

**R A P P O R T D ' E X P E R T I S E****En valeur vénale****A la date du 19 juillet 2023****POUR LE COMPTE DE****La SELARL TRAJECTOIRE****44, rue du Jeudi****61100 ALENCON****Dossier AFCO Bellême**

## I. MISSION

Nous nous engageons à conduire nos travaux dans le respect des préconisations établies par l'Afrexim (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière), en conformité avec les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA.

Nous avons été missionnés par ordonnance du Juge Commissaire, Monsieur Philippe BERENGER, du Tribunal de Commerce d'Alençon, en date du 16 mai 2023.

L'entreprise AFCO, Atelier de Façonnage du Centre Ouest, identifiée au SIRET sous le numéro 382 980 753 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon, a été placée sous le régime de la Sauvegarde de Justice.

La mission consiste en la détermination pour le compte de la SELARL TRAJECTOIRE, Administrateur Judiciaire de l'entreprise AFCO durant la procédure de sauvegarde, de la valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage industriel, appartenant et occupé par la société AFCO, sis rue des Erables, 61130 BELLEME.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de la procédure de sauvegarde de justice, en vue de connaître la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Lesdits immeubles ont été estimés en leur état actuel et dans l'hypothèse du maintien de leur usage actuel apparent d'entretien et d'aménagement, ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever leur valeur telle qu'appréciée ci-après.

### **Visite des locaux :**

**Date de la visite** : 7 juillet 2023

Par : M. David LAMBERT, Expert foncier & immobilier  
Et Mme Delphine DUCLOS, Expert foncier & immobilier,  
En compagnie de M. Anthony ESNAULT, dirigeant la société AFCO.

**Nature de la visite** : Visite intérieure & extérieure

**Documents fournis** : Plan des bâtiments 1 et 2.

**Réserves** : Les copies du titre de propriété ainsi que les permis de construire ne nous ont pas été fournis. Nous ne sommes donc pas en mesure d'apprécier l'existence d'éventuelles charges, servitudes, ou non conformités par rapport aux prescriptions desdits permis.

## II. DESIGNATION / SITUATION

Ensemble immobilier supposé détenu en toute propriété par la société SARL ATELIER DE FACONNAGE DU CENTRE OUEST (AFCO), à usage principal d'unité de transformation et de stockage, sis à BELLEME (61130), rue des Erables, dans le département de l'Orne, plus précisément dans la petite région naturelle du Perche Ornais.

Cet ensemble est cadastré de la manière suivante :

Commune	Adresse	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )
BELLEME	Champ de Bellême	AE	137	1070
BELLEME	Champ de Bellême	AE	142	176
BELLEME	Champ de Bellême	AE	173	949
BELLEME	Champ de Bellême	AE	174	265
BELLEME	Champ de Bellême	AE	175	9204
BELLEME	Champ de Bellême	AE	176	131
BELLEME	Champ de Bellême	AE	177	<u>126</u>
<b>Total</b>				<b>11921</b>

Soit une assiette foncière totale de 1.1921 m<sup>2</sup>, soit 1ha 19a 21ca.

### *Situation générale*





Cette zone Ux correspond aux activités à caractère professionnel. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Dans son ensemble, le règlement écrit de la zone Ux, laisse une latitude confortable aux projets de constructions :

- Les caractéristiques des terrains (article 5) sont uniquement soumises aux contraintes particulières liées à l'assainissement non collectif.
- L'emprise au sol (article 9), et la hauteur des constructions (article 10), sont non réglementées.
- Les règles d'implantation sont globalement souples avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives.

### Environnement

Il n'existe pas de risques majeurs sur la commune de BELLEME qui n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Les seuls risques identifiés sont liés aux inondations et au retrait et gonflement des argiles, qui concernent principalement le Nord de la commune.

## IV. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

### Situation régionale

Le bien est situé sur la commune de **BELLEME** dans la petite région naturelle du Perche Ornaïs en région Normandie. Cette commune Ornaise compte environ 1 450 habitants, en baisse ces dernières années.

La commune de Bellême est dotée d'une situation géographique favorable, aux confins de trois régions. Elle se situe effectivement à une vingtaine de kilomètres de Mortagne au Perche au Nord dans l'Orne (61), de Mamers à l'Ouest dans la Sarthe (72), et de Nogent le Rotrou à l'Est dans l'Eure et Loir (28).

L'agglomération de BELLEME se trouve à environ 160 km de PARIS soit deux heures, en voiture.



L'agglomération de Bellême regroupe les bourgs de trois communes, dont l'urbanisation est continue : Bellême, Sérigny et Saint-Martin du-Vieux-Bellême. L'agglomération est marquée par un relief important. En effet, elle est située sur un promontoire qui domine le Perche.

Le centre ancien s'étend sur les communes de Bellême et de Sérigny. Les entrées d'agglomérations sont marquées par des fonctions urbaines contemporaines au Sud, à l'Est et au Nord-Est.

