

RAPPORT D'EXPERTISE

Date visite :
20 juillet 2018

Bien :
Bâtiment industriel
RN 92 – 26750 SAINT PAUL LES ROMANS

Expert :
Pascale Rubin



L'objet de cette étude se compose d'un ensemble indépendant à usage industriel avec bureaux administratifs d'une surface de plancher totale 1.747 m² édifié sur un terrain d'une superficie totale de 5.677m².

1- SITUATION - ENVIRONNEMENT

Situation générale

SAINT PAUL LES ROMANS : commune de 1.814 habitants (2015), dans le département de la Drôme en région Auvergne Rhône Alpes. Intercommunalité de Valence Romans Agglo qui compte une population de 217 259 habitants et regroupe 56 communes. Elle est située en limite du département en frontière avec le département de l'Isère et à 7 km à l'est de Romans-sur-Isère, 25 km de Tain l'Hermitage, 28 km de Valence, 70 km de Grenoble.

Situation particulière et environnement immédiat

Implantation à la sortie de la commune en bordure de la départementale D 1092 (ex RN 92), route à grand trafic en continuité de l'Avenue des Allobroges de Romans-sur-Isère.

L'environnement immédiat est composé d'une scierie, de silos, de maisons individuelles anciennes ou récentes et de terres cultivées. Au nord, l'ensemble immobilier est bordé par la voie de chemins de fer.

Desserte routière/ferroviaire

- Autoroute A7 vers Lyon ou Marseille, à 12 km
- Autoroute 49 vers Grenoble, à 10 km.
- SNCF : Gare de Macon Loché 5TGV) et Aéroport de Macon Charnay proches

Appréciation

Situation générale au sein d'une petite commune en dehors de zone industrielle dédiée et des zones d'activités de Romans-sur-Isère, mais situation particulière globalement favorable bénéficiant d'une large façade sur une route à grande circulation, avec une belle visibilité.

Situation du bien dans son environnement :	Bon	<u>Correct</u>	Mauvais
Adéquation destination / environnement :	Oui	<u>Correcte</u>	Non

2- DESIGNATION CADASTRALE

D'après éléments communiqués par notre donneur d'ordre.

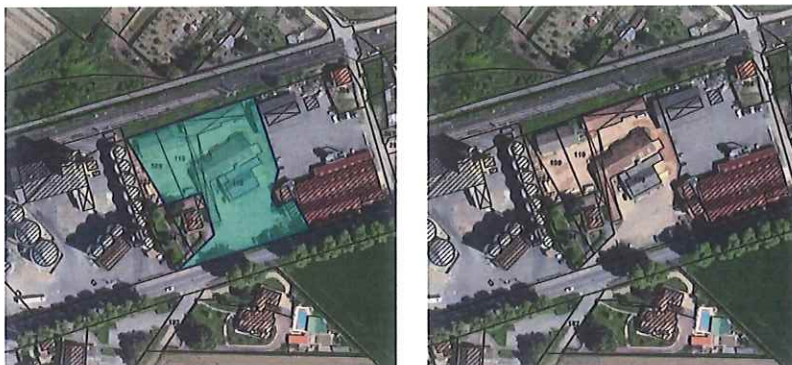
Références Cadastres		
Section	N°	Contenance
AB	109	625 m ²
AB	123	254 m ²
AB	110	615 m ²
AB	310	4 183 m ²
Contenance totale :		5 677 m²



3- DESCRIPTIF

- Terrain :

Ensemble de parcelles formant un tout irrégulier mais néanmoins globalement compact et au relief plat.
 Façade directe sur la voie : environ 80 mètres
 Terrain clos entièrement par grillage rigide
 Accès par portail métallique coulissant et commandé
 Nature des équipements conforme à l'usage, terrain bitumé sur sa l'ensemble
 Surfaces non bâties avec sol partiellement asphalté et terre gravillonnée



- Construction :

o Organisation/distribution :

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs de bâtiments :

- Un ensemble composé de 3 bâtiments mitoyens, élevés sur simple rez-de-chaussée, à usage de locaux d'activités, production et locaux sociaux (réfectoire, vestiaires, wc, et petit bureau)
- Deux bâtiments, à usage de hangar de stockage.
- Une construction élevée en R+1 à usage de bureaux.

