



Thierry ROUTIER
Ingénieur Agricole de Beauvais
Expert Foncier Agricole – CNEFAF(1)
Expert Judiciaire près la Cour d'Appel d'Amiens
Expert Judiciaire près la Cour Administrative d'Appel de Douai
Courriel : contact@routier-environnement.com

Notre Qualité fait votre Tranquillité

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LAON

*Ordonnance du Juge Commissaire
N° : 18/0009*

RAPPORT D'EXPERTISE

Liquidation judiciaire EARL MACAREZ

Mars 2022

Le rapport d'expertise ne peut être utilisé qu'intégralement et dans son contexte.

Page 1 / 31

SARL ROUTIER ENVIRONNEMENT - 19 rue Sadi Carnot - BP20007 - 80140 OISEMONT

Tel : 03.22.25.05.30 - Site : www.routier-environnement.com

N° Siret : 520 116 419 00026 - Capital social : 111 0000€ - Code NAF : 7022Z – N° TVA INTRACOM. : FR91520116419

(1) Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière une structure de type ordinale



SOMMAIRE

I. MISSION DE L'EXPERT :	3
II. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISES :	3
III. PIÈCES NON REÇUES :	3
IV. RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION	4
IV.1 IMMEUBLE, SIS LA CAPELLE (02260) - 10 RUE DE NOUVION, CADASTREE AN N°7 AINSI QUE LES PARCELLES DE TERRE SISES A LA CAPELLE (02260) – TERRE DE LA HAIE MAUBECQUE, CADASTREES SECTION AN N°6-8 : NU PROPRIETAIRE : MONSIEUR GERARD MACAREZ.	4
IV.1.1 Immeuble et parcelles AN 7 et AN 8.	4
IV.1.2 Parcelle AN 6 :	8
IV.2 IMMEUBLE, SIS LA FLAMENGRIE (02260) – 2 RUE DE LA HAIE MAUBECQUES, CADASTREE SECTION AI N°81 AINSI QUE LES PARCELLES DE TERRE SISES A LA FLAMENGRIE (02260) – LE CHAPEAU ROUGE ET LA HAIE DE MONBECQUE, CADASTREES SECTION AI N°80 ET AK N°36 : NU PROPRIETAIRE : MONSIEUR GERARD MACAREZ.	10
IV.2.1 Immeuble et Parcelle AN 80 81 :	10
IV.2.2 Parcelle AK 36 :	16
IV.3 PARCELLES DE TERRE, SISES A LA FLAMENGRIE (02260) – LE ROUTIER, CADASTREES SECTION AH N°83-85-127 : PROPRIETAIRE MONSIEUR ANTHONY MACAREZ.	18
IV.3.1 Localisation des parcelles :	18
IV.3.2 Parcelle AH83 :	19
IV.3.3 Parcelle AH85 :	20
IV.3.4 Parcelle AH127 :	21
IV.4 PARCELLES DE TERRE, SISES A LA FLAMENGRIE (02260) – LE CHAPEAU ROUGE, CADASTREES SECTION AI N°73-75-83-85 : PROPRIETAIRE MONSIEUR GERARD MACAREZ.	22
IV.4.1 Localisation des parcelles :	22
IV.4.2 Parcelle AI 73 :	23
IV.4.3 Parcelle AI 75 :	24
IV.4.4 Parcelle AI 83 :	25
IV.4.5 Parcelle AI 85 :	26
V. CONCLUSION	27
V.1 POUR LES IMMEUBLES :	27
V.2 POUR LES PARCELLES AGRICOLES :	27
VI. ANNEXES	28
VI.1 ANNEXE 1 : REREFERENCES VALEURS LIBRE (SAFER)	28
VI.2 ANNEXE 1 : REREFERENCES VALEURS LOUEES (SAFER)	29
VI.3 ANNEXE 3 : VALEURS DE REFERENCES :	30



I. MISSION DE L'EXPERT :

Suite à la liquidation judiciaire de l'EARL MACAREZ, il m'est demandé d'estimer les immeubles suivants :

- Immeuble, sis LA CAPELLE (02260) - 10 rue de Nouvion, cadastrée AN n°7 ainsi que les parcelles de terre sises à LA CAPELLE (02260) – terre de la haie maubecque, cadastrées section AN n°6-8 : Nu propriétaire : Monsieur Gérard MACAREZ.
- Immeuble, sis LA FLAMENGRIE (02260) – 2 rue de la haie Maubècques, cadastrée section AI n°81 ainsi que les parcelles de terre sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Chapeau Rouge et la haie de Monbecque, cadastrées section AI n°80 et AK n°36 : Nu propriétaire : Monsieur Gérard MACAREZ.
- Parcelles de terre, sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Routier, cadastrées section AH n°83-85-127 : Propriétaire Monsieur Anthony MACAREZ.
- Parcelles de terre, sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Chapeau Rouge, cadastrées section AI n°73-75-83-85 : Propriétaire Monsieur Gérard MACAREZ.

II. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISES :

- ✓ Le 27/05/2021 : Réception de la mission
- ✓ Le 10/06/2021 : Acceptation de la mission
- ✓ Le 26/07/2021 : envoi des convocations pour une réunion d'expertise
- ✓ Le 29/07/2021 : Réunion d'expertise contradictoire :
 - Personnes convoquées et présentes :
 - Mme Catherine MACAREZ
 - Monsieur Gérard MACAREZ
 - Monsieur Anthony MACAREZ
 - Maitre François ROMBY – Avocat pour EARL MACAREZ
 - Personnes convoquées et absentes ou non représentées :
 - Aucune
- ✓ Attente d'une ordonnance complémentaire, Maitre ROMBY indiquant que d'autres biens seraient à expertiser.
- ✓ Le 28/10/2021 : mail de Maitre RANDOUX indiquant qu'il n'y a pas d'autre bien à expertiser
- ✓ Le 11/12/2021 : visite des parcelles des terres seul.
- ✓ Le 28/03/2022 : Rédaction du rapport

III. PIÈCES NON REÇUES :

- Aucune

IV. RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION

IV.1 Immeuble, sis LA CAPELLE (02260) - 10 rue de Nouvion, cadastrée AN n°7 ainsi que les parcelles de terre sises à LA CAPELLE (02260) – terre de la haie maubecque, cadastrées section AN n°6-8 : Nu propriétaire : Monsieur Gérard MACAREZ.

IV.1.1 Immeuble et parcelles AN 7 et AN 8

IV.1.1.1 Parcelle AN 7 et 8 :

Pour la valorisation du bien, ces deux parcelles ne sont pas dissociables.

Ces parcelles contiennent un immeuble d'habitation en bord de route avec des dépendances et un jardin comme le montre le plan suivant :



Les photographies suivantes ont été prises lors de la réunion d'expertise.





L'habitation est aménagée de :

- Un grand séjour avec cuisine américaine
- Une chambre de 20m²
- Une salle de douche avec douche italienne e lavabo non monté de 9m²
- Une remise de 9m²
- Une sellerie
- Une cave sous toute la maison
- Le double vitrage des huisseries réalisé par une entreprise extérieure
- Chauffage au poêle
- Sol carrelé
- Des sanitaires
- Absence d'assainissement aux normes tout va dans un trou
- Présence d'un puits
- Pose des placoplâtres faite par les propriétaires selon les dires
- La surface Hors Œuvre de l'habitation est estimée à 155m² ce qui donne une surface habitable de 125m²

Concernant les dépendances celles si sont très vétustes et non aucune valeur. Certaines présentent un risque de péril par effondrement.



IV.1.1.2 Estimation du bien

Les références de ventes proches du bien sont les suivantes :

Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière	Bâti	Terrain	N°	Rue	CP	Commune	Section	Numéro
41	15/10/2018	130 000 €	120 m ²	1 017	2	CHE DE SOMMERON	02260	Froidestrées	0B	0335
61	29/03/2019	140 000 €	120 m ²	3 645	1	RUE GRIBOUT	02260	La Flamengrie	AZ	0104
10	29/08/2017	123 000 €	116 m ²	909	7	CHE DU TERRIER PRUVOT	02260	La Flamengrie	AB	0201
81	17/12/2019	144 500 €	120 m ²	165	1	RUE DE LA CAPELLE	02260	Lerzy	0B	0290
27	08/06/2018	40 000 €	118 m ²	1 070	12	RUE DE LA FONTAINE	02260	Papleux	0A	0170
30	10/07/2018	177 000 €	112 m ²	1 170	2	RUE DE FLOYON	02260	Papleux	0A	0241
		754 500 €								
		706 m ²								
Moyenne		1 069 €/m ²								
Surface maison		125 m ²								
valeur maison		133 587 €								

À l'analyse des biens en référence, je me suis aperçu que la qualité des aménagements était bien supérieure à celles du bien expertisé. J'attribue de ce fait une décote de vétusté par rapport aux références de 25%.