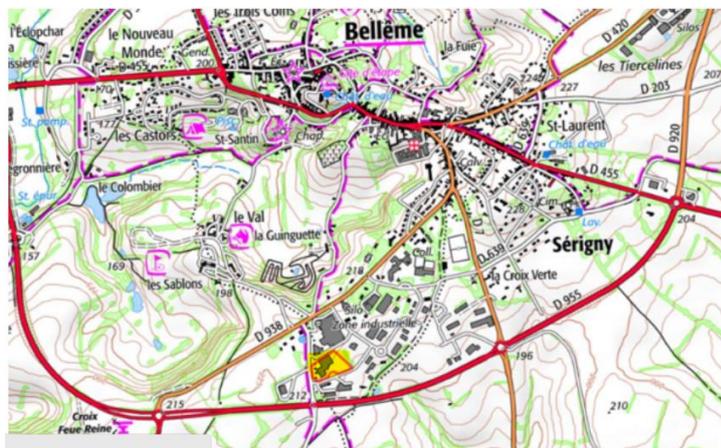
Des espaces d'enjeux paysagers conséquents sont présents sur les deux tiers de la périphérie agglomérée.

Bellême, petite cité de caractère, dispose d'un patrimoine bâti de qualité, et bénéficie d'un environnement proche d'une grande richesse paysagère et écologique. L'attractivité touristique du Pays Bellêmois est renforcée par un nombre de résidences secondaires, supérieur à la moyenne du département de l'Orne (18% de résidences secondaires). Ces résidents secondaires au pouvoir d'achat élevé ont indéniablement un impact positif sur le commerce de proximité et la construction.

L'offre de petits commerces est très importante, au regard de la population, et le tissu d'artisans est dynamique. Il s'agit principalement de petites entreprises au rayonnement local.

### Situation locale

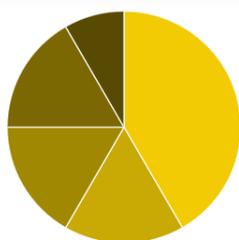
L'entreprise AFCO se situe en entrée d'agglomération, dans la zone d'activité située au SUD de la commune de BELLEME, le long de la départementale D 955 qui contourne l'agglomération bellêmeoise.



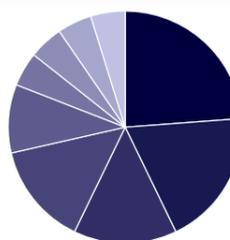
La zone d'activité est implantée dans un département peu desservi par d'importantes infrastructures routières ; elle se situe à une vingtaine de kilomètres de la Nationale 12, reliant ALENCON à PARIS (au Nord), à une trentaine de kilomètres de l'Autoroute A11, reliant LE MANS à PARIS (au Sud) et à une quarantaine de kilomètres de l'Autoroute A28 reliant ALENCON à CAEN ou ROUEN.

Cette situation géographique peut être un facteur pénalisant du point de vue de la logistique.

Cette zone d'activité qui totalise environ 33 hectares, comprend une vingtaine d'entreprises dont la grande majorité est spécialisée dans les domaines du tertiaire ou de la construction. Les entreprises à vocation industrielle y sont plus rares. A noter que la zone est dotée d'une pépinière d'entreprises destinée à permettre l'installation de jeunes entreprises, projet porté par la Cdc.



- Etablissement non employeur
- 1 à 2 salariés
- 20 à 49 salariés
- 6 à 9 salariés
- 10 à 19 salariés



- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Industrie manufacturière
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Construction
- Activités immobilières
- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités financières et d'assurance
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Santé humaine et action sociale

#### Liste des entreprises de la zone d'activités Z.I.

Raison social ▼

Raison social	Siège social	Effectif	Activité
AMBITION PRO	Non	Etablissement non employeur	Construction
AMBULANCES BELLEMOISES	Oui		Activités de services administratifs et de soutien
ASSOCIATION GYMNASIQUE VOLONTAIRE ET EDUCATION PHYSIQUE DES AIN...	Oui		Arts, spectacles et activités récréatives
ATELIER DE FACONNAGE DU CENTRE OUEST	Oui	20 à 49 salariés	Industrie manufacturière
AUTO GREEN SPORT	Oui	Etablissement non employeur	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
CENTER AUTO	Oui	1 à 2 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
COUSETTE	Oui	6 à 9 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
DISTRICO	Non	Etablissement non employeur	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
E2CJ INVEST	Oui		Activités spécialisées, scientifiques et techniques
EVIDENCE	Oui	6 à 9 salariés	Industrie manufacturière

**En résumé :**

**Point positif :** Ce complexe industriel dispose d'un site dédié à son activité, avec un règlement de zonage plutôt souple en matière de constructibilité. Situé le long de la déviation, à l'écart de la ville centre, le site est facile d'accès depuis la RD 955.

L'agglomération bellêmeoise dispose d'un cadre de vie remarquable.

**Point faible :** La situation du bien expertisé est excentrée par rapport aux infrastructures routières majeures. Il est nécessaire d'emprunter le réseau secondaire pour relier les plus importantes agglomérations du secteur.