Bâtiments ateliers/production et locaux sociaux



o Extérieurs (Gros œuvre)

- Ossature bois
- Façade en aggloméré de bois, parpaing avec crépi peint et parements bois partiel selon endroit
- Charpente bois.
- Toiture en fibrociment et en tuile sur la partie locaux sociaux

o Prestations-matériaux intérieurs

- Bureaux et locaux sociaux : sols carrelés, murs et plafonds peints, éclairage par boîtiers néons, chauffage par convecteurs électriques
- Ateliers : sol ciment, éclairage par néons suspendus, non chauffés
- Portes coulissantes (x 3)
- Compresseur pour air comprimé
- RIA
- HSP : 5 à 6 m

Bâtiments hangars

- o Extérieurs (Gros œuvre) Prestations-matériaux intérieurs



- Ossature poteaux béton
- Charpente bois.
- Couverture en tuiles
- Façades ouvertes sur 4 côtés
- Sol terre battue



- Ossature poteaux bois
- Charpente bois.
- Couverture en tuiles
- Façades ouvertes sur 3 côtés, et une façade en maçonnerie de parpaings de brique
- Sol terre battue

Bâtiment bureaux



o Extérieurs (Gros œuvre)

- Construction en maçonnerie traditionnelle parpaings béton
- Charpente bois.
- Couverture en tuiles
- Façades avec crépi peint
- Huisseries PVC et volets roulants PVC extérieurs
- Escalier bois

o Prestations-matériaux intérieurs

- Sols parquet ou carrelage
- Murs peints
- Plafonds peints ou dalles minérales avec luminaires
- Chauffage central alimentation fuel

Appréciation

Ensemble de construction simple et globalement ancienne en état d'usage.
 Gros œuvre présentant un état général supposé structurellement sain ; Disposition fonctionnelle ; Equipements de nature simple. Bâtiment à usage de bureaux rénové en 2007, bon état général.
 Ensemble pouvant être divisé, principalement concernant le bâtiment à usage de bureaux.
 Dimensionnement de moins de 2.000 m²

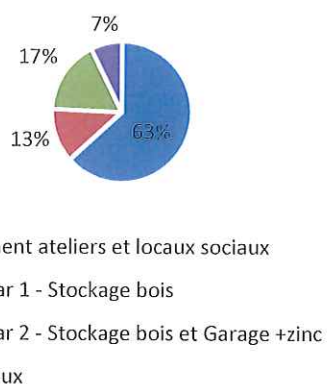
Etat d'usage général du bien	:	Bon	<u>Correct</u>	Mauvais
Qualité des prestations intérieures	:	Bonne	<u>Correcte</u>	A rafraichir
Liquidité-facilité de revente	:	Bonne	<u>Correcte</u>	Difficile

4- SURFACES

Suivant éléments communiqués par notre donneur d'ordre. Sous réserve d'un état de surfaces réalisé par Géomètre Expert :

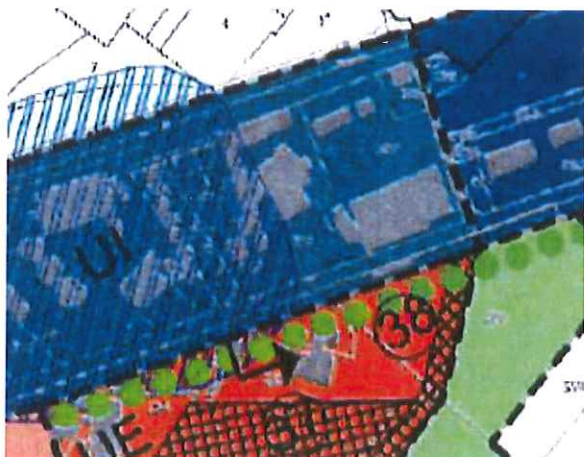
Désignation	Niveaux	Surfaces plancher
Bâtiment ateliers et locaux sociaux	RdCh	1 106 m ²
Hangar 1 - Stockage bois	RdCh	217 m ²
+zinc	RdCh	296 m ²
Bureaux	R+1	128 m ²
Total surface		1 747 m²

Surfaces par typologie



5- URBANISME

Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST PAUL LES ROMANS, approuvé le 6/11/2007, dernière modification 10/01/2017



Dispositions principales :

- Zone : UI
- Caractère principal de la zone : secteur correspondant aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- Emprise au sol des constructions : -
- Hauteur : 15 m

6- SITUATION JURIDIQUE-CONDITIONS D'OCCUPATION

Situation Juridique

Selon les documents transmis par notre client, le bien est détenu par une entité juridique unique, à savoir la société RHONE ALPES CHARPENTE après acquisition en 2007.

Aucune servitude n'a été portée à notre connaissance. S'il s'avère qu'une servitude grève le bien expertisé, il conviendra de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

Occupation

Locaux d'exploitation occupés par la société RHONE ALPES CHARPENTE.

Dans le cadre de notre expertise les biens seront considérés occupés dans le cadre d'un bail commercial à la valeur locative de marché avec une durée ferme de 6 ans.

CONTEXTE NATIONAL

L'économie

Après une période d'attentisme, d'incertitudes politiques financières et fiscales, les perspectives de croissance économique sont revues à la hausse. L'activité repart. Au 4^{ème} trimestre l'effet rattrapage est là, les volumes commercialisés en immobilier d'entreprise ont explosés, notamment sur le marché francilien. En 2018, les liquidités disponibles pour l'immobilier devraient progresser et booster les collectes des SCPI/OPCI. Toujours recherché, l'immobilier d'entreprise capte 70% des opérations. Comme les années précédentes, très convoités, les actifs *prime/core+* affichent des prix en hausse. Sur certains biens, nous relevons des distorsions entre des valeurs locatives en repli avec des valeurs vénales en augmentation, et une compression des taux de rendement sur les actifs *prime*.

