



# rapport d'expertise en évaluation immobilière

**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**

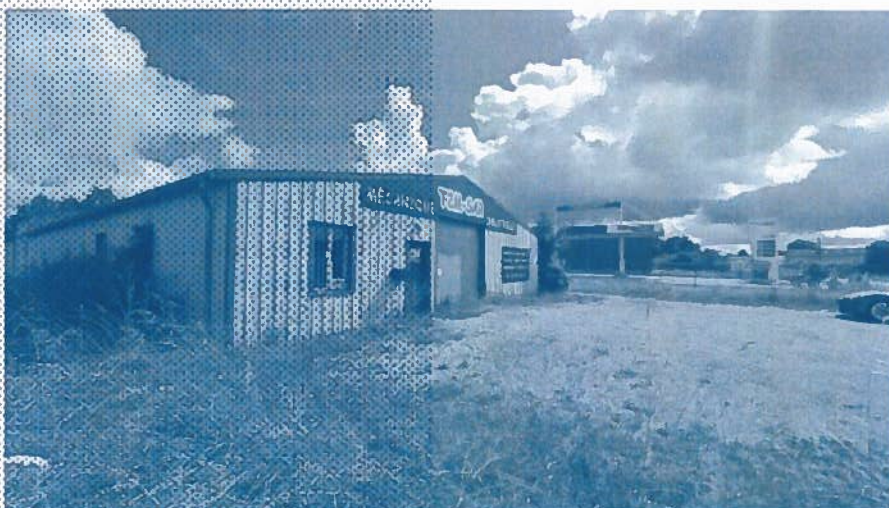
19, rue de la Tresse  
REVIGNY-SUR-ORNAIN (55800)

**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**



CONSEIL NATIONAL DE L'EXPERTISE FONCIÈRE, AGRICOLE ET FORESTIÈRE



## Sommaire

1- demandeur.....	3
2- objet de la mission .....	3
3- remarques préliminaires .....	3
4- éléments d'appréciation .....	3
5- situation géographique du bien à évaluer .....	4
6- description .....	5
6.1- terrain .....	5
6.2- urbanisme .....	6
6.3- construction.....	8
7- remarques générales .....	9
8- évaluation .....	9
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
9- conclusion .....	12
Liste des pièces annexes .....	14
• 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 approchant

## 4–éléments d'appréciation

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

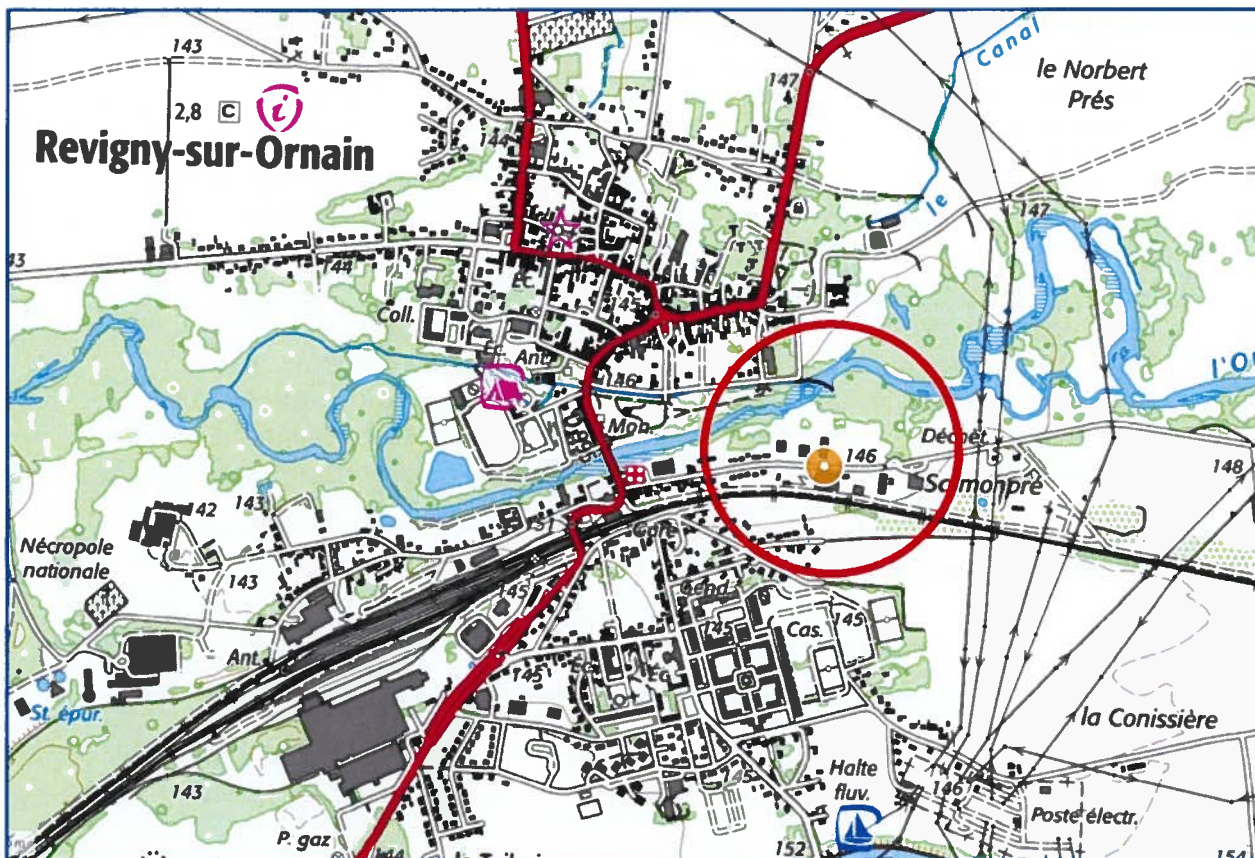
- visite extérieure du site le 10 juillet 2024, en présence de M. Olivier RAJON – cabinet CORAVAL ;
- recherches cadastrales et PLU de la commune ;
- analyse du marché local.







