



# ESSENTIA

ÉTUDE PATRIMONIALE APPROFONDIE

*Analyse détaillée d'un bien ancien  
avec recommandations stratégiques  
pour guider vos décisions.*

Du Vendredi 1 Mai 2026

A la demande de

PROPRIÉTAIRE X



Rue Quelque Part

37 000 EN TOURAINE

## FICHE D'IDENTITÉ PATRIMONIALE

### PRÉSENTATION DU BIEN

Type de bien : **Grange** en cours de conversion en habitation

Localisation : Hameau ancien

VALLÉE DE L'INDRE

Surface Habitable actuelle : **34 m²**

.....créée prévue et autorisée. : environ **318 m²**

Surface Terrain : 8487 m²



| Indice | Classement Patrimonial           | Score  |
|--------|----------------------------------|--------|
| IPTD   | Intérêt Patrimonial réel         | 69/100 |
| IVTD   | Potentiel majeur de valorisation | 17/20  |
| IMTD   | Projet engagé et cohérent        | 5/10   |

| POINTS FORTS                                                                                                                            | POINTS DE VIGILANCE                                                                                                                                             | POTENTIEL                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Situation proche ville et centre bourg<br>Charme de l'ancien<br>Volumes et lumière<br>Dépendance aménagée<br>Calme et vue sur la nature | Mitoyenneté sur un côté<br>Vis-à-vis direct avec les voisins<br>Façades à revoir<br>Travaux de rénovation à terminer<br>Accès, clôture, jardin, parking et cour | Résidence familiale<br>Maison de campagne<br>Location saisonnière<br>Gîte |

Valeur Retenue : **ANONYMISÉE €**

Zone basse : X – Zone haute : Y €



### LECTURE GLOBALE

Ce bien s'inscrit dans une logique de valorisation via un changement de destination en habitation suite à l'obtention d'un permis de construire.

Il présente un caractère architectural intéressant mais le projet n'est pas arrivé à son terme, seul le gros œuvre est quasi achevé. Hormis le studio, aucun aménagement intérieur n'a été réalisé. Le bien et ses abords demeurent en chantier. Le vis-à-vis direct avec les voisins est gênant. Son positionnement repose sur son emplacement proche des axes de communication, son cachet ancien, son état d'achèvement et le potentiel réel pour une belle et grande maison de campagne.

**Scénario recommandé :** nous vous recommandons de poursuivre et de parachever certaines actions prioritaires de valorisation plutôt qu'un arrêt immédiat des travaux engagés afin de lever des freins à la vente et d'éviter une dévaluation trop importante du bien.



## INTRODUCTION

Ce document constitue une version anonymisée d'une étude patrimoniale approfondie ESSENTIA réellement réalisé en Touraine.

Certaines informations ont été volontairement supprimées ou modifiées afin de préserver la confidentialité des propriétaires et du bien concerné.

Ce document est présenté à titre d'exemple afin d'illustrer la méthodologie et les livrables proposés par **TD Patrimoine**.



# SOMMAIRE

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| FICHE D'IDENTITÉ PATRIMONIALE                                | 1  |
| 1. MISSION                                                   | 3  |
| 2. LA MÉTHODE TD PATRIMOINE                                  | 3  |
| 3. LECTURE DU TERRITOIRE                                     | 6  |
| 4. LECTURE DU BATI                                           | 10 |
| 5. LECTURE DE LA VALEUR                                      | 14 |
| 6. STRATÉGIES DE VALORISATION                                | 19 |
| 7. SCÉNARIOS                                                 | 20 |
| 8. SYNTHÈSE PATRIMONIALE                                     | 21 |
| 9. DOCUMENTS ET RÉSERVES                                     | 23 |
| 10. INDÉPENDANCE ET CONFLITS D'INTÉRÊTS                      | 24 |
| 11. LEXIQUE                                                  | 24 |
| 12. ANNEXES ( <i>voir dossier technique complémentaire</i> ) |    |





## 1. MISSION

À la demande du propriétaire, TD Patrimoine a été missionné afin de réaliser un diagnostic patrimonial immobilier portant sur le bien objet du présent rapport.

