



PRIMO

ÉTUDE PATRIMONIALE INITIALE

*Première analyse d'un bien ancien
destinée à éclairer les choix de son
propriétaire.*

Du Vendredi 1 Mai 2026

A la demande de

PROPRIÉTAIRE X



Rue Quelque Part

37 000 EN TOURAINE

INTRODUCTION

Ce document constitue une version anonymisée d'une étude patrimoniale initiale PRIMO 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**.



SYNTHESE INITIALE



PRÉSENTATION

Type de Bien : Immeuble de rapport

Localisation : Rue Quelque part,
(37...) SUD TOURAINE

Surface Habitable : 56 m²

Surface Potentielle Habitable : 91 m²

Surface Terrain : 2257 m²

LECTURE GLOBALE

Ce bien, un **ensemble d'anciennes petites habitations d'ouvriers** en champignonnières, s'inscrit dans une logique de valorisation via des travaux de rénovation intérieure portant sur le dernier logement en vue d'une mise en location ou d'un **projet professionnel de.....**

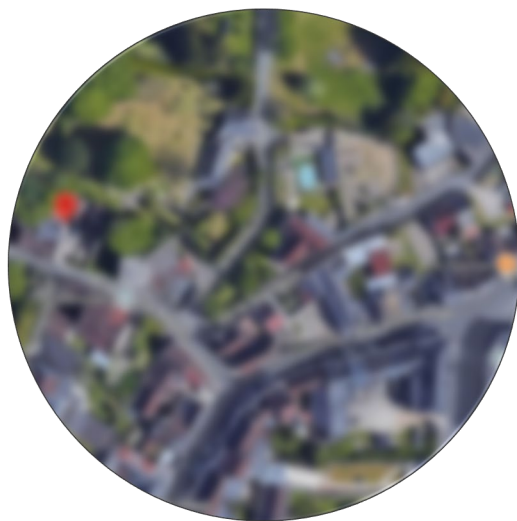
Accrochés au coteau, les deux bâtiments sont en bon état général et offrent une belle distribution indépendante. L'ensemble offre 3 appartements rénovés dont 2 studios déjà en location. L'attention se portera sur les façades, la cour et le jardin.

Son positionnement repose sur son emplacement en centre-ville, son cachet ancien préservé, sa **forte rente**

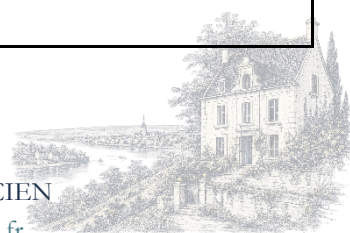
Valeur retenue : **ANONYMISÉE**

Indice IPPTD : 7/10

Patrimoine de qualité



POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE	POTENTIEL
Proche centre-ville tous services Cour sur l'avant Entrés et accès individuels Rez-de-chaussée Jardin clos	Secteur Bâtiments de France Façades à revoir partiellement Jardin en friche Travaux sur 4 ^{ème} appartement. Coteau et cave troglodyte	T2 en plus d'environ 35m ² Activité libérales/commerciales Jardin en zone constructible



SOMMAIRE

SYNTHÈSE INITIALE	2
1. MISSION	4
2. ENVIRONNEMENT ET MARCHE LOCAL	5
3. ANALYSE COMPARATIVE ET RENTE LOCATIVE	7
4. LECTURE DU BATI	10
5. LECTURE DE POSITIONNEMENT	11
6. RECOMMANDATIONS	11
7. SYNTHÈSE PATRIMONIALE	12
8. DOCUMENTS ET RÉSERVES	13
9. INDÉPENDANCE ET CONFLITS D'INTÉRÊTS	13
10. CONFIDENTIALITÉ	14
11. LEXIQUE	15
12. ANNEXES TECHNIQUES <i>(voir dossier technique complémentaire)</i>	





1. ENVIRONNEMENT & MARCHÉ LOCAL

Le bien se situe sur la commune de X, dans la vallée de l'Indre à .. km de Tours et .. minutes de l'autoroute A... Il est caractérisé par un environnement urbain ancien et troglodytique typique de la région. Le côté de la rue dans laquelle il se situe précisément présente de grandes entrées de cave et une majorité d'habitations adossées au coteau.

