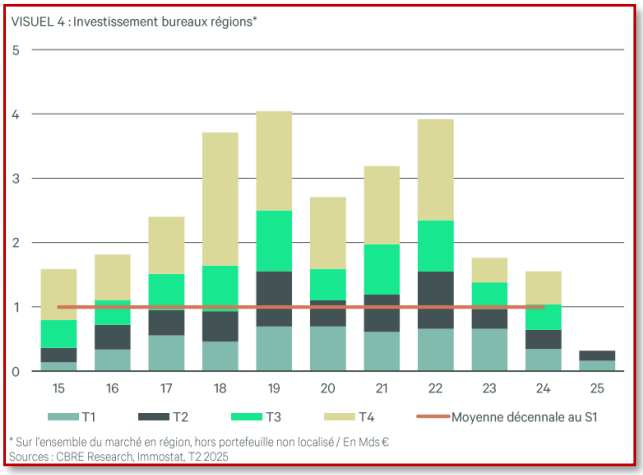
L'écart entre loyers prime et loyers secondaires se creuse dans les secteurs périphériques, dont les valeurs de présentation s'éloignent toujours davantage des valeurs prime, faute de demande suffisante.

7. Le marché de l'investissement : toujours en bas de cycle

7.1 DES VOLUMES EN FORT RECUL

Le marché de l'investissement immobilier en bureaux reste déprimé. En régions, les volumes investis en bureaux au premier semestre 2025 atteignent seulement 317 M€, soit moins de la moitié des 642 M€ enregistrés au premier semestre 2024. Sur l'ensemble du tertiaire régional (bureaux, commerces, logistique, locaux d'activité), le volume semestriel s'établit à 2 Mds €, en recul de 16 % sur un an.

La particularité du marché en 2025 est la divergence entre les typologies d'actifs : si les bureaux chutent de 47 % et les commerces de 36 %, les entrepôts progressent de 21 %, confirmant la réorientation des capitaux institutionnels vers la logistique.



7.2 UN MARCHE BLOQUE PAR L'ENVIRONNEMENT MACRO-FINANCIER

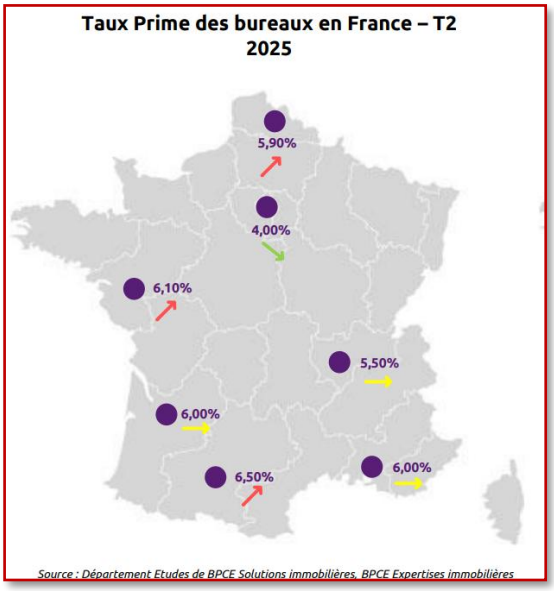
Malgré l'assouplissement progressif des conditions de financement lié aux dernières baisses des taux directeurs en zone euro, l'incertitude politique et les difficultés budgétaires françaises freinent le redémarrage du marché. L'OAT se stabilise autour de 3 à 3,5 %, ce qui ne permet pas encore une compression significative des taux de rendement immobiliers.

Le marché souffre d'un manque de liquidité : les négociations entre vendeurs et acquéreurs achoppent sur les conditions de prix. Les régions subissent par ailleurs le retrait des grandes SCPI, acteurs historiques qui avaient alimenté les marchés en volumes importants ces dernières années. La moitié des transactions portent sur des volumes inférieurs à 10 M€.

7.3 LES TAUX DE RENDEMENT PRIME

Les taux de rendement prime se stabilisent sur l'ensemble des métropoles. Lyon et Nantes se distinguent avec un taux de 5,50 %, tandis que les autres marchés tertiaires secondaires s'inscrivent entre 6 % et 6,50 %. Seuls Lille et Marseille peuvent enregistrer des transactions en dessous de 6 %, grâce à la qualité de leurs actifs, au potentiel de croissance des loyers et à la profondeur de leur marché.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € https://www.berthier-associes.com/ anthony@berthier-expertises.com
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593



8. Perspectives et points de vigilance

La convergence des indicateurs disponibles dessine un tableau nuancé pour la fin de l'année 2025 et l'horizon 2026 :

- Pas de reprise franche attendue à court terme : la demande placée régionale devrait rester au mieux au niveau de 2024. Les facteurs structurels (télétravail, rationalisation des surfaces, prudence des entreprises) continueront de peser.
- Le risque de pénurie sur le neuf se précise : avec un pipeline de livraisons très limité d'ici 2026-2027, une reprise même modeste du marché utilisateurs pourrait engendrer une tension significative sur les surfaces neuves ou restructurées de qualité.
- La polarisation va s'accentuer : les immeubles bien localisés, récents et performants sur le plan environnemental conserveront leur attractivité et leurs valeurs locatives. Le parc secondaire non repositionné subira des pressions croissantes sur les loyers et les conditions de cession.
- L'investissement attendra la clarification macro-financière : une stabilisation ou une baisse supplémentaire des taux directeurs, combinée à une réduction de l'incertitude politique française, serait le signal attendu par les investisseurs pour revenir plus franchement sur le marché des bureaux en régions.
- Les marchés méditerranéens (Aix-Marseille, Nice) bénéficient d'un positionnement favorable grâce à des taux de vacance bas et une demande soutenue, ce qui devrait alimenter des hausses de loyers sur le neuf dans les prochains trimestres.

CONCLUSION

Le marché des bureaux en France traverse en 2025 une phase de transition difficile. La demande reste structurellement plus faible qu'avant la crise sanitaire, pénalisée par les nouvelles organisations du travail et un contexte économique peu propice à l'expansion. La bifurcation entre actifs prime et actifs secondaires s'accentue, tant sur les loyers que sur les taux de vacance et les délais de commercialisation. Le marché de l'investissement reste atone, dans l'attente d'un signal macro-financier positif. Dans ce contexte, les opérateurs les mieux positionnés seront ceux qui auront su anticiper la transition vers des immeubles résilients, bien desservis et conformes aux nouvelles exigences environnementales et d'usage.

Sources : CBRE Research / Immostat (T2 & T3 2025) • BPCE Solutions Immobilières – Note de conjoncture T2 2025 • BNP Paribas Real Estate – Transactions de bureaux en régions S1 2025

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € https://www.berthier-associes.com/ anthony@berthier-expertises.com
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Analyse du marché immobilier tertiaire à Poitiers — 2024

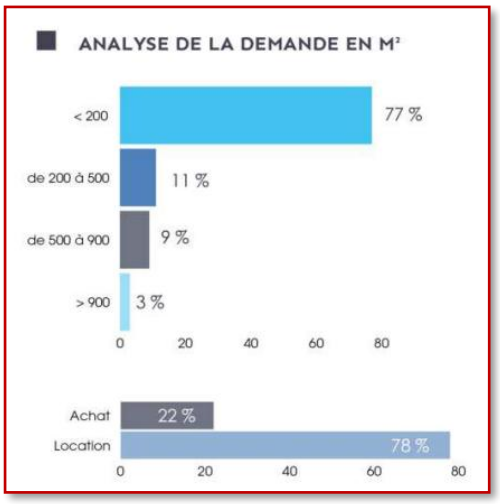
Source : Arthur Loyd – étude de marché édition 2025 – Poitou-Vendée

En 2024, le marché immobilier de bureaux à Poitiers s'inscrit dans une dynamique de ralentissement partagée à l'échelle régionale et nationale. Le volume de bureaux commercialisés en région a chuté de 11 % par rapport à 2023, selon le Source Point Marché 2024 d'Arthur Loyd Étude & Recherche. À Poitiers spécifiquement, la demande placée atteint 21 000 m², contre une offre disponible de 50 000 m², soit un excédent de stock de +10 %. Cette situation traduit un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, qui s'explique notamment par la prudence accrue des utilisateurs face à un environnement économique incertain.

