

Benoît VIAUD

Expert Foncier Agricole

Expertise de biens ruraux et urbains

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert agréé CNEFAF

Expert certifié R.E.V-TEGoVA



RAPPORT D'EXPERTISE FONCIÈRE

SARL DUCAM PASCUAL EXT SCI SARAH

Commune de LA-TESTE-DE-BUCH

Réf. 2025BV013316 - JUILLET 2025

Cabinet 7 Claveau ■ 33 126 FRONSAC

Tél : 09 75 32 05 59 ■ e-mail : b.viaud@experts-fonciers.com ■ www.expertise-fonciere-libourne.fr

SIRET : 389 911 520 00044 ■ APE : 8299 Z ■ TVA : FR2938991152000010

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèques libellés à son nom

Expert Foncier et Agricole

La profession d'Expert Foncier et Agricole est réglementée par les articles L 171-1 et R 171-1 du Code Rural.

L'Expert foncier et agricole, généraliste du droit de propriété, homme de terrain, conseille la famille, et l'entreprise

Droit du Foncier

Il intervient en toute indépendance lors de donations, partages, successions, sorties d'indivisions, liquidations de communauté, évaluations ISF, expropriations, baux...

Estimations Immobilières

Il estime en milieu urbain ou rural, les immeubles bâtis et non bâtis, commerciaux, industriels, agricoles, les étangs, les carrières, les installations de loisirs.

Valeurs locatives et Mobilières

Il estime les valeurs locatives d'habitation, les fermages, les loyers commerciaux, les fonds de commerce, la valeur des parts de sociétés, du capital d'exploitation...

Agronomie Environnement

Il effectue les comptes de sortie de ferme, rédige les états des lieux, toutes études techniques et d'impact, calcule les préjudices et indemnités de sinistres...

Expropriations Etudes

Il vous assiste lors de négociations, de dossiers pré-contentieux ou contentieux, d'expropriations, de préemption. Il réalise des études techniques et patrimoniales...

SOMMAIRE

I - DÉSIGNATION ET MISSION	4
1-1 Mandant	4
1-2 Contexte d'intervention et base de valeur.....	4
1-3 Date de valeur	4
1-4 L'expert	4
1-5 Indépendance et référentiel.....	5
1-6 Confidentialité.....	5
1-7 Visite(s) : date(s) et nature.....	5
1-8 Réserves et conditions d'utilisation	5
1-9 Documents communiqués	6
II - DÉSIGNATION DU BIEN	7
2-1 Situation du bien	7
2-2 Désignation cadastrale.....	11
2-3 Description du bien	12
2-4 Facteurs juridiques	18
III - ESTIMATION DU BIEN	21
3-1 Rappel et définition	21
3-2 Facteurs de valorisation	22
3-3 Analyse du marché foncier	23
3-4 Termes de comparaison	25
3-5 Estimation.....	29
CONCLUSION ET AVIS DE L'EXPERT	30

I - RÉQUISITION ET MISSION - PRÉAMBULE

1-1) Mandant

Nous avons été missionnés par **ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux**, greffe n°2022-J00636/2025M0229, rendu par monsieur le juge commissaire en date du 22 janvier 2025,

afin de déterminer la valeur vénale d'un appartement sis

15 rue Victor Hugo - 33260 LA-TESTE-DE-BUCH (Gironde)

1-2) Contexte d'intervention et base de valeur

Notre mission s'inscrit dans un contexte de procédure de liquidation judiciaire de la SARL DUCAM PASCUAL EXT. SCI SARAH.

Dans le cadre de la liquidation judiciaire, il nous a été demandé de déterminer la valeur vénale du bien décrit dans le présent rapport, dans leur état au jour de notre visite.

Hypothèse de valorisation : ledit bien a été évalué, considéré en l'état, en continuité d'usage.

1-3) Date de valeur

La date de valeur considérée est le vendredi 25 juillet 2025, date de dépôt de notre rapport d'expertise.

1-4) L'expert

Monsieur Benoît VIAUD, expert Foncier et Agricole, agréé par le **C.N.E.F.A.F (Conseil National des Experts Fonciers, Agricoles et Forestiers)**, membre de la **C.E.F (Confédération des Experts Fonciers)**, Expert certifié **R.E.V-TEGoVA (Recognised European Valuer)**, cabinet 7 Claveau, 33 126 FRONSAC, assuré en responsabilité civile professionnelle par GROUPAMA Centre Atlantique, siège social est sis 2 avenue de Limoges, BP8527, 79044 NIORT CEDEX 9, sous le numéro de contrat n° **004736630115**.

1-5) Indépendance et référentiels

Les travaux réalisés par Cabinet VIAUD s'inscrivent dans le respect strict du cadre et de la déontologie fixés par les normes d'expertises nationales et internationales :

- La Charte de l'Expertise en évaluation immobilière,
- Le Guide Bleu (TEGoVA),
- International Valuation Standards (IVS),
- L'expert soussigné certifie n'avoir aucun lien avec son mandant de nature à remettre en cause son indépendance.

1-6) Confidentialité

L'EXPERT s'engage à conserver strictement confidentiel les informations et documents qui lui ont été confiés au titre de la présente mission, à ne pas rendre publiques ses conclusions, sauf à devoir en communiquer les termes à une autorité administrative et judiciaire, à la suite d'une demande préalable et expresse.

1-7) Visite : date(s) et nature

- ▶ Date de la / des visite(s) : mardi 15 juillet 2025
- ▶ Nom de l'Expert : **Benoît VIAUD**,
- ▶ En présence de : **Monsieur DUCAM, co-gérant de la SARL DUCAM PASCUAL**
- ▶ Nature de la visite : Extérieure et intérieure.

1-8) Réserves et conditions d'utilisation

- ➔ Les descriptions sont restreintes aux seuls éléments visibles et détectables par un non technicien de la construction. L'évaluation est faite sous réserve que les diagnostics techniques ne révèlent pas d'anomalies ou de pathologie du bâtiment particulières. Si les destinataires du présent rapport estiment devoir obtenir une garantie de ce point de vue ils devront faire intervenir des techniciens spécialisés ou, en cas de vente prévue, faire établir le dossier de diagnostic précité.