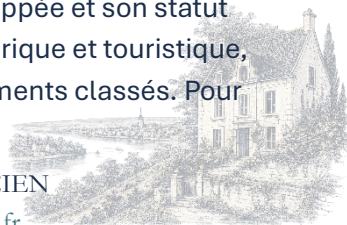


Les données du marché résidentiel montrent que le secteur est majoritairement constitué de biens de 5 pièces ou plus (32 %) alors que les biens entre 60 m² et 80 m², surface approximative du bien de cette étude après travaux, ne représentent que 25 % du secteur. Il s'agit pour la plupart de bâtiments anciens, principalement des maisons de ville en pierre de taille et moellons calcaire. Dans la rue, témoins d'une autre époque, on retrouve de nombreuses petites maisons semi-troglodytes dont certaines demeurent aujourd'hui inexploitées ou délaissées.



On notera aussi que pratiquement 1 résident sur 2 est locataire et que les appartements y sont une denrée rare. De nombreuses personnes seules (près de la moitié de la population) ou en couple, notamment les personnes âgées et les jeunes étudiants cherchent en vain à s'y loger. Cette pénurie de biens locatifs suscite de fréquentes vocations d'investisseurs chez les particuliers.

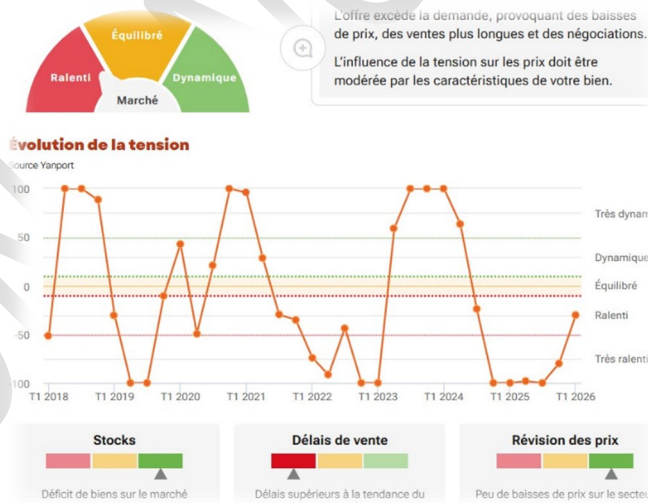
Cette commune est très dynamique en raison d'une activité économique bien développée et son statut de chef-lieu de Communauté de communes. Il s'agit par ailleurs d'une jolie ville historique et touristique, caractéristique du Sud Touraine avec de nombreuses belles demeures, et des monuments classés. Pour toutes ces raisons les prix y figurent parmi les hauts du secteur.





Sur le marché local les acquéreurs, majoritairement les jeunes couples et les petites familles, possèdent un **budget ne dépassant pas les 200 000 euros** en moyenne. Les investisseurs, même avec une promesse de forte rentabilité, restent généralement attentifs à ce niveau de budget, souvent en raison des coûts de rénovation du bâti ancien, des règlements d'urbanisme et éventuellement de la présence de caves troglodytes jugés plus contraignantes qu'utiles.

Seuls les clients hors région, attirés par le charme du Sud Touraine, et les personnes plus âgées, comme les retraités, révèlent un budget souvent supérieur avec un apport important mais leur recherche reste toutefois souvent orientée vers des biens plus fonctionnels et accessibles, notamment des plains-pieds ou des maisons demandant moins de contraintes d'entretien.



Appréciation synthétique

Le bien, objet de ce diagnostic initial, constitue un **patrimoine représentatif de son territoire** : un ensemble d'anciennes habitations ouvrières aux petites surfaces, associant pierres calcaires, caves troglodytes et jardinets. Toutefois, les travaux de rénovation engagés afin de restituer à cet ensemble son potentiel d'immeuble de rapport constituent une démarche peu fréquente de réhabilitation réussie d'un bâti ancien sur un secteur pourtant favorable à ce type de projet.

Ces éléments, associés à la rareté progressive de ce type de patrimoine rénové et fonctionnel, nous conduisent à considérer le bien comme un **patrimoine de qualité, susceptible à terme d'acquérir une dimension remarquable.**





2. ANALYSE COMPARATIVE ET RENTE LOCATIVE

1. Analyse comparative

❖ Appartements rénovés

Nous avons retenu ces 3 mutations sur le secteur (petites maisons à potentiel locatif comparable) :

Adresse simplifiée	Date	Nombre de Pièces	Surface Habitable	Surface Terrain	Prix Net Vendeur	Prix m ²
12 Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2021	2	45 m ²	26 m ²	70 000 €	1555
Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2025	3	58 m ²	291	104 000	1793
Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2021	2	43 m ²	155	90 000	2093

