

JEAN-CLAUDE ROSTANG

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

MEMBRE DE LA CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE
FRANCE

06.07.09.01.72

e-mail : jc.rostang@orange.fr

34 Boulevard de Picpus
75012 PARIS

n/réf : JCR /DR – M 8962

PARIS, NOVEMBRE 2025

v/réf :

Dossier : SAS « NOVARE CAMP »

SELARL ASTEREN

Maître Sabine ROCHER

Mandataire Judiciaire

AVIS DE VALEUR VENALE LIBRE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « CENTRE DE VACANCES »
DOMAINE DU SERRE GRAS,
SIS A ASPRES - SUR - BUËCH (05140 HAUTES ALPES),
ROUTE DE SERRES

SITUATIONS GEOGRAPHIQUE & COMMERCIALE

L'ensemble immobilier à évaluer se situe à 800 m env. d'altitude, dans un secteur naturel, boisé avec beaucoup de relief. A 1,500 km au nord du village, à 600 m env. d'un groupe de maisons et 1 km env. de la gendarmerie. La voie de desserte est sans commercialité directe et se termine en impasse. A 12 km env. de SERRES par CD 1075 (ancienne RN75, axe GRENOBLE/SISTERON) et CD 993 et 994. Commune rurale à habitat dispersé, de 802 habitants (2022), hors unité urbaine. Communauté de communes de BUËCH DEVOLUY. Gare SNCF –TER (GRENOBLE/GAP) et ligne PARIS/BRIANÇON, (par VALENCE)

Arrondissement de GAP. A 26 km env. au sud-ouest de GAP. Proche du Parc naturel des Ecrins. Département des Hautes Alpes. Région P.A.C.A.

DESIGNATION DES BIENS (Surfaces fournies en partie)

Sur un terrain constitué de 7 parcelles accolées, d'une configuration globale irrégulière, à fort relief, clos de grillages et muret, avec un accès véhicules depuis le chemin asphalté se terminant en impasse (véhicules), puis vers « la Combe », sont élevés divers bâtiments (simples rez-de-chaussée et R+3, sur rez-de-chaussée « bas »), de construction déjà ancienne (années 70 env.), en maçonnerie béton armé, parpaings, couverts en terrasses, gravillonnées. L'ensemble est de présentation générale correcte mais a subi d'importantes dégradations et actes de vandalisme rendant impossible l'exploitation de Centre de Vacances, sans de gros travaux de remise en état de fonctionnement,

1 - PAVILLON DE GARDIEN (simple RDC) :

* AU REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVE:

► Une maison d'habitation, entièrement dégradée, comprenant :

- Entrée, couloirs, dégagements,

Cuisine désaffectée, Séjour et 2 chambres, avec placards.

Salle d'eau et w-c séparé.

..... 72,00 m² env.

Hauteur sous plafonds : 2,50 m env.

Sols : lino (HS), parquet flottant, carrelage. Murs : papier peint, carrelage.

Auvent-terrasse 15,00 m² env.

Surface habitable à Rez-de-chaussée 1 * 72,00 m² env.

+ Auvent-Terrasse 15,00 m² env.

► Garage et local technique :

- Garage automobile, fermée d'une porte coulissante en bois 15,00 m² env.

Chaudière (chaudière « Franco Belge », au fioul) 5,50 m² env.

+ Garage et chaudière * 20,50 m² env.

Surface totale utile 1, à rez-de-chaussée + Garage et Chaudière ** 92,50 m² env.

+ Auvent-Terrasse 15,00 m² env.

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: devenu inhabitable sans travaux

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude (BEC). Electricité. Sanitaires complets lavabo, douche). Chauffage central individuel au fioul (état ?). Menuiseries extérieures métalliques et PVC. Double vitrage. Volets roulants (manuels. Etat ?).

2 - BATIMENT PRINCIPAL (RDC « BAS » + RDC +3) :

* AU REZ-DE-CHAUSSEE « BAS »: par large chemin-rampe, extérieure asphalté, escalier intérieur et escalier métallique, extérieur (secours),

► Des locaux aménagés en :

- Ateliers, locaux techniques, buanderie, chaufferie, 2 boxes automobiles. Poste électrique ;
Plusieurs vitrages cassés 400,00 m² env.

Surface utile à Rez-de-chaussée Bas * 400,00 m² env.