Immeuble, sis LA CAPELLE (02260) - 10 rue de Nouvion, cadastrée AN n°7 ainsi que les parcelles de terre sises à LA CAPELLE (02260) – terre de la haie maubecque, cadastrées section AN n°7-8 est estimée et arrondie à 133 587€ *(1.25%) = **100 000€**

IV.1.2.2 Estimation de la parcelle :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastré		AK36
Classe		Culture
Surface		2,ha 05a 60ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Oui
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Culture
Conformation de la parcelle		Triangulaire
Surface totale		2,ha 05a 60ca
Accès global		2 côtés
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	-2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-2%
C4	Accès	5%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		4%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 154€/ha
	Valeur parcelle	22 932 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 570€/ha
	Valeur parcelle	13 508 €

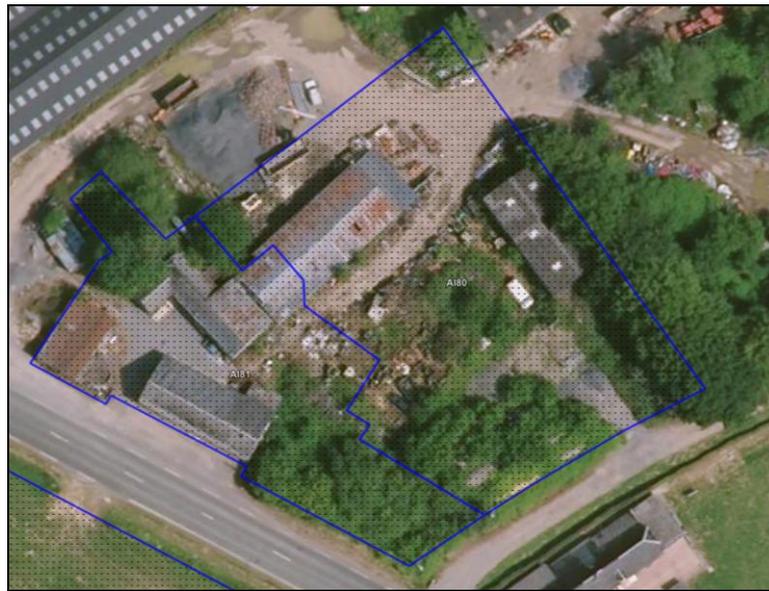
Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.2 Immeuble, sis LA FLAMENGRIE (02260) – 2 rue de la haie Maubècques, cadastrée section AI n°81 ainsi que les parcelles de terre sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Chapeau Rouge et la haie de Monbecque, cadastrées section AI n°80 et AK n°36 : Nu propriétaire : Monsieur Gérard MACAREZ.

IV.2.1 Immeuble et Parcelle AN 80 81 :

Pour la valorisation du bien, ces deux parcelles ne sont pas dissociables.

Ces parcelles contiennent un immeuble d'habitation en bord de route avec des dépendances et un jardin comme le montre le plan suivant :



Les batis sont ainsi découpés :

- Habitation 1 = 160m²
- Dépendance 1 = 85m²
- Dépendance 2 = 150m²
- Bâtiment 1 = 300m²
- Bâtiment 2 = 170m²



IV.2.1.1 La maison d'habitation :



L'habitation n'est pas aménagée il n'y a que le clos et le couvert.

Tout est à refaire à l'intérieur.

La surface hors d'œuvre est de 160m² soit environ 130m²

IV.2.1.2 Petite dépendances 1 et 2 :



Concernant ces dépendances celles si sont très vétustes et non aucune valeur vénale je retiens une valeur nulle pour ces biens.

IV.2.1.3 Bâtiment 1 :



Ce bâtiment est en très mauvais état d'entretien, vétuste et non adapté à l'activité agricole.
Pour moi il a une valeur vénale nulle au regard des travaux à faire à l'intérieur pour une remise en état et un potentiel usage.

IV.2.1.4 Bâtiment 2 :



IV.2.1.5 Estimation de l'habitation :

Les références de ventes proches du bien sont les suivantes :

Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière	Bâti	Terrain	N°	Rue	CP	Commune	S
41	15/10/2018	130 000 €	120 m ²	1 017	2	CHE DE SOMMERON	02260	Froidestrées	
61	29/03/2019	140 000 €	120 m ²	3 645	1	RUE GRIBOUT	02260	La Flamengrie	
10	29/08/2017	123 000 €	116 m ²	909	7	CHE DU TERRIER PRUVOT	02260	La Flamengrie	
81	17/12/2019	144 500 €	120 m ²	165	1	RUE DE LA CAPELLE	02260	Lerzy	
27	08/06/2018	40 000 €	118 m ²	1 070	12	RUE DE LA FONTAINE	02260	Papleux	
30	10/07/2018	177 000 €	112 m ²	1 170	2	RUE DE FLOYON	02260	Papleux	
		754 500 €							
		706 m ²							
	Moyenne	1 069 €/m ²							
	Surface maison	135 m ²							
	valeur maison	144 274 €							

La clameur arrondie du bien est une valeur pour des biens de vétusté d'un marché normal or dans le cas présent, la vétusté est très forte. Pour ce type de bien, la partie clos et couvert (hors huisserie) représente en général 50% de la valeur de la construction. Pour ce corps d'état, j'estime à 30% la vétusté. Cela donne une valeur du bien arrondie à :

$$144\ 000\text{€} * 50\% * (1-30\%) = \underline{\underline{50\ 000\text{€}}}$$

IV.2.1.6 Estimation du bâtiment 2 :