Cette mission a pour objet d'éclairer les décisions patrimoniales, immobilières ou financières pouvant concerner le bien étudié, notamment dans le cadre d'une conservation, d'une valorisation, d'une transmission, d'une cession ou d'un partage.

L'analyse repose sur les informations communiquées par le client, les observations réalisées lors de la visite, l'étude du marché local ainsi que l'examen des caractéristiques patrimoniales, techniques et environnementales du bien.

Le présent rapport constitue une mission de conseil et d'analyse. Il ne saurait être assimilé à une expertise immobilière réglementée, à un diagnostic technique ou à une mission de maîtrise d'œuvre.



## 2. LA MÉTHODE TD PATRIMOINE

### Une approche globale de la valeur immobilière

Les biens anciens, de caractère ou en cours de valorisation ne peuvent être analysés uniquement à travers leur surface, leur état ou les références de marché observées localement.

La méthode TD Patrimoine repose sur une lecture croisée du territoire, du bâti, du marché et du potentiel d'évolution du bien afin d'apprécier non seulement sa valeur actuelle, mais également sa capacité à créer de la valeur dans le temps.

Cette démarche vise à fournir une analyse objective, argumentée et adaptée aux spécificités du patrimoine bâti.

### Les trois indicateurs TD Patrimoine

#### 1. Indice Patrimonial TD (IPTD)

L'Indice Patrimonial TD mesure la qualité patrimoniale intrinsèque du bien.

Il prend notamment en considération :

- ❖ l'implantation et l'environnement ;
- ❖ la qualité du bâti ;
- ❖ les caractéristiques architecturales ;
- ❖ le degré d'authenticité et de conservation ;
- ❖ l'adéquation entre le bien et son territoire.



Exprimé sur 100 points, cet indice permet de situer le bien au sein d'une échelle de qualité patrimoniale.

L'IPTD n'a pas vocation à déterminer directement une valeur vénale. Il constitue un indicateur qualitatif destiné à éclairer la lecture du bien et à faciliter sa comparaison avec d'autres actifs patrimoniaux.

## 2. Indice de Valorisation TD (IVTD)

L'Indice de Valorisation TD mesure le potentiel de création de valeur encore présent au sein du bien.

Il prend notamment en considération :

- ❖ les possibilités d'amélioration ou de transformation ;
- ❖ les travaux restant à réaliser ;
- ❖ le potentiel d'usage ou de changement d'affectation ;
- ❖ les opportunités d'exploitation ou de développement ;
- ❖ les contraintes techniques ou réglementaires identifiées.

Exprimé sur 20 points, cet indice permet d'apprécier la capacité du bien à générer une valorisation future.

Un indice élevé traduit généralement l'existence d'un potentiel encore peu exploité. À l'inverse, un indice faible caractérise souvent un bien déjà pleinement valorisé.

## 3. Indice de Maturité TD (IMTD)

L'Indice de Maturité TD mesure le degré d'avancement et de sécurisation d'un projet immobilier.

Il prend notamment en considération :

- ❖ la situation administrative ;
- ❖ la situation réglementaire ;
- ❖ l'état d'avancement des travaux ;
- ❖ la viabilisation ;
- ❖ le niveau de sécurisation technique du projet.

Exprimé sur 10 points, cet indice permet d'apprécier le niveau de risque résiduel associé à la réalisation du projet envisagé.

Plus l'indice est élevé, plus le projet apparaît avancé, lisible et sécurisé.



## 4. Une lecture complémentaire à l'analyse de marché

Les indices TD Patrimoine ne constituent ni une expertise immobilière au sens réglementaire du terme, ni une méthode automatique de calcul de valeur.

Ils constituent des outils d'analyse destinés à enrichir l'étude du bien et à éclairer les décisions patrimoniales, immobilières ou financières de leurs destinataires.

