

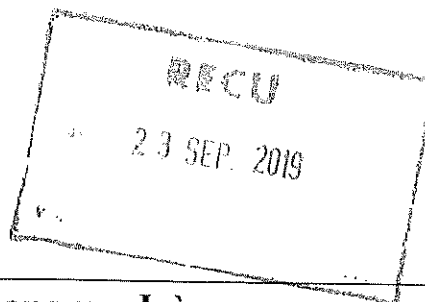
Laetitia BOUISSET

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France – FNAIM
Inscrite sur la Liste des Experts près la Cour d'Appel de Grenoble

La Rotonde – 85 Allée du Merle – 26500 Bourg lès Valence – Tel : 04 75 56 33 71

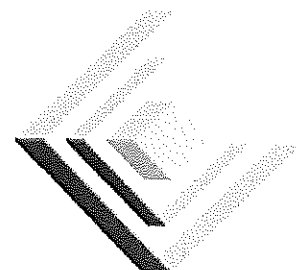
à



Tribunal de Commerce de Romans sur Isère

L.J. : SCOP Rhône Alpes Charpente
RJ n° : 2018RJ0398

Ordonnance du 08-07-2019



RAPPORT D'EXPERTISE :

Valeur vénale Bâtiment industriel
RN 92
26 750 SAINT PAUL LES ROMANS

Adressé le 20 Septembre 2019

En :

- 1 Exemple original au Greffe du Tribunal de Commerce
- 1 Exemple original à Monsieur Jean-Claude MAMOU, Juge-Commissaire
- 1 Exemple original à Maître Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire

Nous soussignés, Laetitia BOUISSET, avons été commis, en qualité d'Expert,

par : **Ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère**

en date du : **8 Juillet 2019**

prononcée par : **Monsieur Jean-Claude MAMOU - Juge Commissaire**

de la liquidation judiciaire de:

SCOP Rhône Alpes Charpente

pour procéder, à la requête de :

Maître Philippe SERRANO, Liquidateur judiciaire

à la présente expertise, aux fins :

« De décrire et évaluer le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire. »

Prenant en compte tous les éléments recueillis au cours de la visite et de nos investigations postérieures, nous avons établi le présent rapport :

Rapport

Visite

Nous avons effectué une visite des lieux le **Mercredi 18 Septembre 2019 à 9 heures** accompagnés de Monsieur Christian FAYARD gérant de la SCOP Rhône Alpes Charpente.

Origine de propriété

Selon acte de vente en date du 24 Avril 2007 reçu par Maître Françoise BARNASSON, Notaire à Romans sur Isère, la SARL Etablissements Payen Frères a vendu à la SCOP Rhône Alpes Charpente le bien ici analysé.

Cette vente a été consentie pour la somme de 130 000 €.

Base de travail

L'Etude de Maître SERRANO nous a transmis :

- L'acte d'acquisition du bien

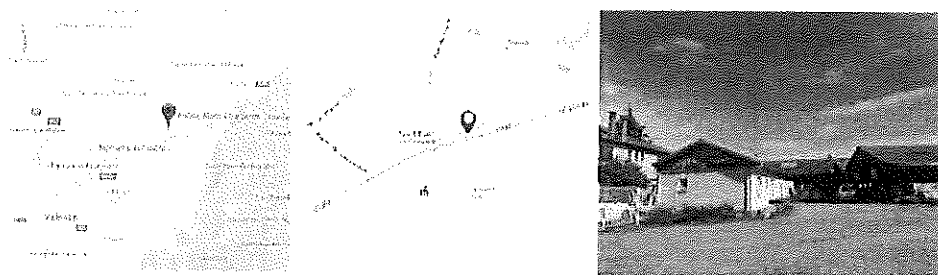
Le gérant de la société Rhône Alpes Charpente nous a transmis :

- Le rapport d'évaluation réalisé en Juillet 2018 par le cabinet Galtier

Description du bien immobilier

Nous reprendrons les éléments du rapport réalisé en Juillet 2018 par le cabinet Galtier.