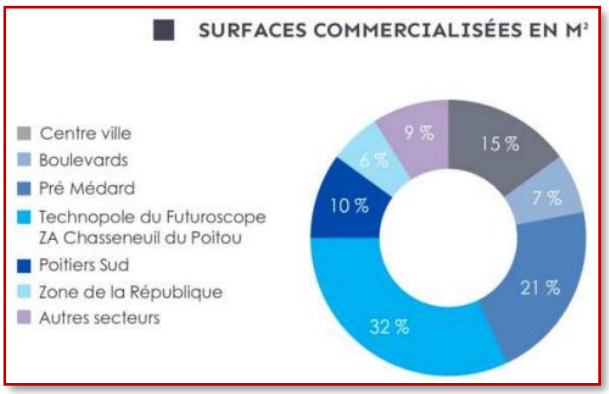
Structure de la demande

La demande se concentre très nettement sur les petites surfaces. Les transactions portant sur des locaux inférieurs à 200 m² représentent 77 % du total des demandes enregistrées, confirmant une atomisation des besoins. Les surfaces comprises entre 200 et 500 m² ne totalisent que 11 %, celles entre 500 et 900 m² représentent 9 %, et les grandes surfaces de plus de 900 m² sont quasi-absentes avec seulement 3 % des demandes.

Du point de vue du mode d'occupation, la location est largement privilégiée avec 78 % des transactions, contre 22 % seulement pour l'achat. Cette préférence pour la location reflète une stratégie de flexibilité adoptée par les entreprises dans un contexte où la visibilité sur l'évolution de l'activité reste limitée, et où la hausse des coûts — énergie, financement, charges d'exploitation — rend l'engagement immobilier à long terme risqué.



Répartition géographique des surfaces commercialisées

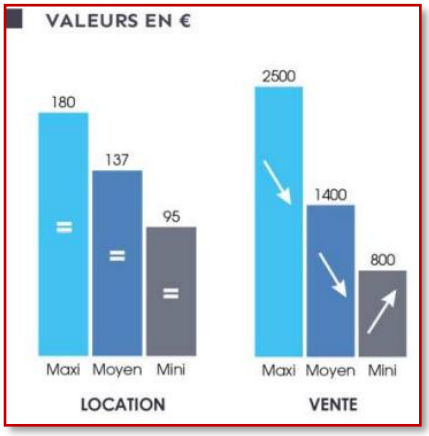


La Technopole du Futuroscope et la ZA Chasseneuil du Poitou concentrent la part la plus importante des commercialisations avec 32 % des surfaces, ce qui confirme l'attractivité de ce pôle économique structurant. Le centre-ville de Poitiers représente 21 % des transactions, suivi de Poitiers Sud (15 %), des Boulevards (10 %), de la Zone de la République (9 %), de Pré Médard (7 %) et des autres secteurs (6 %).

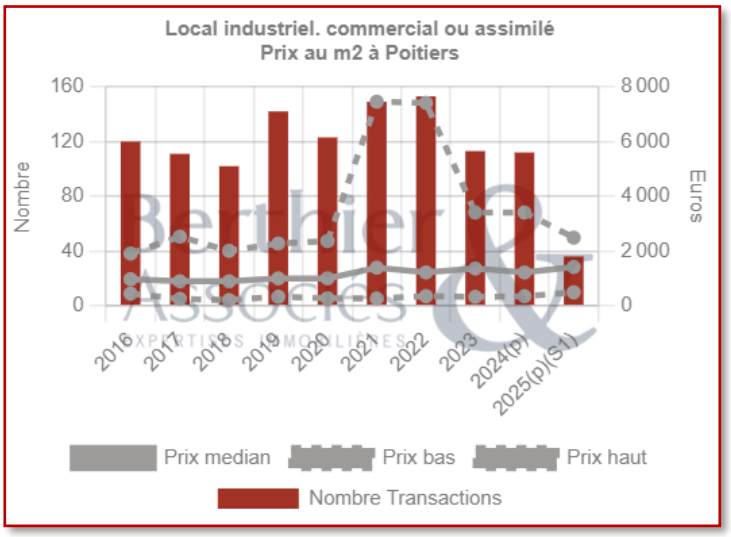
Cette répartition illustre une tension entre la demande pour des espaces centraux — accessibles et bien desservis — et l'offre plus abondante et souvent moins coûteuse en périphérie.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Valeurs locatives et de vente



Les valeurs de marché restent contrastées selon les niveaux de gamme. En **location**, le loyer maximum atteint 180 €/m²/an, la valeur moyenne s'établit à 137 €/m²/an et le loyer minimum à 95 €/m²/an. En **vente**, les prix oscillent entre 800 €/m² (minimum) et 2 500 €/m² (maximum), avec une valeur moyenne de 1 400 €/m². Ces fourchettes larges reflètent une hétérogénéité significative du parc immobilier, entre immeubles neufs ou récemment réhabilités et bâtiments anciens moins bien positionnés.



Attractivité de Poitiers : le regard du Baromètre Arthur Loyd 2024

Au-delà des chiffres du marché, le Baromètre Arthur Loyd 2024 place Poitiers au 2ème rang des agglomérations de taille moyenne les plus attractives de France, une performance remarquable qui s'explique par une combinaison de facteurs structurels solides.

Sur le plan économique, Poitiers bénéficie d'un bassin d'emploi de taille significative, d'une forte proportion de cadres et d'Activités Métropolitaines Supérieures (AMS), ainsi que d'un taux de chômage mesuré. Le territoire se classe 2ème pour ses ressources économiques et 3ème pour les performances du marché immobilier professionnel.

Sur le plan démographique, la ville se distingue par une population jeune dynamique (15-29 ans), un haut niveau de diplômés de l'enseignement supérieur (5ème rang national dans cette catégorie) et une vitalité démographique comparable à ses rivales de la façade atlantique.

Sur le plan de l'accessibilité, Poitiers tire profit de sa position sur l'axe TGV Sud Europe Atlantique, qui la relie efficacement à Paris et aux grandes agglomérations de l'Ouest français. La région Nouvelle-Aquitaine travaille par ailleurs à renforcer les liaisons TER avec Châtellerault, Niort et La Rochelle.

Points de vigilance

Malgré ces atouts, plusieurs fragilités méritent attention. L'absence de TCSP (Transport en Commun en Site Propre) pénalise l'accessibilité intra-agglomération, même si un Plan de Mobilité 2025-2035 a été engagé. Le manque d'offre neuve de bureaux constitue un frein pour attirer de nouvelles entreprises,

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

notamment celles cherchant des standards modernes. En matière d'innovation et transition verte, Poitiers se classe seulement 18ème, malgré un potentiel notable dans les énergies renouvelables. Enfin, les services aux populations (crèches, couverture santé) restent en retrait par rapport aux villes concurrentes.

