

## **1 - MISSION**

A la demande du maître d'ouvrage (propriétaire), les biens immobiliers de **Monsieur LAWANI Aboudou Kabirou**, situés dans le **1<sup>er</sup> Arrondissement** et plus précisément dans le **quartier SINANGOUROU** (commune de Parakou), objet de la **parcelle « K »** du **lot 2029**, ont été évalués pour le compte du Promoteur.

Les lieux ont été visités dans de très bonne condition avec l'accord du promoteur.

Conformément au déroulement de la mission, nous pourrions retenir les dates suivantes :

- Date de visite.....26 Février 2021
- Date de relevé des biens immobiliers.....26 Février 2021
- Date de la valeur de l'expertise.....05 Mars 2021
- Date de la rédaction.....05 Mars 2021

L'élaboration de ce rapport a pour but de définir la valeur vénale des biens.

## **2 – OBJET DE L'EVALUATION**

- ✓ Détermination de la valeur vénale du patrimoine immobilier.
- ✓ Permettre à l'organisme financier d'avoir suffisamment de critères quant à la valeur du gage lors de l'octroi éventuel d'un crédit hypothécaire ou d'investissement etc.
- ✓ Lors d'une transaction immobilière bénéficié d'une plus value à retirer.

### **3 - CLAUSE DE NON PUBLICATION ET D'UTILISATION DU RAPPORT**

Le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

« Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra pas être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publiée d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître ».

### **4 - COLLECTE DES DOCUMENTS**

➤ CONVENTION DE VENTE

➤ LEVE TOPOGRAPHIQUE

➤ LES PLANS

➤ LES PHOTOS

### **5 - LISTE DES INFORMATIONS**

❖ Année d'acquisition du terrain ..... Non communiquées (NC)

❖ Année de construction .....Non communiquées (NC)

❖ Factures SONEB et SBEE.....Non communiquées (NC)

## 6 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

➤ Les biens immobiliers de Monsieur **LAWANI Aboudou Kabirou** sont situés dans les rayons de l'Hôpital Chinois.

➤ L'ouvrage bénéficie d'un accès direct sur la dite voie.

➤ Le quartier se caractérise par ses commerces et infrastructures. La zone est véritablement développée avec des intérêts remarquables à savoir :

- ✓ Ecoles
- ✓ Centres commerciaux
- ✓ Boutiques
- ✓ Collèges
- ✓ Quelques services privés
- ✓ Centres de Santé

La structure est bien localisée avec beaucoup d'atouts à savoir :

- Non loin de l'Hôpital Chinois
- Non loin de la Station JNP
- Non loin du Projet GTZ

Il s'agit d'une zone relativement bonne avec une forte densité démographique selon la taille du quartier.

Les biens immobiliers sont raccordés aux réseaux publics à savoir :

- ❖ Réseau SONEB
- ❖ Réseau SBEE

## **7– IDENTIFICATION**

Immeubles à usage d'habitation sis dans la commune de Parakou.

## **8 – CARACTERISTIQUE DES IMMEUBLES**

### **\* RDC**

- 05 Terrasses
- 01 Salon
- 01 Repas
- 05 Chambres
- 06 SE
- 01 Couloir
- 02 Cages d'escalier
- 01 Garage
- 01 Buanderie
- 01 Cuisine

**BIEN IMMOBILIER**  
**(ETAT DE SURFACE : 331,29 m<sup>2</sup>)**

## **\* R+1**

- 03 Terrasses
- 01 Salon
- 04 Chambres
- 05 SE
- 02 Dressing
- 01 Cage d'escalier
- 01 Couloir
- 01 Cuisine

**BIEN IMMOBILIER**  
**(ETAT DE SURFACE : 286,68 m<sup>2</sup>)**

## **\* R+2**

- 01 Paillote
- 01 Cage d'escalier
- 02 Toilettes
- 01 Hall
- 01 Terrasse
- 02 Chambres

