



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole

EXPERTISES IMMOBILIÈRES - EXPERTISES FONCIÈRES -
EXPERTISES AGRICOLES



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole

“NOUS ŒUVRONS À FOURNIR À CHAQUE CLIENT
UNE APPROCHE PERSONNALISÉE. NOUS LES
ACCOMPAGNONS EN METTANT EN AVANT LA
MOBILITÉ, LA DISPONIBILITÉ ET LA RIGUEUR,
TOUT EN ÉTANT ATTENTIFS ET RÉACTIFS À
L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS ET DES USAGES
D'AUJOURD'HUI.”

Louis Huguenin,
Directeur général

HISTOIRE ET AMBITIONS



Le cabinet Expertises Rurales et Patrimoine a été fondé en 2023 par Louis Huguenin et Patrick Colomer, expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Paris, agréé par la Cour de cassation, ce qui confère au cabinet une indépendance vis-à-vis des investisseurs et des établissements financiers, ainsi qu'une envergure nationale.

Louis Huguenin est diplômé d'un master 2 en développement foncier et aménagement des territoires à l'Institut des hautes études de droit rural et d'économie agricole à Paris.

Patrick Colomer, a bénéficié d'une formation en droit privé mention carrières judiciaires à Paris XII (maîtrise) ainsi qu'une formation à l'Institut d'Études Économiques et Juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation (ICH), mention fiscalité immobilière : pathologie du bâtiment et économie immobilière. Après une collaboration pendant 17 ans avec Monsieur Michel Marx, il fonde Colomer Expertises en 2007.

DES VALEURS SOUTENUES PAR UNE ÉQUIPE

NOS RAPPORTS D'EXPERTISES

Nous apportons conseils et solutions dans l'évaluation du patrimoine et intervenons, dans un cadre **amiable ou judiciaire**, en expertise immobilière, foncière et agricole. Notre analyse se fait de manière objective à la suite d'une investigation précise.

NOTRE BASE DE DONNÉES

Nous disposons d'outils performants, avec une base de données interne comprenant **500 000 références** que nous traitons développons et alimentons chaque jour pour retranscrire une information la plus fiable et en adéquation avec l'état du marché.

UNE EXPÉRIENCE FORTE

Le cabinet bénéficie d'une expérience reconnue et solide, acquise au fil de nombreuses années dans les domaines immobilier, foncier et agricole. Cette longue expérience lui confère un savoir-faire et une compétence incontestables en matière d'expertise.

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE

Ensemble, nous allions compétences juridiques, économiques, agronomiques et techniques pour accompagner nos clients dans la valorisation de leurs actifs, les conseiller dans leurs projets d'investissements, le calcul de leur fermage, et lors de négociations relatives à l'indemnisation, en leur offrant un soutien complet et personnalisé tout au long du processus.

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE



Patrick Colomer
Président



Louis Huguenin
Directeur général



Hugo Le Moing
Expert associé



Anthony Odile
Expert associé



Bastien Hoorman
Expert associé

Notre équipe est composée de collaborateurs expérimentés, rigoureux et polyvalents, ce qui permet à la société d'être particulièrement réactive dans ses missions d'expertise.



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole

L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE, FONCIÈRE, ET AGRICOLE PARTICIPE À NOTRE SIGNATURE.

La société, **forte de son expérience** et de ses valeurs, s'est engagée à fournir un service d'expertise dans les domaines de l'immobilier, du foncier et de l'agricole, répondant ainsi précisément aux besoins spécifiques de sa clientèle dans ces secteurs.

Nous intervenons dans un cadre judiciaire ou amiable à la demande d'un propriétaire, d'un locataire, d'un acheteur potentiel, d'un juge, d'un notaire, d'un assureur, d'un gestionnaire de patrimoine, ou des services fiscaux.

Notre **analyse** se fait de manière objective à la suite d'une investigation précise.