- ➔ Le présent rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé. Tout ou partie du rapport, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de son auteur quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

- ➔ Les surfaces sont données à titre indicatif mais sont suffisamment précises pour répondre à la mission qui nous a été confiée : ces dernières pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre expert.

1-9) Documents communiqués

Les documents suivants ont été transmis par le mandant ou ont été consultés et photographiés lors de la visite réalisée par l'expert :

- ▶ Ordonnance du tribunal de commerce de Bordeaux,
- ▶ Adresse et références cadastrales du bien.

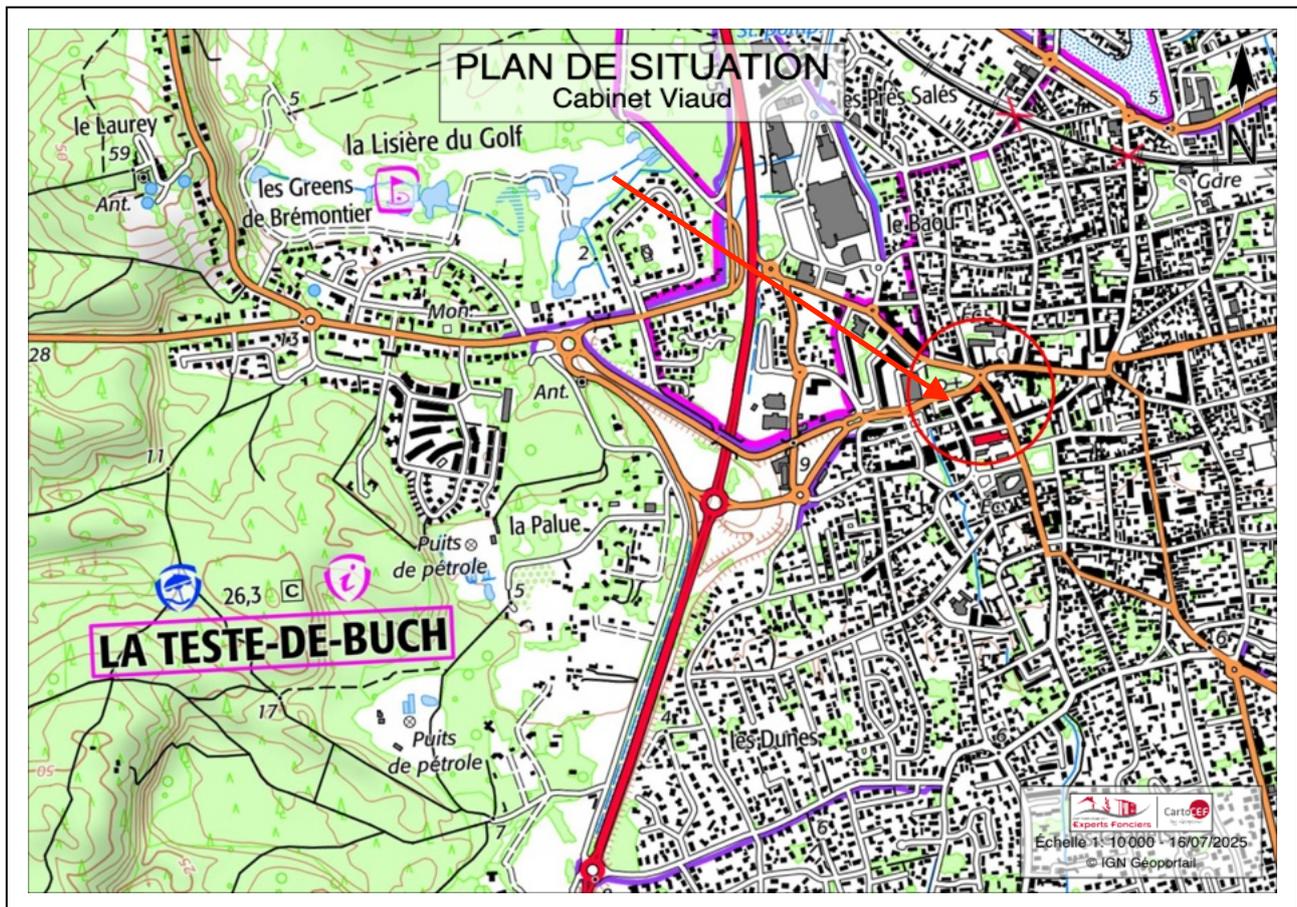
OBSERVATIONS : *Lors de notre premier contact avec Monsieur DUCAM en février 2025, celui-ci nous a informés qu'il ne disposait pas des clés de l'appartement à expertiser. Malgré nos démarches répétées et plusieurs relances de notre part, l'accès au bien n'a pu être organisé qu'en juillet 2025, permettant enfin la réalisation de la visite d'expertise. Ces difficultés d'accès expliquent le retard pris dans notre intervention sur site et justifient le délai de remise du présent rapport.*

II - DÉSIGNATION ET PRÉSENTATION DU BIEN

2-1) SITUATION DU BIEN

Il s'agit d'un appartement de type deux situé au premier étage d'un immeuble en copropriété, situé dans le centre bourg de la commune de LA-TESTE-DE-BUCH (Gironde).

Cet immeuble est situé au 15 rue Victor Hugo, en bordure au Sud de la voie communale.



Situation administrative

Le bien faisant l'objet de la présente expertise est situé sur le territoire de la commune de La Teste-de-Buch, intégrée dans la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud - Pôle Atlantique (COBAS).

Positionnement géographique

La Teste-de-Buch est une commune littorale du Sud-Ouest de la France, stratégiquement positionnée sur le Bassin d'Arcachon. Elle constitue l'une des plus importantes communes du littoral atlantique français par sa superficie. La commune s'étend sur la façade océanique atlantique et borde le célèbre Bassin d'Arcachon. Elle fait partie intégrante de la région historique de Gascogne et bénéficie d'une position privilégiée entre océan et bassin.

Environnement proche

Le bien se trouve dans la partie urbanisée de la commune, en périphérie du centre-ville historique.

