

rapport d'expertise en évaluation immobilière



réalisé à la demande de

SELARL BERTHELOT & Associés
Me Bérénice DUBOC
Mandataire judiciaire
rue Marguerite Perey bât. 11
CS 10776
BETTANCOURT LA FERREE
52115 SAINT DIZIER cedex

portant sur

la définition de la valeur vénale de
l'immeuble industriel propriété de
SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE

sis

3, rue Gérard SCHMITT
JOINVILLE (52300)

visite des lieux en date du

9 juillet 2024

n° de dossier

2024_06_86



xpertises foncièr s
t immobilièr s

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

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	7
6.3- construction.....	9
6.3.1- ateliers	9
6.3.2- bureaux	10
6.3.3- annexes	11
6.4- Cadre administratif	12
7- remarques générales	12
8- évaluation	13
8.1- considérations générales	13
8.2- références.....	13
8.3- calculs	14
8.3.1- calcul par la surface utile	14
8.3.2- calcul par la méthode analytique	14
8.3.3- calcul par capitalisation du revenu locatif	15
8.3.4- calcul de la valeur vénale	16
9- conclusion	17
Liste des pièces annexes	19
▪ Plans cadastraux	
▪ Orthophotoplans	
▪ PLU de JOINVILLE	
▪ Plan de zonage	
▪ Règlement	
▪ PPRI	
▪ AVAP	
▪ Photographies	



1– demandeur

SELARL BERTHELOT & Associés

Me Bérénice DUBOC

Mandataire judiciaire

Rue Marguerite PEREY – bâtiment 11

CS 10776 – BETTANCOURT-LA-FERREE

52115 SAINT-DIZIER Cedex

2– objet de la mission

Par une ordonnance du 19 juin 2024, le Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE a demandé **l'estimation de l'ensemble immobilier industriel situé sur la commune de JOINVILLE (52300) – 3, rue Gérard SCHMITT.**

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

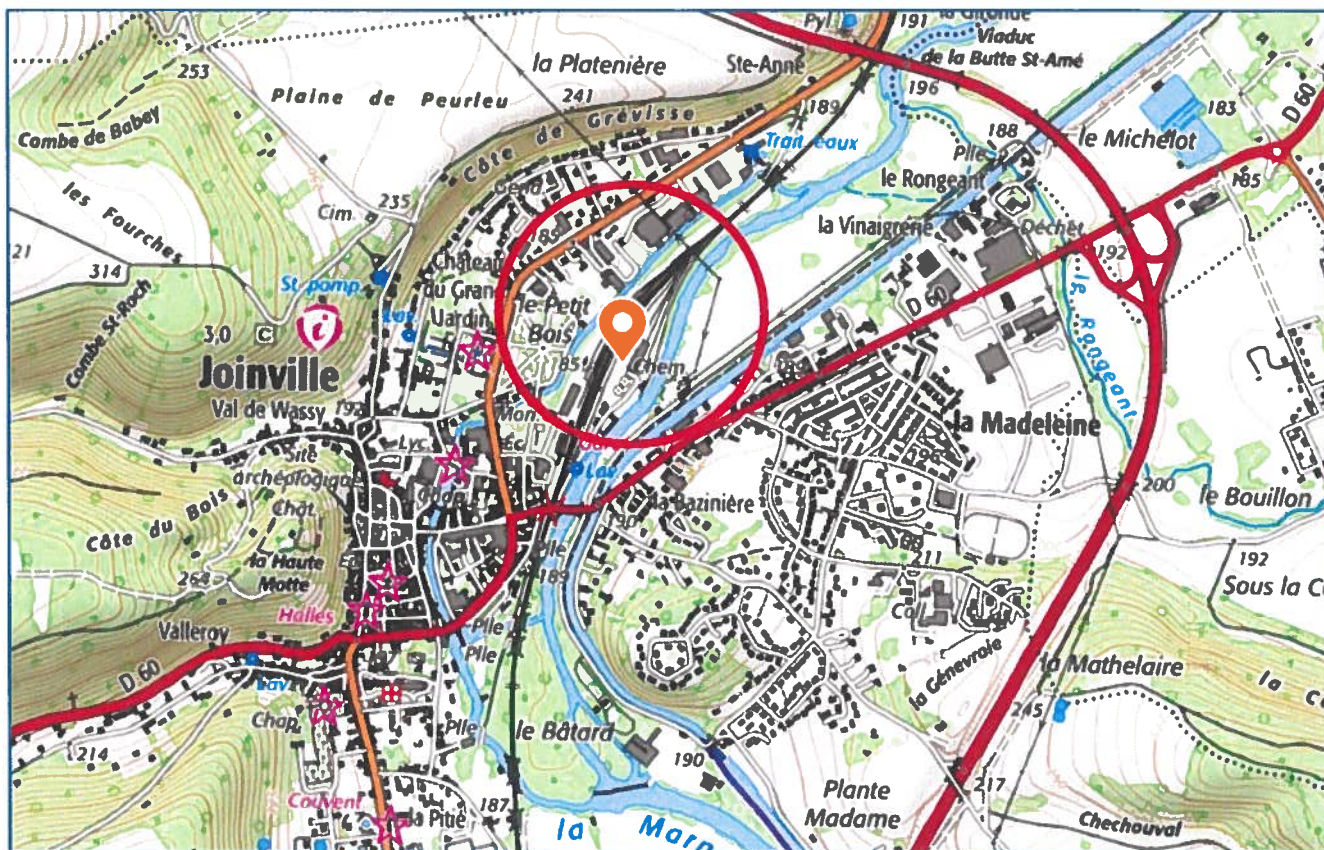
Pour accomplir la présente mission, il a été effectué les démarches suivantes :

