

# rapport d'expertise en évaluation immobilière

REÇU LE :  
15 OCT. 2024

réalisé à la demande de

SELARL BERTHELOT & Associés  
Me Bérénice DUBOC  
Mandataire judiciaire  
3, rue du Cygne  
55002 BAR-LE-DUC

portant sur

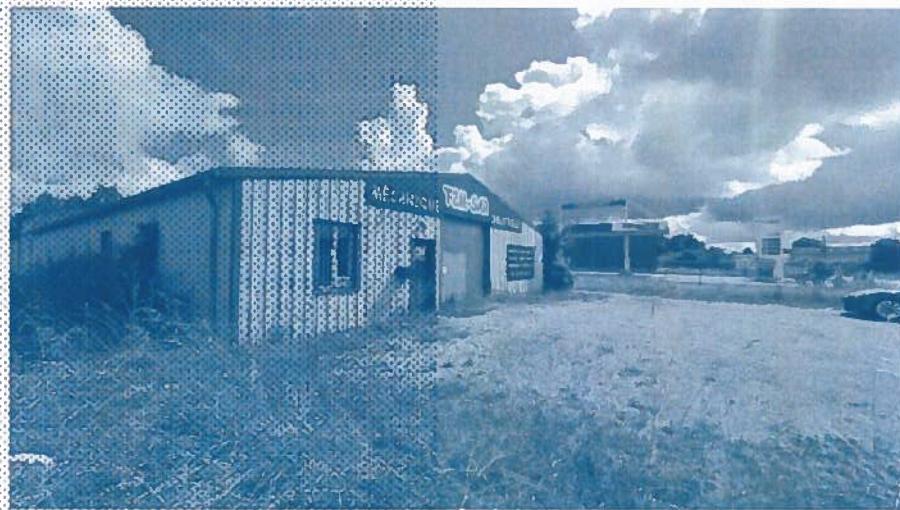
la définition de la valeur vénale  
d'un bâtiment artisanal – propriété  
de la SASU T2M-SAR

sis

19, rue de la Tresse  
REVIGNY-SUR-ORNAIN (55800)

visite des lieux en date du  
10 juillet 2024

n° de dossier  
2024\_07\_95



expertises foncières  
et immobilières

bf.expertise@gmail.com

04 50 62 20 51 / 06 19 09 60 86

10 rue Moussy – Cran-Gevrier  
74960 Annecy



COMPAGNIE  
DES EXPERTS  
JUDICIAIRES  
CHAMBERY



## Sommaire

<b>1– demandeur</b> .....	<b>3</b>
<b>2– objet de la mission</b> .....	<b>3</b>
<b>3– remarques préliminaires</b> .....	<b>3</b>
<b>4– éléments d'appréciation</b> .....	<b>3</b>
<b>5– situation géographique du bien à évaluer</b> .....	<b>4</b>
<b>6– description</b> .....	<b>5</b>
6.1– terrain .....	5
6.2– urbanisme .....	6
6.3– construction.....	8
<b>7– remarques générales</b> .....	<b>9</b>
<b>8– évaluation</b> .....	<b>9</b>
8.1– considérations générales .....	9
8.2– références .....	9
8.3– calculs .....	10
8.3.1– calcul par la surface utile.....	10
8.3.2– calcul par la méthode analytique .....	10
8.3.3– calcul par capitalisation du revenu locatif .....	11
8.3.4– calcul de la valeur vénale.....	11
<b>9– conclusion</b> .....	<b>12</b>
<b>Liste des pièces annexes</b> .....	<b>14</b>
▪ Plan cadastral .....	14
▪ Orthophotoplan .....	14
▪ PLU de REVIGNY-SUR-ORNAIN .....	14
▪ Plan de zonage .....	14
▪ Règlement .....	14
▪ Photographies .....	14





## 1– demandeur

**SELARL BERTHELOT & Associés**

**Me Bérénice DUBOC**

**Mandataire judiciaire**

3, rue du Cygnes

CS 50065

55002 BAR-LE-DUC

## 2– objet de la mission

Par une ordonnance du 21 juin 2024, le Juge-Commissaire (Tribunal de Commerce de BAR-LE-DUC) à la Liquidation Judiciaire de la SASU T2M-SAR a demandé l'estimation du bâtiment industriel situé sur la commune de REVIGNY-SUR-ORNAIN (55800) – 19, rue de la Tresse.

## 3– remarques préliminaires

L'évaluation des biens sera réalisée en fonction des particularités de chaque bien.