Topographie et accessibilité

- Topographie : Terrain relativement plat, caractéristique du littoral atlantique avec une pente douce vers le Bassin d'Arcachon.
- Accessibilité :

Le bien bénéficie d'une accessibilité satisfaisante grâce au réseau routier local et régional :

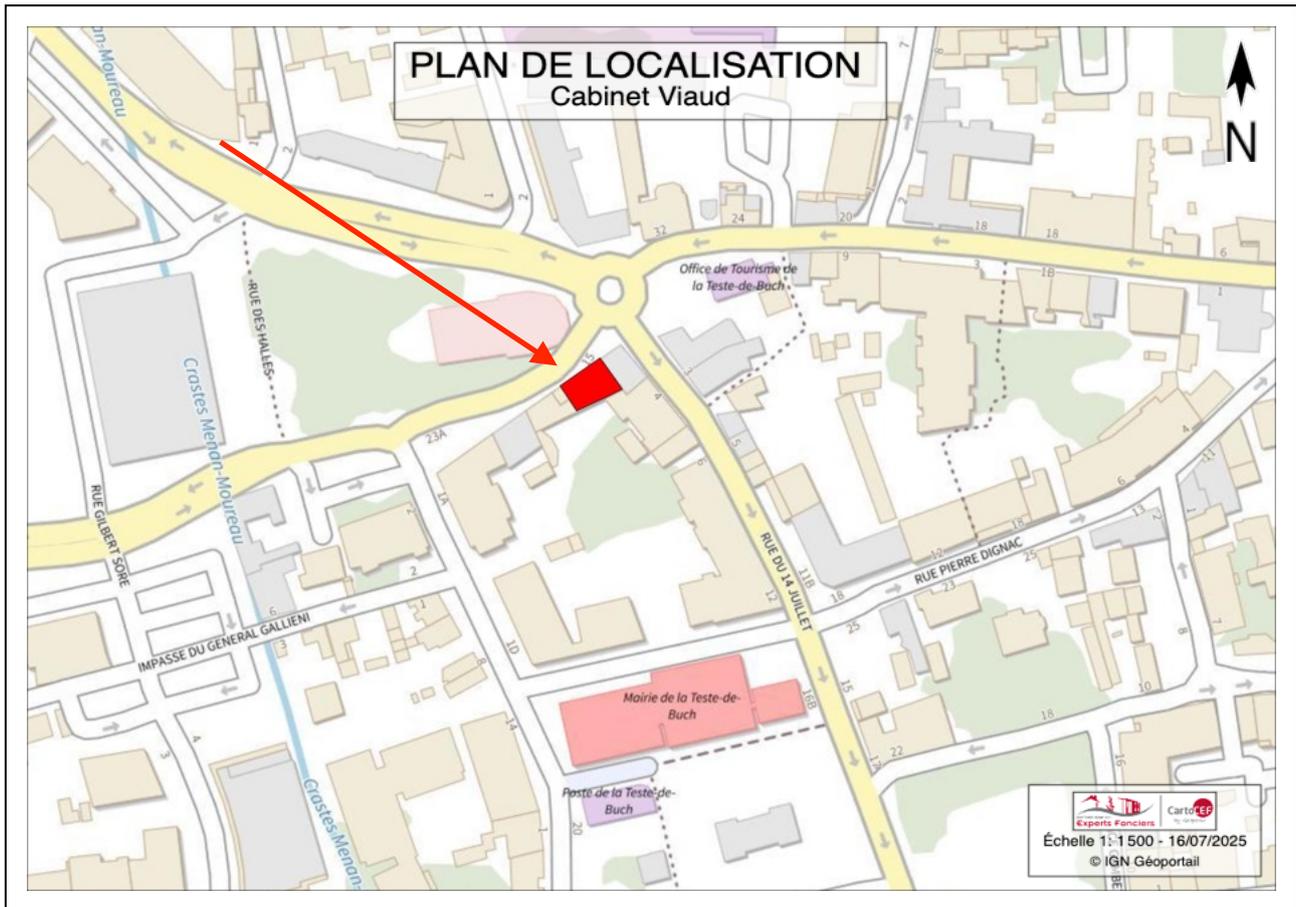
- * Accès aux voies principales de la commune
- * Connexion facilitée vers le centre-ville de La Teste-de-Buch
- * Liaison vers Arcachon et les autres communes du Bassin
- * Proximité des axes de communication vers Bordeaux et l'A63

Particularités

La Teste-de-Buch présente une économie diversifiée basée sur :

- Le tourisme balnéaire et de nature
- L'ostréiculture traditionnelle du Bassin d'Arcachon
- Les services et commerces de proximité
- Les activités liées à l'environnement naturel exceptionnel

La commune de La Teste-de-Buch, forte de ses 26 000 habitants environ, présente un dynamisme économique et démographique soutenu, renforcé par son attractivité touristique et résidentielle.



Présentation de la commune de LA-TESTE-DE-BUCH :

Situation géographique

La Teste-de-Buch est une commune française située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle occupe une position stratégique sur la façade atlantique, au cœur du Bassin d'Arcachon.

Démographie

La commune compte 27 632 habitants en 2025, selon les dernières estimations. Le nombre d'habitants à La Teste-de-Buch est passé de 26 269 en 2020 à 26 556 en 2021, soit une hausse de 1.1%.

Avec une densité de population de 136,60 hab/km², La Teste-de-Buch présente une densité modérée qui permet un cadre de vie préservé tout en maintenant les services urbains nécessaires.

Économie locale

Aujourd'hui, les principales activités économiques de la commune sont le tourisme en premier lieu, l'ostréiculture et la construction navale. Le tourisme constitue le pilier économique principal de la commune. La présence de la Dune du Pilat, les plages océaniques, le Bassin d'Arcachon et les espaces naturels préservés génèrent une activité touristique intense, particulièrement en saison estivale.

L'ostréiculture représente une activité économique traditionnelle majeure, bénéficiant des conditions exceptionnelles du Bassin d'Arcachon. Cette activité structure l'économie locale et participe à l'identité culturelle du territoire.