Pour estimer la valeur du foncier bâti, j'utilise un ensemble de 3 méthodes dont je moyenne les valeurs :

1. Méthode dite des sols et constructions qui tiennent compte des immeubles bâtis selon les critères suivants :
 - de la qualité de la construction
 - de la surface bâtie
 - de la vétusté
 - de l'adaptation au marché et à l'activité agricole
 - et du sol
2. Méthode par capitalisation du loyer
3. Méthode par comparaison avec des ventes de biens similaires dans la région.

Dans le cadre de l'expertise, seules les deux premières approches sont retenues, car il est impossible de trouver des éléments de comparaison fiables

IV.2.1.6.1 Estimation par sol et construction :

Pour le sol, la surface attachée est, suivant le plan ci-dessous, de 3000m²



Pour la valeur je retiens une valeur de 5e/m² soit une valeur du sol de 15 000€

Pour le bâti la valeur de construction est de :

Surface	Vétusté	Coef Adaptation	Valeur à neuf	Valeur Construction
170 m ²	60%	0,8	110	6 984 €

IV.2.1.6.2 Estimation par capitalisation du loyer :

Pour un tel bien le loyer selon le barème fermage peut être estimé à : 1.5€/m² soit 255€/an avec un rendement de 5% cela donne une valeur par capitalisation de 5 100€

IV.2.1.6.3 Estimation du bâtiment 2

Le bâtiment 2 avec le sol est estimé et arrondi à la valeur de $(5\ 100€ + (6984+15000)) / 2 =$ **13 500€**

IV.2.1.7 Estimation de l'ensemble :

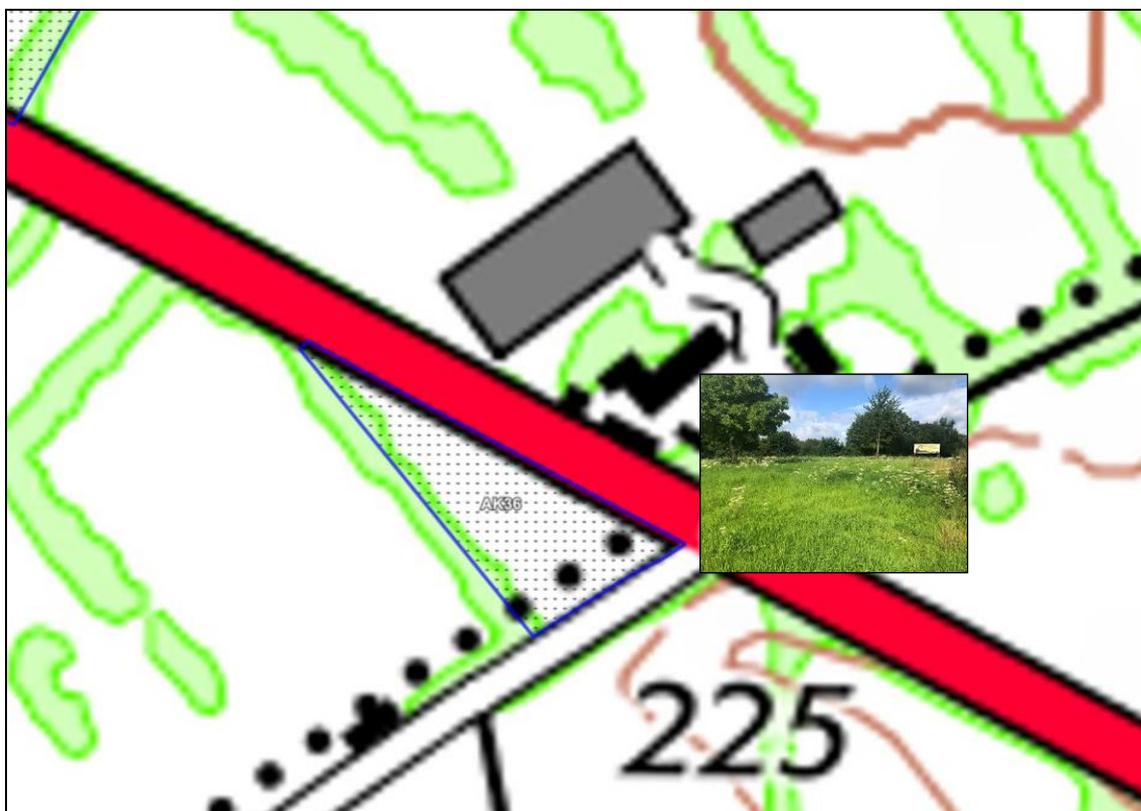
L'ensemble comprenant l'immeuble, sis LA FLAMENGRIE (02260) – 2 rue de la haie Maubècques, cadastrée section AI n°81 ainsi que les parcelles de terre sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Chapeau Rouge et la haie de Monbecque, cadastrées section AI n°80 et AK n°36 est estimé à

$$50\ 000€ + 13\ 500€ = \mathbf{63\ 500€}$$

IV.2.2 Parcelle AK 36 :