L'environnement industriel peu développé au sein de la zone d'activité et la prépondérance des entreprises de service, pénalisent le réseau et l'esprit collectif des entreprises.

La zone d'activité de BELLEME est déjà dotée d'une pépinière d'entreprises avec des loyers attractifs pour les jeunes entreprises.

La situation de l'agglomération bellêmeoise en zone rurale, est défavorable au recrutement de salariés qualifiés et de cadres.

## V. DESCRIPTION DES BIENS

Composition de l'ensemble immobilier soumis à notre appréciation :

### Terrain :

Le terrain d'assiette est constitué des parcelles cadastrées section AE, numéros 137, 142, 173, 174, 175, 176 et 177, d'une surface de 1ha 19a 21ca.

Terrain de configuration plutôt régulière, en forme de rectangle, présentant une topographie marquée sur sa partie Sud, partiellement clôturé.

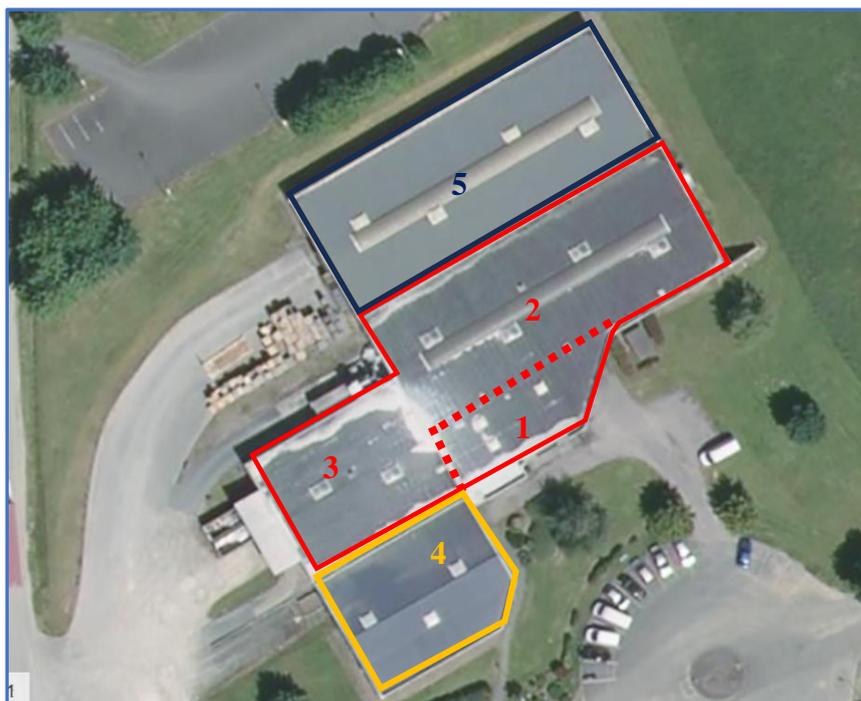
Les surfaces extérieures sont importantes et traitées de la manière suivante :

- **Pour environ 1800 m<sup>2</sup>, enrobé à l'Ouest**, côté quais de déchargement. Le revêtement des surfaces imperméabilisées est vieillissant. La voie communale reliant la déviation RD955 à l'ancienne route RD 938, dessert directement l'intérieur du parking. L'accès est aisé en camion et la circulation est possible sur les parties Ouest du complexe.
- **Pour environ 500 m<sup>2</sup>, enrobé au Sud**, côté local d'accueil / bureaux. Le revêtement des accès est également vieillissant. L'accès au site s'effectue au Sud depuis le rond-point aménagé à l'intérieur de la zone d'activité. En raison de l'étroitesse de la voirie et de la pente du terrain au Sud, cet accès est limité aux véhicules légers et les places de stationnement sont peu nombreuses (4 à 5 places). L'essentiel du stationnement des véhicules légers s'effectue à l'extérieur du site, le long de la limite de propriété, en contrebas.
- **Pour environ 3 300 m<sup>2</sup> de terrain nu, en nature de prairie**, non aménagé et entretenu par la fauche. Cette partie non bâtie à l'Est est accessible depuis la voirie qui dessert la zone d'activité. La topographie au Sud est plus prononcée.
- **Pour 3 000 m<sup>2</sup> environ de terrains paysagers** immédiatement aux abords des constructions.



### **Bâtiments :**

Le site se compose de différents bâtiments plutôt homogènes de par leur structure, leur niveau d'équipements et leur date de construction, lesquelles s'étalent de 1996 à 2003. Le complexe est équipé d'un système de vidéosurveillance.



- **Bâtiment numéro 1** :

Construit à la fin des années 1990 (1996/1997 selon informations communiquées) ;

Usage : **Accueil, Administratif, Locaux sociaux**

Surface : environ 240 m<sup>2</sup> aménagés

Construction : bâtiment édifié en charpente métallique sur un niveau, couvert et bardé en tôles bac acier double peau, avec doublage intérieur placo plâtre, huisseries aluminium double vitrage.