* AU REZ-DE-CHAUSSEE « HAUT »: par plusieurs portes vitrées (en partie cassées, voire détruites),

► Des locaux aménagés en :

- A simple rez-de-chaussée surélevée, une grande salle de jeux, avec bon éclairage naturel. Petite cuisine d'appoint. Réserve 156,00 m² env.
- Grande salle de restauration. Salle annexe. Bon éclairage 210,00 m² env.
- Grande cuisine, avec équipements spécifiques, en partie dégradés.
Chambres froides. Couloirs et dégagements. Accès aux étages..... 454,00 m² env.
Hauteur sous faux-plafonds : 2,70 m à 2,75 m env.
Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs : peinture, carrelage.

Surface utile à Rez-de-chaussée Haut * 820,00 m² env.

* AU 1^{ER} ETAGE: par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) et escalier extérieur de secours, sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo. 7 chambres avec sanitaire et bagagerie (non donnés à la visite). Accès escalier de secours. 600,00 m² env.
Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.
Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

Surface utile au 1^{er} étage * 600,00 m² env.

* AU 2^{EME} ETAGE: par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) et escalier extérieur de secours, sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo. 7 chambres avec sanitaire, bagagerie (non donnés à la visite). Accès escalier de secours 600,00 m² env.

Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.

Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

Surface utile au 2^{ème} étage..... * 600,00 m² env.

* AU 3^{EME} ETAGE: par 2 escaliers intérieurs en maçonnerie dallée (larg. 1,55 m env.) sans ascenseur,

► Des locaux aménagés en :

- Couloir central, 5 dortoirs de 10 lits, 12 douches sommaires. Batterie de lavabos. Sanitaires (2 w-c, 2 douches, vestiaire. 3 chambres avec placard et lavabo..... 480,00 m² env.

Hauteur sous plafonds: 2,75 m env.

Sols : dalles plastiques, carrelage. Murs: peinture, carrelage.

Surface utile au 3^{ème} étage * 480,00 m² env.

Surface totale utile développée..... *** 2 900,00 m² env.**

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: moyen à très moyen et en dégradation progressive.

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude. Electricité. Force. Sanitaires complets mais anciens et rudimentaires (douches, grands lave-mains ; type refuge ou colonie). Chauffage central au gaz. Menuiseries extérieures métalliques, bois et PVC. Double vitrage (brisé en grande partie). Equipements spécifiques en cuisine. Chambres froides (état de fonctionnement?).

3 - SALLE POLYVALENTE (simple RDC) :

* AU REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVE:

► Des locaux aménagés en :

- Salle de spectacles, avec estrade. Bien éclairée par 10 fenêtres et portes vitrées.

Volets bois (vétustes) 135,00 m² env.

Hauteur sous faux-plafond : 2,80 m env.

Sol : dalles plastiques. Murs : parpaings enduits.

- Auvent 5,50 m² env.

Surface utile à Rez-de-chaussée 3 * 135,00 m² env.

+ Auvent 5,50 m² env.

ETAT GENERAL D'ENTRETIEN: moyen à très moyen avec nombreux vitrages cassés.

EQUIPEMENTS: Assainissement (fosse septique). Eau chaude. Electricité. Chauffage central au gaz. Menuiseries extérieures en bois. Simple vitrage. Volets bois (vétustes).

4 - DEPENDANCES (simple RDC) :

- Piscine extérieure en maçonnerie dallée. Plage dallée. Clos de grillages.
- Pool house avec 2 blocs sanitaires (2 w-c, lavabo) carrelés..... 12,00 m² env.
- Local technique piscine, en maçonnerie..... 10,00 m² env.
- Terrain de pétanque.
- Citerne gaz, enterrée.
- Aire de jeux d'enfants (balançoires, etc), sécurisée en pourtour.
- Partie de terrain avec sols gravillonnés ou empierrés.
- Parc-Terrain résiduel, avec un fort relief. Plusieurs essences d'arbres.

Nota : Nous n'avons pu accéder à la totalité des lieux et avons pris en compte partie des surfaces communiquées.

Voir Photos en ANNEXE I.

URBANISME

Approbation du P.L.U. par Délibération. Révision générale du P.L.U. approuvée le 7/09/2008. Dernière Procédure approuvée le 26/11/2018. Plan de Prévention des risques naturels : prescrit.

Zone Ne (regroupant des équipements d'accueil d'intérêt collectif à vocation d'activités touristiques ou sociales). Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Instauration du Droit de Préemption Urbain par Délibération.

Instauration d'Obligation du Permis de Démolir

Voir en **ANNEXE II.**

CADASTRE

Sur parcelles cadastrées Section B 01 N° 1104 ; 1105 ; 1106 ; 1107 et 1108, lieu-dit « La Combe » et N°1532 et 1533, lieu-dit « L'Ecluse » pour une surface totale de 4 ha 46 a 34 ca.