1. Situation



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 Allotroges 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 A9 vers Grenoble, à 10 km.
- SNCF : Gare de Macon Loché (TGV) et Aéroport de Macon Chamay proches

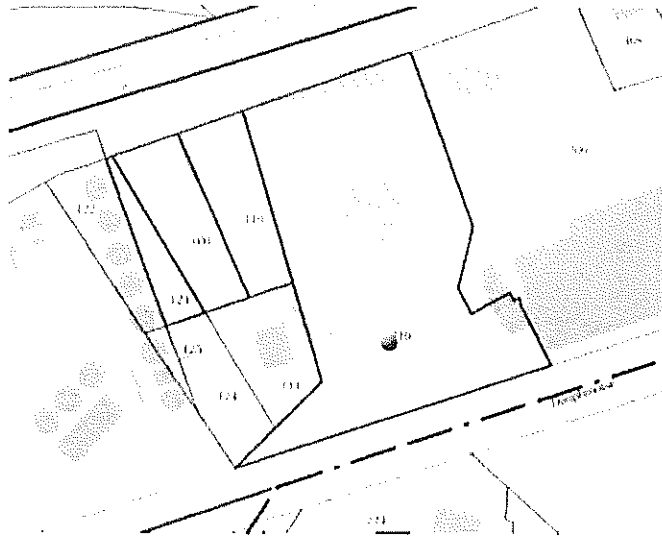
Appréciation

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	Correct	Mauvais
Adequation destination / environnement :	Oui	Correcte	Non

2. Plan cadastral

Références Cadastrales		
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

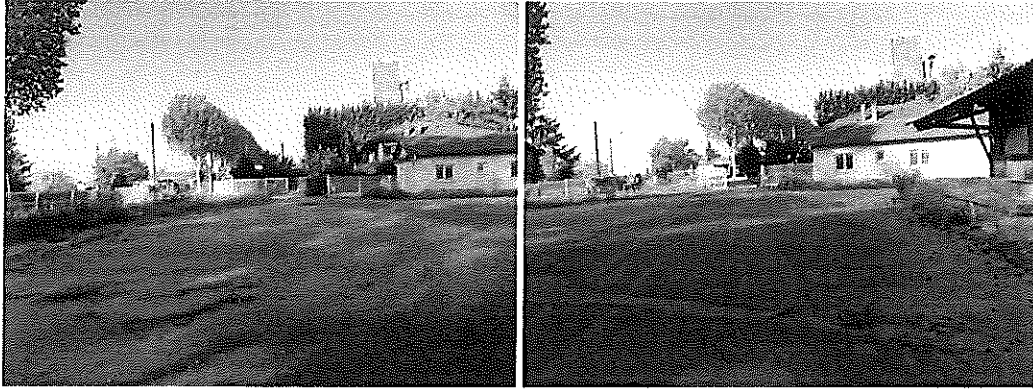


3. Descriptif

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





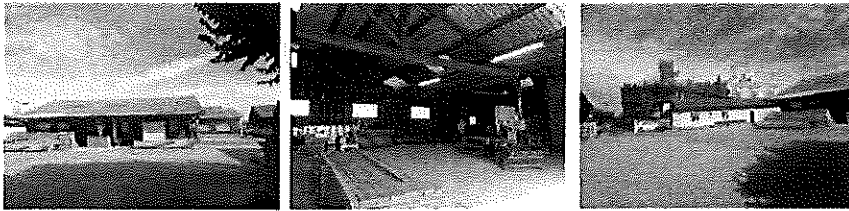
- Construction :

o Organisation/distribution :

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs de bâtiments :

- Un ensemble composé de 3 bâtiments miloyens, 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