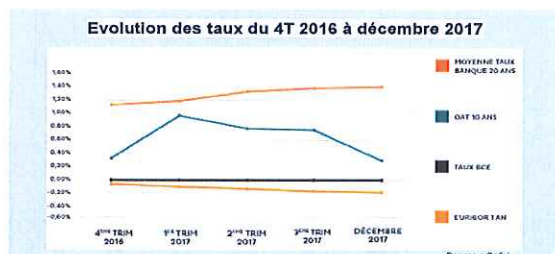
Indicateurs clés

	Variation		
	volume	Période	
Croissance économique	+0,5%	3T 2017	
Inflation	+0,1%	Novembre 2017	
Chômage (y o. Dom)	9,7%	3T 2017	
Consommation des ménages	+0,4%	juin 2017	
Production Industrielle	+0,4%	Septembre 2017	
Climat des affaires	111/100	Novembre 2017	
OAT 10 ans	0,7950%	8 janvier 2018	
Euribor 12 mois	-0,187%	5 janvier 2018	
	2T - 2017	2T - 2016	Variation
ICC - Coût de la construction	1 664	1 622	+2,59%
ICL - Loyers commerciaux	110	108,40	+1,48%
ILAT - Loyers des activités tertiaires	109,89	108,41	+1,37%
	1T - 2017	1T - 2016	Variation
IRL - Référence des loyers habitation	125,90	125,26	+0,51%

Sources : Insee - Banque de France

Les taux

Le taux Euribor 12 mois est à -0,19% et l'OAT 10 ans à 0,8%, au 5 janvier 2018. En novembre, hors assurance, le taux moyen de **crédit** aux particuliers s'établit à 1,54% avec une durée médiane de 219 mois. La **part des prêts** à plus de 20 ans capte 59,4% de la production. Avec la hausse des prix de l'immobilier et des difficiles conditions d'obtention de crédits, les demandes fléchissent. Hors rachat de crédit, le nombre de prêt est en chute de -10,9% et les volumes de -19,1%.

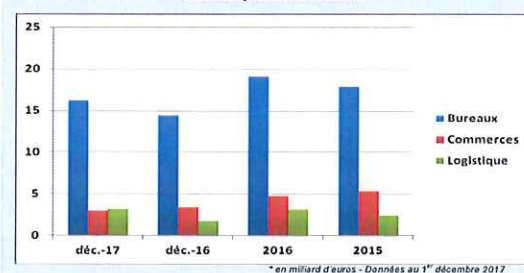


Le marché de l'investissement

Immobilier d'entreprise

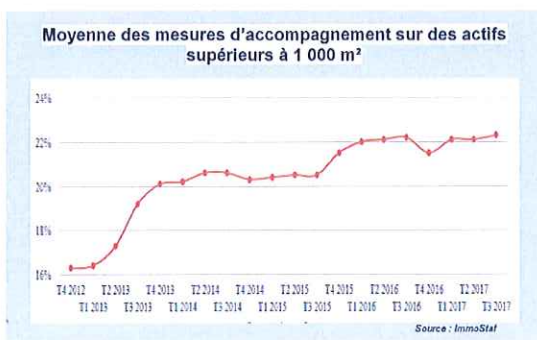
En France, près de 22,5 milliards* d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise banalisé sur les onze premiers mois de l'année 2017, soit +15% sur un an. Ce montant s'approcherait des 26 milliards à fin 2017. Près de 70% des volumes commercialisés sont localisés en Ile-de-France, 15% en province et 15% sur des portefeuilles nationaux. Malgré une légère baisse (-2%), les bureaux restent très prisés et actent 72% des transactions, très dynamique la logistique captent 14% des volumes (+5% sur un an), tandis que le commerce fléchit de -5% en concentrant 13% de la demande placée. Les actifs compris entre 100 et 200 millions d'euros ont représenté 20% des commercialisations et les surfaces supérieures à 200 millions d'euros, 40% des opérations (+13% sur un an). Les acquisitions réalisées à travers les SCPI et les OPCV, en hausse, représentent 5,7 milliards d'euros. A noter, une présence plus importante des investisseurs privés (8% des opérations).

