



ING BELGIQUE

Lieu
d'émission :

M^{et} 3i srl

boulevard de l'Europe 169/53
5060 AUVELAIS
Senior expert evaluation of commercial
real estate and residential certified

RAPPORT D'EXPERTISE

26.165.1

DONNEES GENERALES :



NOM ET ADRESSE DU CLIENT :

Colombine Escarmelle
Rue de Bricgniot 73
5002 SAINT-SERVAIS

ADRESSE DU BIEN A EXPERTISER :

rue du Coriat 6 A à 5150 FLOREFFE

Nature/Type du bien immobilier :

Immeuble de rapport avec appartements

Demande de l'expertise : 04.08.2026

Visite effectuée le : 27.08.2026

Rédaction du rapport : 26.09.2026

Date de l'évaluation : 26.09.2026

Scénario : Situation existante

Valorisation par : Capitalisation

et par : Comparaison

Acknowledgement of compliance (Version française enfin de rapport)

I, KONONOVA Tatiana, hereby acknowledge and certify the following:

✓ The valuation is compliant with the All Bank CRE valuation requirements.

✓ The valuation provided was conducted independently and without conflict of interest in relation to the property, its owner, client or mission representative.

✓ The valuer and their first-degree relative:

- Are not involved in the loan application of the assessed property, decision or administration.

- Are not guided or influenced by the client's creditworthiness.

- Are not related to either the buyer or the seller of the property.

- Do not have any direct or indirect interest in the property.

✓ The client or the representative of this estimate is aware that it can be transferred to third parties (banks).

✓ The estimate provided was carried out taking into account the rotation principle as imposed following art.235 EBA LOM Guidelines and valuation standards in the Framework agreement between the valuer and ING Bank.

✓ The data in the report matches the data in the corresponding FVT CSV file.

KONONOVA Tatiana 26.09.2026

[FICHIERNOM] / [FICHIERTAILLE]

VALEURS RESUMEES : détail à partir de la page

20

SITUATION ACTUELLE

Valeur de marché

665 000 €

Valeur de marché sous vente contrainte :

531 000 €

Le présent rapport est établi dans le cadre d'une mission d'expertise immobilière destinée à un organisme bancaire, financier ou assimilé. Dans ce contexte, la valeur retenue ne correspond pas nécessairement au prix maximal pouvant être obtenu lors d'une vente ou d'une location, ni à un prix souhaité, affiché ou ponctuellement observé sur le marché.

L'objectif d'une expertise bancaire est de déterminer une valeur de marché raisonnable, prudente, objectivée et défendable, sur base d'une méthodologie professionnelle conforme aux standards européens applicables en matière d'évaluation immobilière. L'évaluateur doit conserver une approche indépendante et ne peut s'écarter de ce cadre pour répondre à une attente commerciale, à une valeur souhaitée ou à une comparaison isolée.

Lorsque le rapport mentionne une valeur locative de marché ou une ERV — Estimated Rental Value, celle-ci correspond au loyer annuel ou mensuel estimé que le bien pourrait raisonnablement générer dans des conditions normales de marché, à la date de l'évaluation. Cette valeur ne constitue pas une garantie de location au montant indiqué, ni la reproduction d'un loyer ponctuellement obtenu. Elle résulte d'une analyse de références locatives comparables, ajustées selon les caractéristiques propres du bien expertisé, et peut donc être au-dessus ou en-dessous d'un loyer réel existant.

Les références de marché, tant en vente qu'en location, sont analysées de manière critique. Un bien vendu ou loué à un certain montant ne constitue pas automatiquement une référence applicable au bien expertisé. Toute comparaison doit être ajustée en fonction de critères objectifs, notamment la localisation précise, la superficie, l'état général, la configuration, le niveau de finition, la performance énergétique, la situation urbanistique, l'occupation, les éventuelles contraintes juridiques, la liquidité du bien, la qualité du locataire ou de l'occupant, la durée du bail, les conditions contractuelles et les conditions réelles de la transaction.

La méthode retenue repose généralement sur une approche médiane et ajustée du marché. Les valeurs extrêmes, qu'elles soient hautes ou basses, ne sont pas retenues comme base unique d'évaluation. L'expert privilégie des valeurs représentatives, ensuite corrigées selon les caractéristiques propres du bien, afin d'aboutir à une estimation cohérente, prudente et justifiable dans un cadre bancaire.

Il convient de distinguer clairement la valeur d'expertise, la valeur locative ERV, un prix de mise en vente, une offre reçue, un loyer facial ou un prix de convenance. Un prix affiché peut intégrer une marge de négociation ou une stratégie commerciale. Un loyer demandé peut différer du loyer réellement accepté. Une offre peut dépendre d'un acquéreur ou d'un locataire particulier. Une transaction isolée peut être influencée par des circonstances spécifiques. Ces éléments peuvent être examinés, mais ils ne suffisent pas, à eux seuls, à déterminer ou modifier la valeur d'expertise.

Par conséquent, les remarques fondées uniquement sur le fait qu'un autre bien aurait été vendu ou loué à un montant différent ne peuvent remettre en cause la valeur retenue sans éléments objectifs, récents, vérifiables et réellement comparables. Toute demande de révision doit être appuyée par des informations précises et documentées, susceptibles d'avoir une incidence réelle sur l'évaluation.

La valeur indiquée dans le présent rapport, ainsi que les éventuelles valeurs locatives ERV, constituent donc des estimations professionnelles indépendantes, établies selon une méthodologie structurée. Elles ne constituent ni une garantie de vente ou de location au montant indiqué, ni une validation d'un prix demandé, ni une recherche du meilleur prix possible, mais des valeurs prudentes, cohérentes et défendables au regard du marché, du cadre bancaire et des caractéristiques du bien expertisé.

Objet et cadre de la mission d'expertise

Dans le cadre de la mission qui lui est confiée, et conformément aux exigences applicables en matière d'expertise immobilière bancaire (Febelfin – Valuation Template), notariale, judiciaire et comptable, l'expert a pour mission de déterminer, pour le bien faisant l'objet de l'expertise, les différentes valeurs pertinentes, à savoir notamment la valeur de reconstruction, la valeur vénale, la valeur en cas de vente forcée, la valeur locative, ainsi que, le cas échéant, la valeur économique.

Selon les demandes spécifiques du mandant, notamment dans un contexte notarial, judiciaire, patrimonial, successoral, comptable ou fiscal, l'expertise peut également porter sur :

- l'évaluation patrimoniale de biens immobiliers détenus à titre privé ou au sein de structures sociétaires,
- l'analyse de la valeur immobilière dans le cadre de sociétés, notamment en vue de la détermination de plus-values immobilières, de restructurations, de cessions, d'apports ou de liquidations,
- l'évaluation du démembrement du droit de propriété, incluant la détermination de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété, conformément aux méthodes, barèmes et pratiques admis.

Ces valeurs sont établies en tenant compte du contexte global du bien expertisé, de son affectation actuelle ainsi que de ses affectations futures raisonnablement envisageables, sur la base :

- des informations et documents communiqués par le mandant ou ses représentants,
- de la situation administrative, juridique et urbanistique connue,
- du coût de la construction ou de remplacement,
- ainsi que de la situation économique et du marché immobilier connus au moment de la rédaction du rapport.

L'expertise est réalisée conformément aux principes d'indépendance, d'objectivité et de diligence, requis tant dans le cadre des évaluations destinées aux établissements financiers membres de Febelfin, que dans un contexte notarial, judiciaire ou comptable, sous réserve des hypothèses, limites et réserves exposées ci-après.

L'évaluation est réalisée sous les hypothèses et réserves suivantes, qui constituent des conditions essentielles de validité du présent rapport :

- Le bien est évalué en considérant qu'il est érigé en conformité avec les normes urbanistiques en vigueur et qu'il dispose de l'ensemble des permis et autorisations requis, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- Les dimensions, superficies et contenances mentionnées dans le présent rapport sont fournies à titre indicatif et n'ont pas fait l'objet d'un mesurage contradictoire ou d'un relevé par un géomètre-expert, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- Les servitudes, charges, obligations, droits réels ou restrictions d'usage éventuellement communiqués le sont à titre indicatif et doivent, en tout état de cause, faire l'objet de recherches approfondies, notamment dans le cadre d'un acte notarié, d'une procédure judiciaire ou d'une analyse comptable ou fiscale, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- L'estimation ne constitue ni une étude technique, ni une expertise structurelle ou sanitaire des constructions. Celles-ci sont réputées exemptes de vices cachés.
L'expert ne peut en aucun cas être tenu responsable de défauts, malfaçons ou vices qui ne lui auraient pas été explicitement signalés ou qui n'auraient pu être constatés lors d'un examen normalement praticable, en utilisant les moyens et techniques disponibles au moment de la visite.
- Aucune investigation technique ou environnementale n'a été réalisée sur les installations, appareillages ou conduites diverses, notamment en matière de gaz, électricité, chauffage, cheminées, eaux usées, ni sur la présence éventuelle de polluants ou substances nocives.
- La présence de mэрule, d'amiante ou de composés organiques volatils (COV) n'est signalée que lorsqu'elle est parfaitement et directement décelable lors de la visite, sans investigations spécifiques, analyses de laboratoire, sondages destructifs ou recherches particulières.
À défaut, leur absence ne peut en aucun cas être garantie.
- Si certains éléments administratifs, juridiques, techniques, environnementaux ou fiscaux (servitudes non déclarées, obligations particulières, restrictions, malfaçons, pollutions, éléments impactant la valeur comptable ou fiscale, etc.) n'avaient pas été portés à la connaissance de l'expert, le présent rapport devrait être considéré comme incomplet et susceptible de révision.
- Lors de la visite, aucun déplacement de mobilier ni démontage d'éléments n'a été effectué.
- Certaines données reprises dans le présent rapport proviennent de déclarations verbales du propriétaire ou de son représentant lors de la visite. Ces informations sont intégrées sous réserve de leur exactitude et n'ont pas fait l'objet de vérifications exhaustives.

Le présent rapport est établi exclusivement dans le cadre de la mission décrite ci-dessus. Il est destiné à un usage bancaire (Febelfin), notarial, judiciaire ou comptable, notamment en matière d'évaluation patrimoniale et de plus-values immobilières en société, et ne peut être utilisé à d'autres fins sans l'accord préalable et écrit de l'expert.

SITUATION CADASTRALE :

Revenu cadastral net non indexé			
N° parcelles	Description	Actuel	révision après travaux
FLOREFFE 1 DIV/ FLOREFFE / section A			
608/L	terrain	NC	SO
608/H	Immeuble	NC	SO
Total		0 €	
NC : non communiqué / AD à déterminer / SO : Sans objet			

Détail des parcelles							
Forme générale de la parcelle. L'orientation du terrain coté voirie. Pente depuis la rue.							
N° parcelles	Superficie au sol	S	Lar.	Lon.	Forme	Orientation	Pentes
608/L	±563m²	F	±15,3m	±38,8m	Pol. Dif	O	H
608/H	±107m²	F	±12,0m	±8,8m	Pol. Rec	O	H
Total	±670m²						
Surface : (F) estimation réelle de fait / (P) plan géomètre / (G) Surface cadastrale / (T) Titre / (V) Solde d'une vente							
Forme : (Pol) Polygone / (Rec) Rectangulaire / (Tri) Triangulaire / (Tra) Trapézoïdale / (Dif) Diforme							
Orientation : (N) Nord / (E) Est / (S) Sud / (O) Ouest							
Pente : (H) horizontale < 5% / (F) Faible 5% à 10% / (M) Moyenne 10% à 20% / (F) Forte 20% à 45% / (I) Impraticable > 45% ----- (D) Descendante / (M) Montante							

Partie de parcelle de la copropriété			
	Description	RC	Quotité
Lot 1	Appartement 1. Rez-de-chaussée	NC	510
Lot 2	Appartement 2. Etage - Duplex	NC	490
Quotité	1000 /	0 €	1.000

Référence parcelle cadastrale : FLOREFFE 1 DIV/ FLOREFFE / section A608h

Capakey : 92045A0608/00H000

Surface Terrain : 670

678059-625135 (BestAdress BOSA) Province : Namur / Région : Wallonne

N° police valide 6a-6a/1-6a/2

DIMENSIONS :

Surface Appartement (Sem)(1) (dans un logement multiple)

Etage	Habitable	Terrasse	Garage	Cave
Sous-Sol				±125m ²
Rez-de-Chaussée	±125m ²			
Etage 1	±124m ²			
Combles	±56m ²			
Total	±305m²	±0m²	±0m²	±125m²

(1) SEM Surface Extrat Muros (mur compris)

(2) Espace de circulation verticale ou horizontale surdimensionné, Mezzanine, Terrasse, ...