Conclusion

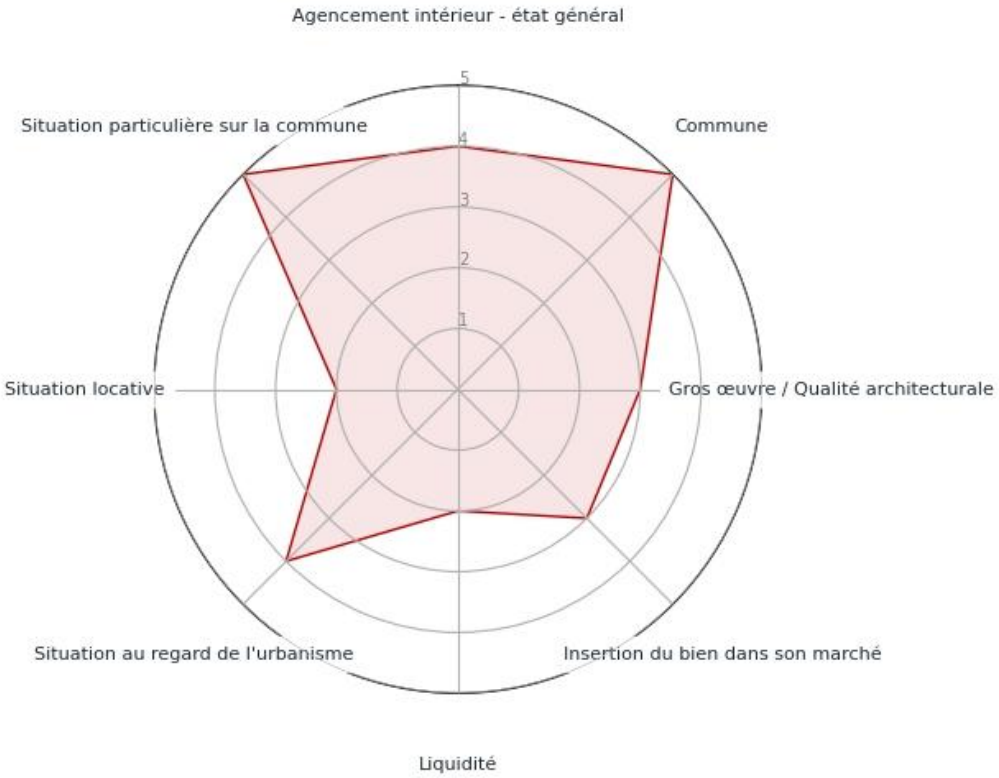
Le marché immobilier de bureaux à Poitiers en 2024 est marqué par une contraction des volumes, une demande fragmentée portée par des petites surfaces en location, et un stock disponible en hausse. Toutefois, les fondamentaux de l'agglomération — attractivité économique, capital humain, accessibilité — restent solides et placent Poitiers dans une position favorable à moyen terme, à condition de combler ses lacunes en matière d'offre neuve et de mobilité urbaine.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

POSITIONNEMENT DU BIEN SUR SON MARCHE

Forces	Opportunités
Implantation géographique stratégique sur la commune, à proximité des grands axes. Important ensemble de bâtiments, rare sur le marché. Inscription au sein de la principale zone d'activité de la Vienne.	Rénovation de bâtiments. Nombreux projets d'aménagement possibles. Grande surface constructible non exploitée, rare dans ce secteur géographique. Rareté de l'ensemble foncier.
Faiblesses	**Menaces**
Il reste des bâtiments à rénover. Charges importantes. Mauvaise situation locative.	Coûts liés au désamiantage pour les rénovations intérieures à entreprendre. Faible liquidité de ce type d'ensemble immobilier.

Nous synthétiserons cette appréciation à travers une notation de 0 à 5 de différents critères d'évaluation du bien, étant précisé que :
La note de 0 correspond à un point extrêmement défavorable
Le note de 5 correspond à la situation exceptionnelle, sans aucun défaut



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Comparables

Bureaux Poitiers

1

7 720 400 €
1 960 €/m²
3 938 m²
14 688 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 2 062 m2
Local commercial ou industriel. 1 876 m2

74 RUE DE BOURGOGNE
86000 Poitiers

U2r3-4 - Zone urbaine mixte




Immeuble de bureaux, locaux ENEDIS, construit dans les année 2000, entièrement réhabilité et agrandi en 2020.

Vente le 26/11/2020

2

5 287 805 €
1 162 €/m²
4 549 m²
14 531 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 4 549 m2
Terrains a bâtir 4 850 m2

VAUGRAND
86440 Migné-Auxances

UE - Zone a vocation economique




Immeuble de bureaux, locaux SPIE, livré en 2004.

Vente le 31/03/2017

3

15 172 240 €
1 066 €/m²
14 237 m²
18 152 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 14 237 m2
Sols 18 152 m2

5000 RUE CAROLINE AIGLE
86000 Poitiers

AUm1 n°03 - Zone mixte d'urbanisation future




Immeuble de bureau, locaux de la Banque de France, livré en 2011.

Vente le 29/07/2016

4

7 920 000 €
1 775 €/m²
4 463 m²
5 225 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 2 040 m2
Local commercial ou industriel. 1 503 m2

7 AV GALILEE
86360 Chasseneuil-du-Poitou

U2r8 - Zone urbaine mixte




Immeuble de bureaux livré en 2008.

Vente le 31/01/2020

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

5*

1 200 000 €
1 162 €/m²
1 033 m²
2 507 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 652 m2
Local commercial ou industriel. 381 m2

10 RUE JEAN BAPTISTE BOUSSINGAULT — UEnc - Zone a vocation economique




Bâtiment construit en 2003.

Vente le 31/05/2024

6*

2 170 000 €
1 767 €/m²
1 228 m²
0 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 917 m2
Local commercial ou industriel. 240 m2

21B RUE DE CHAUMONT 86000 Poitiers — UEnc - Zone a vocation economique




Vente le 13/12/2024

7*

1 350 000 €
916 €/m²
1 474 m²
2 668 m²

Local commercial ou assimilé industriel. 1 334 m2
Local commercial ou industriel. 140 m2

6 RUE DE LA GOELETTE 86280 Saint-Benoît — U2r1-2 - Zone urbaine mixte




Bâtiment construit en 1992.

Vente le 19/11/2024

Note :

Référence de vente n°3 :

- Prix de vente m² : 1000€
- Date de vente : 2016
- Surface des locaux : 14 000m²
- D'après le graphique de l'évolution du prix au m² des locaux d'activité (p.44) :
  - Prix médian 2016 : environ 1000€/m²
  - Prix haut 2016 : 1900€/m²
- Ancienneté des locaux lors de la vente : 5 ans. Soit des locaux très récents qui devraient être valorisés à la hausse.