Répartition des montants investis en France en immobilier d'entreprise banalisé*



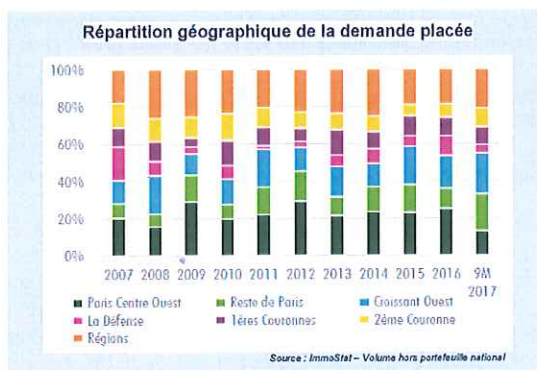
L'Ile-de-France reste la région la plus attractive avec près de 2,7 millions de mètres carrés placés sur l'année 2017, soit +8% par rapport à 2016. Les volumes commercialisés au 4^{ème} trimestre progressent de +21% sur douze mois. L'**offre disponible** en bureau atteint les 3 389 000 m² (-4% en un an). Selon ImmoStat, les **montants investis** côtoient les 18,5 milliards d'euros, dont 8,9 milliards lors du 4^{ème} trimestre. Dans le détail, près de 3,2 Mds€ ont été engagés au sein du QCA (-42% par rapport à 2016), 3,3 Mds€ dans le secteur de La Défense (-36% sur un an) et 4,6 Mds€ sur le Croissant Ouest. Dans les transactions phares nous pouvons citer, la cession de Cœur Défense à Amundi Immobilier, Crédit Agricole Assurances et Primonial REIM (159 000 m²). Concernant la **moyenne des loyers faciaux** sur l'ensemble de l'IDF, les montants, en légère hausse, côtoient les 357 € HT HC/m²/an (+3% en un an) sur le

marché seconde main et les 370 € sur les actifs neufs ou rénovés (+1%), et 530 € sur le marché seconde main parisien. En moyenne, les **mesures d'accompagnement** se négocient autour de 22% du loyer facial, sur des locaux supérieurs à 1 000 m², ce pourcentage peut augmenter de +2% sur des biens de plus de 5 000 m². Les mesures d'accompagnement peuvent atteindre les 15% dans le QCA et les 29% en deuxième couronne parisienne.



Le **taux de vacance** moyen avoisine les 6,2% dans la région et frôle les 2,7% dans le QCA. Le **prix moyen facial** des bureaux côtoie les 6 390 €/m². Le **loyer prime** facial, en hausse, grimpe à 775 € dans le QCA et à 510 € HT HC/m²/an à La Défense. Le **taux de rendement prime** facial avoisine les 3,15%, mais peut franchir le seuil des 3% sur certains actifs dans le QCA.

En Province, faute d'offre de qualité, seulement **3,36 milliards d'euros** ont été investis (hors portefeuille national) à fin novembre 2017. Lyon reste le marché régional le plus dynamique avec près de 534 millions d'euros transactés à fin septembre. 73% des actifs commercialisés sont des bureaux. Dans les transactions phares nous pouvons citer, les 5 400 m² Nextdoor dans l'immeuble Silex 1 à la Part-Dieu à Lyon. Au sein des grandes métropoles, les **taux de rendement prime**, en légère érosion, s'affichent à 3,95% à Lyon, à 4,90% à Lille, à 5,25% sur Bordeaux, à 5,75% sur Aix/Marseille et Toulouse, à 5,95% à Strasbourg et à 6,10% à Nantes. Le loyer **prime** facial côtoie les 300 € HT HC/m²/an à Lyon.



* Les chiffres accessibles émanent de quelques brokers qui délivrent des données variant de 10 à 25% rendant difficile l'appréciation des volumes annoncés, mais permettant de dégager une tendance. L'analyse a été réalisée selon les éléments disponibles début janvier 2018. (1) : Immobilier d'entreprise banalisé : bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités ;

Fourchette de taux de rendement bruts investisseurs* :

	Biens "prime"		Biens hors "prime"	
	Ile-de-France	Régions	Ile-de-France	Régions
Bureau	3% - 4,25%	3,95% - 7,35%	6,25% - 7,75%	7,50% - 10,25%
Locaux d'activité	5,90%	7% - 9,25%	8,25% - 9,75%	9% - 12%
Logistique/entrepôt	5,25%	5,25% - 6,75%	7,75% - 8,75% ⁽¹⁾	8% - 10,75% ⁽¹⁾
Hôtellerie et établissement de santé	4,5% - 6,50%	6% - 7,5%	5,25% - 7,25%	7,75% - 9,25%
Commercial Retail park	4,50% - 6,50%	6% - 7%	7,75% - 9,25%	8,50% - 9,75%
Boutique et galerie centre ville	2,75% - 4,25%	3,50% - 5,75%	5,75% - 8,25%	6,25% - 9,5%
Résidentiel (hors maison)	2,25% - 3,25%	4,25% - 5,75%	4,50% - 6%	5,75% - 8,25%

*Taux constatés sur des actifs standards - ⁽¹⁾entrepôts logistique classe B

Département Etudes - Galtier Valuation

Marché local :

Le bien étudié se situe sur la commune de Saint Paul Les Romans petite commune au marché de l'immobilier industriel est très réduit et endogène. Nous notons néanmoins un pôle commercial important avec le CC de St Véran sur 26.000 m². La commune est située en large périphérie de Romans sur Isère. Ainsi nous retiendrons comme marché de référence le secteur de Roman sur Isère.