La valeur retenue dans le présent rapport résulte de la confrontation de ces indicateurs avec :

- ❖ les caractéristiques propres du bien ;
- ❖ les observations réalisées sur site ;
- ❖ les données de marché disponibles ;
- ❖ les références de transactions comparables ;
- ❖ le contexte économique et immobilier local.

## 5. Philosophie de la méthode

La valeur d'un bien ancien ne réside pas uniquement dans ce qu'il est aujourd'hui.

Elle réside également dans ce qu'il représente, dans ce qu'il permet et dans ce qu'il peut devenir.

La méthode TD Patrimoine a été conçue pour mettre en lumière ces différentes dimensions et offrir une lecture plus complète du patrimoine bâti.

| Indice | Objet                            | Échelle |
|--------|----------------------------------|---------|
| IPTD   | Qualité patrimoniale intrinsèque | /100    |
| IVTD   | Potentiel de valorisation        | /20     |
| IMTD   | Maturité et sécurité du projet   | /10     |

| IPTD   | Classement                 |
|--------|----------------------------|
| 90-100 | Patrimoine exceptionnel    |
| 80-89  | Patrimoine remarquable     |
| 70-79  | Patrimoine de qualité      |
| 60-69  | Patrimoine digne d'intérêt |
| 50-59  | Patrimoine courant         |
| ≥50    | Patrimoine ordinaire       |

| IVTD  | Classement              |
|-------|-------------------------|
| 19-20 | Potentiel exceptionnel  |
| 17-18 | Potentiel majeur        |
| 15-16 | Potentiel fort          |
| 13-14 | Potentiel intéressant   |
| 10-12 | Potentiel limité        |
| ≥10   | Potentiel faible/épuisé |

| IMTD | Classement                              |
|------|-----------------------------------------|
| 9-10 | Projet finalisé/pleinement sécurisé     |
| 7-8  | Projet largement avancé ou sécurisé     |
| 5-6  | Projet engagé et cohérent               |
| 3-4  | Projet en développement                 |
| 1-2  | Projet préliminaire                     |
| 0    | Projet non engagé/insuffisamment défini |





## 3. LECTURE DU BÂTI

### 1. Structure

Ancien bâtiment agricole à usage de **grange, issu du découpage** récent d'un ensemble rural en forme de U dont il constituait l'aile méridionale, le bien étudié constitue un témoignage représentatif de l'évolution du bâti rural tourangeau.

**Cette construction présente les caractéristiques typiques de l'architecture agricole tourangelles de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle.** Son absence sur les cartes de Cassini ainsi que sur les premières représentations cadastrales anciennes confirme une édification relativement tardive.

**La structure porteuse** est constituée de maçonneries mixtes associant moellons calcaires locaux pour les parties courantes et pierre de tuffeau appareillée pour les éléments nobles : chaînes d'angles, encadrements de baies, corniches et ouvrages de finition. Cette combinaison de matériaux est représentative du bâti rural traditionnel de la vallée de l'Indre.

**L'analyse des élévations** révèle toutefois plusieurs campagnes successives de transformations. Des extensions plus récentes, réalisées en maçonnerie de parpaings, ont été ajoutées au fil du temps. Elles sont aujourd'hui partiellement dissimulées derrière un bardage contemporain ou recouvertes d'un enduit à la chaux en façade. Ces interventions ont progressivement modifié la lecture architecturale d'origine et expliquent la relative hétérogénéité architecturale observable aujourd'hui.

**La façade principale** est rythmée par de larges ouvertures témoignant des usages agricoles initiaux du bâtiment. À l'ouest, une vaste baie correspond à un ancien préau ouvert. La travée centrale semble avoir accueilli une écurie ou un espace d'exploitation similaire. La partie orientale est marquée par deux grandes portes cochères à double vantail permettant l'accès des attelages et du matériel agricole, dont l'une a aujourd'hui disparu. Sur la façade arrière, un long auvent adossé au bâtiment protège désormais une terrasse. Un petit appentis accolé au pignon paraît quant à lui résulter d'une adjonction plus récente.