L'aménagement intérieur est le suivant : cloisons légères avec peinture murale, carrelage au sol, dalles minérales au plafond avec éclairage intégré, chauffage au moyen de convecteurs électriques.

Aménagement : Le bâtiment N°1 comprend les sous-ensembles suivants :

- Un sous-ensemble à l'Est constitué de 5 bureaux desservis par un couloir central, pour une surface totale de 90 m<sup>2</sup> environ,
- Un sous-ensemble central incluant un guichet accueil, un bloc sanitaire comprenant 2 WC dont un PMR et un lavabo, et une salle archives, pour une surface totale de 50 m<sup>2</sup> environ,
- Un sous-ensemble cuisine et réserves, à l'arrière du local accueil, pour une surface totale de 20 m<sup>2</sup> environ,
- Un sous-ensemble locaux sociaux à l'Ouest pour une surface totale de 80 m<sup>2</sup> environ, incluant un sas d'entrée, un bloc sanitaire avec 5 WC, 4 lavabos et 2 vestiaires, et une salle de pause munie d'une large baie vitrée côté Sud avec un bloc évier et chauffe-eau.

Etat : L'ensemble est en état d'usage, fonctionnel et lumineux.

Nous notons l'existence de désordres mineurs dans les locaux sociaux : 1 WC hors service, une vitre brisée sur porte du sas d'entrée, désordres sur doublage placo plâtre dans la salle de pause.





Bureau direction



Bureau administratif



Sanitaire locaux sociaux



Réfectoire, salle de pause

- **Bâtiment numéro 2 :**

Construit à la fin des années 1990 (1996/1997 selon informations communiquées) ;

Usage : **secteur Encarteuses**

Surface : environ 1 000 m<sup>2</sup> (50m x 20m)

Construction : Bâtiment de conception moderne avec une ossature métallique sur dés. Couverture bac acier double peau avec dôme translucide central (hauteur sous faîtage de 3,5m). Sous bassement en agglos, surmonté d'un bardage en tôles bac acier double peau. Eclairage par 4 lignes de néons récentes (LED). 2 issues de secours, 1 rideau souple électrique (2,90 ml X 3,00ml) côté Ouest, en communication avec bâtiment N°3. Huisseries aluminium double vitrage sur 6 travées dont 3 côtés Sud. Béton surfacé au sol. Chauffage au moyen de 3 aérothermes gaz.

Etat : L'ensemble est en bon état, fonctionnel et spacieux, mais d'hauteur limitée.

A noter que 2 aérothermes sont hors d'usage, seul 1 aérotherme est en état de fonctionnement (selon informations communiquées).



- **Bâtiment numéro 3 :**

Construit à la fin des années 1990 (1996/1997 selon informations communiquées) ;

Usage : secteurs **Stockage bacs - auvent**

Surface : environ 500 m<sup>2</sup> (25m x 20m) + 40 m<sup>2</sup> d'auvent

Construction : Accolé au précédent, et dans son prolongement, bâtiment de conception moderne avec une ossature métallique sur dés. Couverture bac acier double peau (hauteur sous faitage de 3,5m). Sous bassement en agglos, surmonté d'un bardage en tôles bac acier double peau. Eclairage par 3 lignes de néons standards. 2 issues de secours, 2 portes sectionnelles électriques côté Ouest (4 m X 3,5 m). Béton surfacé au sol. Chauffage au moyen d'1 aérotherme gaz.

Ce bâtiment intègre une partie atelier cloisonnée (panneaux de bois aggloméré).

Dans le prolongement de ce bâtiment à l'Ouest, 1 quai niveleur avec auvent extérieur édifié en charpente métallique légère et couvert en tôles bac acier, d'une surface de 40 m<sup>2</sup>.

Etat : L'ensemble est en état d'usage.

A noter que le fonctionnement de l'aérotherme gaz est aléatoire. Une descente de gouttière présente un défaut d'étanchéité : il s'agit de désordres mineurs nécessitant réparation car à l'origine d'infiltrations d'eau dans le bâtiment.



- **Bâtiment numéro 4** :

Construit dans les années 2000 (2000/2001 selon informations communiquées) ;

Usage : secteur plieuses massicots

Surface : environ 460 m<sup>2</sup>

Construction : Accolé au bâtiment précédent côté Sud, bâtiment de conception moderne avec une ossature métallique sur dés. Couverture bac acier double peau (hauteur sous faîtage de 4 m) munie de 3 skydomes. Soubassement en agglos, surmonté d'un bardage en tôles bac acier double peau. Eclairage par 4 lignes de néons dont une partie récente (LED). Béton surfacé au sol. Chauffage au moyen d'un aérotherme gaz.

Ce bâtiment comprend plusieurs salles :

- Une salle stockage produits finis, équipée d'une porte sectionnelle (3,10 ml X 3,50 ml), et avec dalles minérales au plafond, d'une surface de 48 m<sup>2</sup>.
- Une salle massicots, doublée en placo plâtre, avec dalles minérales au plafond, et munie d'un rideau souple électrique en communication avec la salle stockage produits finis, d'une surface de 137 m<sup>2</sup>.
- Une salle plieuses, doublée en placo plâtre, avec dalles minérales au plafond et munie d'une large baie vitrée côté Sud, d'une surface de 276 m<sup>2</sup>.