## 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 Reivigny-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.

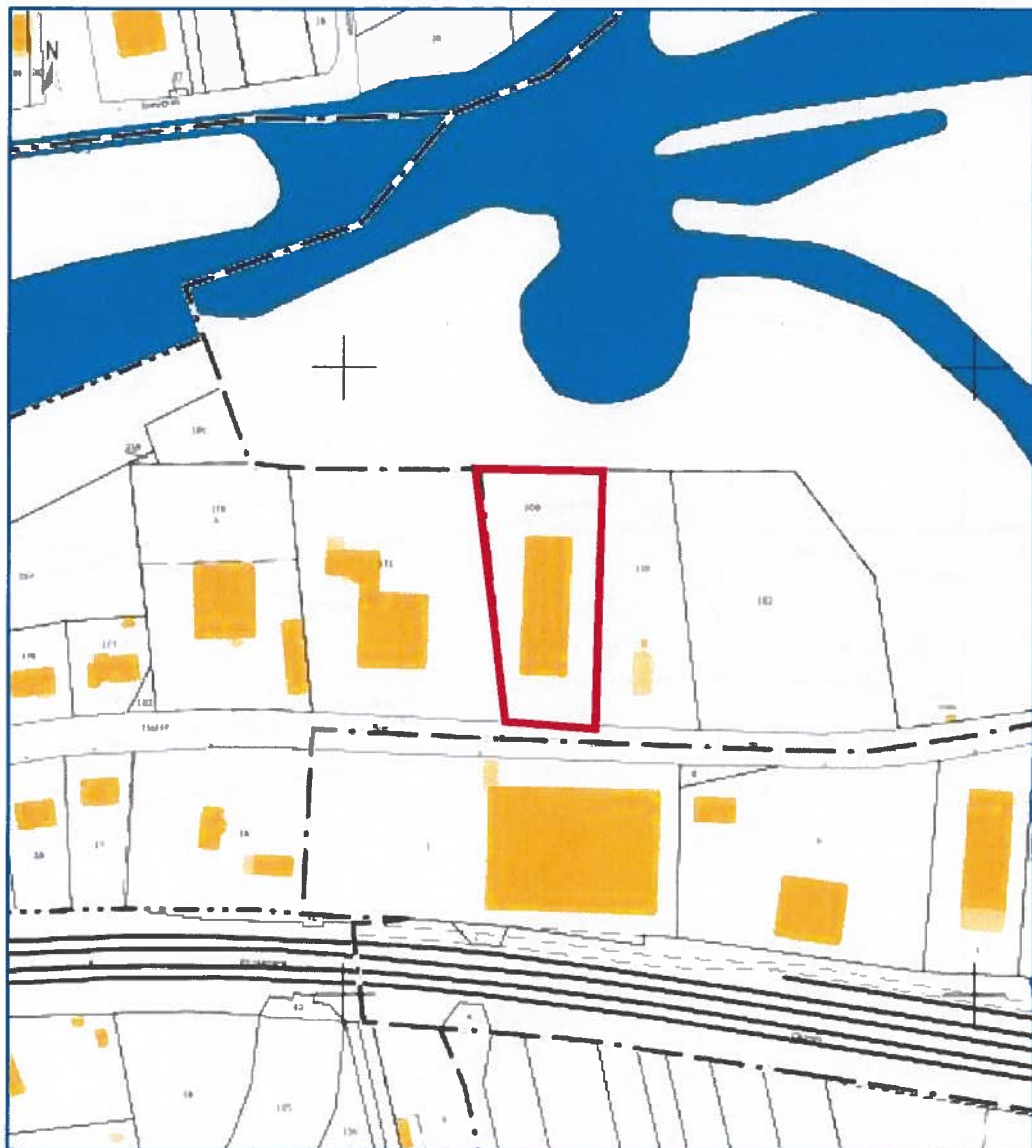




## 6-description

### 6.1- terrain

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



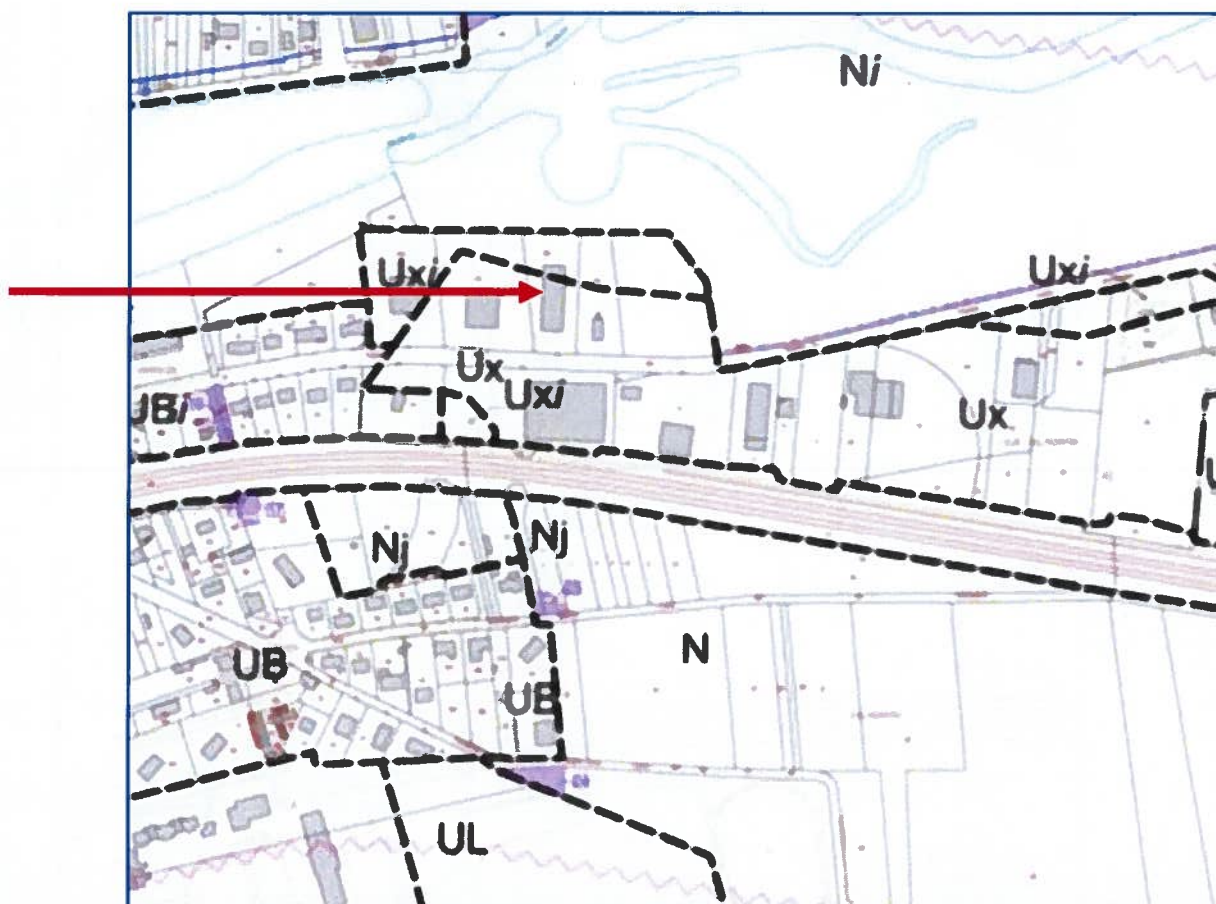
Adresse postale : 19, rue de la Tresse – 55800 REVIGNY-SUR-ORNAIN





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

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.







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

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

### Gros œuvre

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

### Distribution

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