Il résulte de ces références de biens vendus un prix moyen de 88.000 € pour une surface moyenne de 48 m² soit un prix moyen arrondi à **1807 €/m²**. Soit une valeur vénale de : 56 m² x 1807 = **101 200. €**

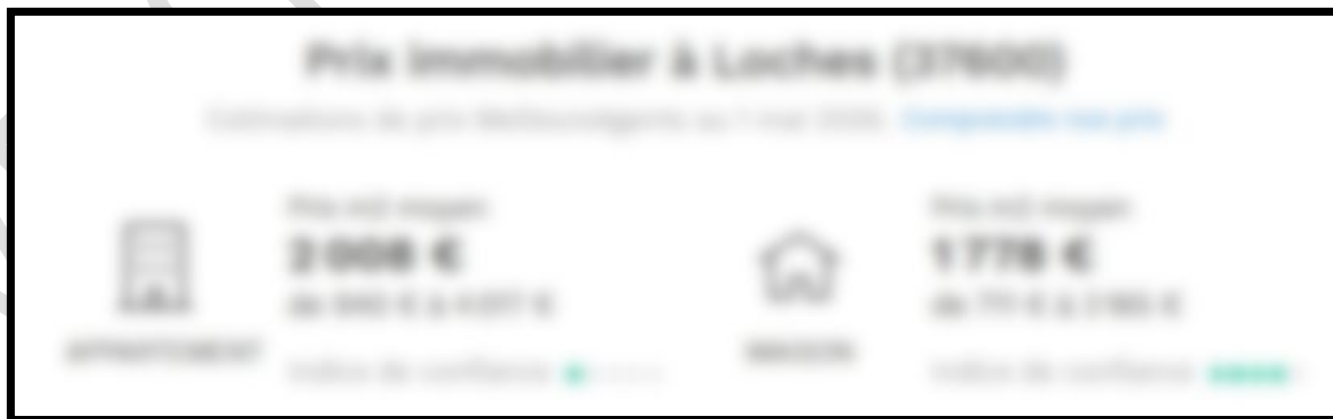
❖ Appartement À RÉNOVER

❖ Nous avons retenu ces 3 mutations sur le secteur (habitations à réhabiliter) :

Adresse simplifiée	Date	Nombre de Pièces	Surface Habitable	Surface Terrain	Prix Net Vendeur	Prix m ²
12 Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2023	2	45 m ²	54 m ²	46 000 €	1022
Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2023	3	57 m ²	69	50 000	877
Rue Quelque part, SUD TOURAINE	2025	3	60 m ²	110	55 000	916

Il résulte de ces références de biens vendus un prix moyen de 50.000 € pour une surface moyenne de 54 m² soit un prix moyen arrondi à **938 €/m²**. Soit une valeur vénale de : 35 m² x 938 = **32 800. €**

Soit une valeur totale de 101 200 + 32 800 = **134 000 €**



2. Rente locative

a. Étude de la valeur locative

1. Situation déclarée : revenus locatifs actuels

Logement	Surface	Loyer déclaré
Appartement 1	13 m ²	€
Appartement 2	13 m ²	€

Total déclaré : €/mois

Commentaire : Les loyers actuellement déclarés correspondent aux baux en cours. Ils constituent une donnée réelle mais ne reflètent pas nécessairement la valeur locative actuelle du marché.

2. Situation de marché : valeur locative théorique

L'analyse des références locatives observées sur le secteur fait apparaître des valeurs moyennes comprises **entre 7,9 et 17,4 €/m²** selon la typologie, la surface et la qualité des logements.

Dans le cas présent, plusieurs facteurs justifient un positionnement dans la partie haute de cette fourchette : la situation du bien à proximité immédiate du centre-ville et des services ; la rareté des petites surfaces disponibles à la location sur le secteur ; une demande locative particulièrement présente pour les studios et logements compacts ; un effet mécanique de valorisation au m² lié aux petites surfaces ; la qualité des logements rénovés ou destinés à l'être.

En conséquence, une **valeur locative théorique située dans la partie haute** du marché observé est retenue pour l'analyse, soit **17 €/m²**.

Logement	Situation	Loyer marché estimé
Appartement 1	Loué	€
Appartement 2	Loué	€
Appartement 3 (30 m ²)	A louer	€

Total théorique : €/mois

Commentaire : La comparaison entre les loyers déclarés et les valeurs observées met en évidence un positionnement locatif favorable du bien.