IV.2.2.1 Référence et localisation de la parcelle :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit	Commune	INSEE	Surface (m ²)
000	AK	36		La Flamengrie	02312	37a96ca



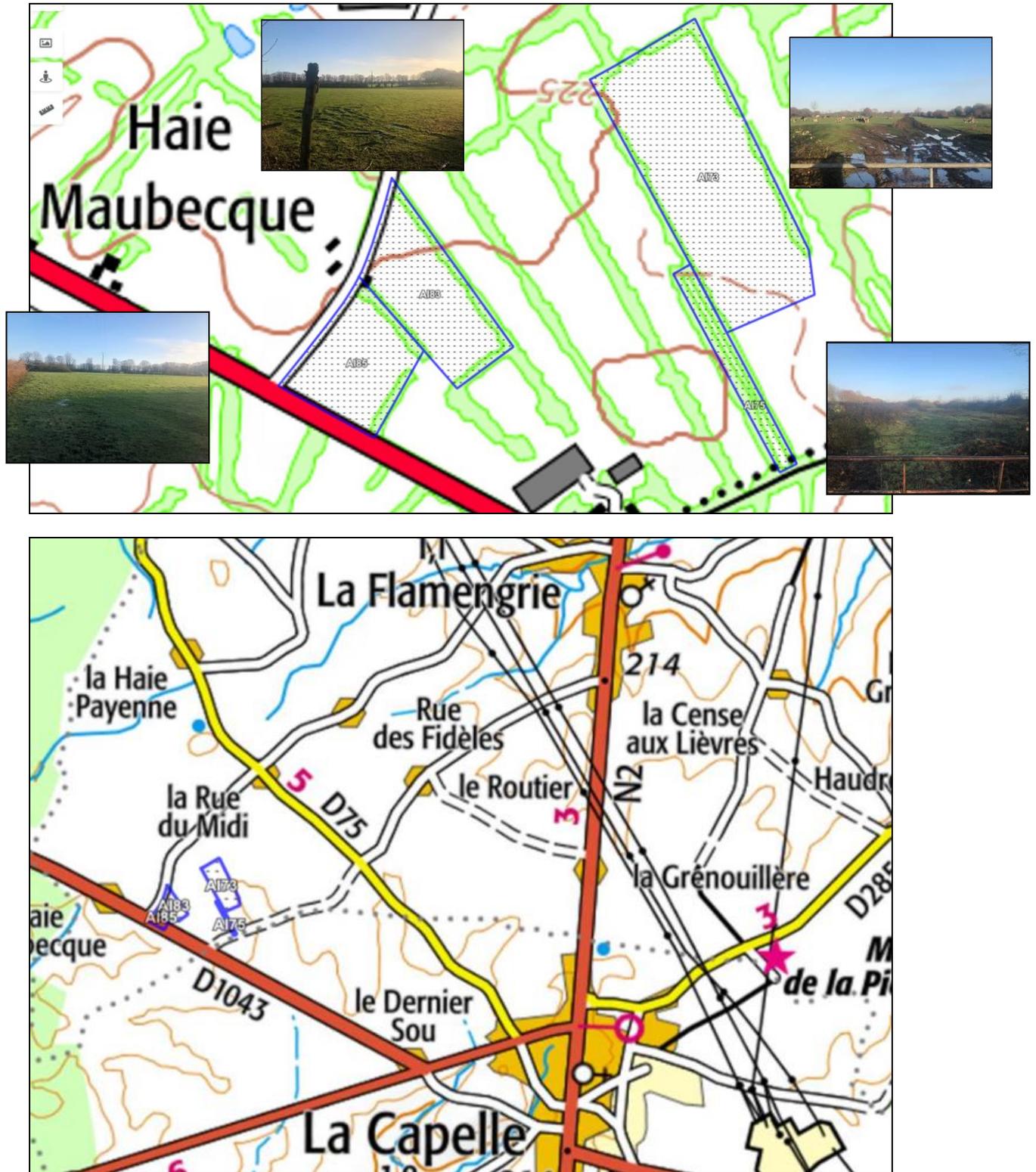
IV.2.2.2 Estimation de la parcelle :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastré		AK36
Classe		Culture
Surface		0,ha 37a 96ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Oui
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Culture
Conformation de la parcelle		Triangulaire
Surface totale		0,ha 37a 96ca
Accès global		2 côtés
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	-2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-2%
C4	Accès	5%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		4%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 154€/ha
	Valeur parcelle	4 234 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 570€/ha
	Valeur parcelle	2 494 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.3 Parcelles de terre, sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Routier, cadastrées section AH n°83-85-127 : Propriétaire Monsieur Anthony MACAREZ.