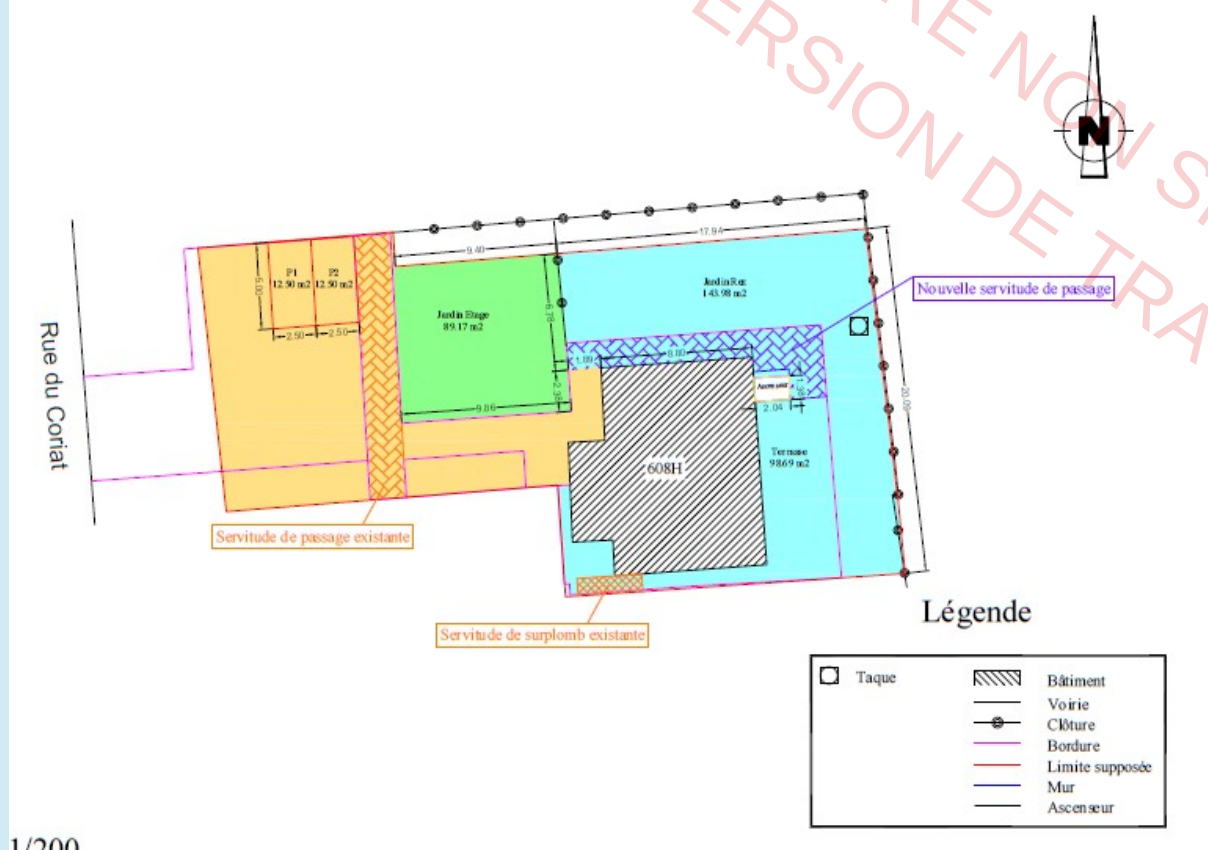
Situation existante

Bien	Surface SEM hab	Surface SEM non hab.	
Appartement 1	105,0 m ²	33,0 m ²	2 chambres
Appartement 2	189,0 m ²	45,0 m ²	Duplex. 3 chambres
	294,0 m ²	78,0 m ²	

Quantité d'Unité : 2

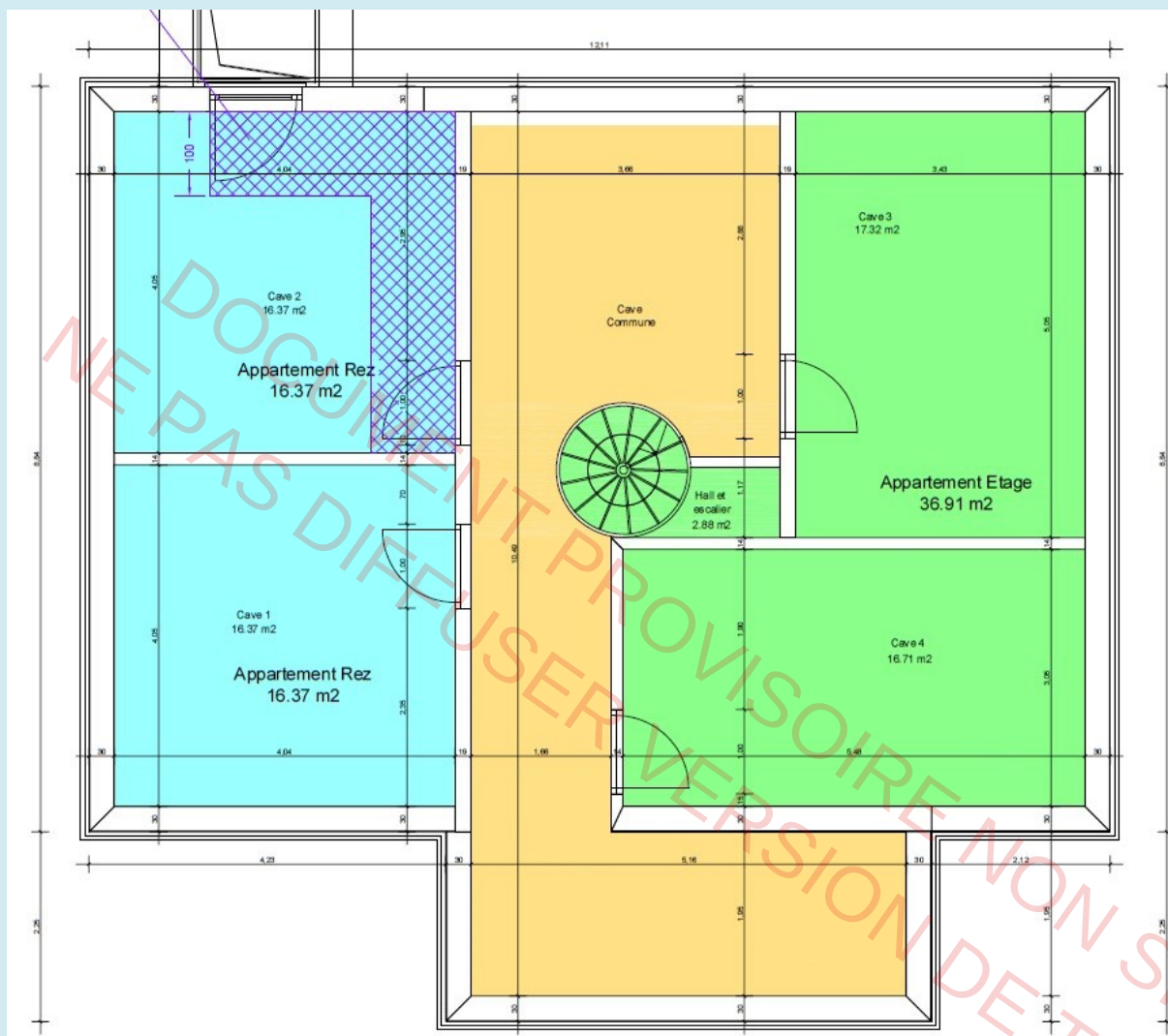
CROQUIS : Implantation ---- Situation existante

Plan des extérieurs



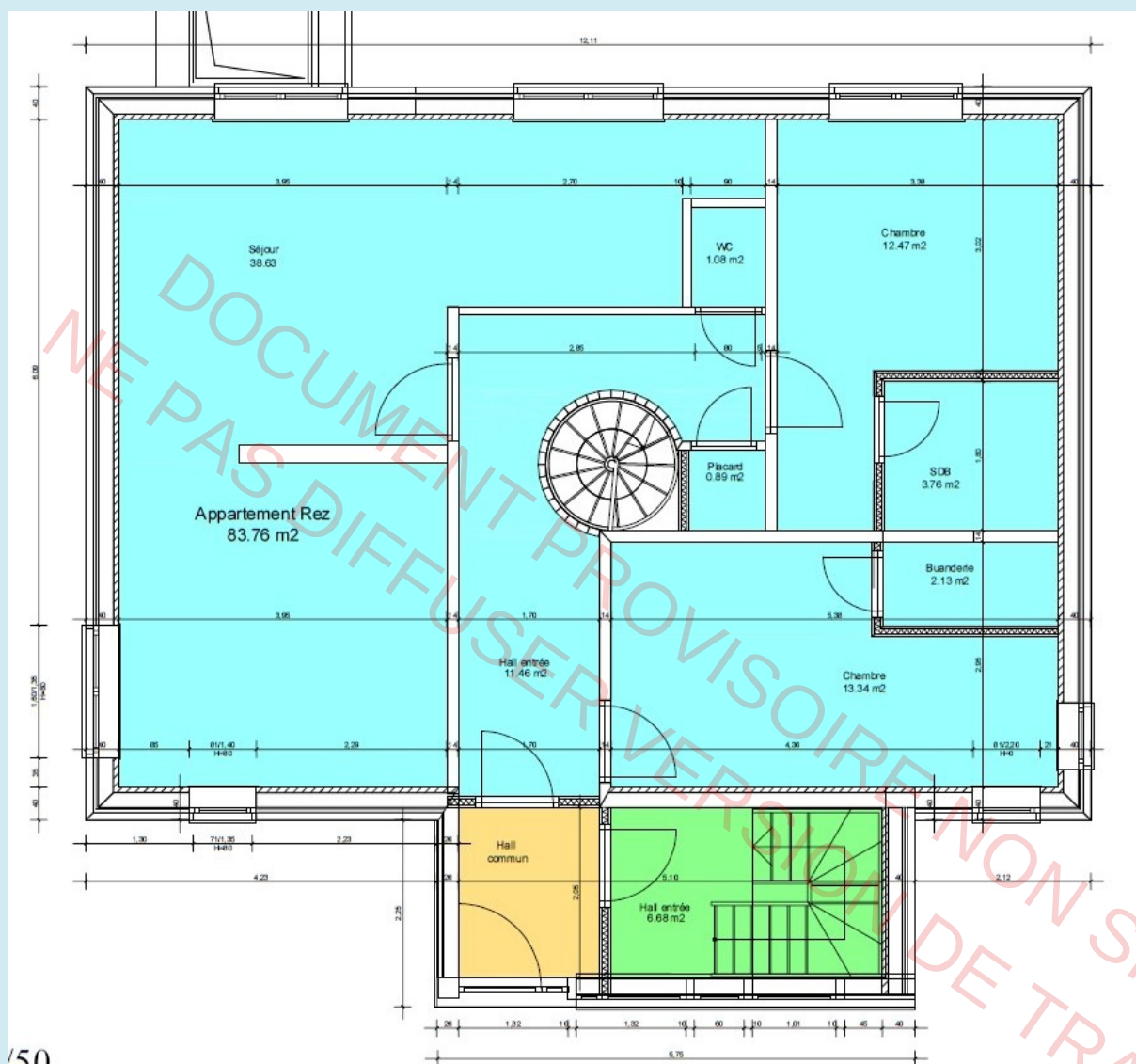
Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : sous-sol ---- Situation existante