Environnement

La Teste-de-Buch bénéficie d'un environnement naturel d'exception avec :

- La Dune du Pilat, site naturel emblématique et plus haute dune d'Europe
- Le Bassin d'Arcachon avec ses prés salés et ses parcs ostréicoles
- Les plages océaniques de la façade atlantique
- Les forêts des Landes de Gascogne couvrant une grande partie du territoire communal

Infrastructures et accessibilité

En tant que commune importante du Bassin d'Arcachon, La Teste-de-Buch dispose d'équipements publics et de services adaptés à sa population : établissements scolaires, équipements sportifs, services de santé, commerces et administrations.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière :

- Proximité de l'autoroute A63 (axe Bordeaux-Bayonne)
- Liaison facilitée avec Bordeaux (environ 60 km)
- Réseau routier local bien développé vers les communes du Bassin d'Arcachon

Conclusion

La Teste-de-Buch constitue une commune majeure du littoral aquitain, bénéficiant d'atouts géographiques, économiques et environnementaux exceptionnels. Sa position stratégique sur le Bassin d'Arcachon, combinée à la présence de la Dune du Pilat et d'espaces naturels remarquables, en fait un territoire à forte valeur ajoutée.

La Teste-de-Buch représente un territoire d'excellence pour l'investissement immobilier et le développement économique, tout en présentant des spécificités liées à son caractère littoral et touristique qu'il convient de prendre en compte dans toute évaluation foncière.

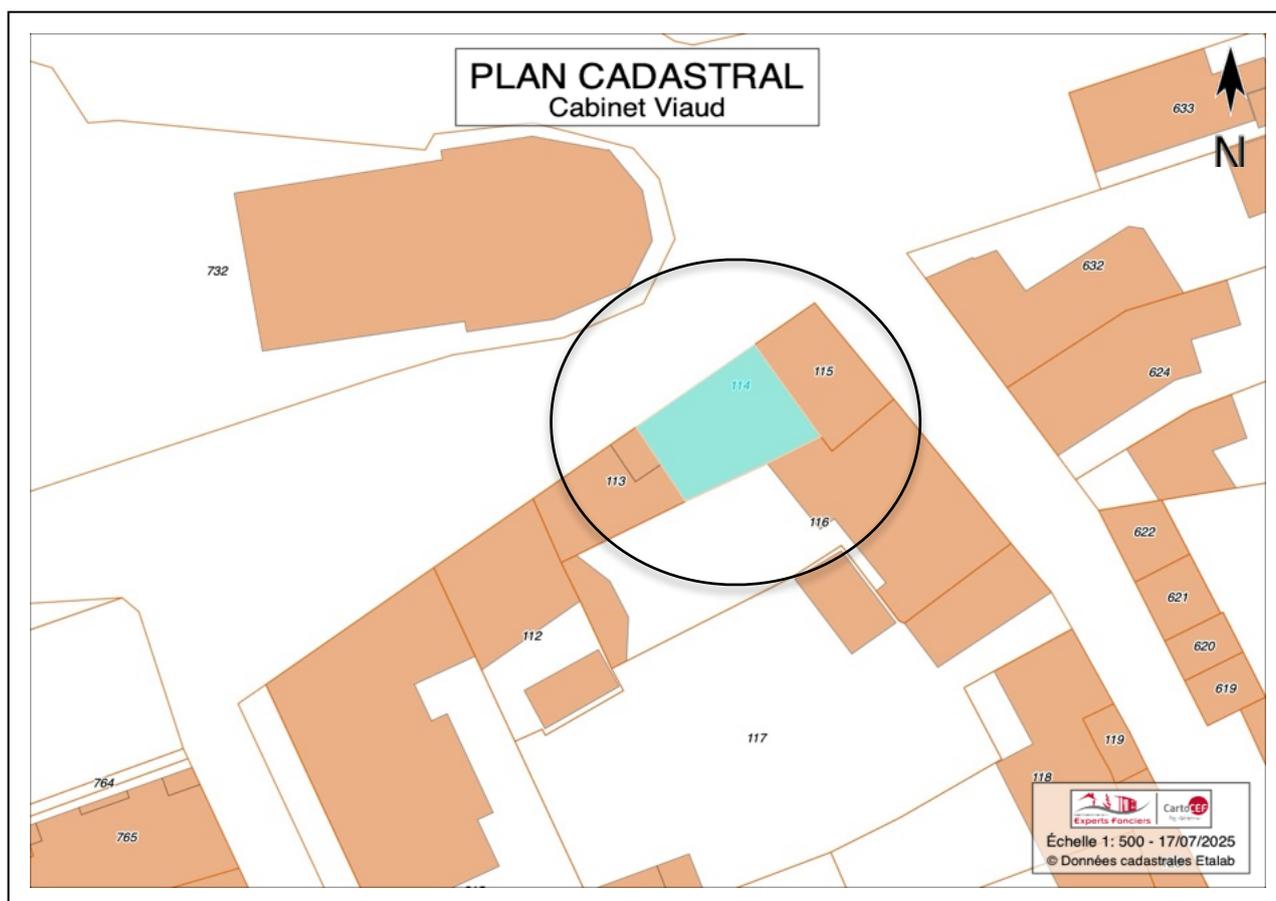
2-2) DÉSIGNATION CADASTRALE

L'inventaire des biens concernés a été effectué d'après :

- ▶ le plan cadastral issu du site en ligne du cadastre www.cadastre.gouv.fr,
- ▶ des photographies aériennes et plan de situation réalisé sur le site www.geoperso.fr,
- ▶ de notre visite terrain du 15 juillet 2025.

Les biens immobiliers à évaluer figurent au fiscal rénové de la commune de La-Teste-De-Buch de la façon suivante:

Section	Numéro	Lieudit	Adresse	Surface totale m ²	Sol - agrément
FY	114	L'Église	15 rue Victor Hugo	203	203
TOTAL GÉNÉRAL				203	203



2-3) DESCRIPTION DU BIEN

Le bien expertisé est constitué d'un appartement de type 2, situé au premier étage d'un immeuble en copropriété sis au n°15 de la rue Victor Hugo de la commune de La-Teste-De-Buch.

Cet immeuble est édifié en bordure au Sud de la voie communale. Trois locaux commerciaux composent le rez-de-chaussée de l'immeuble. Côté Ouest se trouve une porte permettant l'accès au deux appartements situés au premier étage de l'immeuble.



DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

Caractéristiques architecturales

L'immeuble présente une architecture typique du XIXe siècle avec une façade ordonnancée de style néoclassique. La construction s'élève sur deux niveaux (R+1) avec une distribution régulière des ouvertures. La façade principale arbore un traitement architectural soigné avec corniche moulurée, bandeaux saillants entre les niveaux et encadrements de baies sculptés. L'ensemble s'inscrit harmonieusement dans le tissu urbain du centre-ville avec un alignement parfait sur rue.

Structure et matériaux

La construction est édifiée en pierre de taille calcaire, matériau noble caractéristique de la région. Les murs porteurs en maçonnerie traditionnelle présentent une épaisseur importante garantissant une excellente inertie thermique et une solidité structurelle pérenne. Les refends intérieurs participent à la stabilité générale de l'ouvrage.

Toiture

Non visible depuis la rue.

Menuiseries

Les menuiseries ont fait l'objet d'une modernisation avec la pose de châssis PVC à double vitrage, équipés de volets roulants électriques. Cette rénovation améliore significativement les performances thermiques et acoustiques du bâtiment tout en conservant les proportions d'origine des baies.

Aménagements extérieurs

L'immeuble bénéficie d'un accès direct depuis la voie publique. L'entrée commune dessert les différents niveaux par un escalier intérieur. Aucun espace extérieur privatif n'est visible depuis la rue.

Équipements

Électricité : installation 220 volts conforme aux normes en vigueur

Adduction d'eau : raccordement au réseau public de distribution

Chauffage : système individuel par convecteurs électriques dans chaque logement

Production d'eau chaude: cumulus électriques individuels

Assainissement : raccordement au réseau collectif (tout-à-l'égout)

État général

L'immeuble présente un bon état général d'entretien. La façade en pierre de taille est bien conservée, les menuiseries récemment rénovées et l'ensemble architectural préserve son cachet d'origine. La copropriété semble bien entretenue.

Conclusion

Cet immeuble de centre-ville présente les caractéristiques d'un bien de qualité, alliant le charme de l'architecture traditionnelle aux équipements modernes. Sa situation en cœur de ville de La Teste, sa construction en pierre de taille et son bon état général constituent des atouts valorisants pour l'appartement objet de l'expertise. La modernisation des menuiseries et des équipements contribue au confort d'usage tout en préservant l'authenticité architecturale du bâtiment..

PHOTOGRAPHIES EXTÉRIEURES DU BÂTI



Façade principale



Porte d'entrée accès appartement côté Ouest



Partie commune rdc : accès étage

DESCRIPTIF DES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Pièce à vivre et coin cuisine (Photos 1-2-3)

Sols : revêtement OSB apparent, finition définitive à prévoir

Murs : cloisons en cours de finition avec enduits partiellement réalisés, traces de rebouchage visibles. Présence d'une poutre apparente valorisante

Plafond : enduit peint, poutre bois apparente créant un volume architectural intéressant

Équipements : tableau électrique installé, attentes électriques en place pour la future cuisine. Radiateurs électriques neufs installés

Menuiseries : fenêtres PVC double vitrage neuves avec volets roulants

Salle de douche

Sols : carrelage décoratif motifs géométriques noir et blanc, finition soignée

Murs : faïence blanche avec frise décorative noire, finitions de qualité

Équipements : douche à l'italienne avec paroi vitrée, robinetterie moderne, WC suspendu. Aménagement fonctionnel et contemporain

Chambre

Sols : parquet contrecollé aspect bois naturel, pose récente

Murs : peinture blanche avec mur d'accent bleu, finitions soignées

Plafond : enduit peint blanc, poutre apparente

Équipements : radiateur électrique neuf, fenêtre PVC double vitrage

État général

Rénovation de qualité correct en cours d'achèvement. La salle de douche et la chambre présentent des finitions complètes et soignées. La pièce principale nécessite la pose du revêtement de sol définitif et l'installation de la cuisine. L'ensemble témoigne d'une rénovation moderne respectant le caractère du bâti ancien avec la conservation des poutres apparentes.

Cette description correspond à la configuration observée lors de l'expertise du bien.

PHOTOGRAPHIES INTÉRIEURES



Pièce principale



Attente coin cuisine

Dégagement

Salle de douche



Salle de douche

Chambre

TABLEAU DES SURFACES

Désignation/ Nature	Surface habitable	Observations éventuelles / équipements
Pièce à vivre	29,30	Attente et arrivée d'eau pour installation de la future cuisine
Placard	0,45	
Dégagement	0,95	
Chambre	9,30	
Salle de douche	3,65	Cabine de douche, un wc suspendu, et attente pour meuble vasque
Surface totale	43,65	

Surface habitable : 43,65 m²

2-4) FACTEURS JURIDIQUES

2.4.1) Servitudes et autres obligations

En l'absence de communication des titres de propriété, nous ne pouvons nous prononcer sur ce point.

2.4.2) Origine de propriété

Non renseigné à défaut de communication des titres de propriété. Néanmoins d'après les informations communiquées par notre requérant le bien décrit et estimé dans le présent rapport est un bien dépendant de l'actif de la SARL DUCAM PASCUAL EXT SCI SARAH.

