
RAPPORT D'EXPERTISE

Je soussigné, Olivier de KERMENGUY, expert foncier,

Ai l'honneur de vous rendre compte de la mission que vous m'avez confiée par Ordonnance en date du 29 novembre 2013,

Laquelle **mission** consiste à :

- *déterminer la valeur vénale du bien immobilier situé à CHAMPAGNE SAINT HILAIRE (Vienne) aux lieux et dépendances de "La Bluterie", dépendant de la liquidation judiciaire de la Société par actions simplifiées SAS DOUX FRAIS ;*
- *fixer une mise à prix dans le cadre d'une mise en vente aux enchères publiques.*

Après acceptation de cette mission,

visite de lieux en présence de Monsieur le Maire Gilles BOSSEBOEUF et d'un de ses adjoints le 23 décembre 2013, examen des pièces du dossier,

et recherche de tous renseignements utiles,

j'ai rédigé le présent rapport.

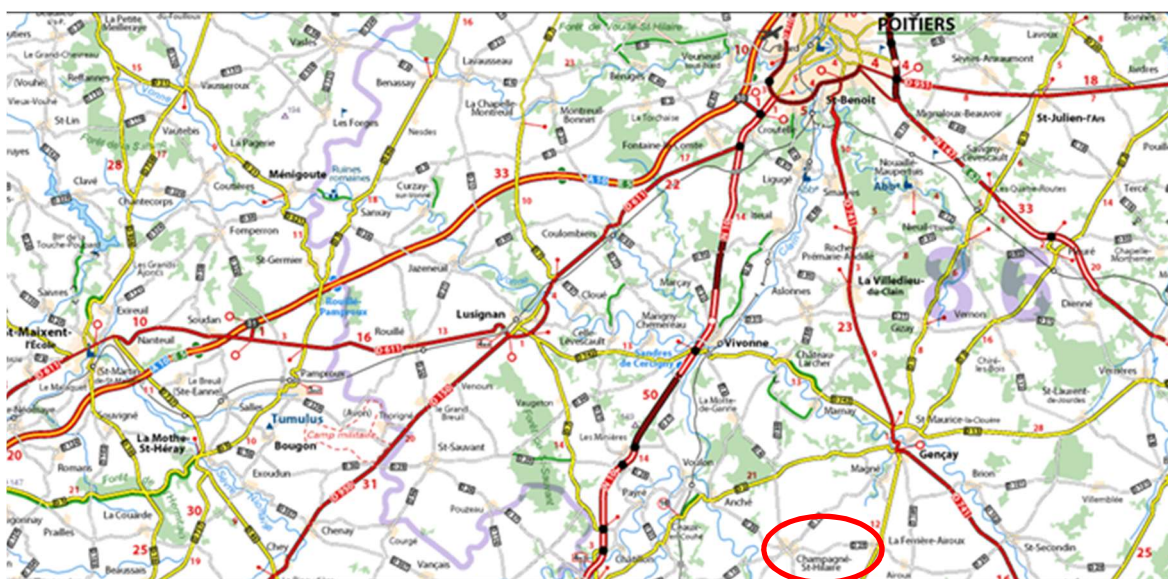
Table des matières

1	ELEMENTS D'APPRECIATION	6
1.1.	Situation - emplacement.....	6
1.2.	Désignation - description.....	7
1.2.1.	Terrain	7
1.2.2.	Constructions	8
1.3.	Surfaces	17
1.4.	Urbanisme	17
1.5.	Situation juridique.....	17
1.6.	Appréciations générales	18
2	EVALUATION	19
2.1.	Base d'estimation de la valeur vénale.....	19
2.2.	Valeur vénale.....	21
3	CONCLUSION	22