**BIEN IMMOBILIER**  
**(ETAT DE SURFACE : 63,26 m<sup>2</sup>)**

## 9 – ETAT DES SURFACES (m<sup>2</sup>)

### ★ 9.1 - RDC

N°	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )
01	Terrasse N°1	9,65
02	Terrasse N°2	8,53
03	Terrasse N°3	10,27
04	Terrasse N°4	1,45
05	Terrasse N°5	4,08
06	Salon	50,90
07	Repas	19,10
08	Chambre N°1	20,00
09	Chambre N°2	20,04
10	Chambre N°3	15,43
11	Chambre N°4	11,71
12	Chambre N°5	11,70
13	SE N°1	5,23
14	SE N°2	5,22
15	SE N°3	3,36
16	SE N°4	2,51
17	SE N°5	2,31
18	SE N°6	2,31

19	Couloir	16,80
20	Cage d'escalier N°1	7,80
21	Cage d'escalier N°2	7,89
22	Garage	71,34
23	Buanderie	9,76
24	Cuisine	13,90
	<b>TOTAL</b>	<b>331,29</b>

### ★ 9.2 – R+1

N°	Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )
01	Terrasse N°1	18,13
02	Terrasse N°2	20,39
03	Salon	53,65
04	Chambre N°1	28,37
05	Chambre N°2	21,42
06	Chambre N°3	20,00
07	Chambre N°4	27,40
08	SE N°1	7,24
09	SE N°2	5,87
10	SE N°3	5,23
11	SE N°4	5,22

12	SE N°5	4,55
13	Dressing N°1	1,55
14	Dressing N°2	3,51
15	Terrasse N°3	8,15
16	Cage d'escalier	13,90
17	Couloir	17,37
18	Cuisine	24,73
	<b>TOTAL</b>	<b>286,68</b>

### **\* 9.3 – R+2**

N°	Désignation	Surface (m²)
01	Paillote	13,90
02	Cage d'escalier	9,60
03	Toilette N°1	1,44
04	Toilette N°2	1,50
05	Hall	22,66
06	Terrasse	2,39
07	Chambre N°1	6,20
08	Chambre N°2	5,57
	<b>TOTAL</b>	<b>63,26</b>



#### **\* 9.4 - Autres Détails**

N°	Désignation	Unité	Quantité
01	Clôture	m	47,10
02	Cour bétonnée	m <sup>3</sup>	12

## 10 - DESCRIPTION DES IMMEUBLES

### **\* RDC**

Surface couverte : .....331,29 m<sup>2</sup>

- ❖ Remblais : En sable ordinaire arrosé et compacté
- ❖ Construit : Ossatures et chaînages en béton armé
- ❖ Fondation : Supposée à profondeur normale
- ❖ Sur l'ensemble : Toiture lourde
- ❖ Intérieurement : Carrelage

### **\* R+1**

Surface couverte : .....286,68 m<sup>2</sup>

Composé de :

- ❖ Remblais : En sable ordinaire arrosé et compacté
- ❖ Construit : Ossatures et chaînages en béton armé
- ❖ Fondation : Supposée à profondeur normale
- ❖ Sur l'ensemble : Toiture lourde
- ❖ Intérieurement : Carrelage

## **\* R+2**

Surface couverte : .....63,26 m<sup>2</sup>

Composé de :

- ❖ Remblais : En sable ordinaire arrosé et compacté
- ❖ Construit : Ossatures et chaînages en béton armé
- ❖ Fondation : Supposée à profondeur normale
- ❖ Sur l'ensemble : Toiture lourde
- ❖ Intérieurement : Forme dallage

## **11 - NATURE ET ETAT DES CONSTRUCTIONS**

Les immeubles ont été construits avec des matériaux locaux à savoir :

- ✓ Sable
- ✓ Gravier

L'extraction ou l'exploration de ces matières ont été examinées par des fournisseurs. Par contre, les matériaux importés (ciment, fers à béton, les tôles, les peintures, etc.) ont subi des contrôles test dans les laboratoires.

Nous pouvons également noter une très bonne solidité de l'ouvrage suivant les deux principes généraux de construction à savoir :

- ✓ Equilibre statique,
- ✓ Sécurité des constructions liée au coefficient de sécurité et de la largeur suffisante des semelles des fondations.

En résumé, nous pouvons conclure que l'immeuble décrit une action verticale du haut vers le bas (les forces venant du haut s'opposent à une réaction du sol).

## **12 – CONSISTANCE**

Les biens immobiliers sont érigés sur un domaine assez appréciable avec un très bon standing selon le relief de la zone.