- d'un point de vue général : la situation géographique, l'emplacement et les données du marché immobilier local
- pour les biens bâtis : leurs caractéristiques techniques, taille, agencement et vétusté
- pour les biens non bâtis : leur nature, topographie, accès, regroupement et constructibilité potentielle

Les évaluations sont réalisées à l'euro arrondi

## 4– éléments d'appréciation

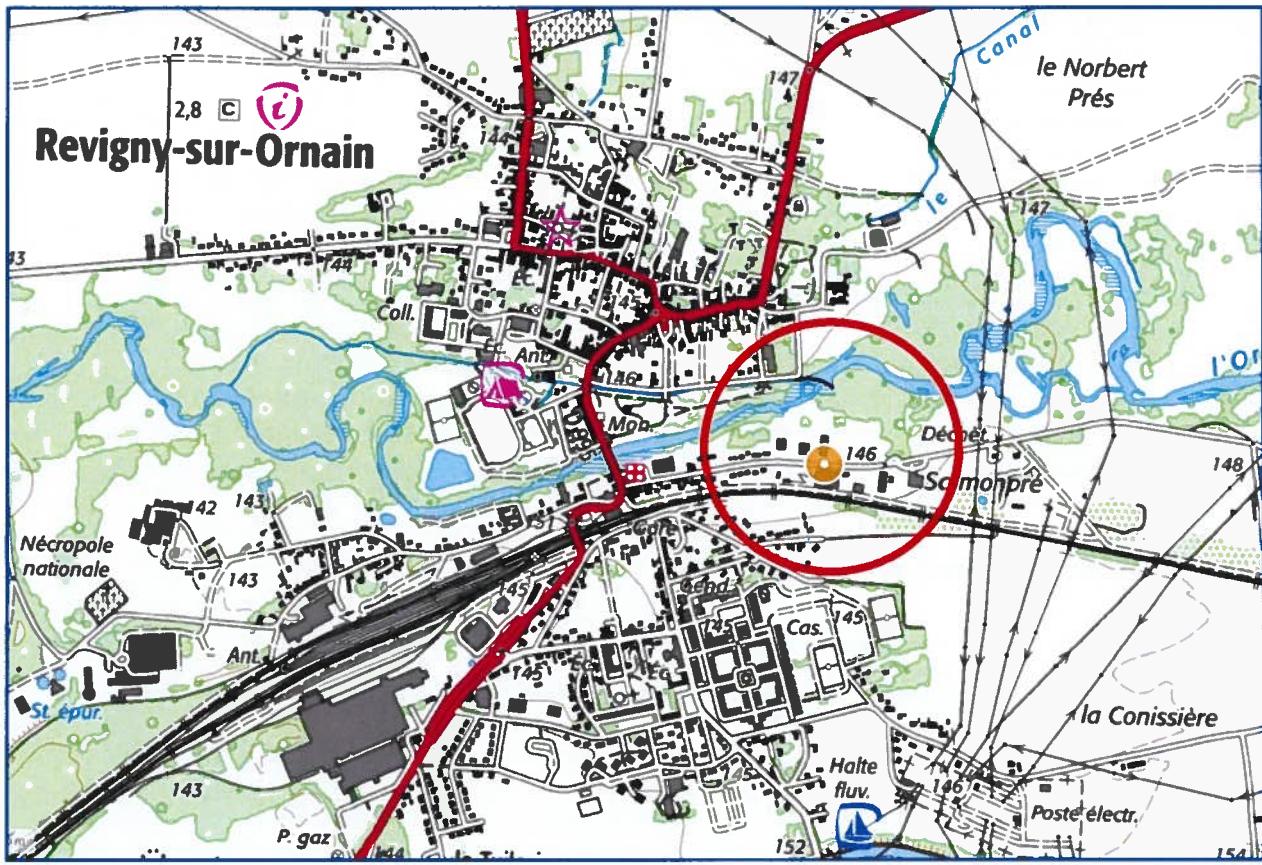
Pour accomplir la présente mission, il a été effectué les démarches suivantes :

- visite extérieure du site le 10 juillet 2024, en présence de M. Olivier RAJON – cabinet CORAVAL ;
- recherches cadastrales et PLU de la commune ;
- analyse du marché local.





## 5-situation géographique du bien à évaluer



Source : Géoportail

### Localisation

La commune de REVIGNY-SUR-ORNAIN se situe au Sud-Ouest du département de la MEUSE en limite avec le département voisin de la HAUTE-MARNE.