Etat : Bâtiment en bon état général.

A noter que la porte sectionnelle de la salle de stockage produits finis nécessite quelques réparations.

Dans la salle massicots, les parois intérieures en placo plâtre présentent des désordres ponctuels consécutifs à des chocs.



- **Bâtiment numéro 5 :**

Construit au début des années 2000 (2003/2004 selon informations communiquées) ;

Usage : secteur **Stockage**

Surface : environ 1 000 m<sup>2</sup> (50m x 20m)

Construction : Adossé au Nord du bâtiment N°1, bâtiment de conception moderne avec une ossature métallique sur dés. Couverture bac acier double peau avec dôme translucide central (hauteur sous faîtage de 3,5m). Sous bassement en agglos surmonté d'un bardage en tôles bac acier double peau. Eclairage par 4 lignes de néons standards. 2 issues de secours, 1 porte sectionnelle électrique (3,20 ml X 3,50ml) côté Ouest, un rideau souple électrique en communication avec bâtiment N°1. Béton surfacé au sol.

Etat : L'ensemble est en bon état, fonctionnel et spacieux.

A noter des désordres mineurs sur le soubassement en agglos et le bardage tôles, consécutifs à des chocs.



## SYNTHESE DES SURFACES

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )
Bureaux-Locaux sociaux	238
Atelier 1 "Encarteuse"	1000
Stockage	1000
Stockage-atelier	500
Auvent	40
Stockage produits finis plieuse	48
Atelier Massicot	137
Atelier Plieuse	276
<b>Total</b>	<b>3239</b>

NB : L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de confirmation par un Géomètre-Expert.

**Atouts :** Grand terrain disposant d'un accès dédié aux camions immédiatement le long de la route côté Ouest, d'aménagements paysagers aux abords des bureaux et de l'accueil côté Sud. Des places de parkings sont disponibles en extérieur, à proximité très immédiate.

Avec près de 3 300 m<sup>2</sup> de terrain nu, en nature de prairie et non aménagé, en zone Ux, des possibilités d'extension existent à l'Est.

Complexe conçu et adapté pour l'activité de façonnage dans le domaine de l'imprimerie. Le bloc bureaux-locaux sociaux est bien agencé, les espaces sont optimisés.

En dehors des bureaux et locaux sociaux dans le bâtiment N°1, pour près de 240 m<sup>2</sup>, l'ensemble bâti d'une surface totale de 3 240 m<sup>2</sup> est constitué de 4 bâtiments de grande taille, peu cloisonnés et plutôt fonctionnels.

Les bâtiments sont globalement dans un bon état d'entretien sans désordres majeurs.

**Contraintes :** De par sa conception, le complexe se caractérise par une forte monovalence : bâtiments adossés les uns aux autres, faible hauteur sous toiture (3,5 m), portes sectionnelles exclusivement sur la façade Ouest.

La proximité de la limite de propriété au Nord et la topographie marquée du terrain sur sa partie Sud, limitent les possibilités de reconversion du site et les possibilités de division des bâtiments en lots.

Edifié entre 1996 et 2003, le complexe est vieillissant : la façade Ouest mériterait un rafraîchissement, les revêtements extérieurs devraient être rechargés et les installations techniques (électricité et chauffage) seront à rénover dans un avenir proche.

## VI. RESERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, d'insectes xylophages (termites ...), de plomb, de radon et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Les rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ne nous ont pas été communiqués.

***Nous suggérons à notre mandant de requérir les services de spécialistes concernés, seuls habilités à constater et à chiffrer les éventuels désordres ou contaminations.***

**S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.**

## VII. SITUATION LOCATIVE

Le site est exploité par la société dénommée ATELIER DE FACONNAGE DU CENTRE OUEST, identifiée au SIREN sous le numéro 382 980 753.

Celle-ci est également propriétaire du foncier.

## VIII. ELEMENTS DE MARCHE - METHODES & DEFINITIONS

Cet ensemble immobilier de grande surface pour le secteur de Bellême, constitue un actif spécifique sur le marché local. Il n'est pas monovalent au sens strict, mais ces possibilités de reconversion sont limitées par sa hauteur sous faîtage relativement faible (3,5m à 4m). En conséquence, cet ensemble immobilier, se situe sur un marché très particulier localement, nécessitant d'élargir géographiquement les termes de comparaison.

### **La méthodologie de valorisation**

Pour ce type d'établissement, les experts rencontrent principalement deux difficultés : la fixation de la valeur locative et la recherche de références comparables.

#### **1) Méthode par comparaison directe**

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'éléments de comparaison relevés sur le marché (références de transactions, offres, statistiques...) pour des biens présentant des caractéristiques semblables et une localisation comparable à celles du produit

expertisé. Les valeurs de marché constatées à partir de ces éléments de comparaison sont pondérées de manière à intégrer les spécificités du bien estimé.