Depuis une vingtaine d'années, Romans a connu une diversification de son tissu économique, orientée jusqu'alors de manière presque exclusive sur la chaussure (le secteur qui comptait 4 604 emplois en 1968, fournit du travail à 783 actifs en 2010).

Ainsi de nombreuses tanneries et entrepôts sont progressivement libérés dans le quartier Duchesne, de la gare et du secteur Delay-Vernissat. Ainsi, le pari du passage d'une économie mono industrielle à une économie pluri sectorielle est en passe de réussir. La commune dispose de l'importante zone industrielle des Allobroges en entrée Est qui concentre 3 000 emplois dont 800 emplois générés par l'usine FBFC qui constitue un des pôles d'emploi majeur de la commune

Même si les activités liées au cuir sont encore présentes (essor du secteur de la maroquinerie et de l'industrie du luxe), d'autres activités se sont développées telles que l'agroalimentaire (ravioles mais aussi viennoiserie et pâtisserie industrielle), la métallurgie et fabrications de pièces métalliques, la plasturgie et le nucléaire.

Le secteur tertiaire est le secteur économique le plus représenté sur la commune. L'hôpital de Romans constitue une source d'emplois importante puisque 900 personnes y travaillent. Deux autres domaines d'activités tertiaires sont en fort développement : les services à l'industrie, qui sont passés de 2 613 emplois en 1993 à 3 515 en 2009, signe de la dynamique industrielle et le secteur du commerce aux particuliers qui employait 3 045 personnes en 1993, contre 3 461 emplois en 2009.

La commune de Roman compte une zone industrielle, la ZI des Allobroges avec 300 entreprises.

Sur cette zone les prix de vente des locaux d'activité sont compris entre 320 et 512 € HD/m².

- entre 320 € et 448 € HD/m² utiles pour des locaux d'une surface supérieure à 1 000 m². A noter que local de 1 100 m² proposé à la vente 448 € HD/m² est vacant depuis une longue période.

- entre 450 et 512 € HD/m² utiles pour les locaux d'une surface inférieure à 1 000 m².

Et les loyers des locaux d'activité sont compris entre 40 et 50 € HT/m²/an.

Les loyers proposés à un niveau de 50 € HT/m²/an concernent des locaux ayant une bonne situation mais ne correspondant pas à la demande en raison de leur surface supérieure à 1 000 m². Ils sont vacants depuis une longue durée.

Le marché de l'investissement demeure très sélectif. Les taux de rendement « prime » se stabilisent autour des 9,50 % pour les locaux industriels dans les plus importantes métropoles.

Références de vente et d'offre sur la zone des Allobroges à Romans-sur-Isère :

- En 2014, avenue de la Déportation, un local d'activité de 450 m² sur un terrain de 2 500 m² a été vendu **411 € HD/m²**.

- En 2015, un entrepôt de 2 600 m² sur un terrain de 5 000 m² a été vendu **323 € HD/m²**.

- Actuellement, juste en face du bien étudié, un local de 1 100 m² avec terrain de 1 500 m² est proposé à la vente **448 € HD/m²**. Bon état et belles prestations. Local de grande surface ne correspondant pas à la demande et vacant depuis une longue durée.

- Actuellement, un local ayant une très bonne visibilité en raison de sa localisation sur un rond-point, d'une surface de 2 150 m² avec terrain de 4 400 m² est proposé à la vente **320 € HD/m²**.

- Actuellement, un local mixte avec une surface égale de bureaux et d'entrepôt situé dans la zone industrielle, d'une surface de 640 m² est proposé à la vente **512 € HD/m²**. Bâtiment composé de bureaux pour la moitié, récent et en très bon état, à l'esthétique agréable.

Références et offres de location :

- En 2015, un entrepôt de 660 m² avec une hauteur sous plafond de 8 mètres est loué **40 € HT/m²/an**.

- Actuellement, sur l'axe principal de la zone, un local de 2 144 m² est proposé à la location **50 € HT/m²/an** et à la vente 448 € HD/m², soit un taux de rendement escompté de 10,6 %.

- Actuellement, juste en face du bien étudié, un local de 2 175 m² sur un terrain de 4 400 m², avec une bonne visibilité, est proposé à la location **50 € HT/m²/an**. Bon état et belles prestations. Local de grande surface ne correspondant pas à la demande locale.

- Actuellement, avenue de la Déportation, à proximité immédiate du bien étudié, un local de 1 000 m² (dont 200 m² de bureaux) est proposé à la location **50 € HT/m²/an**.

- Actuellement, proche du centre, un local de 215 m² est proposé à la location **39 € HT/m²/an**.