IV.3.1 Localisation des parcelles :



IV.3.2 Parcelle AH83 :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastre		AH 83
Classe		Pâture
Surface		2,ha 25a 50ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâture
Conformation de la parcelle		Découpée
Surface totale		2,ha 25a 50ca
Accès global		Enclavée
Relief		1%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	0%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	0%
C4	Accès	-10%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		-7%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	9 974€/ha
	Valeur parcelle	22 491 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	5 875€/ha
	Valeur parcelle	13 248 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.3.3 Parcelle AH85 :

Commune		La Flamengrie
Lieux dit (IGN)		
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastre		AH 85
Classe		Pâturage
Surface		1,ha 81a 05ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâturage
Conformation de la parcelle		Pentagone
Surface totale		1,ha 81a 05ca
Accès global		1 côté
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-1%
C4	Accès	1%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		5%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 261€/ha
	Valeur parcelle	20 388 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 633€/ha
	Valeur parcelle	12 009 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.3.4 Parcelle AH127 :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastre		AH 127
Classe		Pâturage
Surface		3,ha 20a 15ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâturage
Conformation de la parcelle		Rectangulaire
Surface totale		3,ha 20a 15ca
Accès global		1 côté
Relief		1%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	0%
C4	Accès	5%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		10%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 797€/ha
	Valeur parcelle	37 769 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 949€/ha
	Valeur parcelle	22 247 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.4 Parcelles de terre, sises à LA FLAMENGRIE (02260) – Le Chapeau Rouge, cadastrées section AI n°73-75-83-85 : Propriétaire Monsieur Gérard MACAREZ.

IV.4.1 Localisation des parcelles :



IV.4.2 Parcelle AI 73 :

Commune		La Flamengrie
Lieudits (IGN)		
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastre		AI 73
Classe		Pâture
Surface		3,ha 55a 91ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâture
Conformation de la parcelle		Rectangulaire
Surface totale		3,ha 55a 91ca
Accès global		Enclavée
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	0%
C4	Accès	-10%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		-5%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	10 188€/ha
	Valeur parcelle	36 262 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 001€/ha
	Valeur parcelle	21 360 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.4.3 Parcelle AI 75 :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadaastre		AI 75
Classe		Pâture
Surface		0,ha 45a 11ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Mauvaise
Conformation de la parcelle		Rectangulaire
Surface totale		0,ha 45a 11ca
Accès global		2 côtés
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	-10%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-2%
C4	Accès	0%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		-7%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	9 974€/ha
	Valeur parcelle	4 499 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	5 875€/ha
	Valeur parcelle	2 650 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.4.4 Parcelle AI 83 :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadaastre		AI 83
Classe		Pâture
Surface		1,ha 46a 31ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâture
Conformation de la parcelle		Rectangulaire
Surface totale		1,ha 46a 31ca
Accès global		0
Relief		1%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-1%
C4	Accès	5%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		9%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 690€/ha
	Valeur parcelle	17 103 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 886€/ha
	Valeur parcelle	10 075 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

IV.4.5 Parcelle AI 85 :

Commune		La Flamengrie
Petite Région Agricole		THIERACHE
Cadastré		AI 85
Classe		Pâturage
Surface		1,ha 24a 46ca
Zonage PLU		Agricole
Captage Eau potable		Non
Natura2000 (oiseaux)		Non
Natura2000 (habitat)		Non
ZNIEFF I		Non
ZNIEFF II		Oui
RAMSAR (ZONE HUMIDE)		Non
PPRI		Non
PPRN		Non
PNR		Non
Parc national		Non
Caractéristiques		
Nature du sol		Pâturage
Conformation de la parcelle		Carrée
Surface totale		1,ha 24a 46ca
Accès global		1 côté
Relief		0%
Critère	Désignation	Coefficient
C1	Nature du sol	0%
C2	Forme de la parcelle	2%
C3	Surface de la parcelle ou du lot	-1%
C4	Accès	5%
C5	Relief	3%
Coefficient TOTAL		9%
LIBRE	Valeur de base	10 725€/ha
	Valeur corrigée	11 690€/ha
	Valeur parcelle	14 549 €
LOUE	Valeur de base	6 317€/ha
	Valeur corrigée	6 886€/ha
	Valeur parcelle	8 570 €

Le calcul des valeurs de base est en annexe 3

V. CONCLUSION

V.1 Pour les immeubles :