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

Il n'y a pas localement de références de transactions disponibles. Il y a lieu en conséquence de rechercher des références plus éloignées, sur le secteur de la Ferté-Bernard. Sur ce marché, les références sont nombreuses, liées à l'attractivité de la ville. Une décote sera donc à opérer sur les moyennes exploitables pour pouvoir les transposer au secteur de Bellême.

En revanche, plusieurs références de terrain à bâtir sont disponibles sur le secteur de Bellême et permettront de constituer une base valeur terrain nu.

## 2) Méthode par capitalisation des revenus

Il peut s'agir de la méthode par le rendement

Elle est fondée sur la détermination d'une valeur locative ou loyer de marché. Ce loyer de marché correspond au rendement qu'un investisseur serait en mesure de réclamer pour des biens de cette nature. Pour obtenir la valeur vénale, il convient de capitaliser la valeur locative préalablement déterminée au moyen d'un taux de rendement théorique.

Pour les biens immobiliers construits depuis plus de 5 ans, ou ayant déjà fait l'objet d'une vente depuis leur achèvement, les droits de mutation sont fixés à 6.80 % du prix principal.

Etant donné, que la société AFCO est propriétaire de son site, il y aura lieu de calculer un loyer théorique pour utiliser cette méthode.

## 3) Méthode sol + constructions

Cette approche consiste à déterminer une valeur pour le terrain d'une part et pour les constructions d'autre part.

### ➤ Terrain

La valorisation du terrain nu est obtenue par analogie, en étudiant le marché local des terrains à bâtir, pour la construction de bâtiments de même usage.

Par la suite, il conviendra d'appliquer un abattement pour encombrement pour tenir compte des constructions existantes sur ce terrain.

### ➤ Constructions

Le prix applicable à la construction proprement dite sera déterminé par un coût de construction moyen appliqué à la surface de plancher des bâtiments ou encore à la surface hors œuvre nette (SHON).

Enfin, il faudra appliquer à la valeur de la construction précédemment déterminée un coefficient de vétusté pour tenir compte de l'état de conservation des constructions ainsi qu'un coefficient d'usage lié au potentiel de reconversion de chaque bâtiment.

### ***Valeur vénale - Définition***

---

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées être préalablement réunies :

- 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,
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non, et des conditions juridiques et financières de l'occupation.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation.

### ***Valeur locative - Définition***

---

La valeur locative correspond au loyer qu'un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement rapporter au moment de l'Expertise, en cas de mise à disposition au profit d'un preneur, en échange de l'usage dudit bien en vertu d'un titre d'occupation.

Selon l'article L.145-33 du Code de Commerce, les critères suivants doivent être pris en compte dans le calcul de la valeur locative, à savoir : les caractéristiques des locaux, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Le loyer commercial est exprimé hors taxe (HT) et hors charge (HC) locatives refacturées au preneur.

## IX. APPRECIATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Nous n'avons pas observé de modification des facteurs locaux de commercialité.

Il n'y a pas de marché locatif pour des locaux industriels ou d'activités surtout de cette ampleur sur un territoire même élargi.

Des moyennes de valeurs locatives ont été trouvées sur le secteur de l'arrondissement oscillant entre 39 et 52 €/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts et les locaux industriels, et entre 27 et 54 €/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux anciens non rénovés ; ces valeurs peuvent atteindre 90€/m<sup>2</sup>/an pour des bureaux rénovés (source « Callon »).

Ces références sont confirmées par la Direction Générale des Finances Publiques, avec des valeurs de 32 à 37 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux de transformation, de manutention ou de maintenance ; et de 98 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux à usage de bureaux.

Compte tenu des caractéristiques des bâtiments (grande surface et faible hauteur), de leur état actuel, de leur situation géographique, de leur proximité entre eux, nous proposons de retenir des valeurs suivantes :

- Entre 10 et 25 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activités, de stockage et locaux sociaux inhérents ;
- 40 €/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux, puisque la partie administrative n'est que l'annexe du support de production et ne correspond pas à une activité de « bureaux » au sens strict ;

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur locative €/m <sup>2</sup> /an	Valeur arrondie
B1-Bureaux	158	40 €	6 320 €
B1-Locaux sociaux	80	25 €	2 000 €
B2-Atelier "Encarteuse"	1000	25 €	25 000 €
B3-Stockage BAC-atelier	500	25 €	12 500 €
B3-Auvent	40	10 €	400 €
B4-Stockage produits finis plieuse	48	25 €	1 200 €
B4-Atelier Massicots	137	25 €	3 425 €
B4-Atelier Plieuses	276	25 €	6 900 €
B5-Stockage	1000	25 €	25 000 €
<b>Total</b>	<b>3239</b>		<b>82 745 €</b>

**Il ressort du tableau précédent que la valeur locative du site, peut être évaluée à la somme de 82 745 €/an.**

## X. ANALYSE DES TRANSACTIONS DU SECTEUR

### Références bâtiments :

Le marché des locaux industriels ou d'activités de cette ampleur, sur le territoire de Bellême est inexistant. Les surfaces trouvées sont faibles et souvent commerciales, type boutique. En conséquence, il a été nécessaire de rechercher des références sur un secteur géographique plus dynamique, en l'occurrence celui de la Ferté Bernard.