Analyse SWOT :

Eléments favorables

- Détenion sous le régime de la pleine propriété
- Le bien bénéficie d'une bonne visibilité et d'un accès facile par les axes structurants du secteur.
- Site clos et sécurisé.
- Prestations et équipements conformes à l'usage
- Bureaux en bon état général.
- Terrain de superficie cohérente.

Eléments défavorables

- Situation en dehors de zone industrielle
- Ensemble de construction standard et globalement ancienne en état d'usage.

Opportunités

- Situation générale sans contrainte par rapport à l'activité
- Division possible du site

Menaces

- Marché local très atone
- Conjoncture économique encore fragile malgré une certaine embellie au début 2018.
- Durcissement des critères d'octroi au crédit pouvant écarter une partie des acquéreurs potentiels.

8- EVALUATION

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers seront considérés :

- En pleine propriété
- En l'état actuel d'aménagement et supposé loué à la valeur locative de marché dans le cadre d'un bail commercial avec une durée ferme de 6 ans
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 123-9 et R. 421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans cette hypothèse, nous évaluerons les locaux :

- d'une part, par comparaison aux prix habituellement pratiqués pour des ventes de locaux similaires : la méthode par comparaison.
- d'autre part, nous appliquerons également une méthode basée sur le revenu du bien et du taux de rendement attendu par un investisseur pour ce type de bien : la méthode par le revenu.

Méthode par comparaison :

- Methodologie

Cette méthode, qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

- Application

L'étude de marché ci-dessus a montré que sur la commune de Romans-sur-Isère les prix de vente des locaux d'activité d'une surface supérieure à 1000 m² sont compris entre 320 et 450 € HD/m². Ils sont supérieurs pour des surfaces de moins de 1.000 m².

Les locaux sont anciens, forment un ensemble de près de 1.800 m² implantés au sein d'une commune au marché immobilier endogène et en dehors de zone industrielle, et présentent des prestations simples,

Le site bénéficie néanmoins d'une large façade sur voie, et d'une bonne visibilité

Nous retiendrons néanmoins des valeurs prudentielles et en accord avec les caractéristiques détaillées ci-dessus, soit selon les types de surfaces :

Bâtiment à usage de bureaux : bon état, ensemble pouvant être traité séparément, 650 €/m²

Bâtiments ateliers et locaux sociaux : construction bois de bonne facture, mais globalement ancienne et aux équipements simples : 280 €/m²

Hangar de stockage : bâtiments très simples, non chauffé, et en façades ouvertes : 80 et 100 €/m²

Soit dans le cadre d'une cession en l'état une valeur ramenée à l'ensemble de l'ordre de 250 €/m².

Méthode comparative			
Désignation	Surface	Valeur unitaire	Valeur globale
Bâtiment ateliers et locaux sociaux	1 106 m ²	280 €/m ²	309 764 €
Hangar 1 - Stockage bois	217 m ²	80 €/m ²	17 336 €
Hangar 2 - Stockage bois et Garage	296 m ²	100 €/m ²	29 600 €
Bureaux	128 m ²	650 €/m ²	83 200 €
Total surface	1 747 m²		439 900 €
Valeur arrondie à :			440 000 €

Méthode par le revenu :

- Méthodologie

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes par capitalisation du revenu ou par le rendement.

Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives principalement en immobilier commercial, soit par la valeur locative de marché annuelle hors taxes et hors charges locatives principalement en résidentiel.

- Application

Cette méthode consiste à appliquer au revenu potentiel du bien, un taux de rendement retenu par rapport aux usages et compte tenu des caractéristiques du bien :

Justification de la valeur locative retenue :

Les références locatives que nous avons recensées sont comprises entre 40 et 50 € HT-HC/m²/an, pour des locaux situés en zones industrielles et présentant des prestations standards, et chauffés.

Au regard de l'ensemble des éléments précités et principalement de la situation en dehors de zone industrielle ainsi que des prestations simples bien qu'adaptées à l'activité exercée, nous retiendrons un loyer moyen largement dégradé et situé en dessous des 30 €/m² pour l'ensemble toute surface confondue.

Soit des valeurs par bâtiments et selon leur constructions et prestations de :

- Bâtiment à usage de bureaux : prestations de factures simples mais en bon état 65 €/m²/an
- Bâtiments ateliers et locaux sociaux : construction bois de bonne facture, mais globalement ancienne et aux équipements sommaires : 30 €/m²
- Hangar de stockage : bâtiments très simples, non chauffé, et en façades ouvertes : 8 et 10 €/m²

Justification du taux de rendement retenu :

A l'échelle de l'agglomération Valence-Romans sur Isère, les taux de rendement prime sont de l'ordre de 9,5%.

Dans le cadre de la présente étude, les bâtiments sont adaptés à l'activité exercée, et les locaux présentent une configuration satisfaisante. Mais l'ensemble reste ancien avec des prestations sommaires pour une surface de presque 2.000 m².

A ce titre et prenant en compte une prime de risque, nous retiendrons donc pour cet actif un taux de rendement prudentiel, de 10 %.