Voir extraits du Plan cadastral en **ANNEXE III.**

Informations cadastrales confidentielles fournies et soumises notamment aux limites fixées par la Loi n° 78-17 du 06 Janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Ces renseignements transmis devront impérativement respecter les obligations de discrétion et de sécurité concernant les informations nominatives contenues dans la présente documentation.

AMIANTE – PLOMB – ETAT PARASITAIRE - ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES – PERFORMANCE ENERGETIQUE

⇒ AMIANTE

[calorifugeage, flochage, faux-plafonds]

Décret n° 96-97 du 7 Février 1996, modifié par

Décret n° 97-855 du 12 Septembre 1997, modifié par

[tous matériaux] Norme PR NFX 46-020

Décret n° 2001-840 du 13 Septembre 2001, complété par

Décret n° 2002-839 du 03 Mai 2002 (Loi S.R.U. – applicable au 1^{er} Septembre 2002)

Arrêté du 22 Août 2002

ABROGES.

A compter du 1^{er} janvier 2013, complétés par le Décret du 3^{er} juin 2011 et les deux Arrêtés du 12 décembre 2012 (sur les modalités de réalisation du repérage des matériaux et produits de la Liste A (flocages, calorifugeages et faux-plafonds) et de la Liste B (parois verticales intérieures, murs et cloisons en dur, planchers, plafonds, conduits, canalisations et équipements extérieurs, toitures) de la nouvelle Annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Arrêté du 21 décembre 2012 sur les recommandations générales de sécurité devant être contenues dans le Dossier Technique Amiante (DTA) avec modèle de fiche récapitulative.

☞ DTA non communiqué mais des matériaux amiantés ont été relevés.

⇒ CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Loi n° 2004-806 du 09 Août 2004 (Code la Santé Publique)

[ancien : Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb (saturnisme) - Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998]

☞ Non communiqués.

⇒ ETAT PARASITAIRE [Insectes Xylophages : termites, capricornes, ...]. Norme NFP. 03-200

Loi n° 99-471 du 8 Juin 1999

Décret n° 2000-613 du 3 Juillet 2000 &

Arrêté du 10 Août 2000

Décret n° 2006 1653 du 21/12/2006. Art. R.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (validité 6 mois)

☞ Non communiqué.

⇒ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE « D.P.E. »

- Pour les caractéristiques de la performance énergétique en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.
- Situation du bien (logement ou bâtiment par rapport à une grille d'évaluation classant les bâtiments en fonction de leur performance énergétique).

☞ Non communiqués. Supposé moyens.

⇒ DIAGNOSTICS « GAZ » ET « ELECTRICITE »

- Pour le gaz naturel et le GPL : 2008
- Pour l'électricité depuis 2007

☞ Non communiqués.

⇒ ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES

Applicable depuis le 1^{er} Juin 2006

L'Article L125-5 du nouveau code de l'environnement a été introduit par l'article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2007 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Cet article instaure deux obligations distinctes d'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers :

- une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant le bien immobilier
- une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné.

☞ Voir en **ANNEXE II.**

SITUATION LOCATIVE

Evaluation en valeur vénale libre de toute location ou occupation quelconque. L'ensemble a subi d'importantes dégradations et actes de vandalisme (voir photos).

TITRE DE PROPRIETE

Non communiqué. Situation juridique supposée régulière et sans servitudes particulières, pour notre évaluation.

ELEMENTS D'APPRECIATION

DEFAVORABLES :

- La tendance du marché immobilier très restreinte pour ce type de bien.
- L'emplacement commercial médiocre et éloigné de pôles attractifs.
- L'ensemble a subi d'importantes dégradations et rendues les lieux non sécurisés.
- La cote très négative après une exploitation et des informations préjudiciables sur le Net.
- L'affectation des lieux limite les candidatures d'acquisition.

FAVORABLES :

- La desserte routière est correcte.
- L'ensemble est assez cohérent et exploitable.
- La bonne présentation générale, extérieure et ses vues.