## **13 – DIAGNOSTIC DES IMMEUBLES**

### **13.1 - LES FACTEURS PHYSIQUES**

Les biens immobiliers de Monsieur **LAWANI Aboudou Kabirou** sont relatifs à des facteurs qui imposent la valeur vénale du projet.

Comme élément de plus value, nous pouvons résumer de la manière suivante :

- A proximité des agglomérations
- Non loin des équipements administratifs et commerciaux

L'environnement du quartier présente des qualités et intérêts à prendre en compte.

### **13.2 - LES FACTEURS JURIDIQUES**

Monsieur **LAWANI Aboudou Kabirou**, est propriétaire des biens immobiliers conformément aux références fournies.

Il s'agit de la parcelle « K » du lot **2029** sise à **SINANGOUROU**.

Le terrain a été inscrit dans le plan communal de l'Arrondissement et suivant les règles générales d'urbanisme afin de préserver les acquis de l'acquéreur (Promoteur).

### **13.3 - LES FACTEURS ECONOMIQUES**

L'environnement du bien est actuellement dans une phase de croissance économique. La situation économique du quartier est donc bonne.

### **13.4 - LES FACTEURS DEMOGRAPHIQUES**

L'aspect sociodémographique du quartier est véritablement acceptable. Nous pouvons citer plusieurs critères d'appréciation à savoir :

- Taille de l'agglomération.....**bonne**
- Structure et évolution de la population.....**bonne**
- Taux d'activité de la population .....**bon**

### **14 – SITUATION LOCATIVE**

- ❖ Valeur locative des immeubles .....8 937 600 F CFA/an

### **15 – ESTIMATION APRES PROJET**

**NB** : Les prix unitaires appliqués pour l'évaluation des biens immobiliers (terrain et immeubles) sont issus d'un sondage auprès de certaines structures à savoir :

- Service des domaines
- IGN
- Bureaux d'étude
- Agences immobilières
- Apporteurs d'affaires

## **15.1 - ESTIMATION DU TERRAIN**

### **\* CRITERES FAVORABLES**

- Non loin de l'Hôpital Chinois
- Non loin de la Station JNP
- Non loin du Projet GTZ

### **\* CRITERES DEFAVORABLES**

- Loin du marché Arzèkè
- Loin du marché Dépôt
- Loin de la Mairie de Parakou
- Loin de la zone industrielle (SONAPRA, SOBEBRA, COTEB, SONACOP, PORT SEC, etc.)
- Loin de la Préfecture
- Loin des Banques
- Loin du commissariat central de Police

Une enquête sur le terrain nous a permis de retenir les chiffres suivants :

### Parcelle

- Superficie du terrain .....533 m<sup>2</sup>
- Prix du m<sup>2</sup> .....23 836 F CFA
- Abattement pour encombrement .....10 %
- Abattement pour transaction immobilière .....10 %
- Nous retiendrons la valeur du terrain..... **10 290 716 F CFA**

## 15.2 - ESTIMATION DES IMMEUBLES PAR LA METHODE DU PRIX UNITAIRE SUPERFICIEL

### \* RDC

- ✓ Surface utile.....331,29 m<sup>2</sup>
- ✓ Coût des matériaux.....62 302 298 F CFA
- ✓ Coût de la main d'œuvre .....15 575 575 F CFA
- ✓ Déboursé sec (matériaux + main d'œuvre) .....77 877 873 F CFA
- ✓ Coefficient d'entreprise .....1,34
- ✓ **Prix de l'immeuble à l'état neuf.....104 356 350 F CFA**
- ✓ Vétusté .....10 %
- ✓ Valeur nette de l'immeuble..... **93 920 715 F CFA**

**\* R+1**

✓	Surface utile.....	286,68 m <sup>2</sup>
✓	Coût des matériaux.....	42 788 060 F CFA
✓	Coût de la main d'œuvre .....	10 697 015 F CFA
✓	Déboursé sec (matériaux + main d'œuvre).....	53 485 075 F CFA
✓	Coefficient d'entreprise .....	1,34
✓	<b>Prix de l'immeuble à l'état neuf .....</b>	<b>71 670 000 F CFA</b>
✓	Vétusté .....	10 %
✓	<b>Valeur nette de l'immeuble.....</b>	<b>64 503 000 F CFA</b>