3. Situation projetée : après achèvement du projet

Logement	Action nécessaire	Loyer Potentiel
Appartement 4 (35 m ²)	Finir travaux de rénovation	€

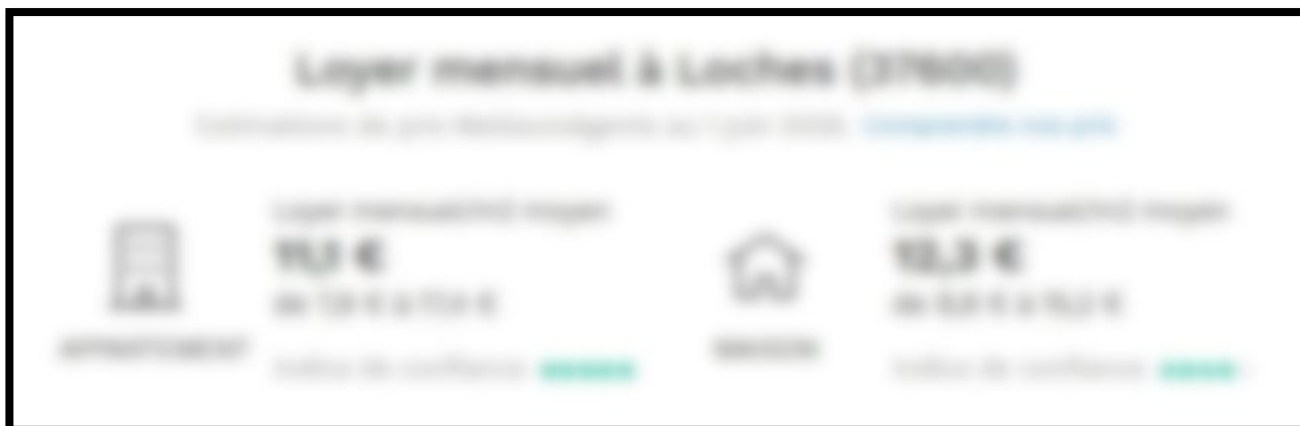
Total potentiel : €/mois

4. Capitalisation locative

La valeur par capitalisation est calculée sur la base de la situation locative stabilisée retenue, correspondant au niveau de revenu jugé cohérent avec l'état d'exploitation du bien.

Il en résulte une valeur locative annuelle brute totale de 950 € X 12 mois = 11400 €





b) Détermination du taux de capitalisation

Les données issues de la Base de Notaires font apparaître des taux de capitalisation généralement compris entre 5 et 6 % sur les biens d'investissement observés.

Toutefois, ces références doivent être interprétées avec prudence dans le cas présent. Le bien étudié présente un profil particulier : il s'agit d'un immeuble de petite taille composé de plusieurs logements, nécessitant une gestion active et comportant encore un potentiel d'évolution.

La perception du risque par un investisseur particulier ne repose pas uniquement sur la rentabilité brute affichée. Elle intègre également les frais d'acquisition, les éventuels travaux d'entretien ou de transformation, la fiscalité, les périodes de vacances éventuelles ainsi que le temps consacré à la gestion locative.

Dans ce contexte, les investisseurs recherchent généralement une rentabilité brute plus élevée sur ce type d'opération afin de conserver une marge de sécurité suffisante.

En conséquence, **un taux de capitalisation de 8 % est retenu dans le cadre de cette analyse, correspondant à une approche prudente et cohérente avec le profil réel de l'actif étudié.**

Soit une valeur d'ensemble de : $(\text{Valeur} \times 100) / 8 =$

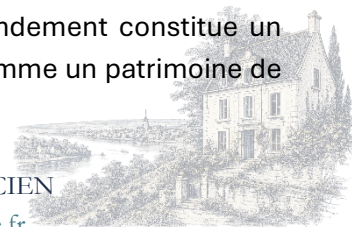
La valeur totale par capitalisation est de

Appréciation synthétique

L'analyse par rente locative conduit à des résultats cohérents avec ceux issus de la méthode comparative, laquelle fait ressortir une valeur d'ensemble légèrement inférieure de 134 000 euros. Ce recoupement entre deux approches distinctes tend à conforter la cohérence de la valeur retenue et confirme l'intérêt économique du positionnement actuel du bien sur le marché local.