- Détermination du besoin,
- Une visite des lieux et/ou des biens,
- La rédaction d'un projet de rapport,
- La finalisation du rapport d'expertise,

VALEUR VÉNALE ET LOCATIVE

Nous intervenons dans le cadre de valeur locative et valeur vénale :

- Le calcul de la valeur locative consiste à déterminer les revenus susceptibles d'être générés par un actif. Il s'agit d'un élément prépondérant et indispensable pour déterminer la valeur d'un actif dans la mesure où celle-ci dépend du revenu net susceptible d'être généré. Pour les biens ruraux soumis au statut du fermage, les valeurs locatives de maison d'habitation, bâtiments et terres ou herbages, sont encadrées par les arrêtés préfectoraux en vigueur et fixés en monnaie, sauf pour les terres (et les bâtiments y afférents) qui portent des cultures pérennes et pour lesquelles le loyer peut continuer d'être exprimé en denrées (en hl de vins par hectare pour les vignes bourguignonnes par exemple).
- La valeur vénale : Le calcul de la valeur vénale d'un bien correspond à l'estimation de sa valeur marchande, soit le prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté s'il était mis sur le marché.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Nous intervenons sur l'ensemble de l'immobilier bâti :

Par immobilier bâti, nous entendons l'ensemble des biens immobiliers qui ne peuvent pas être déplacés. Notre expertise couvre toutes les catégories d'immobilier bâti.

Immobilier d'habitation :

- Châteaux, maisons, appartements, etc...

Immobilier agricole :

- Les bâtiments dédiés au tourisme (gîtes ou autres) dont les caractéristiques varient très fortement d'une région à l'autre mais également en fonction du cachet du lieu dans lequel il est implanté.
- Activités d'élevage: stabulation, écuries, bergerie, salle de traite, hangar de stockage, installations annexes (silos d'ensilage, plate-forme à fumier..),
- Activités céréalières : hangar de stockage de grains avec installations techniques (fosse de réception, silos, convoyeurs, ...),
- Activités viticoles : cuverie, caves, caveau de dégustation,
- Activités légumières : serres, tunnels, installations de pleins champs,
- Activités équestres : manège, boxes, sellerie, ronde de longue, pistes d'entraînement,
- Activités de production d'énergies vertes : panneaux photovoltaïques, unité de méthanisation, parc éolien...

Immobilier commercial, tertiaire, logistique :

- Commerce (pieds d'immeuble, galeries marchandes, zones commerciales de périphérie),
- Bureaux,
- Hôtellerie classique, résidences de tourisme, hôtellerie de plein air (valorisations des murs et des fonds de commerce),
- Logistique,
- Locaux monovalents avec une exploitation (résidences étudiantes, cliniques, EHPAD, résidences seniors),
- Résidentiel (valorisations de lots de copropriété diffus ou d'immeubles en bloc),

EXPERTISE FONCIÈRE ET AGRICOLE

Nous intervenons dans tous les secteurs de l'immobilier non bâti.

Par immobilier non bâti, nous entendons toute parcelle exploitée en terre de culture, de pré, de pâture, et/ou supportant des vignes, des arbres fruitiers, des bois, ou ayant une utilisation particulière (étang, parc ostréicole, carrière...).

L'expertise du foncier agricole et viticole se distingue par sa grande spécificité et par le nombre important de facteurs à prendre en compte. Pour chaque bien, il est nécessaire de considérer ses caractéristiques intrinsèques, tant dans sa localisation que dans ses composantes matérielles, sa nature propre et l'historique de ses cultures pérennes.

Par exemple, la nature du sous-sol, la qualité agronomique et la nature du sol, les améliorations éventuellement apportées (irrigation, drainage, fertilisation, techniques culturales), la structure parcellaire (accès, taille, regroupement ou dispersion des parcelles, facilité de mécanisation, proximité des bâtiments et des habitations), ainsi que les conditions climatiques influencent le potentiel de production, les conditions d'exploitation et, par conséquent, la valeur.

- Terres labourables : (la qualité du sol, le relief, la forme, configuration, superficie, morcellement, facilité d'accès et enclaves, clôtures, l'entretien culturel du sol, les servitudes, l'environnement...)
- Vignobles et Vergers : (aire géographique de production AOC, IGP, la situation, le terroir, surface, le sol, le pied de vigne...)
- Herbages : (composition et l'état de la flore, les facilités de fourniture en eau sur place par exemple la présence d'abreuvoirs naturels, la nature et l'état des clôtures naturelles (haies) ou artificielles...)
- Terrains à bâtir : (possibilités d'utilisation du terrain pour la construction, caractéristiques du marché immobilier local, règlementations d'Urbanisme...)
- Terrains à vocations particulières (carrières-gravières, étangs, terrain de loisir, golf ou autres ...)



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole

C o n t a c t

19 rue de la République, 18220 Les Aix-
d'Angillon

Téléphone : 06 37 49 26 43

Mail : expertisesrurales@hotmail.com



EXPERTISES RURALES
& PATRIMOINE

Immobilier / Foncier / Agricole

EXPERTISES IMMOBILIÈRES - EXPERTISES FONCIÈRES -
EXPERTISES AGRICOLES