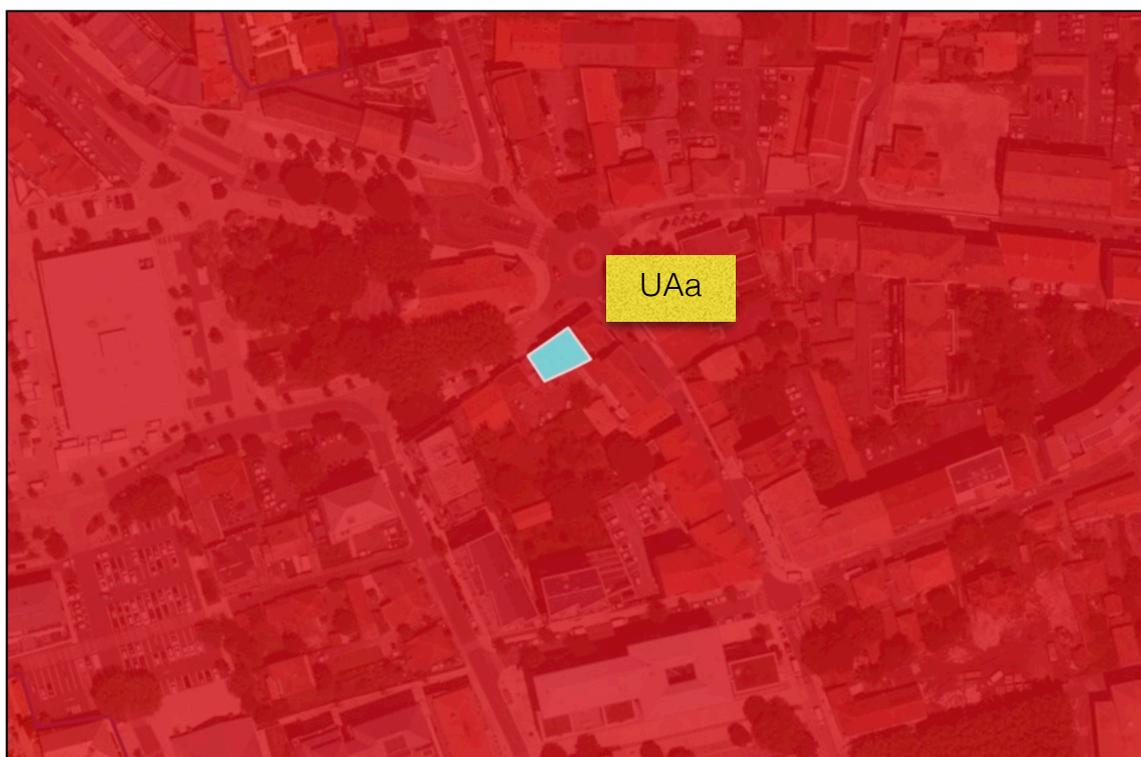
2.4.3) Situation locative

Le bien est actuellement libre de toute occupation.

2.4.4) Urbanisme

D'après le zonage du PLU de LA-TESTE-DE-BUCH approuvé le 03/09/2021, les parcelles sont situées en zone UAa.

La zone UAa est une zone urbaine qui délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée.



2.4.5) États de risques naturels et technologiques

Biens sis commune de LA-TESTE-DE-BUCH (Gironde)

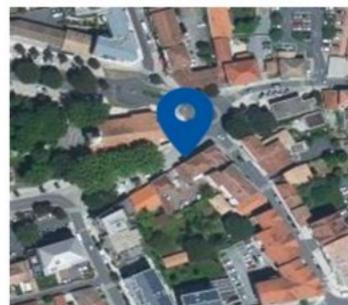


GÉORISQUES

Rapport de risques

📍 Adresse recherchée :

15 Rue Victor Hugo,
33260 La Teste-de-Buch



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

8 Risques naturels identifiés :

	INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	REMONTEE DE NAPPE	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	FEU DE FORÊT	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	RADON	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	RECU DU TRAIT DE COTE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT

3 Risques technologiques identifiés :

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

III - ESTIMATION DU BIEN

3-1) RAPPEL ET DÉFINITIONS

3.1.1) Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non et des conditions juridiques et financières de l'occupation.

La valeur vénale est en principe exprimée :

- hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A.,
- T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

3.1.2) Valeur locative

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être loué raisonnablement au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre le bailleur et le preneur.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives re-facturées au preneur.

3-2) ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION ET FACTEURS DE VALORISATION

Nous procéderons ici à une analyse de type SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats / forces, faiblesse, opportunité et menaces) afin d'identifier plus clairement les éléments qui influent sur la valeur du bien :

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Situation du bien dans le centre ville de la commune de La Teste de Buch ➔ Appartement clair et lumineux ➔ Bon état général d'entretien du bâti 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Quelques finitions aléatoires au niveau des travaux réalisés ➔ Appartement inhabitable en l'état ➔ Quelques travaux locatifs sont à prévoir afin de terminer l'aménagement de ce logement ➔ Absence de balcon ➔ Absence de garage et zone de stationnement limitée dans le secteur
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Réalisation de la fin des travaux afin d'aménagement (installation cuisine / meuble vasque dans la salle de douche / revêtement sol pièce à vivre, différentes finitions) 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Contexte économique tendu, des difficultés de financement qui engendre une moindre fluidité dans les transactions immobilières et une hausse des taux

3-3) ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER

3.3.1) Analyse du marché foncier

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA TESTE

La La Teste-de-Buch constitue une commune privilégiée du Bassin d'Arcachon, située dans le département de la Gironde. Au 1er janvier 2024, La Teste-de-Buch est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de La Teste-de-Buch-Arcachon.

La Teste-de-Buch à une superficie de 180,20 km², soit une densité de population de 136,60 hab / km². Sa position géographique exceptionnelle, avec la proximité de la Dune du Pilat et l'accès direct au Bassin d'Arcachon, en fait un territoire recherché tant pour la résidence principale que secondaire.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE

Population : La population légale de La Teste-de-Buch est de 27 141 hab. chiffre de 2022. L'évolution récente, permet de l'estimer à 27 632 hab. en 2025, démontrant une croissance démographique soutenue.

Niveau de vie : Le revenu moyen par habitant à La Teste-de-Buch (24 540 €) est au dessus de la moyenne nationale (20 590 €). La part de la population au chômage (9.1%) est supérieure à la moyenne nationale (8%).

Activité économique : La commune bénéficie d'une économie diversifiée axée sur le tourisme, les services et les activités liées au Bassin d'Arcachon. La commune compte 16 hôtels et plus de 42 commerces, avec une population mobile comptant 5% d'étudiants, témoignant de son attractivité économique.

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER GLOBAL

Volume transactionnel : En 2024, 143 transactions immobilières ont été réalisées à La Teste-de-Buch. 37% des transactions immobilières concernent des appartements, tandis que 63% des ventes sont des maisons.