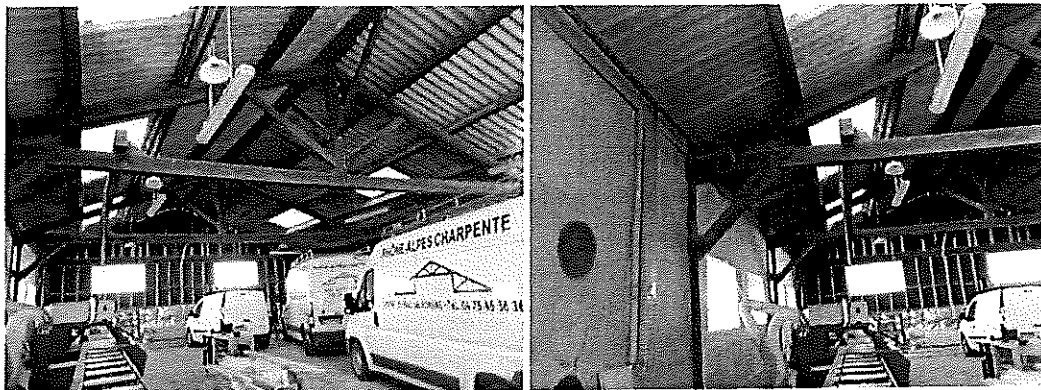


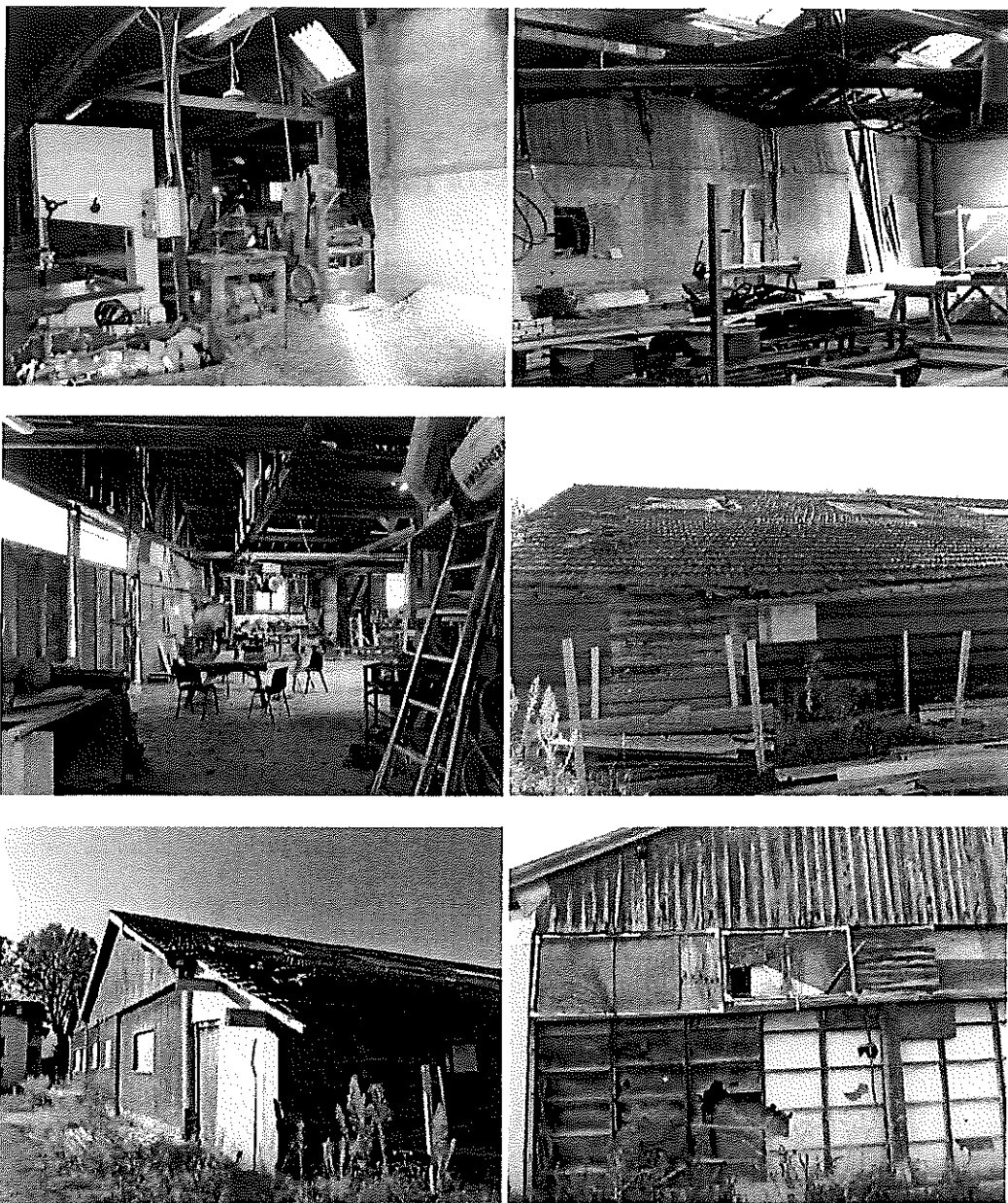
o Extérieurs (Gros œuvre)

- 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

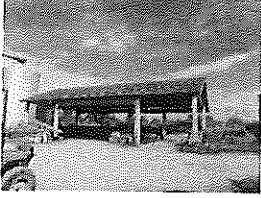
- Bureaux et locaux sociaux : sols carrelés, murs et plafonds peints, éclairage par boîtiers néons, chauffage par convecteurs électriques
- Ateliers : sol ciment, éclairage par néons suspendus, non chauffés
- Portes coulissantes (x 3)
- Compresseur pour air comprimé
- RIA
- HSP : 5 à 6 m