Au-delà de sa valeur immédiate, l'analyse locative met également en évidence un potentiel d'évolution significatif. Selon le niveau d'achèvement de l'immeuble, le nombre de logements effectivement exploités et les loyers pratiqués, la capacité de revenus générés pourrait progresser sensiblement, entraînant mécaniquement une augmentation de sa valeur théorique par capitalisation.

Cette capacité à conjuguer identité patrimoniale, rareté locale et potentiel de rendement constitue un élément déterminant dans l'appréciation globale du bien, aujourd'hui considéré comme un patrimoine de qualité.





4. LECTURE DE POSITIONNEMENT

Le bien se situe dans la partie haute du marché local observé, avec une valeur cohérente comprise entre **2500 et 2700 euros/m²**, soit

Zone basse : X € ≤ Valeur retenue : ANONYMISÉE € ≤ Zone haute : Y €

Ce positionnement dépend de :

- ❖ sa très forte rente locative potentielle (8 % brut) de **1400 €/an.**
- ❖ son état à finir de rénover
- ❖ son environnement intéressant et sa précieuse situation proche centre-ville
- ❖ sa perception par les acquéreurs ayant peu d'appétence pour les biens à flanc de coteau avec caves troglodytes.
- ❖ son potentiel pour un logement de plus ou une activité professionnelle



5. RECOMMANDATIONS

◆ Scénario 1 — Location immédiate au prix du marché

Adapté si : prêt à terminer les travaux légers sur le 3^{ème} appartement.

Impact : Ce nouveau T2 de 30 m² pourrait se louer entre **1000** et **1100** euros, portant la rente mensuelle totale à un maximum **1100** euros brut mensuels.

◆ Scénario 2 — Valorisation par achèvement de l'immeuble de rapport avant location

Adapté si : prêt à engager l'aménagement du 4^{ème} et dernier appartement.

Impact : Ce dernier T2 de 35 m² pourrait se louer entre **1100** euros et **1200**, portant la rente totale à environ à **1200** euros brut mensuels.

◆ Scénario 3 — Transformation d'une partie du bien et changement de destination

Adapté si : prêt à transformer en « **Atelier d'Art** » si les revenus s'avèrent plus importants que la rente locative et sous réserve de financement bancaire pour les travaux et de validation des services d'urbanismes et des Bâtiments de France.

Impact : Non défini dans le cadre de ce rapport. La rente obtenue est inconnue.

Orientation recommandée :

Parmi les différents scénarios étudiés, l'achèvement de l'immeuble de rapport avant sa mise en location apparaît comme l'option la plus cohérente au regard du potentiel actuel du bien.

Cette stratégie permettrait de finaliser une transformation déjà largement engagée, de sécuriser l'exploitation locative et de révéler pleinement la capacité de rendement de cet ensemble ancien.

Le projet d'évolution vers une activité commerciale de type « **Atelier d'Art** », envisagé par le propriétaire, constitue également une piste de valorisation intéressante au regard des caractéristiques particulières du lieu. Toutefois, sa faisabilité et sa pertinence économique nécessiteraient une analyse complémentaire intégrant les contraintes réglementaires, techniques et commerciales propres à cette activité.





6.SYNTHESE PATRIMONIALE

Patrimoine

IPP-TD : 7/10

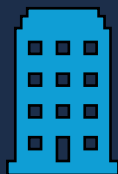
Patrimoine de qualité

*Bâti semi-troglodytique authentique
présentant une identité locale
conservée et au fort potentiel locatif.*

Priorité

Immeuble de rapport

*Engager l'aménagement du
dernier appartement.*



Valeur actuelle

— ANONYMISÉE —

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

Objectif

Patrimoine
remarquable

*Présenter un ensemble
abouti, à forte capacité de
rendement.*



Appréciation

*Un bien ancien présentant un intérêt
patrimonial réel et un potentiel de
valorisation important. Son identité
architecturale, son implantation dans un
environnement historique et sa capacité
d'évolution constituent ses principaux
atouts.*

*Les travaux déjà engagés ont permis
d'amorcer une transformation significative
de cet ensemble ancien. La poursuite
cohérente du projet, notamment par
l'achèvement des derniers aménagements
nécessaires, permettra de révéler
pleinement son potentiel et de renforcer
son attractivité.*





VOTRE CONSEILLER

TD Patrimoine

3 Rue de Culoie

37360 NEUILLE PONT PIERRE

Tommy DOERLÉ

☎ 06 40 49 53 98

✉ contact@tdpatrimoine.fr

🌐 www.tdpatrimoine.fr



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