Valeur :

Après application du taux de rendement retenu à la valeur locative calculée, et déduction de l'incidence des droits de mutation forfaitisés à 6,9 %, nous obtenons une valeur vénale de :

Méthode par le revenu			
Désignation	Surfaces utiles	Valeur unitaire	Valeur locative annuelle HT HC
Bâtiment ateliers et locaux sociaux	1 106 m ²	30 €/m ²	33 189 €
Hangar 1 - Stockage bois	217 m ²	8 €/m ²	1 734 €
Hangar 2 - Stockage bois et Garage	296 m ²	10 €/m ²	2 960 €
Bureaux	128 m ²	65 €/m ²	8 320 €
Revenu total annuel arrondi			46 000 €
Taux de rendement :			10,00%
Valeur vénale droits inclus			460 000 €
Incidence des frais de mutation			6,90%
Valeur par le revenu :			428 260 €
Valeur arrondie à :			430 000 €

9- VALEURS RETENUES

Valeur vénale :

- Valeur par la méthode par la comparaison : 440.000 € Hors droits
- Valeur par la méthode par le revenu : 430.000 € Hors droits

Justification de la valeur retenue :

Compte tenu du type de bien et de son occupation et de son implantation, nous considérons qu'il est susceptible d'intéresser plus particulièrement un utilisateur, nous privilégierons la méthode par comparaison:

Valeur vénale retenue : 440.000 € HD
(Quatre cent quarante mille euros hors droits)

Date de rédaction du rapport : 3 août 2018
Date de valeur : 1er juillet 2018

GALTIER VALUATION – Regulated by RICS.

Expert : Pascale RUBIN, associé, REV (06.87.20.81.47)