Prix globaux :

- Appartements : Entre 3 890 € et 5 124 €/m² selon les sources
- Maisons : Entre 4 961 € et 7 782 €/m²

Marché du neuf : Le prix moyen de vente des maisons neuves actuellement sur le marché est de 4 680 € / m², avec 80% des maisons neuves se vendant entre 3 560 € / m² et 6 220 € / m². Tout logement confondu, le prix moyen du neuf par mètre carré à La Teste-de-Buch est de 5 020 € / m².

ANALYSE COMPARATIVE ET POSITIONNEMENT

Positionnement départemental : Le prix moyen au mètre carré d'un appartement est de 3 786€ en Gironde, tandis que pour les maisons, il s'élève à 3 348€ par m². La Teste-de-Buch affiche donc une surprime de +24% pour les appartements par rapport à la moyenne girondine.

Positionnement régional : En Nouvelle-Aquitaine, la moyenne des prix de vente des appartements s'affiche à 2 535 €/m². La commune présente une surprime remarquable de +85% par rapport à la moyenne régionale, confirmant son statut de marché premium.

TENDANCES ET PERSPECTIVES

Contexte 2025 : En 2025, le marché immobilier en Gironde devrait retrouver des couleurs. Les prix progressent. Cette tendance haussière bénéficie particulièrement aux communes attractives du littoral.

Facteurs de soutien :

- Attractivité géographique pérenne (Bassin d'Arcachon, Dune du Pilat)
- Croissance démographique continue (+491 habitants entre 2022 et 2025)
- Niveau de revenus supérieur à la moyenne nationale
- Rareté foncière liée à la situation littorale

CONCLUSION POUR L'EXPERTISE D'UN CABINET COMPTABLE

Dans le cadre de l'expertise d'un appartement à La Teste-de-Buch, les éléments clés à retenir sont :

Référentiel de prix : 3 900 € à 5 100 €/m² pour la moyenne communale, avec des variations selon la localisation précise, l'état du bien et les prestations.

Marché porteur : La commune bénéficie d'un marché immobilier résistant, soutenu par son attractivité géographique exceptionnelle et sa situation économique favorable.

Positionnement haut de gamme : Les prix pratiqués placent La Teste-de-Buch dans le segment premium du marché girondin et néo-aquitain, justifiant une approche qualitative dans l'évaluation.

Cette analyse de marché constitue le socle de référence pour l'estimation précise de l'appartement faisant l'objet de l'expertise, en tenant compte de ses caractéristiques propres et de sa situation spécifique au sein de la commune.

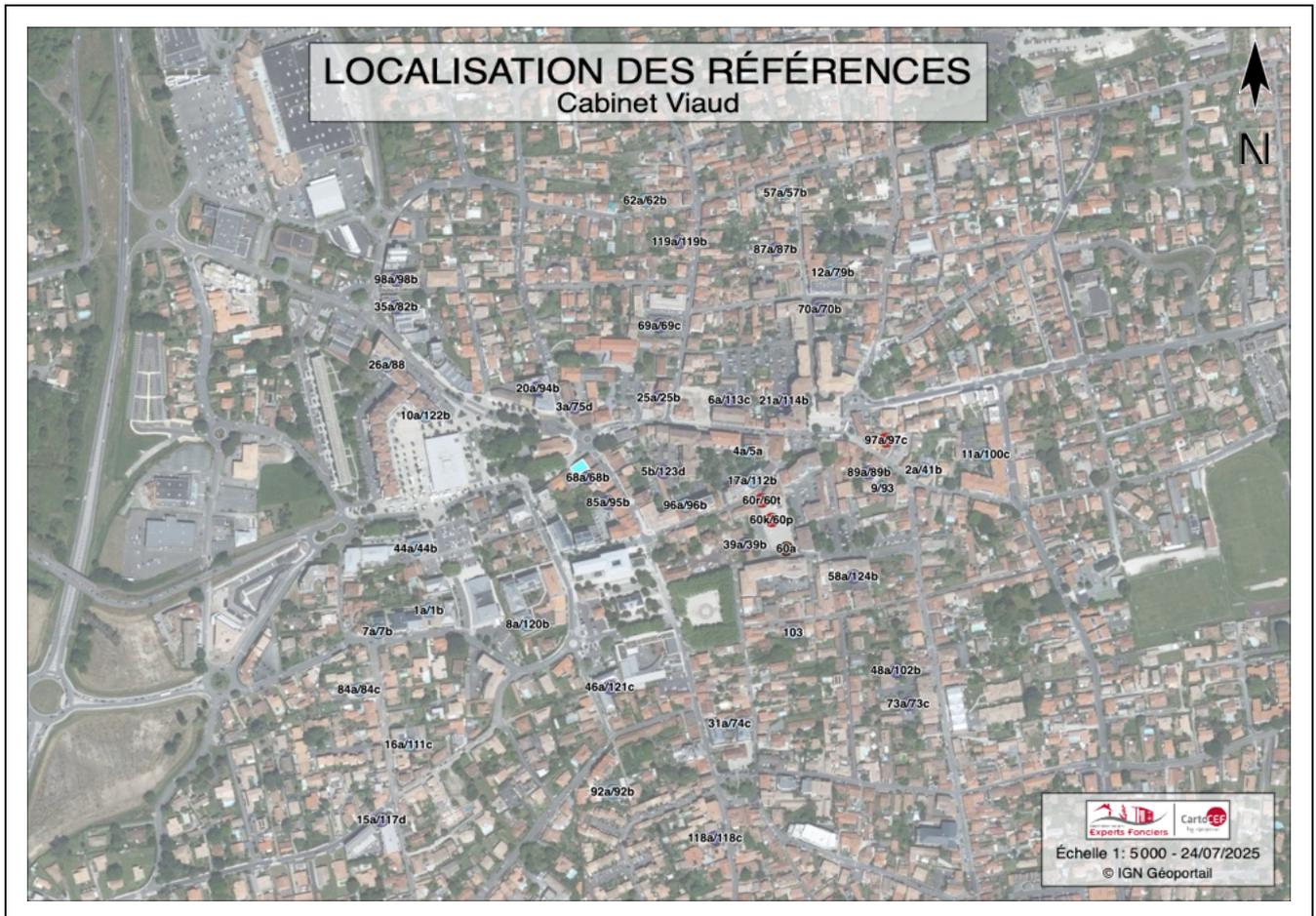
Sources: Données INSEE (2024), Notaires de Gironde (indices et tendances T1 2025), Meilleur Agent (avril 2025).