1 ELEMENTS D'APPRECIATION

1.1. Situation - emplacement

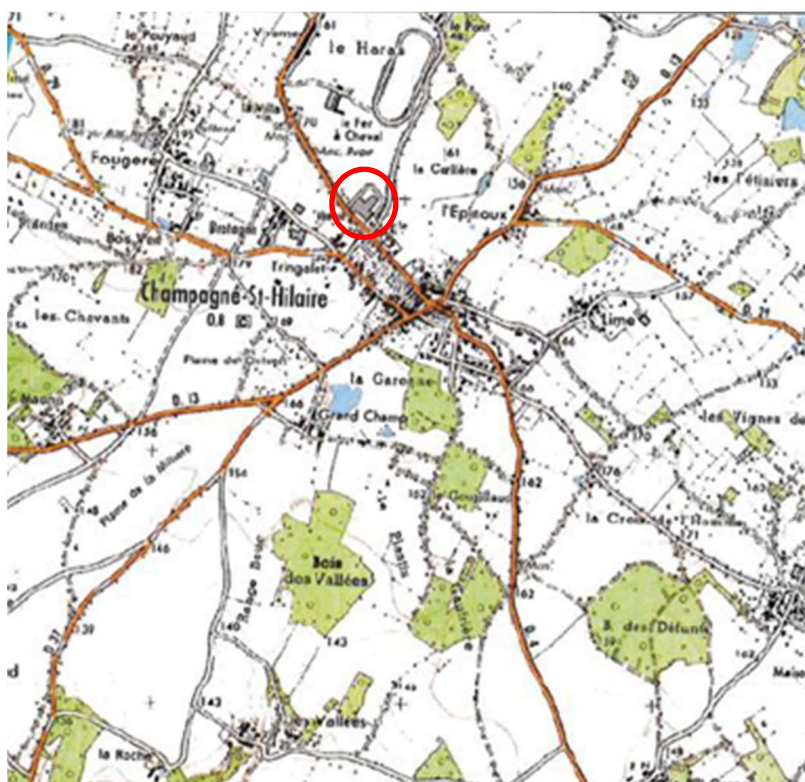
Les biens à évaluer se trouvent dans la Vienne du Sud, à CHAMPAGNE SAINT HILAIRE, commune d'environ 1.000 habitants, à 36 km au Sud de Poitiers, 47 km du Futuroscope et 77 km de Niort, faisant partie de la Communauté de communes du Pays Gencéen.



Il s'agit d'une implantation en milieu rural, correspondant bien à l'activité d'abattoir.

Les biens sont implantés à la sortie commune, au lieu-dit la Bluterie, un secteur faiblement urbanisé, en du haras.

L'accès à l'usine est aisé et s'effectue depuis la N10, puis la de Vivonne, D4, puis la voie communale n°3.



de la
dans
limite

route

1.2. Désignation - description

1.2.1. Terrain

Le terrain est cadastré en la commune de CHAMPAGNE ST HILAIRE :

Section	Parcelles	Contenance cadastrale	
AC	228	97 m ²	
AC	230	2 781 m ²	
AC	242	1 062 m ²	
AC	305	410 m ²	
AC	307	2 121 m ²	
AC	310	2 653 m ²	
		9 124m²	en propriété
AC	308	1 272 m ²	
AC	309	6 075 m ²	
		7 347 m²	propriété de la commune

Le site se compose de 5 bâtiments, de voies de circulation, de cours et de parkings compactés et goudronnés pour véhicules légers et poids lourds.