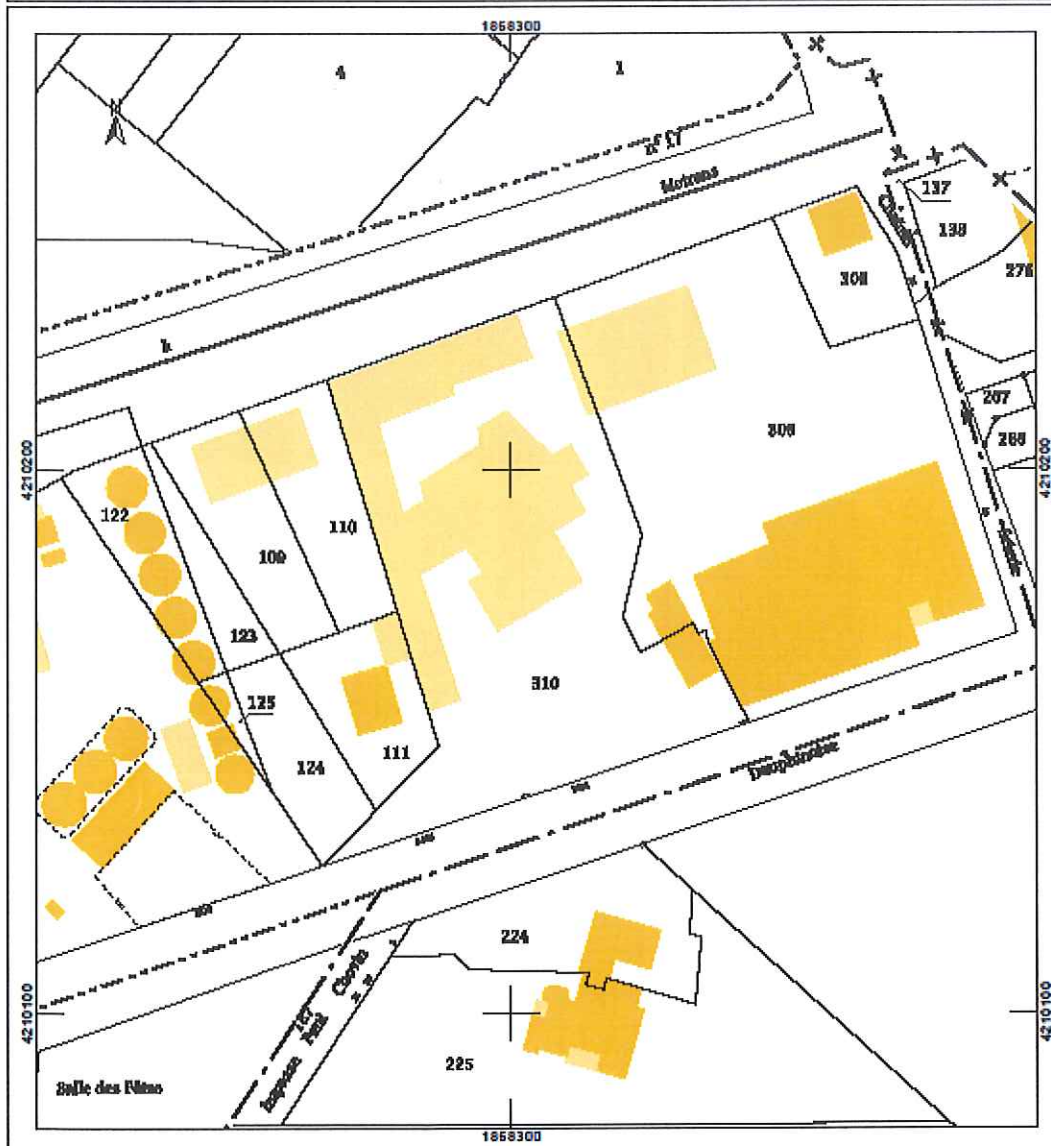


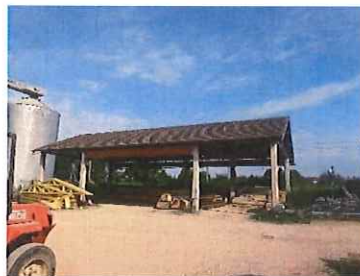
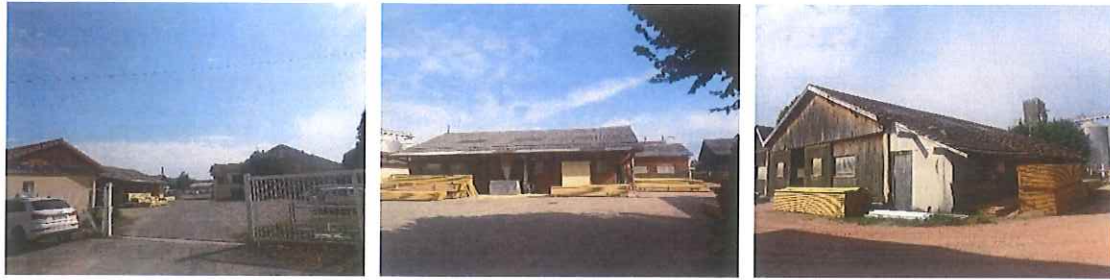
La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.
La valeur déterminée ci-dessus suppose expressément que les biens, objet de l'expertise, soient en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols, ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Évaluation réalisée sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution du site.

Évaluation réalisée sous toutes réserves, notamment celles liées à la transmission des diagnostics techniques suivants : état de l'installation intérieure de gaz naturel, électrique, le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic d'accessibilité handicapés.

<p>Département : DROME</p> <p>Commune : SAINT-PAUL-LES-ROMANS</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-90-16 - fax 04-75-79-51-11 cadf.drome@dgrfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AB Feuille : 000 AB 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 02/08/2018 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	







CONDITIONS D'EXECUTION DE LA PRESENTE MISSION

Mission

Nous avons été missionnés par la société RHONE ALPES CHARPENTE représentée par Monsieur Christian Fayard par contrat d'expertise signé le 10 juillet 2018 afin de déterminer la valeur vénale d'un ensemble immobilier sis :

RN92-La Dauphinoise
26750 SAINT PAUL LES ROMANS

Contexte :

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'un financement

Hypothèse(s) de valorisation :

Ledit ensemble immobilier a été évalué dans son état actuel, dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel et en tenant compte des conditions d'occupation constatées.

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, la jurisprudence en matière d'expropriation** et les normes européennes d'évaluation publiées par **TEGoVA** (The European Group of Valuers'associations), nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques du bien,
- des prix pratiqués, et de l'état du marché immobilier.
- etc....

- o Date de visite : 20 juillet 2018
- o Nom de l'Expert : Pascale Rubin
- o En présence de : visite seule en accord avec notre donneur d'ordre
- o Nature de la visite :
 - Visite extérieure
 - Visite intérieure
 - Visite partielle
- o Date de valeur : 1^{er} juillet 2018

Dans le respect de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de :

- Valeur vénale

La définition de la valeur est en annexe.

Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 1er juillet 2018 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Entre autres, les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption (*). Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- . la présence d'amiante,
- . les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,
- . la présence de termites et autres insectes xylophages,
- . les risques encourus par la présence de radon,
- . de même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Nous supposerons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU.).

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Ni Expertises GALTIER, ni GALTIER Expertises Immobilières et Financières, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

(*) En cas d'évaluation de locaux en copropriété :

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite « Carrez » portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

Définitions des différentes valeurs

La **valeur locative de marché** correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

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

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

La **valeur vénale** est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués.

Nature de l'information (1)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique : - Titres de propriété ou attestation - Contrat crédit-bail immobilier - Règlement de copropriété - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Cadastre/urbanisme : - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Construction : - Permis de construire - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Plans/surfaces : - Plans par niveau – Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Situation locative : - Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés - Baux et avenants - Convention de sous-location - Etat des contentieux éventuels - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues - Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur - Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Travaux : - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux-entretien courant et montants) - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : - Attestation amiante, termites, radon, plomb... - Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Autres : - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués - Autres	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