**L'édifice conserve plusieurs éléments caractéristiques de l'architecture rurale locale**, notamment de nombreuses ouvertures de ventilation de faible dimension, communément appelées « bouinottes » en Touraine, destinées à assurer l'aération des volumes agricoles et des espaces de stockage. On observe également la présence de plusieurs tirants métalliques traversants assurant le contreventement des murs et la reprise des poussées exercées par les fermes de charpente. Aucun désordre structurel majeur ne semble leur être associé à ce jour.

**Les planchers des combles** sont constitués de structures bois traditionnelles avec remplissage en torchis. Certaines zones conservent un revêtement en tomettes de terre cuite. **Les charpentes** paraissent correspondre aux dispositions constructives d'origine et supportent une **couverture** en petites tuiles plates de pays, particulièrement représentative du patrimoine bâti tourangeau. Seules les extensions les plus récentes dérogent à cette cohérence architecturale par l'emploi de couvertures en tôle métallique, dont l'intégration patrimoniale paraît plus limitée.



## 2. État général

| Éléments                         | Etat général et Observations                                                                                                                                            |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Structures et maçonneries</b> | Bâtiment sain. Murs porteurs en pierre sans désordre structurel significatif observé.                                                                                   |
| <b>Toitures et charpentes</b>    | Charpentes traditionnelles en chêne en bon état apparent. Couvertures en tuiles plates conservées et entretenues ; couvertures métalliques récentes sur les extensions. |
| <b>Façades</b>                   | Enduits à la chaux récents en façade principale. Élévations arrière en état satisfaisant. Bardage de l'extension en cours d'achèvement.                                 |
| <b>Sols et planchers</b>         | Planchers anciens conservés sur les niveaux supérieurs. Sols définitifs restant à réaliser dans le cadre du projet d'aménagement.                                       |
| <b>Menuiseries extérieures</b>   | Ensemble des menuiseries récentes ou neuves, en parfait état.                                                                                                           |
| <b>Réseaux</b>                   | Réseaux intérieurs largement renouvelés. Gestion des eaux pluviales restant à finaliser.                                                                                |
| <b>Parties habitables</b>        | Seul le studio aménagé est actuellement habitable. Le reste du bâtiment demeure à l'état de plateau à aménager.                                                         |

### Synthèse

Le gros œuvre présente un bon état général et ne révèle aucun désordre majeur apparent. Les principaux investissements structurels ayant déjà été réalisés (toitures, menuiseries, réseaux et ravalement partiel), le projet porte désormais essentiellement sur l'aménagement intérieur des volumes restants et la finalisation de certains ouvrages de second œuvre.

## 3. Caractère patrimonial

Le bien, ancien bâtiment agricole aujourd'hui engagé dans un changement de destination vers l'habitat, conserve une part importante de son identité rurale d'origine.

La longue façade nord constitue l'élément le plus remarquable de l'ensemble. Elle conserve ses proportions agricoles traditionnelles, caractérisées par de vastes ouvertures encadrées de pierre de taille, des volumes généreux et une couverture en petites tuiles plates de pays typiques de la Touraine. La lucarne en pierre à fronton cintré, implantée en toiture, participe à la qualité architecturale de l'édifice et témoigne du soin apporté à sa construction.

L'ouvrage présente également un intérêt typologique en tant qu'ancien bâtiment d'exploitation agricole associé à une ferme tourangelle. Son implantation indépendante, légèrement en retrait des autres constructions du hameau, ainsi que son orientation nord-sud, contribuent à sa lisibilité architecturale et à son caractère.



La construction conserve plusieurs éléments traditionnels caractéristiques du bâti rural local : maçonneries en moellons calcaires avec encadrements et chaînages en pierre de tuffeau, charpente ancienne, couverture en tuiles plates, ouvertures d'aération (« bouinottes ») et importants volumes intérieurs autrefois destinés au stockage et à l'activité agricole.