AVIS DE VALEUR VENALE LIBRE

Le type de bien considéré, son affectation et le caractère « monovalent » de la majeure partie des lieux et le manque de références suffisantes, ne permettent pas de retenir la méthode « par comparaison ». Nous retiendrons la méthode d'évaluation « *Hôtelière* », valeurs théoriques de calcul, en l'absence d'exploitation récente et de chiffres d'affaires, pour des biens de mêmes nature et importance, les bases ci-dessous, prenant en compte l'emplacement, l'affectation, avant abattement forfaitaire pour travaux de base pour tenir de l'état actuel des lieux, des équipements des surfaces, mais également à la tendance actuelle du marché immobilier d'activité, soit :

Critères de calcul :

Nombre de lits retenu dortoirs et chambres) : 173

Période d'ouverture : 4,5 mois (vacances notamment)

Prix moyen retenu de la nuitée, P.Déj. et linge inclus : 27 € TTC

Soit une recette annuelle théoriquement retenue de :

$$27 \text{ €} \times 173 = 4\,671 \text{ € TTC (TVA à 10\%)}$$

$$4\,671 \text{ €} \times 135 \text{ jours} = 630\,585 \text{ €}$$

Taux d'occupation annuelle retenu : 40%

$$\text{Soit une recette théorique annuelle de : } 630\,585 \text{ €} \times 0,40 = 252\,234 \text{ €}$$

$$\begin{array}{r} \text{Dédution Taxe foncière 2024.....} \\ \hline 18\,000 \text{ €} \\ \hline 234\,234 \text{ €} \end{array}$$

Valeur locative avec un taux d'effort de 30 % :

$$\text{Soit une recette théorique annuelle de : } 234\,234 \text{ €} \times 0,30 = 70\,270 \text{ €}$$

Nota : *L'ensemble était loué à bail commercial au 1/08/2022, moyennant un loyer annuel de 30 000 € en principal HT et HC, avec une promesse de vente des murs, moyennant le prix de 320 000 €, matériel inclus.*

Taux de rendement net retenu : 9%

$$\text{Soit : } \frac{70\,270 \text{ €} \times 100 \times 100}{107,5^* \times 9} = 726\,305 \text{ €, soit } 730\,000 \text{ € env.}$$

**Droits de mutation*

$$\text{Valeur vénale retenue : } 730\,000 \text{ €}$$

$$\begin{array}{r} \text{Abattement forfaitaire pour travaux de remise en état d'usage : } \\ \hline 300\,000 \text{ €} \\ \hline 430\,000 \text{ €} \end{array}$$

Pondération des surfaces :

<u>Pavillon de gardien</u>	72,00 m ² x 1,00 =	72,00 m ²
Terrasse	15,00 m ² x 0,10 =	1,50 m ²
Garage, chaufferie	20,50 m ² x 0,30 =	6,15 m ²

Rez-de-chaussée Bas:

Ateliers, locx tech	400,00 m ² x 0,50 =	200,00 m ²
---------------------------	--------------------------------	-----------------------

Rez-de-chaussée Haut:

Salle, réserve	156,00 m ² x 1,00 =	156,00 m ²
Salle	210,00 m ² x 1,00 =	210,00 m ²
Cuisine, dépendances...	454,00 m ² x 0,70 =	317,80 m ²

1^{er} étage :

Dortoirs, chambres	600,00 m ² x 1,00 =	600,00 m ²
--------------------------	--------------------------------	-----------------------

2^{ème} étage :

Dortoirs, chambres	600,00 m ² x 0,80 =	480,00 m ²
--------------------------	--------------------------------	-----------------------

3^{ème} étage :

Dortoirs, chambres.....	480,00 m ² x 0,70 =	336,00 m ²
-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Dépendances :

Salle de spectacles.....	135,00 m ² x 1,00 =	135,00 m ²
Auvent	5,50 m ² x 0,10 =	0,55 m ²
Sanitaires piscine	12,00 m ² x 0,30 =	3,60 m ²
Local tech.....	10,00 m ² x 0,10 =	1,00 m ²
Autres	mémoire	

 2 519,60 m²

Soit une valeur de 171 € env. le m² pondéré

Valeur vénale retenue : 430 000 €

Sources et références: DVF, Base Biens Paris Notaires Services.

☞ Voir en ANNEXE IV.

CONCLUSION

Nous concluons à une VALEUR VENALE LIBRE de l'ensemble immobilier «Centre de Vacances », Domaine du Serre Gras, sis à ASPRES-SUR-BUËCH (05140 Hautes-Alpes), Route de Serres, de l'ordre de

4 3 0 0 0 0 €
(QUATRE CENT TRENTE MILLE €UROS)
HORS DROITS

L'importance des travaux de remise en état à réaliser pour conduire l'ensemble de l'immeuble à sa destination prévue et un marché des transactions immobilières très restreint pourront justifier l'examen de toute proposition sérieuse d'acquisition.

L ' E X P E R T

Clos à PARIS,

le 20 novembre 2025,

en un unique exemplaire.

ANNEXE I

ANNEXE II

ANNEXE III

ANNEXE IV