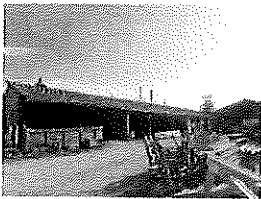


Bâtiments hangars

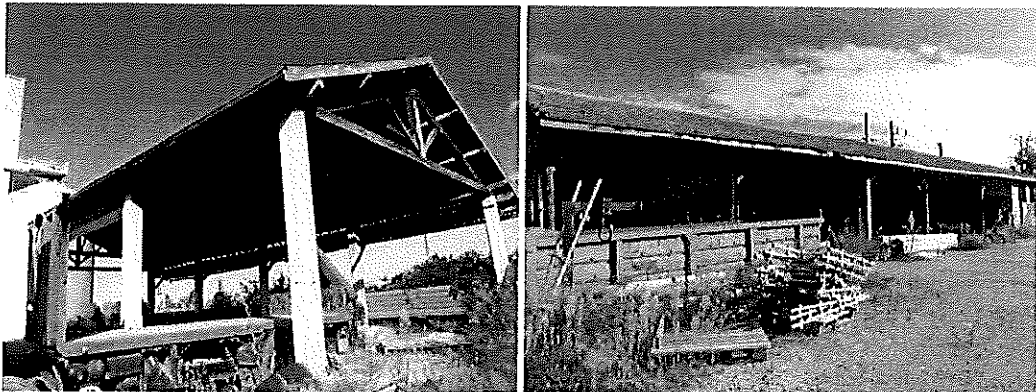
◦ Extérieurs (Gros œuvre) Prestations-matériaux intérieurs



- 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

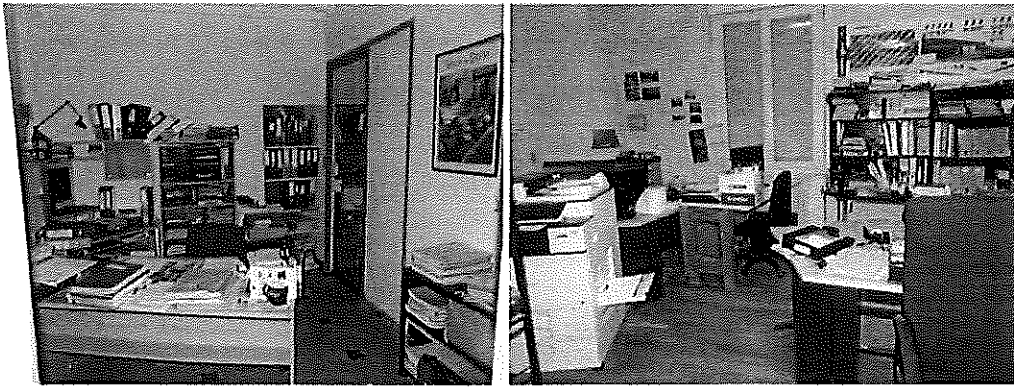
- Sols parquet ou carrelage
- Murs peints
- Plafonds peints ou dalles minérales avec luminaires
- Chauffage central alimentation fuel

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





Surfaces :

Désignation	Niveaux	Surfaces plancher
Bâtiment ateliers et locaux sociaux	Fd/Ch	1 100 m ²
Hangar 1 - Stockage bois	Fd/Ch	217 m ²
zinc	Fd/Ch	260 m ²
Bureaux	R+1	128 m ²
Total surface		1 705 m²

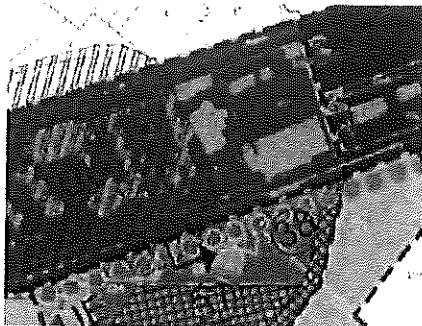
Surfaces par typologie



- Bâtiment ateliers et locaux sociaux
- Hangar 1 - Stockage bois
- Hangar 2 - Stockage bois et Garage zinc
- Bureaux

4. 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

2. Evaluation

- Valeur par comparaison :

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 1960, 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 fait du passage d'une économie mono industrielle à une économie plus 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 46 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 440 € 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 concement 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.