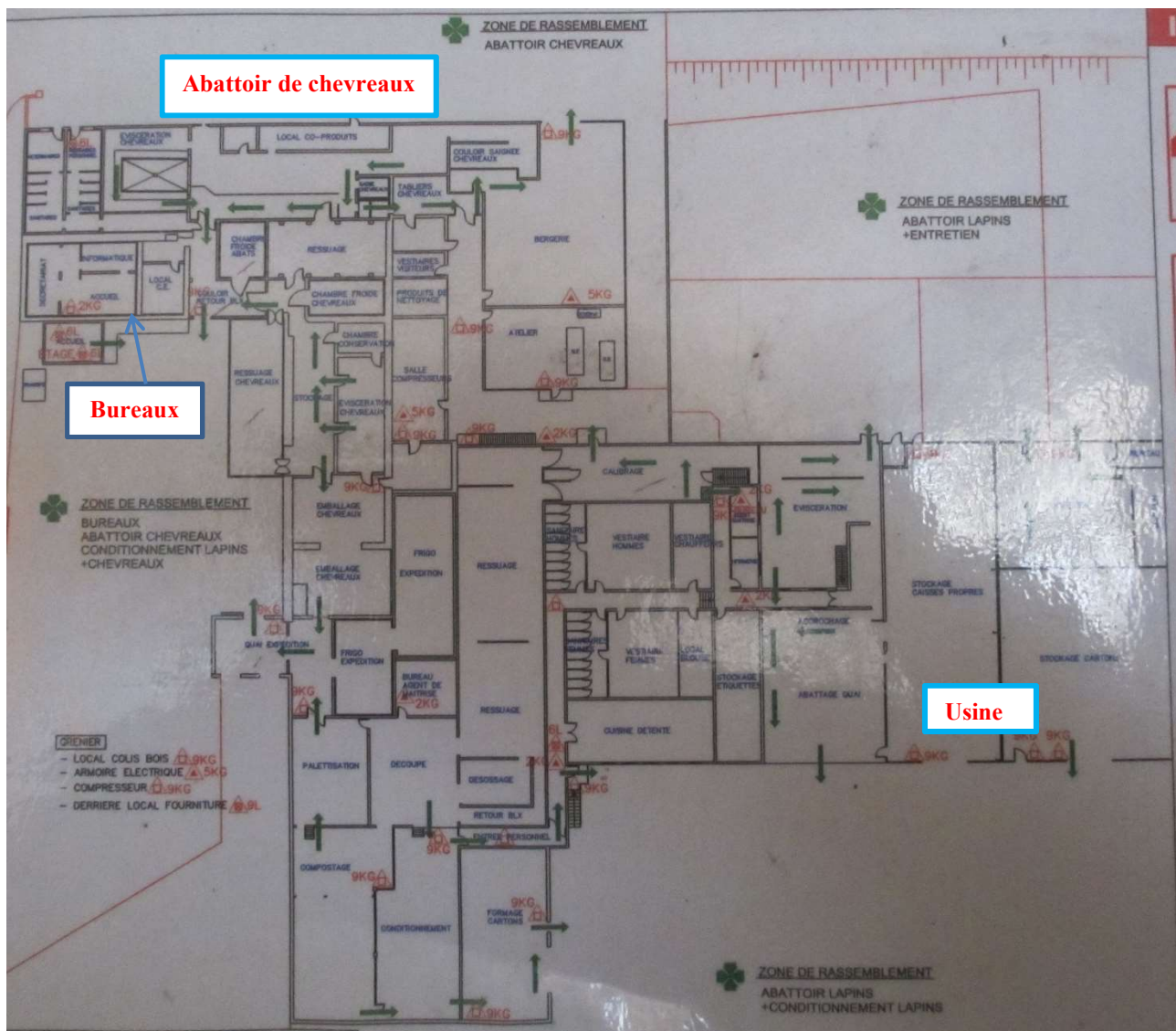
Le terrain est caractérisé par une déclivité importante entre les deux extrémités des constructions, ce qui explique des différences de niveaux à l'intérieur.



La propriété est entourée d'un grillage, l'accès est fermé par un portail métallique côté route de Vivonne et par une chaîne sur la voie communale.

1.2.2. Constructions

Les bâtiments sont imbriqués les uns dans les autres et communiquent par différents passages, tant au rez-de-chaussée qu'au niveau supérieur (greniers).