Les vastes ouvertures agricoles et l'orientation générale du bâtiment procurent une luminosité naturelle abondante, qualité relativement rare dans ce type de bâti ancien.

Les transformations récentes demeurent globalement lisibles et n'altèrent pas significativement la compréhension de la volumétrie d'origine. Les extensions contemporaines, bien que réalisées avec des techniques constructives plus modernes, restent secondaires dans la perception générale du bâtiment.

Les menuiseries extérieures récemment remplacées répondent aux exigences actuelles de confort et de performance énergétique. Leur esthétique contemporaine s'intègre convenablement à l'ensemble, même si des menuiseries bois traditionnelles auraient renforcé davantage la cohérence patrimoniale du bâtiment.

L'intérêt patrimonial du bien réside ainsi moins dans un caractère monumental que dans sa qualité de témoignage représentatif de l'architecture agricole tourangelle des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles, dont les principaux marqueurs architecturaux demeurent aujourd'hui bien identifiables.

## 4. Potentiel architectural

Le projet bénéficie d'un contexte administratif favorable puisque le permis de construire et le changement de destination ont déjà été obtenus sous la conduite d'un cabinet de maîtrise d'œuvre. Seule demeure à finaliser la procédure liée au règlement de la taxe d'aménagement.

Les volumes existants offrent un potentiel d'évolution particulièrement intéressant. Les combles, les dépendances et les espaces actuellement non aménagés présentent des caractéristiques compatibles avec une transformation en surfaces habitables ou annexes, conformément au projet validé.

Le studio aménagé sur la partie arrière constitue déjà un premier espace fonctionnel. Son intégration architecturale pourrait être rapidement renforcée par l'achèvement du bardage extérieur prévu sur l'extension.

L'appentis adossé au pignon Est représente également une réserve d'usage intéressante. Sa configuration permet d'envisager la création d'un espace de stationnement couvert, d'un atelier ou d'un local de rangement en cohérence avec l'esprit du site.

Quelques interventions extérieures demeurent susceptibles d'améliorer significativement la qualité d'ensemble du bien. La finalisation des enduits, la mise en place de gouttières adaptées ainsi que le traitement paysager des abords participeraient à une meilleure valorisation architecturale de l'ensemble bâti.

Les espaces extérieurs offrent enfin un potentiel d'aménagement important. La création d'allées, d'une cour structurée, d'un portail, de plantations et d'espaces paysagers permettrait de renforcer la qualité des perspectives et l'intégration du bâtiment dans son environnement rural.

L'ensemble de ces éléments démontre l'existence d'un potentiel architectural réel, déjà largement engagé par les travaux réalisés et les autorisations obtenues.



## 5 Appréciations synthétiques

Malgré un état d'avancement encore incomplet et des travaux importants restant à réaliser, l'ensemble présente des qualités architecturales réelles. Ses volumes généreux, son orientation, sa luminosité naturelle et plusieurs éléments anciens conservés lui confèrent une identité rurale affirmée.

L'obtention du changement de destination, l'avancement des travaux extérieurs et la qualité générale du gros œuvre permettent d'envisager favorablement l'achèvement du projet. Une fois finalisé, celui-ci pourrait aboutir à la création d'une maison de campagne familiale de caractère, cohérente avec l'architecture locale et le potentiel du site.

Une attention particulière doit être portée à la cohérence générale du projet de réhabilitation engagé. Les choix architecturaux retenus apparaissent globalement respectueux du caractère rural et ancien du bâti tout en répondant aux exigences contemporaines de confort et d'usage.

Les extensions existantes, réalisées à une époque plus récente et initialement peu valorisantes sur le plan architectural, ont été intégrées au projet plutôt que supprimées. Leur transformation en espaces habitables fonctionnels permet de préserver les volumes existants tout en améliorant sensiblement la qualité d'ensemble de la propriété.

Les travaux déjà réalisés témoignent également d'une volonté de requalification qualitative du bâti, notamment au travers des poses d'enduits, du renouvellement des menuiseries et de la remise à niveau des réseaux. Ces interventions participent à la valorisation progressive de l'ensemble tout en conservant son identité rurale d'origine.