REVIGNY-SUR-ORNAIN se trouve à 17 km de BAR-LE-DUC (Préfecture du département), et 30 km de SAINT-DIZIER (Haute-Marne).

Elle compte 2 700 habitants environ et fait partie de la Communauté du Pays de Reivgny-sur-Ornain.

### Accès

La propriété de la SASU T2M-SAR se trouve à environ 1 km, au Sud-Est du centre-bourg, séparée du bourg par la rivière de l'Ornain, dans un secteur regroupant des implantations commerciales et artisanales/industrielles, à proximité de la gare SNCF, en bordure de la route de la Tresse – voie communale.

Elle est accessible directement depuis la route de la Tresse.

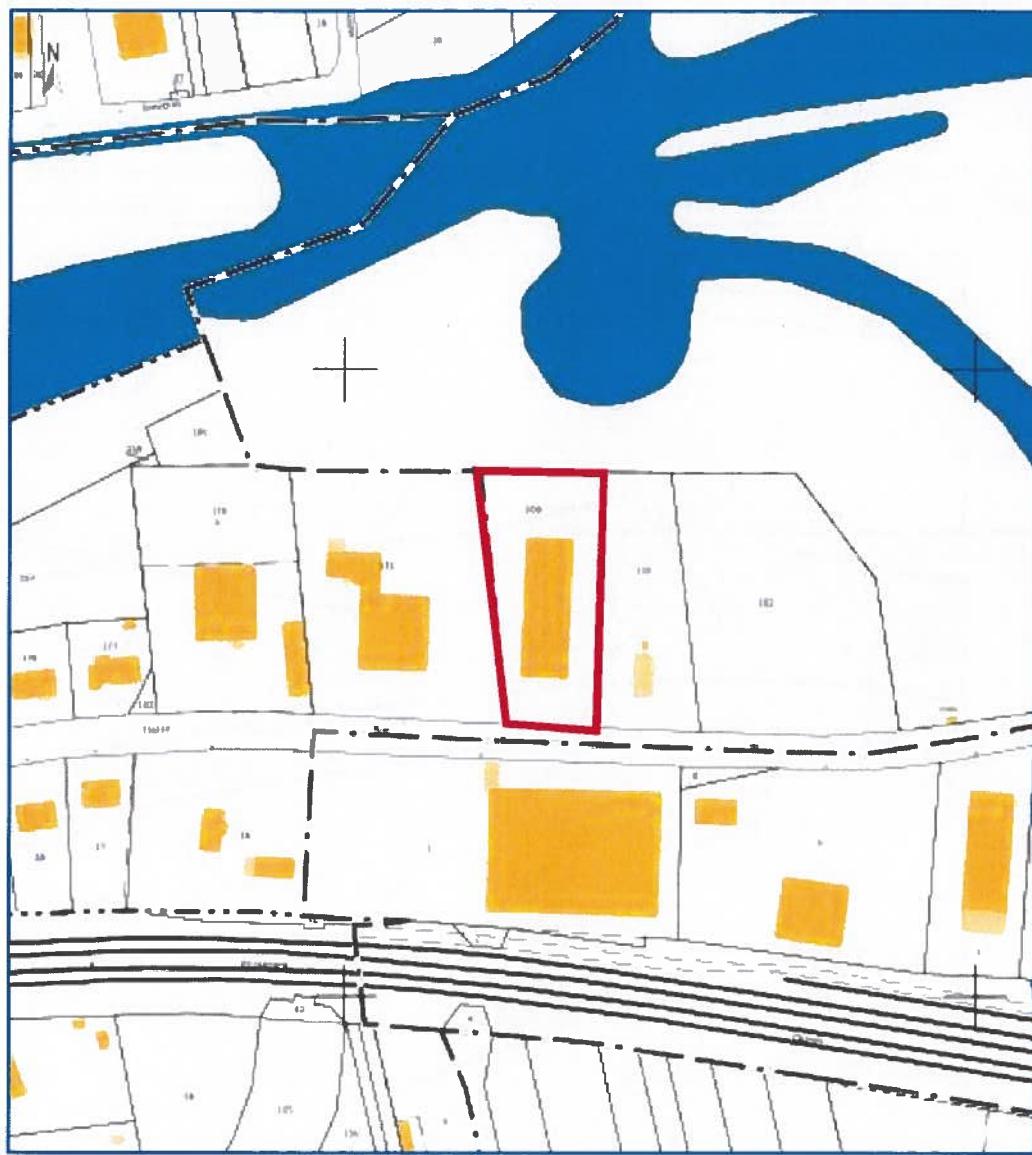




## 6–description

### 6.1–terrain

parcelle	ZE 109	La Garaude Est	2 731 m <sup>2</sup>	Sol
TOTAL				2 731 m <sup>2</sup>



Adresse postale : 19, rue de la Tresse – 55800 REVIGNY-SUR-ORNAIN





Le tènement est situé au Sud-Est du centre-bourg de REVIGNY-SUR-ORNAIN, séparé de ce dernier par la rivière : « l'Ornain ».