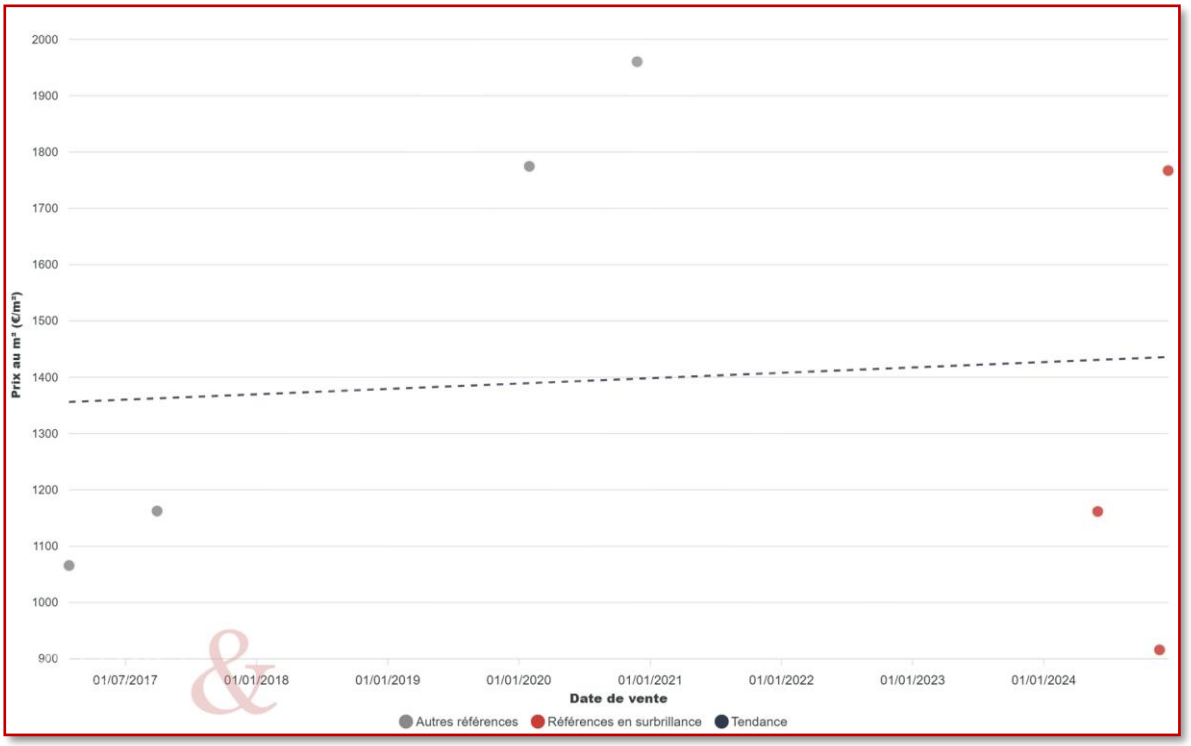
⇨ Cette référence illustre parfaitement la corrélation du prix au m² entre des locaux de taille moyenne et un très grand ensemble : économie d'échelle.

** Ventes récentes*

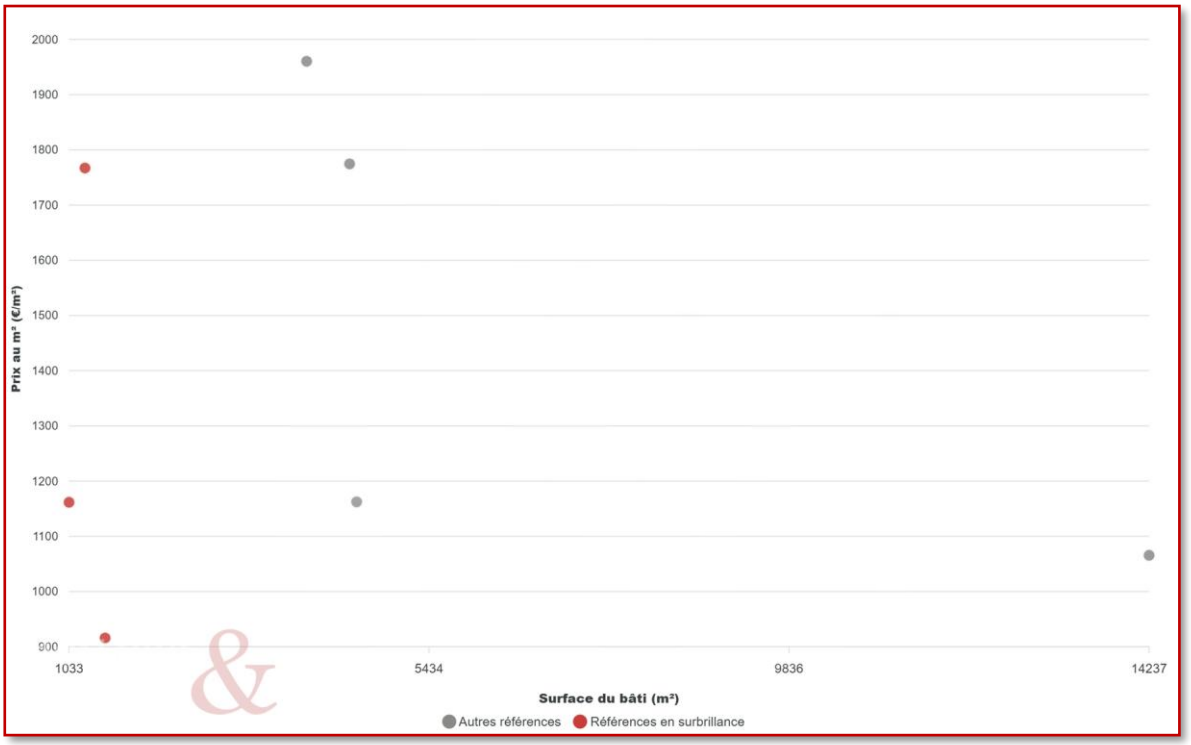
Moyenne – Tout	**1 401 €/m²**
Moyenne - Ventes récentes	**1 282 €/m²**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Évolution des prix de vente

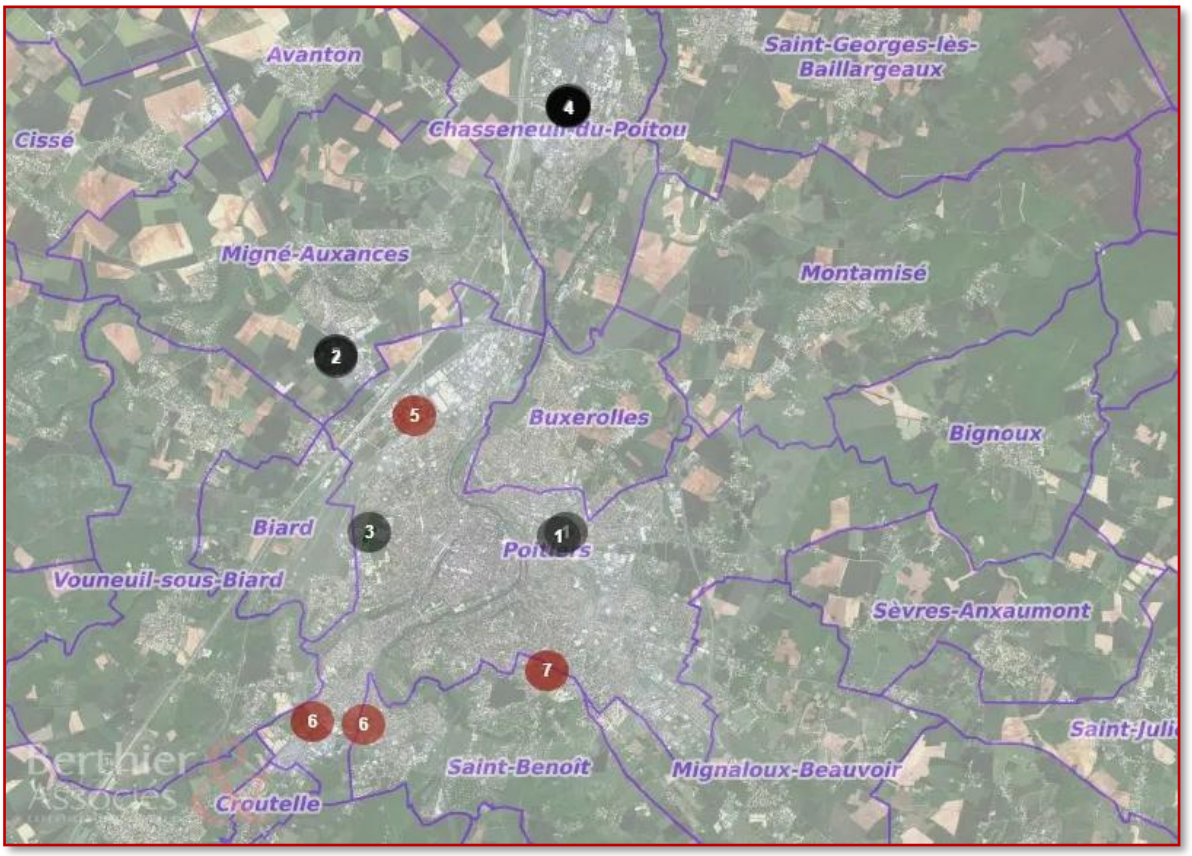


Prix au m² en fonction de la surface du bâti



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Emplacements des références de ventes