### Extension côté Nord



Avant



Après



## 5. STRATÉGIES DE VALORISATION

### 1 Contraintes et Freins identifiés

| Domaine          | Observation                             | Impact                               |
|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Façade           | Bardage inachevé                        | Perception de chantier inachevé      |
| Eaux pluviales   | Gouttières incomplètes                  | Risque de dégradation du bâti        |
| Extérieurs       | Jardin et cour non aménagés             | Faible attractivité                  |
| Stationnement    | Absence d'espace identifié              | Usage moins fonctionnel              |
| Clôture et accès | Manque de délimitation et de protection | Perte d'intimité et de valeur perçue |

### 2 Stratégies de valorisation recommandées

| Priorité                  | Intervention                                  | Effet attendu                                            | Budget indicatif |
|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|
| Immédiate                 | Déblayage, nettoyage, entretien               | Amélioration immédiate de l'image                        | 500 € ≤          |
| Fonctionnelle             | Gouttière, bardage, étanchéité                | Sécurisation, pérennisation                              | 500 à 5 000 €    |
| Patrimoniale et paysagère | Clôture, portail, aménagement, cour et jardin | Forte création de valeur et amélioration du cadre de vie | ≥ 5 000 €        |

### 3 Appréciation synthétique

Les principaux leviers de valorisation identifiés ne concernent plus la structure du bâtiment, globalement saine et déjà largement sécurisée, mais l'achèvement cohérent du projet engagé. **Les interventions recommandées portent essentiellement sur la finalisation des extérieurs, la protection du bâti et la reconstitution d'une véritable unité résidentielle.** Leur réalisation permettrait d'améliorer sensiblement la perception du bien, son niveau d'intimité et son attractivité sur le marché local.



Vues générées par intelligence artificielle  
à seule valeur illustrative du bien une fois les recommandations suivies



## 6. SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION

### ◆ Scénario 1 — Mise en vente immédiate

**Adapté si :** vous êtes dans l'obligation de stopper les travaux d'aménagement, prêt à vider au maximum le bien de ses encombrants, et à vous placer au prix du marché constaté, voire légèrement en dessous en fonction de la demande réelle pour un bien, avec travaux et partiellement habitable, dans un contexte économique général assez peu favorable.

| Indice | Score  | Classement                 |
|--------|--------|----------------------------|
| IPTD   | 69/100 | Patrimoine digne d'intérêt |
| IVTD   | 17/20  | Potentiel majeur           |
| IMTD   | 5/10   | Projet engagé et cohérent  |

**Impact :** Une commercialisation immédiate est envisageable mais cela suppose l'abandon d'une partie importante de la valorisation, engendrant une **vente potentiellement plus longue et plus risquée**.

### ◆ Scénario 2 — Finalisation des travaux prioritaires

**Adapté si :** vous pouvez attendre environ 6 mois/1 an et poursuivre les travaux par des entreprises ou par vous-même sous la conduite du maître d'œuvre, c'est-à-dire : clôture, façades, terrassements...

| Indice | Avant  | Après         | Nouveau Classement        |
|--------|--------|---------------|---------------------------|
| IPTD   | 69/100 | <b>72/100</b> | Patrimoine de qualité     |
| IVTD   | 17/20  | <b>15/20</b>  | Fort potentiel            |
| IMTD   | 5/10   | <b>6/10</b>   | Projet engagé et cohérent |

**Impact :** Le potentiel de valorisation patrimonial a baissé mais il reste fort et **sa valeur vénale a potentiellement augmentée ; sa commercialisation est devenue plus favorable** car cette fois il s'agit d'un patrimoine de qualité au projet bien avancé et sécurisé. Des freins à la vente disparaissent automatiquement, le délai de vente se réduit et la marge de négociation aussi.