Nous notons également l'existence d'une très grande surface inoccupée, environ 10.000m<sup>2</sup>, en voisinage immédiat des biens expertisés.

Date mutation	Commune	Surf. terrain (m <sup>2</sup> )	Surf. bâti (m <sup>2</sup> )	Valeur (€)	Valeur (€/m <sup>2</sup> )
31/08/2022	Cherré-Au		645	280000	434
22/07/2022	Cherré-Au		645	275000	426
30/04/2022	Cherré-Au		618	130000	210
03/05/2022	La Ferté-Bernard		921	140000	152
11/03/2022	Cormes	1624	745	244000	328
04/04/2022	Cherré-Au	4884	1336	430000	322
16/03/2022	Cherré-Au	2266	3167	950000	300
19/03/2021	Cherré-Au	23635	2760	360000	130
24/02/2021	Cherré-Au	6980	4914	668184	136
17/07/2020	La Ferté-Bernard	17335	2060	410000	199
14/05/2020	Cherré-Au	6815	500	99500	199
25/02/2020	Cherré-Au	4884	1336	352000	263
04/12/2020	La Chapelle-du-Bois	1203	333	75000	225
27/11/2019	Cherré-Au	4245	410	280000	683
26/09/2019	La Ferté-Bernard	4381	1392	602000	432
06/05/2019	La Ferté-Bernard	7594	2053	860000	419
04/04/2019	La Ferté-Bernard	4823	899	321000	357
23/10/2018	Cherré-Au	3679	2043	180000	88
02/10/2018	Cormes	8269	478	195000	408
31/07/2018	La Chapelle-du-Bois	4904	657	140000	<u>213</u>
				<b>Moyenne</b>	<b>296</b>
				<b>Moyenne pondérée</b>	<b>250</b>

Ces références concernent tous types d'activités : commerciales, industrielles et artisanales et sont assez hétérogènes eu égard à l'activité, à l'emplacement et au standing des biens.

Elles permettent toutefois de dégager une moyenne pondérée de 250 €/m<sup>2</sup>.

Cette moyenne ne sera pas appliquée telle quelle à notre estimation mais sera adaptée pour prendre en compte les spécificités géographiques et de construction.

### Références terrains à bâtir :

Sur le secteur, nous avons trouvé quelques références de terrain à bâtir en zone d'activités. Une moyenne a été établie pour la forme, mais on constate une grande disparité de valeur allant de l'euro symbolique à 20 €/m<sup>2</sup>.

Date mutation	Commune	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Valeur (€)	Valeur (€/m <sup>2</sup> )
22/09/2021	Bellême	4454	1	0,0003
09/04/2021	Belforêt-en-Perche	1705	33623	19,7200
18/12/2020	Belforêt-en-Perche	1312	16011	12,2038
28/09/2020	Bellême	1918	12000	6,2565
28/08/2017	Bellême	3506	35060	<u>10,0000</u>
			Moyenne	9,6361
			Moyenne pondérée	7,4987

## XI. ESTIMATION

Dans le cadre de la présente étude, seules les constructions existantes ont été valorisées.

Si l'analyse des principales règles d'urbanisme applicables aux biens ici estimés, révélait la possibilité d'une surélévation des bâtiments actuels ou d'une adjonction de surfaces nouvelles, il y aurait lieu d'en tenir compte dans le cadre de la valorisation de ceux-ci, au titre de la constructibilité résiduelle.

- **Atouts/Contraintes :**

Le site situé en zone d'activité, bénéficie d'un bon emplacement, qui concourt à sa fonctionnalité. Les bâtiments sont dans un état d'entretien correct.

L'agglomération bellêmeoise reste néanmoins éloignée des axes majeurs.

L'occupation du site joue un rôle déterminant dans l'estimation. Si ce même site devait être estimé libre, sa valorisation serait diminuée car il semble difficile de trouver un preneur pour un bien de ce type, de cette surface et sur ce secteur. La monovalence du complexe limite sérieusement les possibilités d'offre pour d'autres activités nécessitant de grands locaux.

- **Méthode par comparaison :**  
(*au m<sup>2</sup> bâti*)

Cette méthode consiste à évaluer les biens par comparaison à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques semblables et une localisation comparable à celles du produit expertisé.

La moyenne de 250€/m<sup>2</sup>, concerne des références disponibles sur le secteur dynamique de la Ferté Bernard. Il apparaît nécessaire de pratiquer un abattement de l'ordre de 20 à 25 % pour obtenir une transposition envisageable au secteur de Bellême.

Nous retiendrons en conséquence, une valeur de l'ordre de 190 à 200 €/m<sup>2</sup>, soit pour la surface considérée, une valeur globale comprise entre 615.000 et 645.000 €.