Sa desserte se fait, côté Sud, directement depuis la route de la Tresse – voie communale.

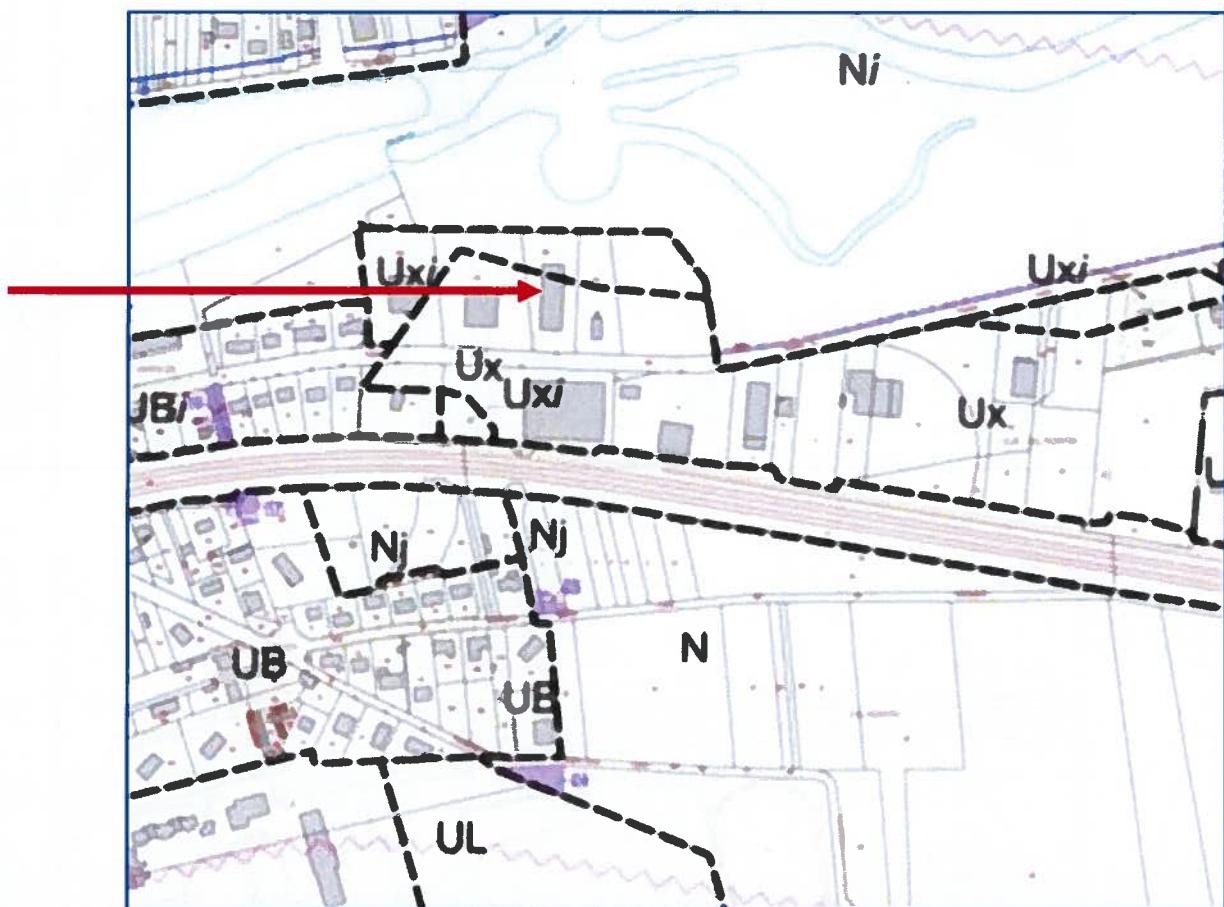
Le terrain d'assiette, plat, est de forme trapézoïdale, d'une largeur de 34 ml et d'une longueur de 81 ml environ.