### ◆ Scénario 3 — Projet entièrement achevé

**Adapté si :** vous avez le temps, les moyens et l'envie commune de mener le projet à son terme.

| Indice | Avant  | Après         | Nouveau Classement    |
|--------|--------|---------------|-----------------------|
| IPTD   | 69/100 | <b>75/100</b> | Patrimoine de qualité |
| IVTD   | 17/20  | <b>10/20</b>  | Potentiel limité      |
| IMTD   | 5/10   | <b>9/10</b>   | Projet finalisé       |

**Impact :** La grange devient alors une maison terminée, une propriété de campagne, familiale, fonctionnelle et à la valeur patrimoniale certaine. Le potentiel est épuisé car le projet est à son terme. **Le bien surclassera tous ces concurrents à la vente** à condition de rester dans les prix du marché.





## 7.SYNTHESE PATRIMONIALE

### Patrimoine

**IPTD : 69/100**

**Patrimoine digne d'intérêt**

*Bâti rural authentique présentant plusieurs éléments architecturaux conservés et une identité locale affirmée.*

### Maturité

**IMTD : 5/10**

**Projet engagé et cohérent**

*Les principales autorisations sont obtenues mais plusieurs étapes structurantes restent à finaliser.*

### Potentiel

**IVTD : 17/20**

**Potentiel majeur**

*Les possibilités de création de valeur demeurent importantes grâce au projet de réhabilitation engagé.*

### Valeur actuelle

**— ANONYMISÉE € —**

*Valeur de cohérence retenue au regard de l'état d'avancement du projet et du marché observé.*

### Objectif

**Patrimoine de qualité**

*Présenter un projet plus mature, plus lisible et plus attractif.*



### Priorité

**Finaliser les extérieurs**

*Jardin, clôtures, haies, vis-à-vis, façades et pluviales.*



### Appréciation

Un bien ancien à l'intérêt patrimonial réel et au potentiel de valorisation élevé. Les principaux travaux de sécurisation ont déjà été engagés mais plusieurs interventions demeurent nécessaires pour achever la transformation du projet. La poursuite cohérente des améliorations identifiées permettrait de renforcer significativement l'attractivité du bien, de limiter les freins à la vente et de faire évoluer son classement patrimonial vers la catégorie supérieure.



## Mes recommandations :

L'analyse réalisée met en évidence un ensemble immobilier présentant un intérêt patrimonial réel, un potentiel de valorisation élevé et un projet de transformation déjà largement engagé.

Les travaux réalisés à ce jour ont permis de sécuriser les principales composantes du projet : changement de destination, viabilisation, couverture, menuiseries, réseaux et aménagement d'un premier espace habitable. Ils constituent une base solide pour la poursuite de la réhabilitation.

Toutefois, plusieurs éléments demeurent inachevés et continuent d'affecter la perception globale du bien : gestion des eaux pluviales, traitement de certaines façades, clôtures, aménagement des accès et qualification des espaces extérieurs. Ces interventions, bien que plus limitées que celles déjà réalisées, conditionnent désormais une part importante de la valeur perçue par un acquéreur.

Dans l'hypothèse d'une cession à court terme, je recommande prioritairement l'achèvement de ces travaux de valorisation. Leur réalisation permettrait de renforcer la cohérence du projet, de sécuriser davantage son niveau de maturité et d'améliorer significativement son attractivité sur le marché.

Au regard des indices obtenus et des analyses développées dans le présent rapport, le bien apparaît aujourd'hui comme un patrimoine intéressant à fort potentiel. La poursuite raisonnée des améliorations engagées permettrait de le faire évoluer vers la catégorie des patrimoines de qualité, tout en limitant les risques de négociation et les délais de commercialisation.





## VOTRE CONSEILLER

### TD Patrimoine

3 Rue de Culoie

37360 NEUILLE PONT PIERRE

Tommy DOERLÉ

☎ 06 40 49 53 98

✉ [contact@tdpatrimoine.fr](mailto:contact@tdpatrimoine.fr)

🌐 [www.tdpatrimoine.fr](http://www.tdpatrimoine.fr)



« Un bien ancien ne *s'estime* pas. Il se comprend