3-4) Termes de comparaison

Les références mentionnées dans le tableau ci-dessous sont des références de vente d'appartement, donnant une indication de prix /m². Termes de comparaison obtenus pour des appartements de surface comprise entre 30 et 55 m² dans un rayon de 500 m par rapport à la localisation du bien objet de notre expertise.

Numéro	Date mutation	Réf. cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du bâti (m ²)	Adresse
1	30/12/2024	FY 85	234 200 €	5 313 €	43	10 RUE DE MENAN
2	30/12/2024	FR 471	205 000 €	5 256 €	39	15 RUE DU CAPTALAT
3	13/12/2024	FR 647	134 400 €	4 200 €	32	2 RUE DU CHEMIN DES DAMES
5	05/11/2024	FR 613-603	220 000 €	5 366 €	41	1 B RUE VICTOR HUGO
9	27/09/2024	FX 62	205 280 €	4 025 €	45	10 RUE DU CAPTALAT
12	27/09/2024	FR 504	225 000 €	5 645 €	40	2 A RUE DU MAL JOFFRE
16	28/08/2024	FY 472	205 500 €	5 193 €	39	23 RUE DES POILUS
17	19/08/2024	FR 602	182 500 €	4 380 €	41	4 RUE PIERRE DIGNAC
18	23/08/2024	FR 613	174 800 €	4 162 €	42	3 RUE VICTOR HUGO
19	22/07/2024	FY 833	296 000 €	5 631 €	52	16 RUE DU GEN GALLIENI
20	10/07/2024	FR 730	265 000 €	5 190 €	51	1 RUE DU CHEMIN DES DAMES
23	11/07/2024	FR 557	228 000 €	5 067 €	45	12 RUE AUGUSTE LALESQUE
25	10/07/2024	FR 640	259 000 €	5 286 €	49	1 RUE DU GEN CHANZY
26	15/07/2024	FP 170	238 000 €	5 122 €	46	3 AV DE VERDUN
27	28/06/2024	FX 375	150 000 €	4 203 €	53	30 RUE DU PDT CARNOT
33	28/05/2024	FX 62	245 000 €	4 883 €	45	10 RUE DU CAPTALAT
38	03/05/2024	FP 234	190 000 €	4 117 €	47	4 RUE FRANCOIS LEGALLAIS
41	26/03/2024	FR 471	207 000 €	4 627 €	44	15 RUE DU CAPTALAT
43	12/03/2024	FR 597	177 000 €	3 933 €	45	4 PL JEAN HAMEAU
44	15/03/2024	FY 65	170 000 €	4 978 €	33	33 RUE VICTOR HUGO
45	25/03/2024	FX 15	233 500 €	5 307 €	44	3 RUE PIERRE DIGNAC
47	11/03/2024	FR 504	241 210 €	5 743 €	42	2 A RUE DU MAL JOFFRE
48	08/02/2024	FX 374	223 400 €	5 585 €	40	34 RUE DU PDT CARNOT
50	07/02/2024	FR 602	154 500 €	3 962 €	39	4 RUE PIERRE DIGNAC
53	26/01/2024	FR 458	215 000 €	5 244 €	41	21 RUE DU CAPTALAT
54	11/01/2024	FP 234	250 000 €	5 319 €	47	4 RUE FRANCOIS LEGALLAIS
56	19/01/2024	FR 613	246 000 €	5 591 €	44	3 RUE VICTOR HUGO
Prix moyen			213 900 €	4 938 €		

Localisation des références pour la commune de La Teste



Biens à la vente

Ces annonces concernent des biens de surfaces équivalentes mais proposant des prestations variées. Les prix indiqués incluent les frais d'agence (FAI) et permettent d'avoir un aperçu des tarifs de référence et prix de départ pratiqués pour cette catégorie de logements.



235 000 € 5 595 €/m²

À partir de 976 €/mois ⓘ

Appartement à vendre
2 pièces · 1 chambre · 42 m² · Étage 2/4
Aiguillon-Port, La Teste de Buch (33260)

Exclusivité PICHET IMMOBILIER SERVICES TRANSACTION



230 000 € 5 349 €/m²

À partir de 955 €/mois ⓘ

Appartement à vendre
2 pièces · 1 chambre · 43 m²
Aiguillon-Port, La Teste-de-Buch (33260)

Exclusivité Agence professionnelle



212 000 € 5 048 €/m²

À partir de 880 €/mois ⓘ

Appartement à vendre
2 pièces · 1 chambre · 42 m² · RDC/2
Aiguillon-Port, La Teste de Buch (33260)

ERA IMMOBILIER BASSIN SUD LA TESTE



242 000 € 5 762 €/m²

À partir de 1005 €/mois ⓘ

Appartement à vendre
2 pièces · 1 chambre · 42 m² · RDC/1
Aiguillon-Port, La Teste-de-Buch (33260)

Exclusivité iad France Sébastien Barbier



Agence professionnelle

187 300 € 5 062 €/m²



À partir de 778 €/mois ⓘ

Appartement à vendre

2 pièces · 1 chambre · 37 m²

Aiguillon-Port, La Teste-de-Buch (33260)



Agence professionnelle

199 900 € 4 988 €/m²



À partir de 830 €/mois ⓘ

Appartement à vendre

2 pièces · 1 chambre · 40,1 m²

Aiguillon-Port, La Teste-de-Buch (33260)



Exclusivité PICHET IMMOBILIER SERVICES TRANSACTION

186 000 € 4 133 €/m²



À partir de 772 €/mois ⓘ

Appartement à vendre

2 pièces · 1 chambre · 45 m² · Étage 1/2

Aiguillon-Port, La Teste de Buch (33260)



ERA IMMOBILIER BASSIN SUD LA TESTE

239 000 € 5 432 €/m²



À partir de 992 €/mois ⓘ

Appartement à vendre

2 pièces · 1 chambre · 44 m²

Aiguillon-Port, La Teste de Buch (33260)