Il est limitrophe sur le côté Est avec la station-service (carburant) d'un supermarché implanté en face, au Sud ; sur le côté Ouest avec un autre bâtiment commercial (pièces détachées automobiles) ; au Nord, il est mitoyen d'une zone naturelle qui s'étend jusqu'aux berges de l'Ornain.

Le bâtiment occupe la partie centrale de la parcelle, dégageant au Sud, une aire de manœuvre et de stationnement depuis la voie communale.

## 6.2–urbanisme

Sur la commune de REVIGNY-SUR-ORNAIN, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 19/09/2017.



La propriété est située dans la zone UX/UXi : zone d'activités artisanales. L'indice « i » précise les secteurs concernés par le risque d'inondation (cf. PPRI).





Dans cette zone, les principales règles d'urbanisme sont les suivantes :

#### Zone UX / UXi

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum de 5 ml par rapport à la limite des emprises publiques
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	retrait minimum de 3 ml
Hauteur maximale	Hauteur maximale de 18 ml. Toutefois, étude paysagère à l'appui, les constructions pourront dépasser sans limite cette hauteur sous réserve de s'intégrer de manière qualitative dans l'environnement existant
Coefficient d'Emprise au Sol	Pas de prescription sauf pour les constructions à vocation d'habitation dont la superficie de plancher n'excédera pas 90 m <sup>2</sup>
Stationnement	en fonction des besoins liés à l'entreprise





## 6.3-construction

### Description

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment artisanal
<i>Date de construction :</i>	
<i>Emprise au sol :</i>	710 m <sup>2</sup>
<i>Surface utile :</i>	605 m <sup>2</sup>
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur les côtés Sud et Est : porte sectionnelle
<i>Abords :</i>	Autres activités artisanales et commerciales, voie publique, proximité des berges de l'Ornain

### Gros œuvre

<i>Structure :</i>	Sol en dalle béton / structure de type portique métallique Murs en bardage métallique
<i>Toiture / couverture :</i>	Charpente métallique Toiture 2 pans avec couverture bacs acier et plaques translucides
<i>Huisseries :</i>	PVC - double vitrage
<i>Chauffage :</i>	Électrique dans les bureaux
<i>Isolation :</i>	Bacs acier double peau en couverture
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom (à vérifier)
<i>Assainissement :</i>	Collectif (à vérifier)

### Distribution

<i>Ateliers :</i>	Sol en béton / murs en bacs acier Porte sectionnelle sur côté Est et en façade Sud
<i>Bureau :</i>	Sol en béton / cloisons
<i>Sanitaires :</i>	Wc, Evier





## 7–remarques générales

Bâtiment artisanal occupé par une activité de « Mécanique industrielle », en bon état général, composé d'un atelier scindé en 2 par une porte sectionnelle latérale, de bureaux, sanitaires ... situé dans une petite commune – REVIGNY-SUR-ORNAIN, dans un secteur artisanal et commercial.

### Éléments favorables

- Localisation favorable : bordure d'une voie publique, dans un secteur commercial et artisanal ;
- Bâtiment en bon état général et fonctionnel pouvant accueillir des activités artisanales diverses voire commerciales ;

### Éléments défavorables

- Attractivité du marché immobilier d'entreprises limitée à une clientèle locale d'artisans ou commerçants.

## 8–évaluation

### 8.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : dans un secteur périphérique au Sud-Est de REVIGNY-SUR-ORNAIN ;
- son emplacement : en bordure d'une voie communale bordée d'activités commerciales et artisanales ;
- la situation locative : bien libre de toute occupation ;
- l'état des constructions : bon état apparent du gros œuvre.

Compte-tenu de ses caractéristiques, ce type de bien se situe sur le marché des bâtiments artisanaux

### 8.2–références

Les ventes de bâtiments artisanaux, sur la commune de REVIGNY-SUR-ORNAIN, et pour des biens présentant des caractéristiques approchantes, font apparaître les références suivantes :

date	lieu	surface terrain	surface bâtie	prix	valeur €/m <sup>2</sup>
15/09/2023	4, av de Paris	3 672 m <sup>2</sup>	865 m <sup>2</sup>	300 000 €	347 €/m <sup>2</sup>
10/06/2022	26, rue de la Libération	2 368 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	150 000 €	136 €/m <sup>2</sup>
09/03/2022	38, rue de la Tresse	9 454 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	50 000 €	167 €/m <sup>2</sup>