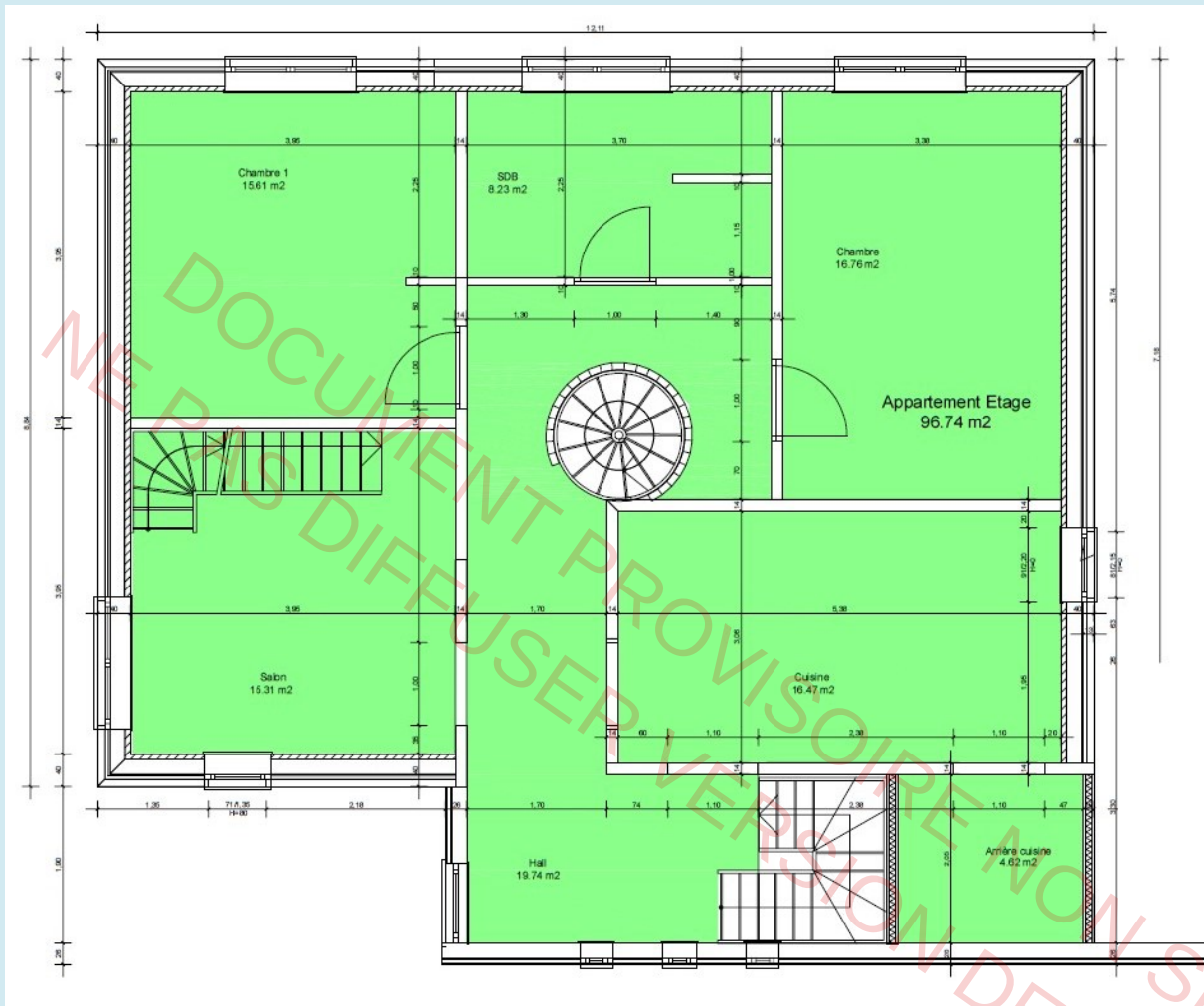
Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Etage +1 ---- Situation existante



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Etage +1 ---- Situation existante



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Combles ---- Situation existante



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

DESCRIPTIONS PRECISES :

Situation existante

Sous-sol :	Espace de circulation commun Appartement 1 : deux caves privatives Appartement 2 : Escalier privative, hall, 2 caves privatives
Rez-de-chaussée :	Hall d'entrée commun Appartement 1 : Hall d'entrée, WC, Cuisine, Séjour, 2 chambres, SDB Appartement 2 : Hall d'entrée/Escalier privatif
1er étage :	Appartement 2 : Palier/ Couloir de distribution, Cuisine/SAM, Salon, 2 chambres, SDB/D/WC
Comble :	Appartement 3 : Chambre 3 avec Dressing/Salon

DESCRIPTIONS DES MATERIAUX UTILISES - GENERALITES :

Murs :

<u>Murs porteurs :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
murs en bloc de béton avec vide ventilé.	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>Parements extérieurs :</u>				
briques de façade sur mur ventilé.	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
bardage de bois teinté, vernis, patine naturelle	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>Cloisons intérieures :</u>				
ossature acier avec panneaux de plâtre	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4

Plancher :

<u>sol / cave</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
dalle en béton armé coulée sur place.	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>rez-de-chaussée - premier étage</u>				
hourdis en béton avec chape de compression	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>premier étage et comble</u>				
ossature en bois avec plancher en bois	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4

Toitures principales :

<u>Couverture de toiture :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Toiture à pente normale (30° à 40°) en tuiles de terre cuite.	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>Eclairage de toiture :</u>				
avec fenêtre dans le plan de toiture	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4
<u>Sous toitures :</u>				
sous toiture intégrée dans la toiture	----	----	----	Bon ☺
	0	0	0	4

Charpentes :
fermes / pannes / gîtes en bois de sapin

----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Toitures des annexes :

Couverture de toiture :

Toiture plate (<10°) avec revêtement bitumeux/Epdm.

Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Charpentes :

housis en béton avec chape de pente

----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Menuiseries

Menuiseries extérieures :

en bois double vitrage

Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Menuiseries intérieures :

Industrielle à peindre à âme alvéolaire avec ou sans vitrage

----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Isolations

Toiture :

sous la toiture

Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Principe
----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Isolation à forte épaisseur

----	----	----	Normal 😐
0	0	0	3

Murs extérieures :

Dans la coulisse

----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Isolation à moyenne épaisseur

----	----	----	Normal 😐
0	0	0	3

Châssis extérieurs

en bois double vitrage

----	----	----	Normal 😐
0	0	0	3

Plancher :

Situation inconnue

----	----	----	----
0	0	0	0

QM = Qualité Majoritaire si pas homogène / Q de = Qualité de / Q à = Qualité à / QG = Qualité Globale si homogène

EXTERIEURES - GENERALITES :

Cour et jardin :

Situation existante

avant cour aménagée en parking

terrasse arrière

avec un jardin entouré de mur de clôture

pelouse, plate bande arbustive

Place de parkings internes : ±3-4 places



DESCRIPTIONS DES MATERIAUX UTILISES - FINITIONS :

SOUS-SOL	<u>Revêtements de sol :</u> accessible par un escalier béton brut lissé.	😊
	<u>Finitions murales :</u> en blocs de béton apparents rejointoyés	😊
	<u>Plafonds :</u> hourdis en béton.	😊
REZ-DE-CHAUSSEE	<u>Revêtement de sol :</u> carrelage à grands carreaux en céramique.	😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
1 ^{er} ETAGE	<u>Revêtement de sol :</u> accessible par un escalier en bois parquet stratifié. carrelage à grands carreaux en céramique dans la salle de bain.	😊 😊 😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
COMBLES	<u>Revêtement de sol :</u> accessible par un escalier en bois parquet stratifié.	😊 😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> panneau de plâtre peint.	😊
Entretien du bâtiment :	Bâtiment(s) existant(s) Extérieur (<i>peinture façade, châssis, ...</i>) : Intérieur (<i>peinture porte, mur, ...</i>) : Propreté et rangement des pièces de vies / locaux : Moisissure dû au mode vie / d'usage dans l'immeuble : Propreté et entretien du jardin et des abords :	😊 😊 😊 😊 😊

DESCRIPTIONS DES EQUIPEMENTS DE CONNEXION AU RESEAU PUBLIC

<u>Electricité :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Compteur numérique	----	----	----	Bon 😊
Compteur privatif pour les différentes entités	0	0	0	4
Installation : Filaire traditionnelle	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Eau :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Raccordement au réseau public	----	----	----	Bon 😊
Compteur privatif pour les différentes entités	0	0	0	4
Equipements : Citerne au de pluie avec groupe hydrophore ----	----	----	----	Bon 😊
----	0	0	0	4
<u>Egouttage :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Point de rejet dans un réseau public	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
Citerne eau de pluie : Oui, Quantité Inconnue	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Panneaux photovoltaïques :</u>				
Non	----	----	----	----
	0	0	0	0

DESCRIPTIONS DES EQUIPEMENTS DE CONFORT

<u>Chauffage :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Mode principale : Pompe à chaleur non réversible	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Eau Chaude :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Mode : sur boiler électrique	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Cuisine :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Type : Equipée (frigo, four, taque, ... encastré)	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
Matériaux : En matériaux stratifiés sur mesure	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Sanitaire :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Au niveau de l'espace Appartement 1 :	----	----	----	Bon 😊
: Salle de bain avec baignoire et/ou douche avec wc séparé	0	0	0	4
Au niveau de l'espace Appartement 2 :	----	----	----	Bon 😊
: Salle de bain avec baignoire et/ou douche avec wc	0	0	0	4
<u>Autres équipements :</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Porte d'entrée : Parlophone	----	----	----	Normal 😊
	0	0	0	3

SYSTEMES DE SECURITE

Incendie (1) :

Équipement :

- Cloisement anti feu
- Détecteurs installés
- Plancher résistant au feu

Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
----	----	----	Bon ☺
0	0	0	4

Les informations sont indicatives sur base de la visite. Dans le doute toujours prendre contact avec des spécialistes.

(1) https://www.belgium.be/fr/logement/problemes_de_logement/incendie/detecteurs_de_fumee

AUTRES INFORMATIONS A NOTRE CONNAISSANCE

Bâtiment(s) existant(s)

Composé organiques volatiles : Sans

			appréciation
----	----	----	Bon ☺
0	0	0	4

Champignon, moisissure issus de problèmes structurels : Sans

----	----	----	Bon ☺
0	0	0	4

Désordres structurels (fissures, lézardes, ..): Sans

----	----	----	Bon ☺
0	0	0	4

ELEMENTS PARTICULIERS

Année de construction : Construit vers 2012

Année du Permis : Date inconnue

Rénovation : Néant -

Style de construction :

Construction contemporaine 2010 en blocs de béton avec vide ventilé et avec isolation 4 façades

Servitudes (connues le jour de la visite) :
servitude de type copropriété .

ELEMENT PARTICULIER DE PLUS ET MOINS VALUES

MOINS – VALUE • Absence de garage

PLUS – VALUE :

- Présence de caves
- Présence d'un jardin
- Combles aménagés accessibles par un escalier
- Présence d'une cuisine équipée pour chaque appartement
- Bon état général des murs porteurs
- Bon état général de la charpente et de la toiture
- Présence d'isolation en toiture / dans les murs
- Châssis en bois avec coupure thermique double vitrage
- Chauffage par pompe à chaleur

Exigences PEB en Wallonie – Plan Air Climat Énergie et réajustement du calendrier

Le Gouvernement wallon a adopté, le 21 mars 2023, le Plan Air Climat Énergie 2030 (PACE 2030), lequel constitue la stratégie régionale intégrée en matière d'énergie, de climat et de qualité de l'air. Ce plan prévoyait notamment une trajectoire progressive d'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel wallon.