Bureaux

Le bâtiment des bureaux, situé au Nord-Ouest du site, construit en maçonnerie de parpaings enduits au ciment sous charpente métallique et couverture en plaques de fibrociment grandes ondulations et plaques ondulclair, comporte :



Au rez-de-chaussée

A l'extrémité Ouest du bâtiment :

accueil, bureaux, kitchenette, local technique au sol carrelage et lino usagé



A l'étage, accès par escalier en béton, dégagement, couloir, bureaux, réserve, locaux techniques,



Usine

L'ensemble est constitué de différentes constructions imbriquées les unes dans les autres, 2 bâtiments successifs, un bâtiment perpendiculaire et un autre parallèle,

construits en parpaings enduits au ciment gris ou murs en béton banché, bardage tôles nervurées en façade Ouest, sous charpente métallique peinte et couverture fibro, sur dalle de béton à l'étage, pour la partie plus ancienne : murs en maçonnerie de moellons pour partie et parpaings pour le reste, avec charpente bois ancienne, et dans un autre bâtiment, murs en maçonnerie de parpaings et charpente bois plus récente.

Dans tous ces bâtiments, à l'étage, la hauteur sous poutres varie de 1,72 m à 2,54 m

L'usine comporte

Au rez-de-chaussée

L'accès s'effectue en partie Sud-Est du bâtiment par un escalier extérieur, en raison du décalage de hauteur entre les deux façades



En partie Est



cuisine, détente, couloir, vestiaires femmes avec W.C., lavabo usine en inox, vestiaires hommes idem, pièces avec radiateurs électriques,

En partie Ouest

couloir, salles de conditionnement, de découpe, avec convoyeurs au plafond, salles d'éviscération, de calibrage, de ressuyage, frigos d'expédition, pièces d'emballage, de stockage, couloirs, pièce des compresseurs, quais d'embarquement,



En partie Sud du bâtiment : formatage de cartons, porte sectionnelle de garage.

Façade Nord



La partie Nord comprend :

salle d'éviscération des chevreaux, file de travail, salles de saignée, frigo, SAS de lavage, pièce d'affûtage, pièce tabliers, couloir avec convoyeurs, pièce chauffe-eau, couloirs, vestiaires femmes douches, WC, lavabos usine, radiateur électrique, SAS d'entrée, sanitaires hommes, salle de repos



A l'étage, locaux techniques



puis plusieurs salles à la suite auxquelles on accède par le bâtiment des bureaux : divers greniers



Et un séchoir, perpendiculaire aux bâtiments côté Est : murs en maçonnerie de parpaings sous charpente métallique peinte et couverture fibro et sol béton.

Bâtiment C aire de réception et stockage

Construction de 1990, jouxtant deux constructions, de type hangar, charpente métallique portique, poteaux IPN et couverture fibro amiante et plaques d'éclairage, pignon Sud ouvert, murs parpaings, hauteur de 5,60 m à 8,70 m.

hauteur minimale 2,50 m et maximale : 3,20 m.

Au rez-de-chaussée

aire de réception, sol ciment

pièce pesée, chambre froide, dégagement et vide sanitaire



3 salles d'éviscération sol ciment peint, murs carrelés, dont une atteint 7,80 m de haut au faîtage,



salle des bacs propres et laveuse
sol ciment avec évacuation



A l'étage,
couloirs, locaux techniques, (infirmierie, bureau
l'agent de maîtrise), salle des étiquettes

de

Bâtiment bergerie - atelier



Partie brute,
couloir entre 2 bâtiments sous couverture bac acier,
local produits de nettoyage, vestiaires visiteurs,
bergerie, atelier
hangar charpente métallique portique et couverture
ciment, clos par murs de parpaings de 1,30 m de



fibro
haut.



Hangar

Construction charpente bois à caisson, couverture fibro ciment, bardage tôles nervurées laquées simple peau, portail coulissant, séparation en tôles entre les deux bâtiments, sol goudronné, hauteur au faîtage de 4 m à 5,66 m.



Le bâtiment comporte deux parties divisées par une séparation en tôles :
stockage cartons et entretien.