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Gymnase

Mutations

#	Date	Adresse	Surfaces	Commentaire	Zone	DPE	Valeur
1	05/07/2024	LE BOIS MOREAU 86550 Mignaloux-Beauvoir	Local industriel. commercial ou assimilé 7 944m² Local industriel. commercial ou assimilé 161m² Terrains a bâtir 134m² Taillis sous futaie 9 166m² Taillis sous futaie 5 860m² Taillis sous futaie 1 040m² Sols 8 665m² Sols 5 682m² Sols 2 621m² Sols 382m² Terres 10 607m² Terres 1 398m²	Complexe sportif composé de deux grands gymnase et cours de tennis couverts ainsi que des cours extérieurs.	U3n - Zone urbaine eloignée		**1 190 000 €** 147 €/m² 8 105 m² 45 555 m²
Moyenne – Tout							**147 €/m²**



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Locaux d'activité - industriel

Mutations

#	Date	Adresse	Surfaces	Commentaire	Zone	Valeur
1	13/02/2025	5 RUE ALFRED NOBEL 86000 Poitiers	Local industriel. commercial ou assimilé 3 237m² Sols 7 000m²		UEnc	**1 700 000 €** 525 €/m² 3 237 m² 7 000 m²
2	28/03/2025	7 RUE MARCELLIN BERTHELOT 86000 Poitiers	Local industriel. ou assimilé 1 315m² Terrains a bâtir 1 923m² Terrains d'agrément 1 050m² Sols 2 000m²		UEnc	**1 000 000 €** 760 €/m² 1 315 m² 4 973 m²
3	15/05/2024	9001 LE PORTEAU 86440 Migné-Auxances	Local industriel. 1 669m² Local industriel. 1 043m² Sols 7 130m² Sols 4 862m² Sols 138m²		UEn	**1 848 000 €** 681 €/m² 2 712 m² 12 130 m²
4	25/04/2025	2 AV MARCEL DASSAULT 86000 Poitiers	Local industriel. commercial ou assimilé 1 765m² Sols 3 871m²		-	**965 000 €** 547 €/m² 1 765 m² 3 871 m²
					Moyenne	**628€/m²**

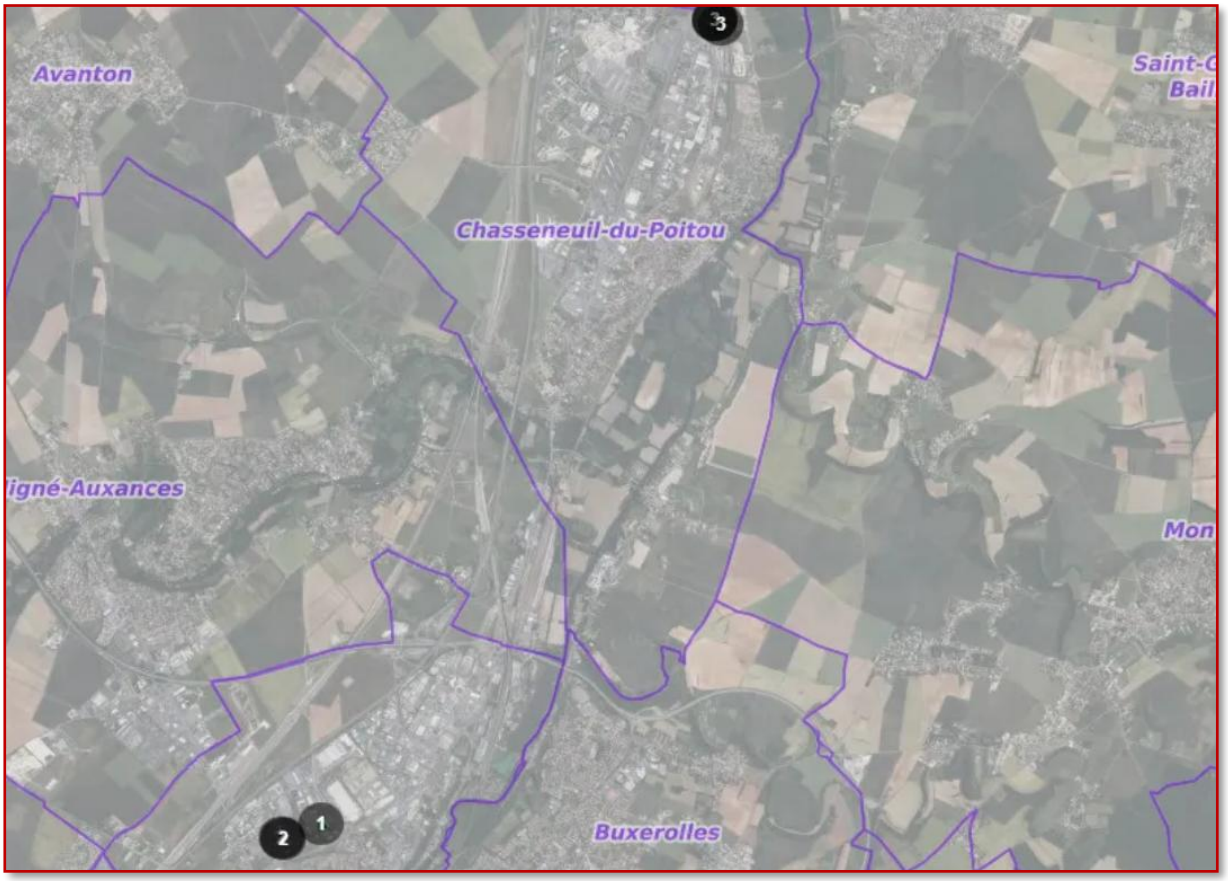


Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Terrains constructible - Zone UEnc

Mutations

#	Date	Adresse	Surfaces	Commentaire	Zone	Valeur
1	01/07/2024	LES CHAMPS ROUGES 86000 Poitiers	Terrains a bâtir 3 424m²		UEnc	**171 200 €** 50 €/m² 0 m² 3 424 m²
2	27/05/2021	LES BASSES LANDES 86000 Poitiers	Terrains a bâtir 711m² Terrains a bâtir 16m²		UEnc	**35 000 €** 48 €/m² 0 m² 727 m²
3	27/03/2023	9011 RTE DU 21EME SIECLE 86360 Chasseneuil-du-Poitou	Terrains a bâtir 7 909m² Sols 108m² Sols 60m²		UEnc	**396 000 €** 49 €/m² 0 m² 8 077 m²
					Moyenne	**49€/m²**



Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Evaluations

Méthode par capitalisation

Analyse de la valeur vénale - méthode par capitalisation du revenu

Une analyse vise à considérer la valeur locative de cet ensemble, puis à en capitaliser le loyer. La valeur d'un bien ou plutôt d'un droit immobilier est générée par le flux de revenus que ce bien est capable de produire.
S'agissant d'une cession du bien en toute propriété, cette formule s'exprime mathématiquement de la sorte :

V = r / ii	Dans cette formule R : est le revenu I : est le taux de capitalisation V : est la valeur

Ces paramètres doivent toutefois être explicités.