**\* R+2**

✓	Surface utile.....	63,26 m <sup>2</sup>
✓	Coût des matériaux.....	7 553 433 F CFA
✓	Coût de la main d'œuvre .....	1 888 358 F CFA
✓	Déboursé sec (matériaux + main d'œuvre) .....	9 441 791 F CFA
✓	Coefficient d'entreprise .....	1,34
✓	<b>Prix de l'immeuble à l'état neuf .....</b>	<b>12 652 000 F CFA</b>
✓	Vétusté.....	10 %
✓	<b>Valeur nette de l'immeuble.....</b>	<b>11 386 800 F CFA</b>



### \* Clôture

- ✓ Longueur développée.....47,10 m
- ✓ Coût des matériaux.....2 811 940 F CFA
- ✓ Coût de la main d'œuvre .....702 985 F CFA
- ✓ Déboursé sec (matériaux + main d'œuvre) .....3 514 925 F CFA
- ✓ Coefficient d'entreprise .....1,34
- ✓ **Prix de clôture à l'état neuf .....4 710 000 F CFA**
- ✓ Vétusté.....15 %
- ✓ **Valeur nette de la clôture.....**

<b>4 003 500 F CFA</b>
------------------------

### \* Cour bétonnée

- ✓ Volume .....12 m<sup>3</sup>
- ✓ Coût des matériaux.....716 418 F CFA
- ✓ Coût de la main d'œuvre .....179 104 F CFA
- ✓ Déboursé sec (matériaux + main d'œuvre) .....895 522 F CFA
- ✓ Coefficient d'entreprise .....1,34
- ✓ **Prix à l'état neuf .....1 200 000 F CFA**
- ✓ Vétusté.....15 %
- ✓ **Valeur nette de la cour.....**

<b>1 020 000 F CFA</b>
------------------------

\* 04 Puisards..... 1 343 792 F CFA

\* 02 Fosses septiques..... 1 376 356 F CFA

\* 04 Regards..... 200 000 F CFA

\* 01 Espaces verts..... 1 000 000 F CFA

**V1 = 178 754 163 F CFA**

### **15.3 - ESTIMATION DES IMMEUBLES PAR LA METHODE LOCATIVE**

- ❖ Valeur locative .....8 937 600 F CFA
- ❖ Taux de capitalisation .....5 %
- ❖ Valeur nette des biens immobiliers.....178 752 000 F CFA

**V2 = 178 752 000 F CFA**

## 15.4 - DETERMINATION DE LA VALEUR MOYENNE PONDEREE DES VALEURS VENALES DE BASE

Soient V1, V2 les valeurs vénales obtenues

Soient K1, K2 les coefficients de pondération des différents résultats (c'est-à-dire degré d'efficacité) respectivement des méthodes de calcul des valeurs vénales sus citées.

La valeur moyenne pondérée sera obtenue par la formule

$$V_m = \frac{K_1.V_1 + K_2.V_2}{K_1 + K_2}$$

$$V_m = \frac{(60 \times 178\,754\,163) + (40 \times 178\,752\,000)}{100}$$

$$V_m = 178\,753\,298 \text{ F CFA}$$

## 16 – CONCLUSION

A la date d'aujourd'hui, la valeur vénale des biens immobiliers est estimée à **CENT QUATRE VINGT NEUF MILLIONS QUARANTE QUATRE MILLE QUATORZE (189 044 014) FRANCS CFA.**

Ce montant prend en compte le terrain et les valeurs constructives selon les plans de recollement obtenus à la date de la mission.

Le présent rapport nous donne des hypothèses de base pour faire face au marché immobilier en cas d'une transaction.

Pour cette estimation nous pouvons retenir les résultats suivants :

- ✓ Valeur nette du terrain.....**10 290 716 F CFA**
- ✓ Valeur nette des biens immobiliers  
(Constructions).....**178 753 298 F CFA**
- ✓ Valeur vénale des biens immobiliers  
(Terrain + constructions)..... **189 044 014 F CFA**

En foi de quoi nous avons rédigé le présent rapport, sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir procédé nous même aux opérations qui sont décrites, pour servir et valoir ce que de droit.