Depuis lors, le calendrier initialement envisagé a fait l'objet d'un réajustement dans le cadre du Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments. Le nouveau cadre présenté par le Gouvernement wallon prévoit une entrée progressive des exigences de rénovation énergétique pour les logements, avec distinction entre les biens faisant l'objet d'une acquisition et les logements existants.

En cas d'achat d'un logement à partir de 2028, l'acquéreur disposerait d'un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique pour réaliser les travaux nécessaires afin d'atteindre les niveaux PEB.

Date d'achat	Niveau PEB minimal à atteindre	Délai prévu
À partir de 2028	PEB D	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2031	PEB C	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2036	PEB B	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2041	PEB A	5 ans à compter de l'acte authentique

Pour les logements existants, indépendamment d'un changement de propriétaire, le nouveau cadre prévoit également l'introduction progressive de seuils minimaux de performance énergétique :

Échéance	Niveau PEB minimal prévu
2031	PEB F
2036	PEB E
2041	PEB D
2046	PEB C
2050	PEB B

Source officielle : [Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments – Service public de Wallonie](#)

Information complémentaire : [Rénovation du bâti en Wallonie : le Gouvernement wallon pose un cadre général](#)

Référence historique : [Plan Air Climat Énergie 2030 \(PACE 2030\)](#)

Moyenne des déperditions énergétiques

- Toiture économie $\approx 30\%$
- Mur économie estimée $\approx 20\%$
- Renouvellement de l'air et fuites $\approx 20\%$
- Fenêtre économie $\approx 15\%$
- Plancher économie $\approx 10\%$
- Ponts Thermiques économie $\approx 5\%$



CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET TECHNIQUES

Synthèse

Le bien constitue un immeuble de rapport résidentiel construit vers 2012, implanté sur un ensemble parcellaire d'environ 670 m² et organisé en 2 appartements. La surface habitable SEM totale est d'environ 294 m², à laquelle s'ajoutent environ 78 m² de surfaces non habitables et des caves. L'appartement 1 développe environ 105 m² habitables et comprend 2 chambres. L'appartement 2 développe environ 189 m² habitables et comprend 3 chambres, avec développement sur niveaux 1 et combles aménagés. Les parties extérieures comprennent une cour avant aménagée en stationnement, une terrasse arrière et un jardin. Le stationnement interne est estimé à 4 véhicules.

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES

<u>Aspect des environs :</u>	le bien est situé en bordure de la ville de Floreffe en zone urbaine d'habitat à caractère ouvert
<u>Situation à l'égard des centres prestataires de services :</u>	A pied (dans rayon de 1.5km) à proximité des commerces de la localité à proximité des services publics (écoles, commune, ..) En voiture (rayon de 10 Km) à proximité des centres commerciaux de la région (Supermarché alimentaire, bricolage, ..)
<u>Situation générale du bien :</u>	Bonne
<u>Moyens de communication, accessibilité :</u>	Axe routier (Nationale) : Sur une Nationale N90 Axe routier (4 Bandes – Autoroute-Ring) : de 5 Km à 10 Km E42 Mobilité Douce Pédestre : En bord de chaussée Usage Normale Mobilité Douce Cyclable : Sur la chaussée Usage Normale Schéma Directeur Cyclable : A moins d'1 Km Indéterminé
<u>Possibilités en matière de transports publics :</u>	Bus : Arrêt entre 6 et 8 minutes Ligne(s) : 3 lignes Métro / Tram : Néant Chemin de Fer (Gare / Modale) : Gare entre 1 et 2 Km Gare : ---- Floreffe
<u>Equipement routier :</u>	La voirie est à deux sens de circulation avec éclairage public traditionnel sans possibilité de parage en bord de chaussée ---- . Le revêtement de la voirie est en asphalte Les abords sont en terre, gravier, stabilisé
<u>Éléments environnementales favorables autour du bien :</u>	• Environnement calme à l'arrière de la parcelle • ----
<u>Éléments environnementales défavorables autour du bien :</u>	• Néant • ----

Droit réel / Permis / Conformité / Attestation	
Droit réel	Copropriété
Conformité cadastrale ⁽¹⁾	Oui pour la parcelle par rapport à la situation de fait Oui pour le bâti par rapport à la situation de fait
Certificat Energétique	Classe (Kwh/m ³ an) : C et B
Conformité Electrique	En ordre
Certibeau	Sans objet antérieur au 1/6/2021
Permis d'urbanisme	En ordre selon le propriétaire ou son représentant
Permis d'environnement	Sans objet
Permis d'exploitation	Sans objet
Permis d'Implantation économique	Sans objet
Autre permis requis	Sans objet
Pollution du sol ⁽²⁾	Non inscrite
Amiante ⁽³⁾	Sans La réforme Coppieters sur le certificat amiante Le gouvernement wallon prépare la mise en place d'un inventaire progressif de l'amiante avec un diagnostic obligatoire avant vente, location ou travaux, ainsi qu'une base de données centralisée des certificats. Les concertations ont débuté fin 2025, avec l'ambition d'avancer significativement en 2026. Sur proposition du ministre wallon de la Santé Yves Coppieters, le gouvernement wallon a adopté en novembre 2025 une série de mesures visant notamment l'instauration d'un certificat amiante à présenter lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, avec une mise en place espérée en 2026. Le modèle wallon s'inspire directement de la Flandre, où depuis le 23 novembre 2022, le certificat d'inventaire amiante est obligatoire pour chaque vente de bâtiment construit avant 2001, et s'étend progressivement : à partir de 2032, cette attestation sera obligatoire même si l'habitation ne fait pas l'objet d'une transaction immobilière.
Zone inondable	Zone d'aléa Très Faible
(1) La conformité cadastrale vérifie si la situation de fait est conforme au plan du cadastre au niveau du bâti ou de la parcelle. Le cadastre à uniquement une valeur fiscale et n'a pas de valeur juridique. Une non-conformité sur la forme de la parcelle n'implique pas nécessairement une erreur ou la non existence d'un plan de bornage. Une non-conformité sur le bâti n'implique pas automatiquement une infraction urbanistique. Les énoncés inverses peuvent être tenus. (2) Plus d'information selon les régions http://bdes.wallonie.be/portal https://environnement.brussels/ https://www.geopunt.be/ (3) Vous pouvez vérifiez l'existence éventuelle d'amiante en suivant les infos sur la page https://www.belgium.be/fr/sante/vie_saine/habitat/amiante	

INFORMATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (Wallonie)	
DENOMINATION	INFORMATIONS
Urbanisme :	
☒ Affectation au plan de secteur (PDS) L'affectation est conforme à la zone : Oui	Exclusivement : Zone d'habitat
☐ Guide Communal d'urbanisme (GCU)	Néant
	Ancien : Néant
☐ Schéma d'Orientation Local (SOL)	Néant
	Ancien : Néant
☐ Guide Régional d'Urbanisme (GRU)	Ancien : Néant
☐ Schéma de développement Communal (SDC)	Ancien : Néant
☒ Schéma de développement du Territoire (SDT)	Centralité urbaine
☐ Commune en décentralisation	Non
☐ Permis d'urbanisation	Non
☐ Zone d'initiative privilégiée (ZIP)	Non
☐ Rénovation Urbaine	Non
☐ Revitalisation Urbaine	Non
☐ Remembrement Urbain (PRU)	Non
☐ Terrils à considérer en matière d'aménagement du territoire	Néant
☐ Parcs Résidentiels de Week-end (PRWE)	Non
☐ Périmètre article D.IV.22	Non
Activité économique	
Industries et Services :	
☐ Sites à réaménager de droit (SAR)	Néant
☐ Sites à réaménager inventaire	Néant
☐ Périmètre de reconnaissance économique	Néant
☐ Zone Franche	Néant
Risques :	
☐ Périmètres de contraintes karstiques	Néant
☐ Eboulement de parois rocheuses	Néant
☐ Consultation de la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM)	Néant
☐ Atlas du Karst	Néant
☐ Seveso (Risque de probabilité d'effet dangereux)	Néant
☒ Radon ⁽¹⁾	Catégorie 1 (Moyen)
☒ PFAS (somme 20 PFAS) <100 ng/l (norme 2026) ⁽²⁾	16 ng/l (Teneurs Maximales 09-23->02-24) Oui sous les normes
☒ TFA Pas de norme <2.2 µg/l (valeur guide) ⁽³⁾	0.83 µg/l (06-24) Oui sous les normes
⁽¹⁾ Sur base de l'arrêté royal du 30.11.2015. Ne certifie pas que l'immeuble contient ou est exempt de radon. Plus d'info sur https://afcn.fgov.be/fr/dossiers-dinformation/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation	
⁽²⁾ Source donnée Etat des lieux V2 Plus d'info sur https://environnement.sante.wallonie.be/pfas	
⁽³⁾ Source donnée Monitoring TFA Plus d'info sur https://environnement.sante.wallonie.be/news/le-tfa-dans-les-eaux-de-distribution-en-wallonie	

INFORMATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (Wallonie)	
DENOMINATION	INFORMATIONS
Patrimoine :	
☐ Monument classé	Néant
☐ Zone Archéologique	Néant
☒ Zone Archéologique	Oui
Conservation de la nature :	
☐ Conservation de la nature	Néant
☐ Fauchage tardif	Néant
☐ Réseau Natura 2000	Néant
☐ Arbres et haies remarquables	Néant
Eau :	
☐ Érosion des sols	Néant à Néant Néant (4)
☐ Loi sur les contrats d'assurance terrestre	Néant
☐ Captages	Néant Néant Néant
☐ Protections des Captages	Néant Néant
☒ Plan d'assainissement des sous bassins hydrographique (PASH)	Collectif
Autres :	
☒ Antenne émettrices stationnaires	A plus de 200m - - - -
☐ Eolienne (source non officielle)	Néant
Bruit :	
☒ Route	de 50 Db à 54 Db
☐ Industrie	Néant
☐ Train	Néant
☐ Aviation	Néant
Sources principales : www.geoportail.wallonie.be (2)-Plus d'information sur http://bdes.wallonie.be/portal et http://environnement.wallonie.be/legis/solsoussol/sol006.htm (3)-Sur base de l'arrêté royal du 30.11.2015. Ne certifie pas que l'immeuble contient ou est exempt de radon. Plus d'info sur https://afcn.fgov.be/fr/dossiers-dinformation/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation (4) voir pac 2023-2027 et érosions des sols. https://agriculture.wallonie.be/pac-erosion	

ANALYSE DE LOCALISATION

Synthèse

Le bien est situé rue du Coriat à Floreffe, dans la province de Namur, en bordure d'un tissu résidentiel à caractère relativement ouvert. La localisation bénéficie d'un environnement résidentiel et d'un arrière de parcelle calme, tout en conservant un accès correct aux services de la commune. Les commerces de proximité et différents services publics sont accessibles dans un rayon local. La gare de Floreffe se situe à environ 1 à 2 km et plusieurs lignes de bus desservent le secteur.

L'accessibilité routière est correcte grâce à la N90 et aux connexions vers les principaux axes régionaux, notamment l'E42. Le marché local est toutefois de profondeur plus limitée que celui de Namur, Jambes ou Gembloux. Cette caractéristique influence directement la liquidité d'un immeuble de rapport de grande superficie : le bien reste attractif pour un investisseur patrimonial recherchant 2 unités résidentielles de bonne qualité, mais le nombre d'acquéreurs susceptibles d'absorber un prix élevé est plus restreint que dans les pôles urbains majeurs.