Détermination du revenu à prendre en compte

Sur ce point, nous préciserons que le revenu s'entend net, déduction faite :

- Des frais d'entretien de l'immeuble
- Des impôts et charges

Concernant la valeur locative

Comme exprimé au préalable, la valeur locative du loyer actuellement observée pour certains locaux à 57€/m² nous parait décorrélée du marché et elle ne sera donc pas prise en compte dans notre analyse.

Nous appliquerons des loyers de marché, en accord avec la surface, la typologie et l'état général des bâtiments.

Concernant les frais d'entretien d'immeuble

Il s'agit essentiellement des frais de conservation de l'immeuble, ces derniers sont généralement réglementés dans le bail et ils laissent à la charge du bailleur l'obligation de tenir les lieux clos et couverts (article 606 du Code civil), le bail prévoyant en particulier la réalisation à la charge du propriétaire du ravalement et de l'entretien des façades, de la réparation ou du remplacement des équipements techniques des parties communes, du remplacement des organes de production d'eau chaude, de la réfection de l'étanchéité des toitures, du maintien en conformité de toute nature du bien (article 4-14 du bail).

Concernant les impôts et taxes

Il s'agit essentiellement de la taxe foncière dans l'hypothèse où elle reste à la charge du bailleur. Ce point est toutefois sans incidence si elle est refacturée au preneur.

Détermination du taux de rendement à appliquer au cas d'espèce

La capitalisation du revenu réalisable à long terme se fonde sur un taux de capitalisation qui se compose généralement :

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

- D'un taux de base : l'indice TEC 10, qui représente le taux moyen des obligations à terme de l'état à 10 ans, il s'agit de l'indice de référence en matière de financement à long terme
- Une majoration pour les frais d'exploitation (tels qu'entretien courant, frais administratifs, émoluments, primes d'assurance et impôts)
- Une majoration pour les amortissements nécessaires
- Et des majorations suffisantes pour les risques découlant des caractéristiques spécifiques de l'objet (telles qu'affectation, état, situation) ainsi que des aspects économiques et régionaux (situation économique et fiscale de la région, taux de vacance des logements sur le plan régional).

	Commentaire	Surface	Loc/m²/an ht hc
	CBRE Zone d'activité Poitiers SUD Bureaux à aménager	240m²	158€
	CBRE Zone d'activité Poitiers SUD Bureaux récents	188m²	150€
	CBRE Zone d'activité Biard Bureaux neuf à aménager	276m²	100€
	CBRE Zone de la République Bureaux anciens	333m²	108€

	Commentaire	Surface	Loc/m²/an ht hc
	CBRE Chasseneuil du Poitou Local industriel	2 840m²	45€
	CBRE Zone de la République Local industriel	792m²	61€
	CUSHMAN & WAKEFIELD Zone de la République Local industriel	6 043m²	52€
	CBRE Chasseneuil du Poitou Local industriel	2 100m²	40€

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment A

Valorisation des surfaces RDJ, RDC

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			59 500 € par an
Surface réelle	792,88	m²	
Surface pondérée	792,88	m²	75 €/m²
Total loyer			**118 500€**

Valorisation des surfaces R+1

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			33 200 € par an
Surface réelle	391,14	m²	
Surface pondérée	391,14	m²	85 €/m²
Total loyer			**33 200 €**

Valorisation des surfaces R+2,3,4

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			152 000 € par an
Surface réelle	1 520,27	m²	
Surface pondérée	1 520,27	m²	100 €/m²
Total loyer			**152 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	6,50 %
Total taux	**6,50 %**

Résumé

Loyer brut	**303 700 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**303 700€**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**4 672 306€**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment B

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			215 000 € par an
Surface réelle	3 069,23	m²	
Surface pondérée	3 069,23	m²	70 €/m²
Total loyer			**215 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	7,00 %
Total taux	**7,00 %**

Résumé

Loyer brut	**215 000 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**215 000 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**3 071 428 €**

Bâtiment C, D, E

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			110 000 € par an
Surface réelle	1 467,51	m²	
Surface pondérée	1 467,51	m²	75 €/m²
Total loyer			**110 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	6,50 %
Total taux	**6,50 %**

Résumé

Loyer brut	**110 000 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**110 000 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**1 692 307 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiments F, G, H, I

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			150 000 € par an
Surface réelle	1 996,28	m²	
Surface pondérée	1 996,28	m²	75 €/m²
Total loyer			**150 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	6,50 %
Total taux	**6,50 %**

Résumé

Loyer brut	**150 000 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**150 000 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**2 307 692 €**

Bâtiment J

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			6 800 € par an
Surface réelle	123,65	m²	
Surface pondérée		m²	55 €/m²
Total loyer			**6 800€**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	6,50 %
Total taux	**6,50 %**

Résumé

Loyer brut	**6 800 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**6 800 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**104 615€**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment K

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			105 000 € par an
Surface réelle	1 903,10	m²	
Surface pondérée	1 903,10	m²	55 €/m²
Total loyer			**105 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	6,50 %
Total taux	**6,50 %**

Résumé

Loyer brut	**105 000 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**105 000 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**1 615 384 €**

Bâtiment L

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			15 500 € par an
Surface réelle	426,27	m²	
Surface pondérée	426,27	m²	36 €/m²
Total loyer			**15 500 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	5,50 %
Total taux	**5,50 %**

Résumé

Loyer brut	**15 500 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**15 500 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**281 818 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment R

Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			113 000 € par an
Surface réelle	1 616,62	m²	
Surface pondérée	1 616,62	m²	70 €/m²
Total loyer			**113 000 €**

Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	7,50 %
Total taux	**7,50 %**

Résumé

Loyer brut	**113 000 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Revenu net estimé à	**113 000 €**
Valeur par capitalisation du revenu arrondie	**1 506 666 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

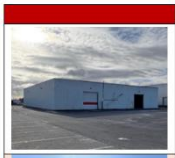
Evaluations

Méthode par comparaison

Nous procédons au calcul de la valeur vénale par la méthode de comparaison des ventes qui se fonde sur le principe de la comparaison de la propriété cible avec les prix de vente récents de propriétés similaires, de type et d'emplacement similaires, dans des transactions sans lien de dépendance, dans un délai raisonnablement récent. Il est parfois également possible de faire référence à des biens sur le marché.
Il s'agit de l'une des méthodes d'évaluation les plus couramment utilisées pour estimer la valeur d'un bien immobilier. De manière synthétique elle repose sur les fondements suivants :

- ***Sélection des biens comparables :*** Identifier des biens similaires en termes de localisation, de surface, de caractéristiques et d'état général.
- ***Analyse des transactions récentes :*** Examiner les prix de vente des biens comparables récemment vendus.
- ***Ajustements :*** Ajuster les prix en fonction des différences entre le bien à estimer et les biens comparables (par exemple, la présence d'une piscine, des rénovations récentes, d'un garage, date de la vente, orientation etc.).
- ***Calcul de la valeur estimée :*** Cela revient à déterminer une valeur moyenne au mètre carré, puis appliquer cette valeur à la surface du bien à estimer.