1.3. Surfaces

Surface		
Bâtiment bureaux		232 m ²
RC	85 m ²	
étage	138 m ²	
Usine et abattoir		3 578 m ²
RC & RC surélevé	1 791 m ²	
étage (greniers)	1 337 m ²	
locaux techniques de l'étage	450 m ²	
Bâtiment C		1 185 m ²
RC	781 m ²	
étage	404 m ²	
Bergerie & atelier		452 m ²
RC	452 m ²	
Hangar	420 m ²	420 m ²
Total de l'ordre de	5 857 m²	5 857 m²

1.4. Urbanisme

La Commune de CHAMPAGNE ST HILAIRE est régie par le Règlement National d'Urbanisme.

1.5. Situation juridique

Ces locaux sont actuellement libres d'exploitant.

Une petite partie des constructions a été réalisée sur les parcelles AC 308 et 309, terrain propriété de la commune de Champagné-Saint-Hilaire.

De plus, ces parcelles ont été aménagées et goudronnées par la commune en 1990 pour un coût de 1.210.000 F.

La commune a également construit une station de traitement des eaux usées surdimensionnée pour traiter les effluents de l'abattoir, équivalent à 2.800 habitants alors qu'elle n'en a que 1.000 environ.

1.6. Appréciations générales

Les principales caractéristiques du bien peuvent se résumer ainsi :

Aspects favorables :

- site offrant des locaux vastes sur un espace assez large si l'on y ajoute le terrain propriété de la commune ;
- état général correct ;
- site pouvant être scindé en bureaux, ateliers, entrepôt avec chambre froide et hangar de stockage ;

Aspects défavorables :

- situation géographique à prépondérance agricole et peu industrielle ;
- emplacement : soumis aux contraintes de la proximité d'une école et d'un haras ;
- entretien : je signale sans aucun engagement un devis (entreprise REMONDIS) de novembre 2013 pour collecte et enlèvement des déchets de : 40.800 € H.T.
- en outre, comme beaucoup de bâtiments de cette époque, les toitures ont de l'amiante.

En résumé : A défaut d'un repreneur intéressé par l'utilisation de l'ensemble de l'usine, il devrait être possible d'inciter l'acquisition pour du stockage de denrées, ou produits agricoles, ou agroalimentaires. Cependant, à défaut d'une situation attractive, le prix devra l'être.

2 EVALUATION

2.1. BASE D'ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Ce site industriel se trouve entre Civray et Poitiers, mais à l'écart des principaux axes de grande circulation, Poitiers - Angoulême ou Limoges - Niort, et éloigné des pôles d'attraction vers lesquels se dirigent naturellement les implantations d'entreprises à moins que la perspective de disposer immédiatement de locaux adaptés à l'activité l'emporte sur les critères habituels d'emplacement géographique.

Ce secteur du Sud de la Vienne est à prépondérance agricole et nullement industrielle, laquelle activité se déploie sur la ligne Poitiers - Châtelleraut - Tours.

J'ai cherché à connaître des cessions d'usines et de locaux d'activités dans le Sud de la Vienne et n'ai recueilli aucun élément pertinent.

A défaut, en élargissant la zone géographique au grand Ouest, j'ai relevé les ventes suivantes :

- Une usine agroalimentaire, située dans le **Maine et Loire**, **1 680 000 €**
à 10 kilomètres de Cholet, mais en secteur rural, s'est vendue fin 2011, soit 420 €/m². Site récent en fonctionnement. Terrain de 2 ha et constructions d'environ 4 000 m².
 - **Le Mesnil en Vallée**, dans le **Maine et Loire**, **1 940 000 €**
une usine agroalimentaire s'est vendue en janvier 2014, soit 290 €/m². Constructions de 1982. Site en parfait état de fonctionnement. Chambres en froid positif. Terrain de 16 312 m². Constructions de 6 700 m².
 - **Plouenan**, dans le **Finistère**, **175 000 €**
une usine de conditionnement de légumes, en mauvais état, a été reprise par le groupe Agrival en juillet 2011, soit 3,50 €/m² de terrain ou 16 €/m² bâtis. Par ailleurs, 25 000 € ont été versés en plus pour le matériel. Le site s'étend sur 49 910 m² et comprend 10 823 m² bâtis.
 - **Landerneau**, dans le **Finistère**, **300 000 €**
un entrepôt frigorifique, 2 époques de construction : années 1970 et 1995, charpente métallique couverture fibrociment et couverture bac acier selon bâtiment, sol dalle de béton lisse, locaux isolés sur partie frigo, simple peau sur le reste, quais de chargement, hauteur libre importante de 5 à 10 m, surface bâtie : 8 600 m².
Acte : avril 2011, soit 35 € HT/m².
 - **Plozevet**, dans le **Finistère**, 74, rue d'Audierne **113 000 €**
Une ancienne usine de meubles (6 548 m²) s'est vendue en mars 2003, soit 17,25 €/m². Cette construction en charpente métallique sous couverture de fibrociment comprenait un séchoir un débit de bois, une chaufferie, une partie usinage et une partie montage.
-