Analyse du marché immobilier

Portée et limite de l'analyse des sections hypothèse de réflexion

La présente section vise à établir une première lecture économique et immobilière du bien analysé. Elle constitue une base méthodologique préalable à la détermination de la valeur. Les éléments chiffrés mentionnés dans cette partie doivent être interprétés comme des ordres de grandeur et des hypothèses de travail. Les résultats définitifs de l'évaluation, fondés sur l'ensemble des paramètres techniques, juridiques et locatifs, ainsi que sur la visite sur site, sont développés dans les sections Paramètres retenus.

Les analyses présentées reposent sur une synthèse issue de l'exploitation de plusieurs outils d'analyse immobilière et économique assistés par intelligence artificielle, mobilisés afin de structurer et croiser un ensemble de données quantitatives et qualitatives. Ces outils analytiques sont alimentés notamment par des bases de données ouvertes (open data) et des sources statistiques publiques, permettant d'intégrer des indicateurs relatifs au marché immobilier, aux dynamiques démographiques, aux tendances économiques locales et aux références de transactions observées.

L'élaboration de cette synthèse s'appuie également sur la consultation de publications et d'articles librement accessibles émanant d'acteurs spécialisés du secteur immobilier (organismes statistiques, fédérations professionnelles, sociétés d'analyse de marché, études notariales, plateformes immobilières et instituts d'étude économique). Ces sources permettent d'apporter un éclairage complémentaire sur les tendances du marché, les évolutions récentes des valeurs immobilières et les conditions économiques susceptibles d'influencer la formation des prix.

L'ensemble de ces éléments constitue un cadre analytique destiné à situer le bien dans son environnement économique et immobilier. Cette approche permet d'établir une première appréciation du contexte de marché, qui sera ensuite confrontée aux caractéristiques spécifiques du bien, aux observations réalisées lors de la visite et aux analyses détaillées présentées dans les sections suivantes du rapport.

Nous précisons que l'évaluation reprise dans le présent rapport est fondée sur des paramètres prudents et sur des conditions normales de marché, à l'exclusion de toute hypothèse de prix optimal ou exceptionnellement favorable.

ANALYSE DE MARCHÉ hypothèse de réflexion

Le marché résidentiel wallon a connu une reprise sensible en 2025. Selon Statbel, le prix médian des appartements en Région wallonne a atteint environ 190.000 € en 2025, contre 175.000 € en 2024. Dans la province de Namur, Statbel relève un prix médian d'environ 202.000 € pour les appartements en 2025. Les données notariales indiquent un niveau proche, avec un prix médian provincial d'environ 205.000 € en 2025. Au 1er trimestre 2026, la Fédération du Notariat relève un prix moyen d'environ 218.884 € pour un appartement dans la province de Namur. Ces données confirment un redressement du marché mais ne peuvent être transposées mécaniquement au bien expertisé compte tenu de sa grande surface et de sa localisation dans une commune secondaire.

Les offres actuellement observées à Floreffe montrent notamment des appartements neufs ou récents de 2 chambres autour de 220.000 € à 244.000 € pour des surfaces d'environ 100 m² et des appartements de 3 chambres autour de 299.000 € à 320.000 € pour environ 105 m² à 150 m². Il s'agit de prix demandés et non de prix actés ; une marge de négociation doit donc être conservée.

MÉTHODES DE VALORISATION hypothèse de réflexion

La méthode principale retenue est la capitalisation du revenu locatif, car le bien est actuellement exploité comme immeuble de rapport et son acquéreur naturel est principalement un investisseur. La méthode par comparaison est utilisée comme contrôle direct de marché, sur base de valeurs unitaires observées pour des appartements à Floreffe et dans le marché namurois périphérique. La méthode du coût est utilisée comme contrôle technique secondaire. Elle ne peut pas être retenue seule, car la reconstruction à neuf ne traduit pas directement la capacité du marché local à payer le coût de remplacement d'un immeuble de 294 m² habitables répartis en seulement 2 unités.

RECONSTRUCTION A NEUF ET TERRAIN situation actuelle

Explication voir en annexe (1) TVAC Frais études, architecte, raccordement ...	Surface (m ²) Quantité	prix au m ² De référ. Prix pièce	Abex Act / Ref	prix au m ² Actuel Prix pièce	
Immeuble	305,00	1.100,00 €	2,35	2.584 €	788.000 €
Caves	125,00	300,00 €	2,35	705 €	88.000 €
Prix m²/ total de reconstruction TVAC	430,00	2037 €/m²	1071		876.000 €
Prix m²/ total de reconstruction HTVA	430,00	1684 €/m²	456		724.000 €

Valeur terrain non construit et/ou construit

Terrain Explication voir en annexe (2)	Surface terrain	Prix au m ²	Coef	Valeur non construite	Surface Construite	Occup	Valeur Construite
Première zone (0 à 30m)	670 m ²	130,0 €	1,00	87.100 €	125 m ²	19%	70.850 €
Prix du terrain	670 m²	105,7 €	1,00	87.100 €	125 m²		70.850 €

VALEUR DU TERRAIN CONSTRUIT ET RECONSTRUCTION A NEUF⁽¹⁾ :

Valeur total : 947 000 €

Situation actuelle

Bien	Valeur globale à neuf
Valeur de reconstruction à neuf	876.000 €
Valeur du terrain	71.000 €
	947.000 €

Valeur construction à neuf global HTVA : 724 000 €

Valeur Construction à neuf détaillé HTVA -

(1)Valeur base : correspond au prix estimé de l'achat du terrain construit ou non construit additionné de la construction existante reconstruite à neuf ou de l'immeuble à construire. Sans tenir compte de l'environnement (lieu, terrain, orientation, facilité de déplacement, urbanisme, etc ...)

CALCUL DE LA VALEUR REELLE DU BATIMENT situation actuelle

Travaux restant à réaliser et/ou rénovation profonde à exécuter

(A volume/surface identique équivalent neuf avec les normes actuelles d'isolations et de confort)

Maison / Immeuble résidentiel				
Libellé des abattements	%	Ventilation	Coef(1)	€ 876.000
Terrassement (1% à 1.5%)	1,3%	€ 11.388	100%	0 €
Egouts (1.0% à 2.0%)	1,5%	€ 13.140	100%	0 €
Maçonnerie/ossature (19% à 25%)	22,5%	€ 197.100	100%	0 €
Ossature portante (5% à 8%)	6,0%	€ 52.560	100%	0 €
Dalle/Hourdis/Plancher (4% à 6%)	5,1%	€ 44.676	100%	0 €
Charpente Toiture (4% à 6%)	5,1%	€ 44.676	100%	0 €
Toiture (sous-toiture) (5% à 6%)	5,5%	€ 48.180	100%	0 €
Isolation de la toiture (3% à 5%)	4,0%	€ 35.040	90%	-3.504 €
Isolation des murs (3% à 5%)	4,0%	€ 35.040	90%	-3.504 €
Menuiserie Ext. & vitrage (8% à 13%)	8,0%	€ 70.080	90%	-7.008 €
Electricité (3% à 5%)	4,0%	€ 35.040	100%	0 €
Chauffage central (5% à 8%)	6,5%	€ 56.940	100%	0 €
Installation Sanitaire (5% à 8%)	6,5%	€ 56.940	100%	0 €
Cuisine (3% à 6%)	5,0%	€ 43.800	100%	0 €
Menuiserie Intérieure (2% à 4%)	3,0%	€ 26.280	100%	0 €
Finition Sol (3% à 8%)	6,0%	€ 52.560	100%	0 €
Finition Mur (2% à 4%)	3,0%	€ 26.280	100%	0 €
Finition Plafond (2% à 4%)	3,0%	€ 26.280	100%	0 €
Travaux restant ou à exécuter			1,6%	-14.000 €
Valeur du bâtiment	100,0%	€ 876.000	98,4%	862.000 €

Vétusté sur les parties de bâtiment existant et à ne pas rénover

Libellé voir en annexe (3)	%	Ventilation	Coef(1)	€ 862.000
Fréquence de l'entretien (5% à 40%)	10,0%		25%	-21.550 €
Usage (5% à 25%)	5,0%		25%	-10.775 €
Qualité de l'entretien (5% à 40%)	10,0%		25%	-21.550 €
Age (5% à 25%)	10,0%		25%	-21.550 €
Abattement pour vétusté	8,8%			-75.000 €
Valeur réelle				787.000 €

VALEUR REELLE ⁽¹⁾ : UNIQUEMENT LE(S) BATIMENTS(S)

- **ACTUELLE EN UN SEUL BLOC : 787 000 €**

(1)Valeur réelle : correspond au prix de la construction à neuf d'un bâtiment du même type (voir la valeur de reconstruction à neuf ci-dessus) moins la vétusté (investissements nécessaires actuel pour atteindre la valeur à neuf) sans tenir compte de l'environnement (lieu, terrain, orientation, facilité de déplacement, urbanisme, etc ...)

VALEUR RESIDUELLE hypothèse de réflexion

Note méthodologique préalable — Deux paramètres gouvernent chaque bloc : (1) le taux de décote brute, qui traduit l'ampleur objective du handicap, et (2) le taux de prise en compte, qui exprime la fraction de cette décote que le marché intègre réellement dans le prix. L'impact financier est égal à : $\text{Base} \times \text{Décote\%} \times \text{Prise en compte\%}$. Une prise en compte de 100% signifie que le marché valorise intégralement ce handicap; une prise en compte de 50% signifie que le marché n'en absorbe que la moitié, soit parce que le facteur est partiellement compensé par d'autres qualités, soit parce que les acheteurs potentiels ne le discriminent qu'à moitié.

Justification détaillée des corrections

- 1) La circulation est fonctionnelle mais l'appartement 2 est réparti sur plusieurs niveaux, ce qui réduit légèrement l'efficacité par rapport à un appartement de plain-pied.
- 2) Les surfaces sont importantes et la distribution est globalement correcte, mais la très grande taille de l'appartement 2 réduit la demande relative.
- 3) L'usage résidentiel actuel est cohérent avec la configuration.
- 4) Aucun handicap particulier
- 5) Le niveau de luminosité satisfaisant.
- 6) Cuisines équipées, pompe à chaleur, caves, jardin et stationnement apportent une plus-value fonctionnelle.
- 7) Les logements sont utilisables sans travaux majeurs, mais l'efficacité au m² de la grande unité est inférieure à celle de logements plus compacts.
- 8) La relocation est aisée pour l'appartement 1 et légèrement moins fluide pour l'appartement 2 en raison de sa superficie.
- 9) Le bien reste résidentiel et la reconversion vers un autre profil d'usage est limitée.
- 10) La localisation et la configuration privilégient clairement l'usage résidentiel.
- 11) Une adaptation est techniquement envisageable, mais elle serait soumise aux contraintes urbanistiques et techniques.
- 12) Un immeuble de 2 appartements développant près de 300 m² habitables représente un segment plus étroit qu'un immeuble composé de plusieurs petites unités.
- 13) Le nombre d'investisseurs susceptibles de mobiliser un capital important pour seulement 2 loyers est limité.
- 14) Le résidentiel reste défensif, mais les actifs de rapport en commune secondaire restent sensibles aux conditions de crédit et aux taux.
- 15) La demande locative est réelle, mais le bassin d'investisseurs est moins profond qu'à Namur.
- 16) L'utilité résidentielle est durable, mais les usages alternatifs sont limités.
- 17) L'accès routier et les transports sont satisfaisants.
- 18) La présence d'environ 4 places constitue un avantage local.
- 19) La visibilité n'est pas un critère majeur pour un immeuble résidentiel et n'apporte pas de prime particulière.
- 20) L'environnement arrière est calme et résidentiel.
- 21) Aucune contrainte anormale n'est identifiée sur base des informations disponibles.
- 22) Une servitude de type copropriété est mentionnée et doit rester vérifiée dans les titres.
- 23) Le quartier est cohérent avec un usage résidentiel.
- 24) L'implantation est correcte pour le marché local.