	Commentaire	Prix	Surface	Prix/m²
	Fleuré, *CBRE* Immeuble de bureaux Neuf, 20mn de Poitiers, sur un grand axe	750 000€	673m²	1 115€
	St Benoît, *CBRE* Immeuble de bureaux Livré en 2013, périphérie Poitiers	2 700 000€	1 383m²	1 952€
	St Benoît, *CBRE* Immeuble de bureaux Livré avant 2008, périphérie Poitiers	1 100 000€	791m²	1 391€

	Commentaire	Prix	Surface	Prix/m²
	Antoine Willerval Zone de la République Local industriel	1 580 000€	2 206m²	716€
	CBRE Chasseneuil du Poitou Local industriel	900 000€	1 800m²	500€
	CBRE Poitiers Local industriel	2 450 331€	4 563m²	537€

	Commentaire	Prix	Surface	Prix m²
	Zone de la République Terrain constructible UEnc Non viabilisé	154 240€	1 928m²	80€
	Futuroscope Terrain constructible UEnc Non viabilisé	532 500€	10 656m²	50€

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment A

Valorisation des surfaces RDJ

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	792,88	792,88	m²	1 150 €/m²	911 812 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**911 812 €**

Valorisation des surfaces RDC

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	785,19	785,19	m²	1 150 €/m²	902 968 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**902 968 €**

Valorisation des surfaces R+1

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	391,14	391,14	m²	1 300 €/m²	508 482 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**508 482 €**

Valorisation des surfaces R+2,3,4

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 520,27	1 520,27	m²	1 500 €/m²	2 280 405 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**2 280 405 €**

Résumé

Valeur brute	**4 603 667 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**4 603 667 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment B

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	3 069,23	3 069,23	m²	1 000 €/m²	3 069 230 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**3 069 230 €**

Résumé

Valeur brute	**3 069 230 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**3 069 230 €**

Bâtiments C, D, E

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 467,51	1 467,51	m²	1 150 €/m²	1 687 636 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**1 687 636 €**

Résumé

Valeur brute	**1 687 636 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**1 687 636 €**

Bâtiments F, G, H, I

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 996,28	1 996,28	m²	1 150 €/m²	2 295 722 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**2 295 722 €**

Résumé

Valeur brute	**2 295 722 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**2 295 722 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment J

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	123,65	123,65	m²	800 €/m²	98 920 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**79 568 €**

Résumé

Valeur brute	**98 920 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**98 920 €**

Bâtiment K

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 903,10	1 903,10	m²	850 €/m²	1 617 635 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**1 617 635 €**

Résumé

Valeur brute	**1 617 635 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**1 617 635 €**

Bâtiment L

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	426,27	426,27	m²	650 €/m²	277 076 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**277 076 €**

Résumé

Valeur brute	**277 076 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**277 076 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment R

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 616,62	1 616,62	m²	900 €/m²	1 454 958 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**1 454 958 €**

Résumé

Valeur brute	**1 454 958 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**1 454 958 €**

Bâtiment S

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	1 306,52	1 306,52	m²	250 €/m²	326 630 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
Total						**326 630 €**

Résumé

Valeur brute	**326 630 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**326 630 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Parcelle AE0824

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	0,00	0,00	m²	0 €/m²	0 €
	Dont surface valorisée pondérée	21 135,00	16 908,00	m²	50 €/m²	845 400 €
Total						**845 400 €**

Résumé

Valeur brute	**845 400 €**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**845 400 €**

Bâtiment préfabriqué

Valorisation des surfaces

Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	30,00	30,00	m²	100 €/m²	3 000 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m²	0€/m²	0€
Total						**3 000€**

Résumé

Valeur brute	**3 000€**
Montant des correctifs	**0 €**
Valeur vénale par comparaison après correctifs	**3 000€**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Synthèse des valeurs

Bâtiment A

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment A	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	3 485 660 €	1,00	4 672 306 €
Bâtiment A	Valeur vénale par comparaison après correctifs	3 523 075 €	1,00	4 603 667 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**4 637 986 €**

Bâtiment B

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment B	Valeur vénale par comparaison après correctifs	3 069 230 €	1,00	3 069 230 €
Bâtiment B	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	3 071 428 €	1,00	3 071 428 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**3 070 329 €**

Bâtiment C ,D, E

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment C, D, E	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	1 692 307 €	1,00	1 692 307 €
Bâtiments C, D, E	Valeur vénale par comparaison après correctifs	1 687 636 €	1,00	1 687 636 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**1 689 972 €**

Bâtiment F, G, H, I

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiments F, G, H, I	Valeur vénale par comparaison après correctifs	2 295 722 €	1,00	2 295 722 €
Bâtiments F, G, H, I	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	2 307 692 €	1,00	2 307 692 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**2 301 707 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment J

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment J	Valeur vénale par comparaison après correctifs	79 568 €	1,00	98 920 €
Bâtiment J	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	84 615 €	1,00	104 615 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**101 768 €**

Bâtiment K

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment K	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	1 615 384 €	1,00	1 615 384 €
Bâtiment K	Valeur vénale par comparaison après correctifs	1 617 635 €	1,00	1 617 635 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**1 616 510 €**

Bâtiment L

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment L	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	281 818 €	1,00	281 818 €
Bâtiment L	Valeur vénale par comparaison après correctifs	277 076 €	1,00	277 076 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**279 447 €**

Bâtiment R

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment R	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	923 076 €	1,00	1 506 666 €
Bâtiment R	Valeur vénale par comparaison après correctifs	1 454 958 €	1,00	1 454 958 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**1 480 812 €**

Parcelle AE0824

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Parcelle AE0824	Valeur vénale par comparaison après correctifs	845 400 €	1,00	845 400 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**845 400 €**

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Bâtiment S

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment S	Valeur vénale par comparaison après correctifs	326 630 €	1,00	326 630 €
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**326 630 €**

Bâtiment préfabriqué

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Bâtiment S	Valeur vénale par comparaison après correctifs	3 000 €	1,00	3 000€
Total	Calcul: Moyenne pondérée			**3 000€**

Total final
16 353 561€

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Conclusion définitive

Compte tenu des éléments de comparaison du secteur et sous réserve d'une marge d'appréciation de plus ou moins 5 %, la valeur vénale des biens objet des présentes est estimée à :

16 350 000 €

Pensant avoir ainsi rempli la mission qui nous était confiée, nous avons clos le présent rapport après lecture.

Fait pour valoir et servir ce que de droit,
En un exemplaire.

A Poitiers, le 04 mars 2026

Thibaud Saget
Expert Immobilier

Franck Chanal
Expert Immobilier Agréé Près la Cour d'Appel de Grenoble





Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet

Annexes

VALEUR VENALE D'UN BIEN

La notion de valeur vénale d'un bien immobilier

La valeur vénale d'un bien se définit comme le prix moyen que l'on doit pouvoir retirer en cas de mise en vente amiable d'un bien sur le marché, dans les délais normaux, sans que l'une des parties n'ait été motivée par une convenance particulière.