Les locaux en objet sont anciens et présentent des prestations assez sommaires.

Nous avons relevé les références suivantes :

- o Local de 1 906 m² datant de 1981/1991 vendu 192 000 € soit **101 € le m²**
- o Local de 715 m² datant de 1981/1991 vendu 320 000 € soit **448 € le m²**
- o Local de 454 m² vendu 438 000 € soit **965 € le m²**
- o Local de 526 m² vendu 352 500 € soit **670 € le m²**
- o Local de 270 m² datant de 1948/1969 vendu 160 000 € soit **593 € le m²**
- o Local de 350 m² avec terrain de 5 000 m² vendu 160 000 € soit **457 € le m²**
- o Local de 600 m² vendu 410 000 € soit **683 € le m²**
- o Local de 1 529 m² vendu 900 000 € soit **589 € le m²**
- o Local de 200 m² sur terrain de 1 602 m² vendu 140 000 € soit **700 € le m²**

A la lecture de ces références nous retiendrons :

- Pour le bâtiment ateliers et locaux sociaux d'une surface de 1 106 m² une valeur de 250 € le m² soit 276 500 €
- Pour le hangar 1 stockage bois d'une surface de 217 m² une valeur à 70 € le m² soit 15 190 €
- Pour le hangar 2 stockage bois et garage d'une surface de 296 m² une valeur à 90 € le m² soit 26 640 €
- Pour le bâtiment bureaux d'une surface de 128 m² une valeur à 600 € soit 76 800 €

Nous obtenons ainsi une valeur pour l'ensemble du site arrondie à **395 000 €**.

Cette valeur tient compte de l'état de vétusté du bâtiment atelier avec une couverture en plaques fibrociment contenant de l'amiante.

Par ailleurs lors de notre visite, Monsieur FAYARD nous a informé que la présence en limite Ouest de silos à grains constituait une nuisance importante avec un risque d'explosion et l'impossibilité de créer des extensions ou de raser les bâtiments vétustes existants pour en construire de nouveaux.

- Valeur selon le revenu théorique :

Pour les bâtiments d'activité, le montant des loyers se situent entre 30 et 40 € le m² selon les professionnels de l'immobilier d'entreprise.

Nous retiendrons la valeur locative suivante pour :

- Le bâtiment ateliers et locaux sociaux d'une surface de 1 106 m² : 30 € le m² soit 33 189 €
- Le hangar 1 stockage bois d'une surface de 217 m² : 8 € le m² soit 1 736 €
- Le hangar 2 stockage bois et garage d'une surface de 296 m² : 10 € le m² soit 2 960 €
- Le bâtiment bureau d'une surface de 128 m² : 60 € le m² soit 7 680 €

Soit une valeur locative totale de 45 565 €

Avec un taux de rendement brut de 10 % et déduction faite des frais de notaire de 8 % nous obtenons une valeur selon le revenu théorique arrondie à **422 000 €**.

$$45\,566 \text{ €} / 10\% / 1.08 = 421\,892 \text{ €}$$

Synthèse - Conclusion

Nous avons parfaitement qualifié ce bien immobilier ainsi que tous les éléments destinés à la présente analyse.

Nous retenons :

Une Valeur Vénale Actuelle de l'ordre de :

410 000 € Hors Droits

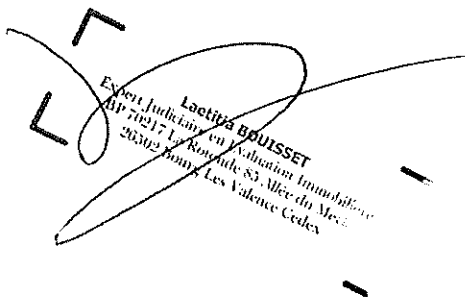
Fait et arrêté à Bourg lès Valence le 20 Septembre 2019
Sur 25 pages et annexes,

En 3 exemplaires originaux :

1 pour le Greffe du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère
1 pour Monsieur Jean-Claude MAMOU, Juge Commissaire
1 pour Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire

Pour servir et valoir ce que de droit

Laetitia BOUISSET


Expert Judiciaire en Evaluation Immobilière
BP 70217 Le Roule 83, Mée de Mée
26302 Bourg Les Valence Cedex