VALORISATION DU BIEN EN FONCTION DE SA SITUATION ET DE SON AFFECTATION
VALEUR RESIDUELLE situation existante Paramètres retenus

Valeur réelle bâtiment			€ 787.000
Valeur du terrain			€ 71.000
Libellé	Décote %	Prise en compte	€ 858.000
Fonctionnalité intrinsèque du bien	-10,0%	30,0%	-25.740 €
1 Circulation intérieure / Organisation	-5,0%		
2 compartimentage/distribution des surfaces	-5,0%		
3 adéquation des locaux à l'usage	0,0%		
4 hauteur sous plafond	0,0%		
5 luminosité	5,0%		
6 présence ou non d'équipements utiles	5,0%		
7 qualité pratique des espaces / efficience du plan	-10,0%		
Réversibilité / adaptabilité / polyvalence	-25,0%	20,0%	-42.900 €
8 être reloué à un utilisateur similaire/facilité de relocation	-5,0%		
9 être repris par un autre utilisateur/facilité de reconversion	-5,0%		
10 changer partiellement ou totalement d'usage/flexibilité	-10,0%		
11 être subdivisé, recomposé ou reconfiguré/divisibilité	-5,0%		
Marché / liquidité / profondeur	-40,0%	35,0%	-120.120 €
12 profondeur du marché / étroitesse du segment	-10,0%		
13 liquidité	-10,0%		
14 sensibilité au cycle	-5,0%		
15 investisseurs ou utilisateurs susceptibles d'acheter/louer	-10,0%		
16 conserver une utilité économique/potentiel d'usage alternatif	-5,0%		
Contraintes externes et pénalités de contexte	-5,0%	15,0%	-6.435 €
17 accessibilité externe	0,0%		
18 stationnement	5,0%		
19 visibilité	-5,0%		
20 environnement immédiat / image du site / nuisances	5,0%		
21 contraintes urbanistiques	0,0%		
22 servitudes / exposition à des risques particuliers	-5,0%		
23 qualité du quartier pour l'usage concerné	0,0%		
24 qualité de l'implantation dans le milieu urbain	-5,0%		
Correction Global	-22,8%	100,0%	-195.000 €
Valeur résiduelle			663.000 €
Valeur résiduelle du bâtiment			608.000 €
Valeur résiduelle du terrain			55.000 €

VALEUR RESIDUELLE ACTUELLE : 663 000 €

SITUATION LOCATIVE ET ANALYSE DU REVENU hypothèse de réflexion

Les 2 appartements sont loués. Les baux examinés prévoient chacun un loyer initial de 980 €/mois hors charges à partir du 1er janvier 2023, avec indexation annuelle selon l'indice santé. L'indexation applicable au 1er janvier 2026 conduit à un loyer contractuel d'environ 1.047 €/mois par appartement, soit environ 2.095 €/mois et 25.138 €/an pour l'ensemble. Le tableau du dossier peut être arrondi à 1.050 €/mois par unité, soit 25.200 €/an.

Cette répartition révèle toutefois une anomalie économique : les 2 logements supportent pratiquement le même loyer alors que leurs surfaces sont très différentes, environ 105 m² contre 189 m². Le loyer de l'appartement 1 est proche du marché, tandis que celui de l'appartement 2 est inférieur à l'ERV probable. La capitalisation sur les seuls loyers contractuels sous-estimerait donc la valeur économique à moyen terme. Conformément à la méthode retenue, nous utilisons l'ERV lorsque le loyer contractuel est inférieur au marché. Nous retenons une ERV centrale de 1.100 €/mois pour l'appartement 1 et de 1.250 €/mois pour l'appartement 2, soit environ 28.200 €/an.

VALORISATION PAR CAPITALISATION hypothèse de réflexion

Nous retenons comme base de valorisation la valeur locative de marché plutôt que les seuls loyers contractuels en place. Les 2 appartements sont actuellement loués pour un montant indexé proche de 1.047 €/mois chacun, mais cette répartition n'est pas économiquement homogène au regard des surfaces respectives d'environ 105 m² et 189 m². Le loyer du plus grand appartement apparaît inférieur à sa valeur locative de marché. Nous retenons dès lors une ERV centrale de l'ordre de 1.100 €/mois pour l'appartement 1 et de 1.250 €/mois pour l'appartement 2, soit un revenu locatif brut théorique d'environ 28.200 €/an.

Compte tenu de la qualité intrinsèque de l'immeuble, de son âge limité à une grosse dizaine d'années, de sa conception contemporaine, de son bon état général, de ses équipements modernes, de son niveau de performance énergétique et du risque limité de travaux lourds à court terme, nous considérons que le bien se situe dans la partie qualitative supérieure du marché résidentiel locatif local. Ces éléments justifient un taux de capitalisation inférieur à celui d'un immeuble ancien ou techniquement obsolète.

Nous retenons une vacance structurelle de l'ordre de 2 % à 3 %, des frais de gestion et charges non récupérables de l'ordre de 3 % à 4 %, ainsi qu'une réserve entretien/Capex de l'ordre de 2 % à 3 %. Le risque locatif lié au WALT/WALD reste limité compte tenu du caractère résidentiel des baux et de la demande locative pour ce type de logement. L'ensemble de ces ajustements conduit à un revenu net stabilisé proche de 25.000 €/an.

Au regard du profil de l'actif, nous retenons un taux net de capitalisation de 3,9 %, avec une fourchette de sensibilité de l'ordre de 3,9 % à 4,1 %. Ce taux traduit la bonne qualité technique du bien, sa relative modernité, sa faible obsolescence actuelle et son attractivité locative, tout en intégrant la localisation hors centre urbain majeur et la concentration du revenu sur seulement 2 unités.

VALORISATION DU BIEN EN FONCTION DE SA VALEUR LOCATIVE
SITUATION ACTUELLE/ SITUATION APRES TRAVAUX Paramètres retenus

Bien	Et	Surface	Loyer M²/an	Nombre	Mensuel	Surf Total	Total/Mensuel	Annuel
Appartement 1	E	105 m²	125,7 €	1	1.100 €	105 m²	1.100 €	13.200 €
Appartement 2	E	189 m²	79,4 €	1	1.250 €	189 m²	1.250 €	15.000 €
2		294 m²	95,9 €	2	2.350 €	294 m²	2.350 €	28.200 €

Loyer moyen au m² par an 95,92 €

Et : Etat du loyer A=Actuel (contrat en cours) E=ERV (Estimated Rental Value) F=Future (Contrat Signé) P=Probable (si louer)

real estate	Mensuel	Net Yield Cape Rate	PR and / or ERV	WA LD / ans	WA LT / ans	Wald / Walt %	Vacant	Loyer brut effectif	Fees	Loyer Net	Brut Yield	Valeur locative
Immeuble	2 350 €	3.9%	28 200 €			1.5%	2.5%	27 080 €	7.0%	25 190 €	4.4%	645 897 €
	2 350 €	3.9%	28 200 €					27 080 €		25 190 €		645 897 €
Prix m² utilisable					509 m²			1269 €/m²				
Explication du calcul en annexe (4)												

- VALEUR ACTUELLE : 646 000 €

POINTS DE COMPARAISON

VALORISATION EN FONCTION DE SA SITUATION, DE SON AFFECTATION ET DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL

MOYENNE DES SURFACES (GLA) ET DES VALEURS POUR UN APPARTEMENT - HALL - MAISON

surface total :	294 m ²	surface moyenne :	147 m ²
Valeur total :	646 000 €	Prix moyen :	323 000 €
Nombre d'unité :	2		

DETAIL DES POINTS DE COMPARAISON

PC n°	Prix	Surf. Ter	Surf. GLA	Compo	Etat / PEB	Localisation	Ns Réf
1	225 000 €	0 m ²	88 m ²			Malonne	PC1
2	394 000 €	0 m ²	147 m ²			Flawinne	PC2
3	350 000 €	0 m ²	143 m ²			Malonne	PC3
4	295 000 €	0 m ²	84 m ²			Flawinne	PC4

PONDERATION DES POINTS DE COMPARAISON PAR RAPPORT AU BIEN A EXPERTISER

PC n°	Année	Co. Marc.	Situation	Vétusté	Confort	surface	Peb	Style	Pondération
1	PC1	0%	5%	0%	0%	5%	-5%	0%	-4.7%
2	PC2	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	-3.0%
3	PC3	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-5.0%
4	PC4	0%	3%	0%	0%	5%	5%	5%	-19.2%

Evolution du marché versu 2025

point comparaison par rapport au bien expertisé

CALCUL DE LA CORRECTION EN FONCTION DES POINTS DE COMPARAISON

PC n°	Valeur	GLA	€/m ²	Pondération	€/M ² Pondéré
1	225 000 €	88 m ²	2 557 €/m ²	-4.7%	2 436 €/m ²
2	394 000 €	147 m ²	2 680 €/m ²	-3.0%	2 600 €/m ²
3	350 000 €	143 m ²	2 448 €/m ²	-5.0%	2 325 €/m ²
4	295 000 €	84 m ²	3 512 €/m ²	-19.2%	2 836 €/m ²
Total	1 264 000 €	462 m ²			
Moyenne	316 000 €	116 m ²	2 736 €/m ²	-8.0%	2 527 €/m ²

Immeuble	323 000 €	147 m²	2 197 €/m²
Rapport	2.2%	27.3%	-13.0%

Correction à apporter au bien sur base des points de comparaison

15.0%

CORRECTION SUR BASE DES POINTS DE COMPARAISON

Immeuble	Valeur Av Correc	Correction	Valeur Ap Correc
Le Bâti	296 000 €	15.0%	340 000 €
Le terrain non construit	27 000 €	0.0%	27 000 €
Total	323 000 €		367 000 €
Prix au m ² habitable			2 497 €/m²

SITUATION ACTUELLE POUR L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

VALEUR VENALE SUR BASE DES POINTS DE COMPARAISON : 734 000 €

Valeur de l'immeuble 680 000 €

Valeur du terrain 54 000 €

Valeur sur base des points de comparaison : correspond au prix de la valeur locative ou de la valeur intrinsèque corrigée en fonction de points de comparaison ajusté au bien à expertiser et avec un coefficient correctif de la superficie de ces derniers par rapport au bien à expertiser.

SYNTHESE DES VALEURS Paramètres retenus

La méthode par capitalisation est pondérée à 70 % car le bien est un immeuble de rapport effectivement loué, dont la valeur économique dépend principalement de sa capacité à générer un revenu locatif durable. Les 2 appartements sont de bonne qualité, relativement récents, entretenus et présentent un profil locatif stable. La méthode par capitalisation constitue dès lors l'approche la plus directement représentative du comportement d'un investisseur et du potentiel économique réel du bien.

La méthode résiduelle est pondérée à 10 %. Elle constitue principalement une méthode de contrôle fondée sur la valeur technique du bâtiment et du terrain, corrigée pour tenir compte de la fonctionnalité, de la liquidité, de la profondeur du marché et des contraintes de contexte. Dans le cas présent, le coût technique de reconstruction est élevé par rapport à la capacité d'absorption du marché local ; cette méthode est donc pertinente comme contrôle, mais ne doit pas gouverner la valeur vénale.

La méthode par comparaison est pondérée à 20 %. Elle permet de confronter la valorisation aux valeurs observées sur le marché résidentiel local. Sa pondération reste toutefois limitée en raison du caractère particulier du bien : immeuble de rapport composé de seulement 2 appartements, avec des surfaces importantes et une configuration peu directement comparable aux appartements traditionnels vendus à l'unité. Les références disponibles nécessitent donc des ajustements significatifs de surface, de qualité, d'état, de situation et de mode de vente.