La valeur vénale dépend donc de trois catégories de facteurs :

- D'une part, de ses caractéristiques propres, à savoir localisation, nature, état d'entretien, vétusté, possibilités d'utilisation
- D'autre part, des cours pratiqués sur le marché pour des produits équivalents, donc de l'état de l'offre et de la demande des transactions réalisées pour des biens comparables
- De la situation locative

Il est précisé enfin

- Que la valeur a été déterminée en fonction :
  - De l'état des lieux au jour de notre visite
  - De la réglementation en vigueur, notamment en matière d'urbanisme

  Et que par voie de conséquence, elle est actuelle et ne saurait engager l'avenir
- Qu'elle s'entend pour des conditions normales de réalisation, écartant toute notion de vente précipitée, forcée ou de convenance
- Enfin, que cette valeur est établie hors taxes ou droits d'enregistrements pouvant s'appliquer à l'occasion d'une mutation à titre gratuit ou onéreux

L'expert soussigné précise enfin que son rapport ne peut, en aucune manière, être interprété comme un diagnostic technique des bâtiments dans la mesure où les éléments de description ci-après résultent des déclarations des parties et de l'aspect apparent des immeubles.

Afin de renforcer l'information de l'acheteur et la sécurité du particulier, une ordonnance du 8 juin 2005 (n°2005-655), a regroupé en un seul dossier - appelé "dossier de diagnostic technique" - l'ensemble des documents techniques exigés lorsque sont conclues des locations et des ventes de biens immobiliers.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb (article L 1334-1 Code santé publique – Décret et arrêtés 25/04/06)
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (sans limitation de durée) (Articles R 1334-14 et suivants Code de la santé publique – Décret 05/09/06)
3. L'état relatif à la présence de termites (Article R 133-1 Code de la construction et de l'habitation – Décret 05/09/06)
4. L'état de l'installation intérieure de gaz (Article L 134-6 CCH - Loi 03/01/06 - Décret 15/09/06)
5. Dans certaines zones, l'état des risques naturels et technologiques (sans limitation de durée ou jusqu'à actualisation de la liste) (Article L125-5 Code de l'environnement)
6. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (Article L 134-1 Code de la construction et de l'habitation - Décret 15/09/06)
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité pour les installations réalisées depuis plus de 15 ans (à compter du 1er janvier 2009) (Article L 134-7 CCH - Loi 13/07/06)
8. Ascenseurs (Article L 125-1 CCH - Loi 02/07/03 - Décret 09/09/04)

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

A compter du 1er janvier 2013, en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le dossier de diagnostic technique devra comprendre un document établi sous la responsabilité de la commune portant sur l'état de l'installation d'assainissement non collectif.

L'expert soussigné est dégagé de toute responsabilité pouvant résulter, dans le cadre de la mission confiée, du non-examen de ces aspects réglementaires.

VALEUR LOCATIVE D'UN BIEN IMMOBILIER

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

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

NOTE EXPLICATIVE SUR LES METHODES D'EVALUATION

METHODES

1. Méthode par comparaison

Exposé de la méthode
La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré consiste à rechercher sur le marché immobilier local, des mutations à titre onéreux, sincère et s'appliquant à des logements présentant une situation et une configuration identiques à celles du bien à estimer (cf fichier de l'Expert).

Avantages de la méthode
La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré semble très rationnelle.
En effet, les mutations relevées comme termes de comparaison nous permettent de constater des prix globaux qui, divisés par les superficies cédées, nous donnent la notion des prix moyens au mètre carré.

2. Méthode par capitalisation du revenu

Exposé de la méthode

La méthode d'évaluation dite par le revenu consiste à capitaliser le revenu produit par le bien loué ou supposé loué, avec un taux de capitalisation.
Celui-ci varie entre 3,5 à 10 % selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

3. Méthode sol + construction

La méthode est basée :

- Sur la valeur du terrain à partir des prix moyens constatés dans le secteur considéré.
- En ce qui concerne le bâtiment :

▪ soit sur la valeur supposée à neuf avec abattement pour prendre en considération la dépréciation immédiate, la vétusté, l'état d'entretien ou les travaux à réaliser

▪ soit sur une valeur en l'état directement estimée compte tenu de l'état du bâtiment.

ABATTEMENTS

Abattements pour situation locative/Locaux d'habitation

Si les biens sont actuellement donnés à bail : la réglementation actuelle sur les baux d'habitation est très restrictive quant aux possibilités de donner congé aux locataires. Par ailleurs, dans tous les cas de figure, la délivrance du congé ne peut intervenir qu'a l'issue du bail (soit en l'espèce à la fin de la période de trois ans, calculée à partir de la date de signature du bail).

Cette impossibilité pour un propriétaire de disposer d'un bien libre en vue de le vendre constitue un motif d'abattement. Ce dernier étant d'autant plus grand :

- Que la période restant à courir jusqu'à la fin du bail est importante,
- Que le montant du loyer est faible.

Abattement pour situation locative de :

- 10% : Abattement pratiqué en général
- 15% à 25% : Abattement en cas de loyer faible

TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Celui-ci varie selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.

CARTOGRAPHIE DATAMAP

Retrouvez toutes nos cartographies accessibles sur www.expertises.berthier-associes.com

Précisions sur nos cartographies et nos données :

Permis de construire

Trois types de permis sont disponibles pour chaque commune et par année d'autorisation depuis 2013:

- Les permis pour la construction de logements;
- Les permis pour la construction de locaux commerciaux;
- Les permis de démolir (à noter qu'une démolition partielle pour la construction d'un logement ne fait pas l'objet d'un permis de démolir, la surface démolie est cependant renseignée dans le permis de construire).

Les permis affichés sont ceux ayant été autorisés.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet
Berthier développement 45 000,00 € **https://www.berthier-associes.com/** **anthony@berthier-expertises.com**
Siret : 91932449100019 R.C.S CHAMBERY 919 324 491 - N° TVA intracommunautaire FR33919324491 – MMA n° 148624593

Prix de l'immobilier

- Les données présentées sont issues de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) mis à disposition par la direction générale des finances publiques (DGFiP).

- Trois niveaux géographiques sont disponibles :
    - Le niveau départemental par commune permet de comparer les communes entre elles ;
    - Le niveau départemental par commune / quartiers permet de comparer les communes entre elles. Pour les plus grandes communes, un découpage infracommunal est utilisé afin d'afficher les différents quartiers (ces quartiers sont définis par l'INSEE et appelés Iris).
    - Le niveau unités urbaines (définition de l'INSEE) correspond aux plus grandes villes françaises ainsi que la banlieue proche (dans le cas de Paris la banlieue ainsi définit est particulièrement vaste). Cela permet de comparer les grandes villes françaises entre elles sans être limité au niveau départemental.

- Les informations de prix / transactions relatives à une zone sont affichées si et seulement si au moins 5 transactions ont été observées.
- L'indicateur utilisé est la médiane. La médiane est la valeur qui sépare en deux un jeu de donnée. Par exemple, si le prix médian au mètre carré est de 2500 euros, 50% des transactions ont été effectuées au-dessus de ce prix et 50% des transactions au-dessous de ce prix.
- Le seuil haut est définit comme la valeur pour laquelle 90% des transactions ont été effectuées au-dessus de ce prix. Le seuil haut est définit comme la valeur pour laquelle 90% des transactions ont été effectuées au-dessous de ce prix. Cela signifie que 80% des transactions sont comprises entre le seuil haut et le seuil bas. Le seuil haut et le seuil bas sont indiqués si au moins 20 transactions ont été constatées.

Démographie

Deux niveaux géographiques sont disponibles :

- Le niveau départemental par commune permet de comparer les communes entre elles ;
- Le niveau unités urbaines (définition de l'INSEE) correspond aux plus grandes villes françaises ainsi que la banlieue proche (dans le cas de Paris la banlieue ainsi définit est particulièrement vaste). Cela permet de comparer les grandes villes françaises entre elles sans être limité au niveau départemental.

Ce rapport comprend 73 pages, il ne peut être reproduit qu'en intégralité. Une reproduction partielle ne saurait engager la responsabilité du cabinet