Immeuble sur les parcelles AN80-81 : 63 500€

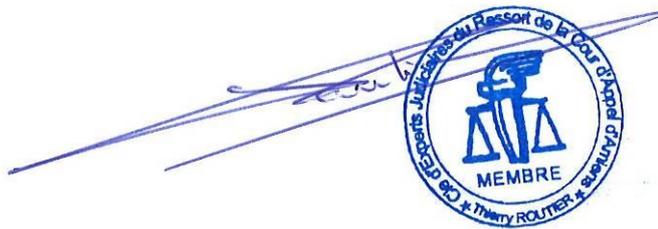
Immeuble sur les parcelles AN 7 – 8 : 100 000€

V.2 Pour les parcelles agricoles :

Parcelle	Commune	Surface	Valeur Libre	Valeur Louée
AN 6	La Flamengrie	2,ha 05a 60ca	22 932 €	13 508 €
AK 36	La Flamengrie	0,ha 37a 96ca	4 234 €	2 494 €
AI 73	La Flamengrie	3,ha 55a 91ca	36 262 €	21 360 €
AI 75	La Flamengrie	0,ha 45a 11ca	4 499 €	2 650 €
AI 83	La Flamengrie	1,ha 46a 31ca	17 103 €	10 075 €
AI 85	La Flamengrie	3,ha 20a 15ca	14 549 €	8 570 €
AH 83	La Flamengrie	2,ha 25a 50ca	22 491 €	13 248 €
AH 85	La Flamengrie	1,ha 81a 05ca	20 388 €	12 009 €
AH 127	La Flamengrie	3,ha 20a 15ca	37 769 €	22 247 €
TOTAL		13,ha 36a 54ca	122 071 €	71 905 €

Rapport d'expertise établi le 28 mars 2022

Thierry Routier
 Expert Foncier et Agricole
 Expert près la Cour d'appel d'Amiens
 Expert près la Cour Administrative d'Appel de Douai.



VI. ANNEXES :

VI.1 Annexe 1 : Réréférences Valeurs Libre (SAFER)

Commune	Surface	Date	Prix	Taux	Actualisation	€/ha
Lerzy	1,ha51a86ca	2021	9 112 €	1,025	9 112 €	6 000 €
Larouillies	1,ha10a80ca	2020	7 202 €	1,025	7 382 €	6 500 €
La Flamengrie	2,ha83a06ca	2021	19 814 €	1,025	19 814 €	7 000 €
Buironfosse	1,ha01a75ca	2020	7 143 €	1,025	7 322 €	7 020 €
Clairfontaine	2,ha08a44ca	2019	15 000 €	1,025	15 759 €	7 196 €
La Flamengrie	1,ha95a04ca	2020	15 000 €	1,025	15 375 €	7 691 €
Buironfosse	2,ha81a99ca	2020	22 000 €	1,025	22 550 €	7 802 €
Clairfontaine	1,ha19a91ca	2020	10 000 €	1,025	10 250 €	8 340 €
La Flamengrie	3,ha50a70ca	2017	30 000 €	1,025	33 114 €	8 554 €
Le Nouvion-en-Thiérache	1,ha54a20ca	2017	15 000 €	1,025	16 557 €	9 728 €
Buironfosse	1,ha16a00ca	2018	12 000 €	1,025	12 923 €	10 345 €
Buironfosse	4,ha48a88ca	2021	56 110 €	1,025	56 110 €	12 500 €
Buironfosse	1,ha32a80ca	2019	17 200 €	1,025	18 071 €	12 952 €
Lerzy	4,ha91a18ca	2021	68 765 €	1,025	68 765 €	14 000 €
Sommeron	3,ha16a63ca	2021	48 300 €	1,025	48 300 €	15 254 €
Le Nouvion-en-Thiérache	1,ha93a26ca	2019	30 000 €	1,025	31 519 €	15 523 €
Buironfosse	2,ha21a65ca	2017	45 000 €	1,025	49 672 €	20 302 €
Buironfosse	1,ha16a00ca	2020	25 000 €	1,025	25 625 €	21 552 €
Buironfosse	2,ha21a65ca	2019	50 000 €	1,025	52 531 €	22 558 €
La Flamengrie	1,ha07a34ca	2021	25 000 €	1,025	25 000 €	23 290 €
Le Nouvion-en-Thiérache	1,ha54a55ca	2017	40 000 €	1,025	44 153 €	25 882 €
	44,ha77a69ca		567 646 €			12 677 €

La valeur de référence libre SAFER est estimée à **12 677€/ha.**

VI.2 Annexe 2 : Réréférences Valeurs Louées (SAFER)