Pondération Capitalisation / Résiduelle / Points de comparaison

Valeur		Pondération	Valeur vénale
Capitalisation	646 000 €	70.0%	452 000 €
Résiduelle	663 000 €	10.0%	66 000 €
Comparaison	734 000 €	20.0%	147 000 €
Valeur vénale		100%	665 000 €

Ventilation Immeuble Terrain de la valeur vénale

Bien	Valeur Pts Compa	% Pts compa	Valeur corrigée
L'immeuble	680 000 €	92.6%	616 000 €
Terrain	54 000 €	7.4%	49 000 €
	734 000 €		665 000 €
Prix / m ²	0 294 m ²	2262€/ m ²	

ANALYSE SWOT

	Positif	Négatif
Interne	Strengths (Force) - immeuble relativement récent, - bon état général, 2 logements immédiatement exploitables, - revenus locatifs existants ; - environnement résidentiel calme.	Weaknesses (Faiblesse) - absence de garage fermé ; - liquidité plus faible qu'un ensemble composé de plusieurs petites unités ; - écart important entre coût technique et valeur de marché.
Externe	Opportunities (Opportunités) - maintien d'une demande pour des logements familiaux spacieux ; - potentiel patrimonial soutenu par la bonne qualité générale de la construction ; - reprise du marché résidentiel namurois observée depuis 2025.	Threats (Menaces) - évolution des taux d'intérêt et du coût du crédit ; - exigences énergétiques croissantes à moyen terme ; - faible profondeur du marché des immeubles de rapport en commune secondaire ; - risque de vacance ponctuelle plus coûteuse du fait de la présence de seulement 2 unités - dépenses futures d'entretien sur les équipements techniques

SITUATION ACTUELLE

Valeur de marché

Market Value

Valeur vénale en vente libre

665 000 €

Immeuble	%	
Le bâti	92.6%	616 000 €
Le terrain Construit	7.4%	49 000 €
Prix au m ² vendable	294 m ²	2 262 €/m ²

Tableau de synthèse		m ²	€/m ²	
Appart 1	A 46.77%	105.0 m ²	2961.9 €/ m ²	311 000 €
Appart 2	A 53.23%	189.0 m ²	1873.0 €/ m ²	354 000 €
Valeur réelle	100.00%	294.0 m²	2261.9 €/ m²	665 000 €

Montant estimé auquel le bien devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, après une commercialisation appropriée, les parties ayant chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Valeur de marché sous hypothèse spéciale de commercialisation contrainte

Market Value subject to the special assumption of a constrained marketing period

Valeur en vente forcée

531 000 €

Immeuble	Décote	
Le bâti	20.0%	492 000 €
Le terrain Construit	20.0%	39 000 €

Tableau de synthèse		m ²	€/m ²	
Appart 1	A 46.89%	105.0 m ²	2371.4 €/ m ²	249 000 €
Appart 2	A 53.11%	189.0 m ²	1492.1 €/ m ²	282 000 €
Valeur réelle	100.00%	294.0 m²	1806.1 €/ m²	531 000 €

Montant estimé susceptible d'être obtenu pour le bien à la date d'évaluation, sous l'hypothèse spéciale qu'il doit être cédé dans un délai de commercialisation limité, ne permettant pas nécessairement une commercialisation normale et appropriée. La valeur tient compte de la nature et de la durée de la contrainte, des conditions de marché à la date d'évaluation et de leurs effets sur la négociation et le prix susceptible d'être obtenu.

Coût total d'acquisition – acte en main

Total acquisition cost - Including purchase costs

Valeur d'acquisition – acte en main

758 000 €

Immeuble	Frais		
Le bâti	14.0%	86 000 €	702 000 €
Le terrain Construit	14.0%	7 000 €	56 000 €

Montant total correspondant au coût d'acquisition du bien par l'acquéreur, comprenant le prix d'acquisition ainsi que les frais, droits, honoraires et taxes directement liés à la réalisation de l'acte d'acquisition, selon les hypothèses retenues dans le présent rapport.

Revenus locatifs

Rental Income

valeur locative

Market Rent (ERV)

Loyer mensuel brut / Gross Monthly Ren	2 400 €
Loyer annuel brut / Gross Annual Rent	28 200 €
Revenu locatif annuel net / Net Annual Rental Income	25 200 €
Rendement brut / Gross Yield	4.24%
Rendement net sur valeur de marché / Net Market Yield	3.79%
Rendement sur coût total d'acquisition / Total Cost Yield	3.32%

FACTEURS INFLUENÇANT LA VALEUR

Les facteurs favorables sont la qualité générale du bâtiment, son âge relativement récent, l'état d'entretien, la présence de 2 appartements autorisés selon les informations disponibles, les équipements individuels, les espaces extérieurs, les caves, le stationnement et la bonne accessibilité régionale. La demande résidentielle namuroise et la progression des valeurs observée en 2025 soutiennent également la valeur.

Les principaux facteurs limitatifs sont la localisation hors du centre de Namur, la profondeur réduite du marché d'investissement local, la concentration du revenu sur 2 unités et la taille très importante de l'appartement 2. Cette dernière caractéristique augmente la valeur absolue du logement mais réduit le prix et le loyer par m². Le coût de reconstruction élevé ne peut donc pas être intégralement répercuté dans la valeur vénale.

PERSPECTIVES À MOYEN TERME (2026-2031)

Le marché résidentiel de la province de Namur dispose de fondamentaux relativement stables: demande de logements, proximité de Namur, accessibilité régionale et offre limitée de logements récents de grande qualité. La reprise des transactions observée en 2025 constitue un signal favorable. Une progression modérée des loyers reste vraisemblable si l'inflation demeure positive et si l'offre locative reste contrainte.

La hausse rapide des valeurs observée en 2025 ne doit toutefois pas être extrapolée mécaniquement. Les valeurs 2026-2031 dépendront fortement du niveau des taux hypothécaires, du pouvoir d'achat, des exigences PEB et des coûts de rénovation. Pour le bien expertisé, le risque énergétique apparaît plus limité que pour un immeuble ancien.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Statbel — Prix de l'immobilier 2025.
Statbel — Prix de l'immobilier, données communales et provinciales.
Fédération du Notariat / Notaire.be — L'immobilier dans la Province de Namur en 2025.
Fédération du Notariat / Notaire.be — Baromètre immobilier 2026.
Immoweb — Offres d'appartements à vendre à Floreffe.
Immoweb — Offres de terrains à bâtir à Floreffe.
Immovlan — Offres d'appartements à louer à Floreffe et communes proches.
Immovlan — Immeubles de rapport à vendre à Floreffe et Namur.
Buildwise — RevTool, évolution des prix de la construction.

FAIT A : AUVELAIS
Visite et rédaction du rapport
Bernard LIZIN – Géomètre-Expert GEO 040536
Administrateur - Associé
Pour M et 3i srl

Senior real estate investment expert & residential certified
BELFIUS / FIDUCRE / ING / RECORD / TRIODOS
also with prior agreement of the bank manager
CREAFIN / FINTRO / CBC



M et 3i srl

Bureau de Géomètres – Experts immobiliers
Boulevard de l'Europe 169/53
5060 AUVELAIS
Secrétariat Expertise : +32 (0) 473 743 741
E-mail : met3i@proximus.be

Confidentialité et protection du rapport d'expertise immobilière

Le rapport d'expertise immobilière constitue un document professionnel élaboré dans le cadre d'une mission strictement définie, pour le seul bénéfice du ou des commanditaires expressément désignés. Toute communication, même partielle, de son contenu à des tiers non impliqués dans cette mission est formellement interdite. En vertu du secret professionnel et des obligations contractuelles liant l'expert à son client, le destinataire du rapport s'engage à en préserver la stricte confidentialité. Toute divulgation non autorisée — qu'elle soit intégrale ou fragmentaire — est susceptible d'engager la responsabilité civile du responsable de cette divulgation, notamment au titre de la violation du secret des affaires protégé par la loi belge du 30 juillet 2018 transposant la directive européenne 2016/943/UE, et pourrait donner lieu à une action en réparation du préjudice subi, qu'il soit matériel, moral ou commercial.

Par ailleurs, le présent rapport est protégé au titre du droit d'auteur, conformément à la loi belge du 30 juin 1994 relative au droit d'auteur et aux droits voisins, telle que modifiée. La forme rédactionnelle, la structure, les analyses, les développements argumentaires ainsi que les conclusions qui y figurent constituent une œuvre de l'esprit originale dont l'expert-rédacteur détient l'entière propriété intellectuelle. Toute reproduction, diffusion, adaptation ou exploitation de tout ou partie de ce document, sans l'accord écrit et préalable de l'expert-rédacteur, constitue une contrefaçon passible de sanctions civiles et pénales prévues par ladite loi et par le Code de droit économique belge. Ces protections s'appliquent indépendamment du support utilisé pour la transmission ou la reproduction du présent rapport.

ATTESTATION DE CONFORMITE

Assurance professionnelle.

Notre bureau est couvert par une assurance professionnelle obligatoire auprès de la compagnie ALLIANZ sous le n° ZCN600054375 couvrant notamment l'évaluation et l'expertise de la propriété immobilière publique ou privée.

Febelfin Valuation Template

Le contenu du fichier CSV Febelfin est conforme aux données reprises dans le rapport et respecte la conformité du Febelfin Valuation Template, ou, le cas échéant, les exigences spécifiques propres aux demandes des établissements bancaires disposant d'applications dédiées.

European Banking Authority Guidelines on loan origination and monitoring.

Nous respectons dans le cadre de prêt hypothécaire ou de crédit d'investissement pour toutes les institutions bancaires :

Article 234 :

- Nous ne sommes pas impliqués dans la demande de prêt, de son évaluation, de la décision ou de son administration ;
- Nous ne sommes pas guidés ou influencés par la solvabilité de l'emprunteur ;
- Nous ne sommes pas en conflit d'intérêts réel ou potentiel concernant le bien en question, ainsi que dans le processus d'évaluation et dans le résultat de l'évaluation ;
- Nous n'avons pas d'intérêt direct ou indirect dans la propriété ;
- Nous ne sommes pas liés ni à l'acheteur ni au vendeur du bien.

Article 235 :

- Un expert (personne) peut effectuer au maximum 3 évaluations consécutives d'un même bien ;
- Un bureau d'expertise peut être chargé d'évaluer le même bien jusqu'à 6 fois de suite, à condition de ne pas faire évaluer ce bien plus de 3 fois consécutives par un même expert.

Le tableau ci-dessous reprend les dates, nom de l'expert, pour le compte de (Banque, Propriétaire,...), Nombre de visite comptabilisée dans le cadre de cet article 235 (les visites pour les propriétaires et mise à jour ne sont pas comptabilisées, ainsi que celles antérieures au 01-02-2023)

Date	Expert	But	Pour le compte de	Visite Comptée
	KONONOVA Tatiana	Garantie	ING	1
- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	

[Liens vers le texte complet European Banking Authority Guidelines on loan origination and monitoring](#)



Suivez-nous
sur Facebook.

N'hésitez pas à visiter notre page pour connaître nos autres savoir faire et si vous avez apprécié notre service vous pouvez le faire savoir en la notant.