Terrains

Il ressort que les terrains en zone d'activités, équipés, se négocient dans des villes moyennes autour de 10 €/m² et en secteur rural **entre 2 et 3 €/m²**.

Par ailleurs, j'ai noté que la commune a acheté le 17 décembre 2013 à Mesdames Vidal et Bourreau la parcelle cadastrée AB n°262 d'une contenance de 2.920 m² et une partie de la parcelle D n°684 pour environ 11.967 m², terrains qui jouxtent l'école, au prix de **2 €/m²**
L'école est située face à l'usine DOUX, de l'autre côté de la voie vicinale.

J'ai également eu connaissance d'une proposition de vente de terrain à la commune :

D'après le compte rendu du Conseil municipal en date du 4 avril 2014, la signature d'une promesse d'achat est en cours pour 3 ha situés à côté du Goupillaud, I 273 et 274. Le terrain est idéalement situé pour agrandir le lotissement qu'il jouxte, le bornage a été effectué. Prix de vente : **5 €/m²**

Le terrain de l'usine Doux est compacté, nivelé, goudronné.

Cependant, s'agissant d'un terrain étant à la fois de grande dimension et construit, servant à une entreprise en cessation d'activité, la valorisation se limitera à **3 €/m²**, soit :

$$3 \text{ €/m}^2 \times 9\,124 \text{ m}^2 = 27\,372 \text{ €}$$

arrondi à 27 000 €

2.2. VALEUR VENALE

Bâtiments :

Compte tenu de l'arrêt de l'usine, de l'état d'entretien des constructions, de l'absence de repreneur pour la même activité, de l'emplacement peu attractif, il ressort la valorisation suivante :

	Surface		prix unitaire	
Bâtiment bureaux		223 m ²		
RC	85 m ²		30 €/m ²	2 535 €
étage	138 m ²		30 €/m ²	4 125 €
Usine et abattoir		3 578 m ²		
RC & RC surélevé	1 791 m ²		15 €/m ²	26 866 €
étage (greniers)	1 337 m ²		0 €/m ²	
locaux techniques de l'étage	450 m ²		0 €/m ²	
Bâtiment C		1 185 m ²		
RC	781 m ²		30 €/m ²	23 429 €
étage	404 m ²		20 €/m ²	8 077 €
Bergerie & atelier		452 m ²	8 €/m ²	3 616 €
RC	452 m ²			
Hangar	420 m ²	420 m ²	20 €/m ²	8 400 €
Total	5 857 m²	5 857 m²		77 048 €

Terrain :

$$3 \text{ €/m}^2 \times 9\,124 \text{ m}^2 = 27\,372 \text{ €}$$

arrondi à 27 000 €

Total :

$$77\,048 \text{ €} + 27\,000 \text{ €} = 104\,048 \text{ €}$$

arrondi à 100 000 €

3 CONCLUSION

De cette étude, il ressort que la valeur vénale actuelle des biens sis La Bluterie à CHAMPAGNE ST HILAIRE, compte tenu de leur emplacement, de la présence d'amiante et du non fonctionnement du site, s'élève à :

100 000 €

cent mille euros

à Guilers, le 30 juin 2014

Olivier de KERMENGUY
Expert Foncier