Commune	Surface	Bâti (oui/non)	Date	Prix	Actualisation	€/ha
Clairfontaine	1,ha02a49ca	Non	2017	7 170 €	7 914 €	6 996 €
La Flamengrie	1,ha04a96ca	Non	2019	6 300 €	6 619 €	6 002 €
La Flamengrie	1,ha12a10ca	Non	2020	5 605 €	5 745 €	5 000 €
La Flamengrie	1,ha12a88ca	Non	2019	8 500 €	8 930 €	7 530 €
Clairfontaine	1,ha19a91ca	Non	2018	10 000 €	10 769 €	8 340 €
Le Nouvion-en-Thiérache	1,ha21a05ca	Non	2018	7 007 €	7 546 €	5 789 €
Buironfosse	1,ha33a28ca	Non	2018	7 997 €	8 612 €	6 000 €
La Flamengrie	1,ha61a70ca	Non	2019	9 702 €	10 193 €	6 000 €
Clairfontaine	1,ha63a48ca	Non	2021	11 444 €	11 444 €	7 000 €
Lerzy	1,ha64a00ca	Non	2019	9 020 €	9 477 €	5 500 €
La Flamengrie	1,ha73a05ca	Non	2019	13 844 €	14 545 €	8 000 €
La Flamengrie	1,ha78a83ca	Non	2020	10 730 €	10 998 €	6 000 €
La Flamengrie	1,ha82a40ca	Non	2021	12 768 €	12 768 €	7 000 €
Le Nouvion-en-Thiérache	2,ha01a98ca	Non	2019	15 000 €	15 759 €	7 426 €
Lerzy	2,ha39a20ca	Non	2017	12 000 €	13 246 €	5 017 €
La Flamengrie	2,ha43a55ca	Non	2017	12 178 €	13 442 €	5 000 €
La Flamengrie	2,ha59a10ca	Non	2021	18 396 €	18 396 €	7 100 €
La Capelle	2,ha74a69ca	Non	2018	13 735 €	14 791 €	5 000 €
La Flamengrie	3,ha20a81ca	Non	2019	23 740 €	24 942 €	7 400 €
La Flamengrie	3,ha44a30ca	Non	2019	25 478 €	26 768 €	7 400 €
Froidestrées	3,ha50a10ca	Non	2020	18 000 €	18 450 €	5 141 €
Le Nouvion-en-Thiérache	3,ha63a51ca	Non	2018	21 148 €	22 774 €	5 818 €
La Flamengrie	3,ha66a13ca	Non	2019	27 064 €	28 434 €	7 392 €
Le Nouvion-en-Thiérache	4,ha05a52ca	Non	2018	21 148 €	22 774 €	5 215 €
Sommeron	4,ha10a14ca	Non	2020	23 788 €	24 383 €	5 800 €
Lerzy	4,ha17a20ca	Non	2021	22 946 €	22 946 €	5 500 €
La Flamengrie	4,ha50a41ca	Non	2018	29 781 €	32 071 €	6 612 €
Le Nouvion-en-Thiérache	4,ha97a26ca	Non	2018	27 349 €	29 452 €	5 500 €
La Flamengrie	5,ha02a28ca	Non	2019	37 169 €	39 051 €	7 400 €
Larouillies	5,ha72a55ca	Non	2017	28 633 €	31 605 €	5 001 €
	80,ha48a86ca				524 844 €	6 521 €

La valeur de référence louée SAFER est estimée à **6 521€/ha.**

VI.3 Annexe 3 : Valeurs de références :

Les tableaux ci-dessous calculent les valeurs de bases retenues à partir des moyennes pondérées entre les valeurs de la petite région agricole et les valeurs de références SAFER retenues et décrites en annexes 1 et 2.

PRA		THIERACHE
LIBRE		
THIERACHE	Locales	Valeur de base
6 820 €/ha	12 677 €/ha	10 725 €/ha
1	2	
Pondération		
LOUÉE		
THIERACHE	Locales	Valeur de base
5 910 €/ha	6 521 €/ha	6 317 €/ha
1	2	
Pondération		

***Source des valeurs de la petite région agricole :** Décision du 8 octobre 2021 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2020*

VI.4 Annexe 4 : Fiche de présence

Thierry ROUTIER
 Expert Foncier Agricole
 Expert Judiciaire
 19 Rue Sadi Carnot 80140 OISEMONT
 Tel : 03.22.25.05.30
 thierry.routier@orange.fr

FEUILLE DE PRESENCE



Date : 29/07/2021 Lieu : LA FLAMENGRIE 02 N / Référence : 2021-06 Réf TJ : 18/00009

NOM Prénom	Représentant	Coordonnées / Mail	Signature
Flavarez Catherine	C. Flavarez		
Macarez Gérald			
Robert F.	A. Rouhier Attache		
—	F. R. MACAREZ		
MACAREZ Anthony			