**Valeur par comparaison retenue à 630.000 €**

- **Méthode par le revenu**

Cette méthode consiste à évaluer les biens en prenant pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel, puis à utiliser un taux de capitalisation.

En utilisant le calcul précédent, nous retiendrons un loyer théorique annuel s'élevant à la somme de 82.745 € HT / an.

Pour le cas présent, compte tenu des caractéristiques propres des immeubles concernés, de leur état général et de la situation géographique, nous retiendrons un taux de rendement moyen de l'ordre de **12%**.

<b>Valeur locative (€)</b>	<b>82 745 €</b>
Taux de rendement de 12% (€)	689 542 €
Droits Déduits 6,80% (€)	642 653 €
<b>Arrondi (€)</b>	<b>640 000 €</b>

**Valeur par le revenu arrondie à 640.000 €**

- **Méthode sol et construction**

Valeur terrain nu :

La moyenne des références de terrain à bâtir nous donne une indication, mais les références sont très disparates. Le terrain objet des présentes, malgré une topographie complexe, est de configuration régulière, de grande surface et dispose d'une réserve foncière en partie Est, offrant éventuellement une possibilité aisée de détachement d'un tènement foncier.

Nous proposons en conséquence de retenir pour base la somme de 17 €/m<sup>2</sup>.

Il est nécessaire de lui appliquer un abattement pour encombrement des bâtiments. Cet abattement est faible lorsque le bien est très classique (un pavillon à usage d'habitation) et augmente en fonction de la spécificité des constructions et du resserrement du marché la concernant. En l'occurrence, l'édification de l'ensemble immobilier concerné avec ses constructions, ses espaces de circulation et de dégagement sur la majorité de sa surface, justifie l'application d'un abattement important évalué à 60%.

Il en résulte que la valeur du terrain encombré s'élève à 81.062 € (11.921m<sup>2</sup> x 17€ x 40%), soit une **valeur de sol, arrondie à 80.000 €**.

Valeur bâtiments :

La valeur vénale des bâtiments d'activité, issue de la méthode dite « par sol et construction », tient compte de la valeur de reconstruction en matériaux modernes, de la vétusté et de l'usage de chaque bâtiment, objet de l'évaluation.

La valeur de reconstruction en matériaux modernes a été reconstituée à partir des relevés métrés effectués lors de la visite et des coûts moyens de construction observés en Normandie.

L'usage des bâtiments est apprécié en fonction de leur fonctionnalité, de leurs possibilités d'extension et de reconversion.

La vétusté est déterminée à partir des années de constructions indiquées lors de la visite du bien expertisé et tient compte de l'état général.

Plus le coefficient d'usage est élevé, plus le bâtiment est fonctionnel ; plus le coefficient de vétusté est élevé, plus le bâtiment est vétuste.

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Coût constr. / m <sup>2</sup>	Valeur à neuf	Vétusté	Val. Vétusté déduite	Coef. usage	Val. vénale
B1-Bureaux-Locaux sociaux	238	1 250 €	297 500 €	35%	193 375 €	0,7	135 363 €
B2-Atelier 1 "Encartouse"	1000	320 €	320 000 €	40%	192 000 €	0,7	134 400 €
B3-Stockage BAC-atelier	500	320 €	160 000 €	40%	96 000 €	0,7	67 200 €
B3-Auvent	40	85 €	3 400 €	40%	2 040 €	0,7	1 428 €
B4-Stockage produits finis plieuse	48	420 €	20 160 €	40%	12 096 €	0,7	8 467 €
B4-Atelier Massicot	137	420 €	57 540 €	40%	34 524 €	0,7	24 167 €
B4-Atelier Plieuse	276	460 €	126 960 €	35%	82 524 €	0,7	57 767 €
B5-Stockage	1000	250 €	250 000 €	30%	175 000 €	0,7	122 500 €
<b>Total</b>	<b>3239</b>		<b>1 235 560 €</b>		<b>787 559 €</b>		<b>551 291 €</b>

Il en résulte que la valeur des constructions s'élève à la somme **arrondie à 550.000 €.**

Soit, en additionnant la valeur du sol :

**Valeur par la méthode sol et construction arrondie à 630.000 €.**

**XII. CONCLUSION**

En conclusion, nous retiendrons une valeur vénale par confrontation des méthodes de l'ordre de :

**630.000 €, Hors Droits / Hors Taxes /Hors Frais**

Toutefois, compte tenu des caractéristiques du site et de la situation de l'entreprise, il y a lieu de ménager sur cette valeur vénale, une marge de négociation de l'ordre de 10 % à la baisse dans un contexte de vente urgente.

En effet, nous rappelons que la présente valorisation s'appuie sur la situation d'un site occupé. Une vacance prolongée des locaux pourrait à l'instar du site voisin générer une baisse de valeur.

Fait à la Genevraie, le 19 juillet 2023.

David LAMBERT & Delphine DUCLOS  
Experts Fonciers