<https://www.facebook.com/Geometres.Experts.Met3i>



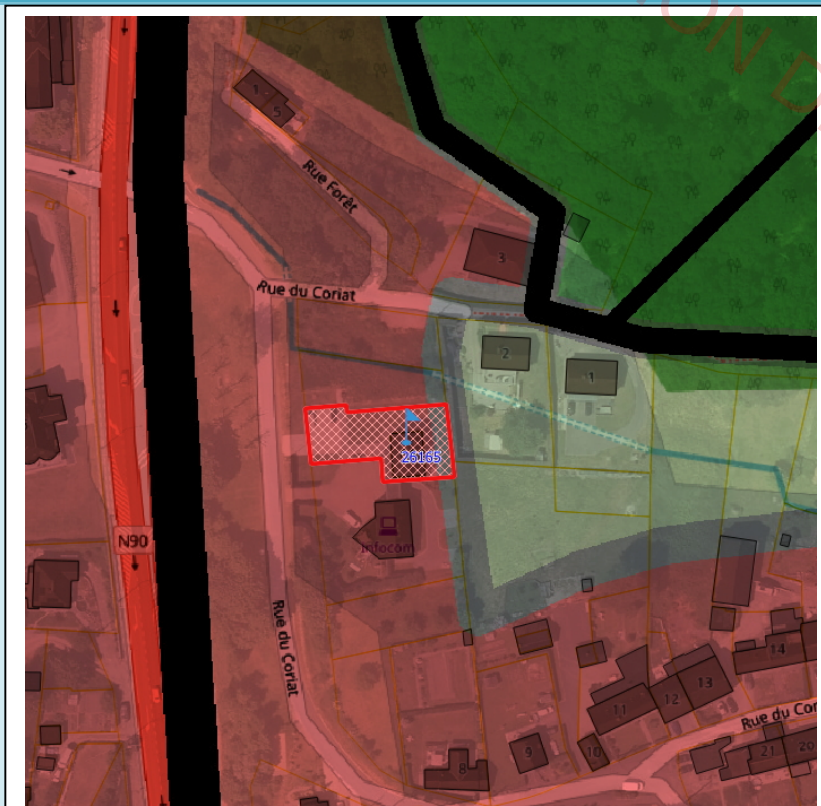
Source : www.earth.google.com

Localisation cadastrale



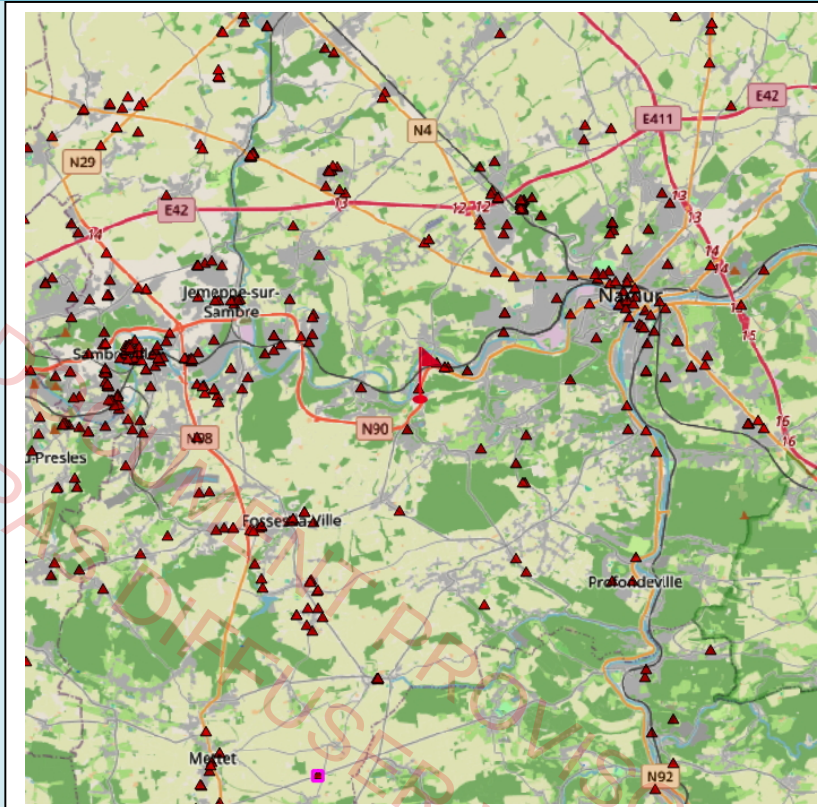
Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

Situation au plan de secteur



Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

Situation géographique



Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

Les Δ indiquent les biens expertisés les cinq dernières années par notre bureau

Plan des rues avoisinantes



Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

ANNEXE EXPLICATIVE SUR LES CALCULS

(1) Reconstruction à neuf

La valeur de reconstruction s'entend tous frais compris (TVA, Architecte, raccordements) hormis les frais de Notaire, d'enregistrement et de terrain.

Pour les logements individuels ou immeuble complet :

Le calcul s'effectue au m³ la hauteur sous plafond est rabattue à 3.0m pour les hauteurs supérieures.

Néanmoins dans certains cas particulier l'option du calcul en m² planché peut être prise.

Pour les appartements individuels, les bureaux, les halls, hangars, les commerces, Le calcul s'effectue en m² planché. Les valeurs indiquées dans les tableaux ci-dessous sont basées sur l'indice ABEX 456 de juillet 1993 L'indice ABEX des six dernières années :

Année	1 ^{er} Semestre (Janvier)	2 ^{ème} semestre (Juillet)
2026	1056	1071
2025	1048	1057
2024	1041	1048
2023	1004	1032
2022	906	954
2021	858	878
2020	833	847

Tableaux des valeurs ci-dessous :

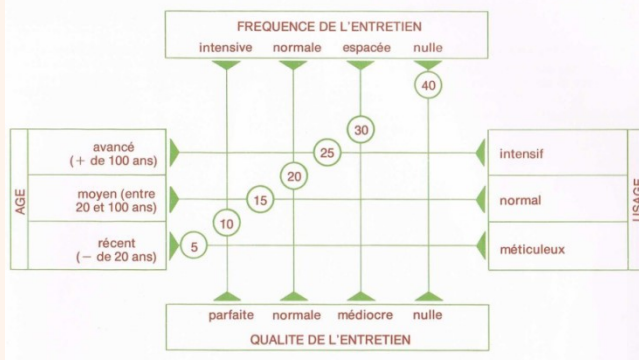
Classification des immeubles	Valeur en m ³ minimum Abex 456	Valeur en m ³ maximum Abex 456	Valeur en m ² Abex 456
Maison modeste	134 €	182 €	402 € à 546 €
Maison courante	183 €	225 €	549 € à 675 €
Maison Soignée Confortable	226 €	279 €	678 € à 837 €
Maison de maître ou luxueuse	280 €	391 €	840 € à 1173 €
Appartement courant	214 €	280 €	642 € à 840 €
Appartement soigné et confortable	281 €	364 €	843 € à 1092 €
Appartement luxueux	365 €		1095 € à
Immeuble de bureau contemporain	337 €		1011 € à ...
Immeuble de commerce	330 €		1000 € à ...

Classification des immeubles	Valeur en m ² minimum Abex 456	Valeur en m ² maximum Abex 456
Hangar léger	59 €	112 €
Hall basique	203 €	251 €
Hall Modeste	262 €	305 €
Hall Courant	306 €	423 €
Hall Qualité supérieur	424 €	625 €

(2) Le prix d'un terrain déjà bâti subi un abattement proportionnel à l'occupation du bâti ou selon le coût de démolition dans le cas d'une ruine pour les maisons, les immeubles industriels et commerciaux. Le Prix moyen est basé sur les statistiques fédérales ou des gestionnaires des zones d'activités économiques

(3) La vétusté sur les bâtiments est calculée sur base de la grille ci-dessous. Chaque paramètre compte pour ¼ (coefficient de correction de 25%)

Comment déterminer les pourcentages ?



(4) Valeur vénale sur base du revenu locatif

Bien	Tx Net	Revenu Brut	%charge	%VacLoc	%frais achat	Valeur locative
Bâtiment + terrain	3.5%					0 €

VALEUR VENALE = REVENU ANNUEL NET / LE TAUX DE CAPITALISATION

LE TAUX DE CAPITALISATION = TAUX DE RENDEMENT X (1+FRAIS D'ACHAT-MUTATION EN %)

REVENU ANNUEL NET = REVENU ANNUEL BRUT x (1-CHARGE EN %) x (1- VACANCES LOCATIVES EN %)

Le Taux de rendement varie en fonction du type de bien et de sa localisation.

Les charges varient principalement en fonction d'une location privée, commerciale ou industrielle

Les Vacances locatives varient en fonction du type d'activité et de sa localisation.



20260827_140001



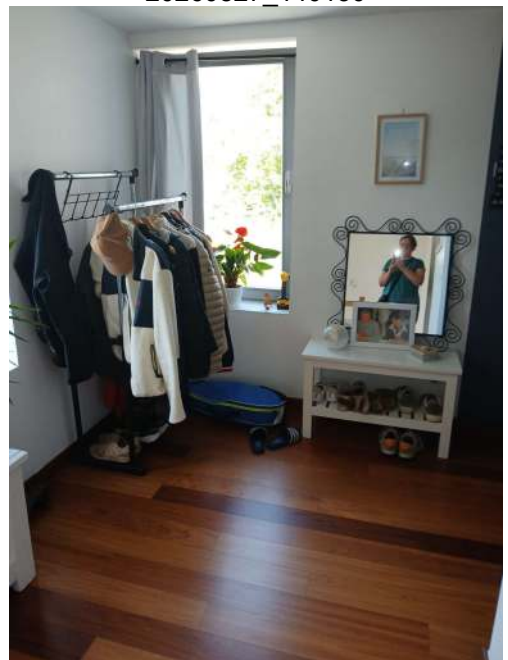
20260827_140013



20260827_140106



20260827_140130

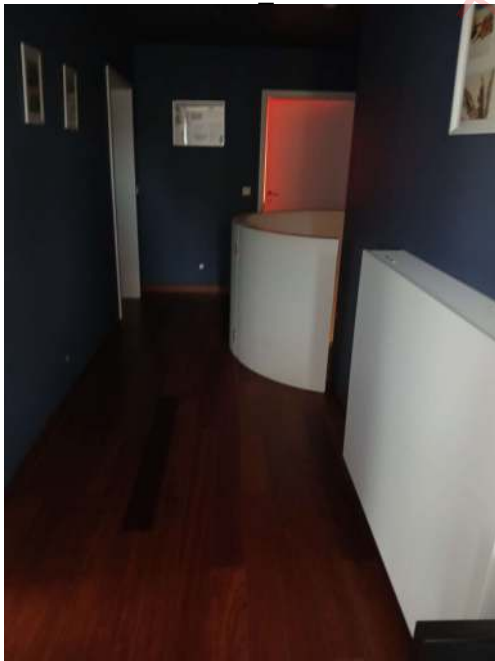


20260827_140136

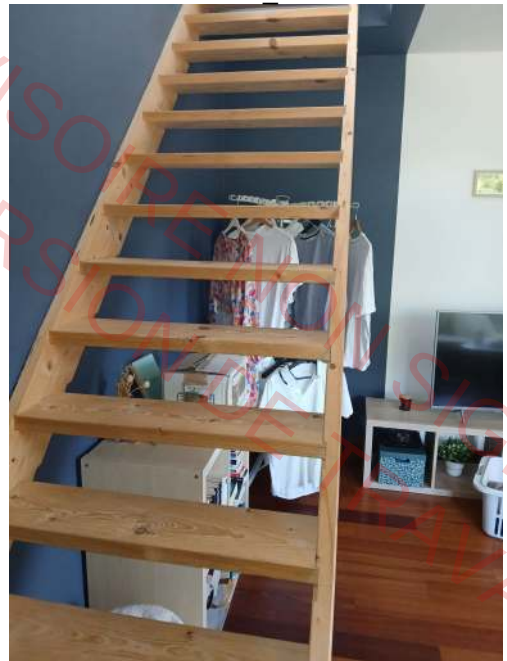
20260827_140140



20260827 140209



20260827 140249



20260827 140306



20260827_140407



20260827_140417

20260827_140501



20260827_140645



20260827_140833



20260827_140855



20260827_140923