- visite du site le 9 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 JOINVILLE se situe au Nord du département de la Haute-Marne. Elle est située au cœur de la vallée de la Marne, qui la traverse.

Elle compte 2 800 habitants environ et fait partie de la Communauté de communes du Bassin de Joinville en Champagne.

Accès

La propriété de la SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE se trouve à environ 500 m, au Nord-Est du centre-ville, dans un secteur mixte, encadré, au Nord et à l'Ouest par la gare SNCF de JOINVILLE, au Sud et à l'Est par le cours de la Marne et ses zones naturelles.

Elle est accessible depuis la RD n°60 – Avenue de Lorraine, par la rue Gérard SCHMITT – voie communale sans issue, se terminant au portail d'entrée du site KAMINSKY.

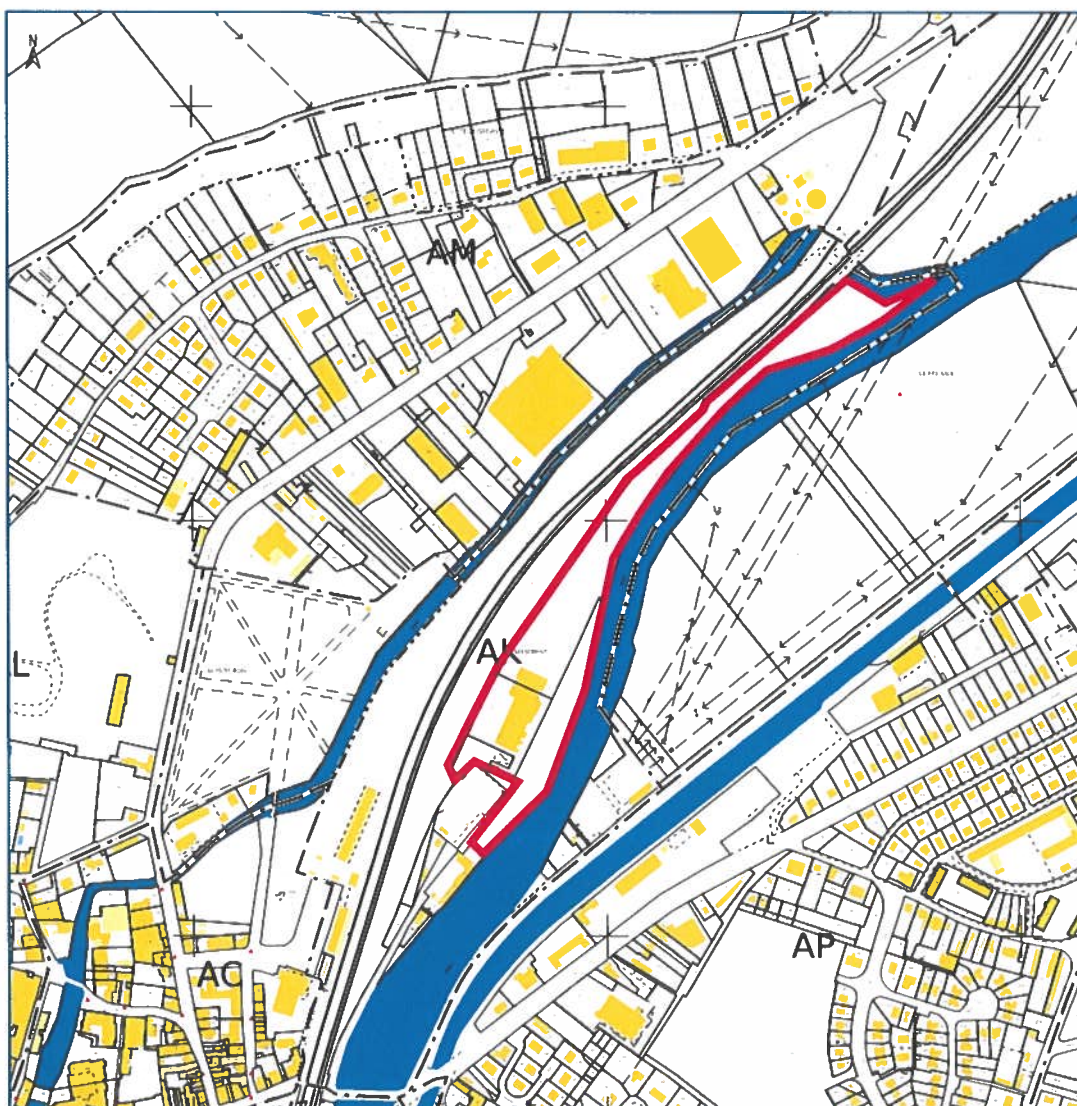




6– description

6.1– terrain

parcelle	AK 13	Nuisement	17 952 m ²	Sol
	AK 14	Nuisement	4 229 m ²	Sol
	AK 24	Nuisement	6 355 m ²	Sol
	AK 34	Nuisement	1 211 m ²	Sol
	TOTAL		29 747 m ²	



Adresse postale : 3, rue Gérard SCHMITT – 52 300 JOINVILLE





Le tènement est situé au Nord-Est du centre-ville de la commune de JOINVILLE, dans le secteur mixte : industriel et naturel, à proximité de la RD n°60 – avenue de Lorraine, de la gare de JOINVILLE et des voies ferrées SNCF – gare de triage.

La desserte du site se fait, côté Sud, directement depuis la rue Gérard SCHMITT – voie communale sans issue.

Le terrain d'assiette, plat, est de forme grossièrement rectangulaire, en bande longue et étroite, d'une largeur maximale de 85 m au droit de l'implantation du bâtiment et d'une longueur maximale de 650 m environ.

Il est mitoyen au Sud et à l'Est avec la rivière « La Marne », ses berges et sa ripisylve ; et au Nord et à l'Ouest avec les infrastructures ferroviaires de la SNCF : gare de triage, voie de stationnement, gare SNCF ...Le Site bénéficie d'un aiguillage et de voies ferrées accessibles depuis le réseau SNCF.

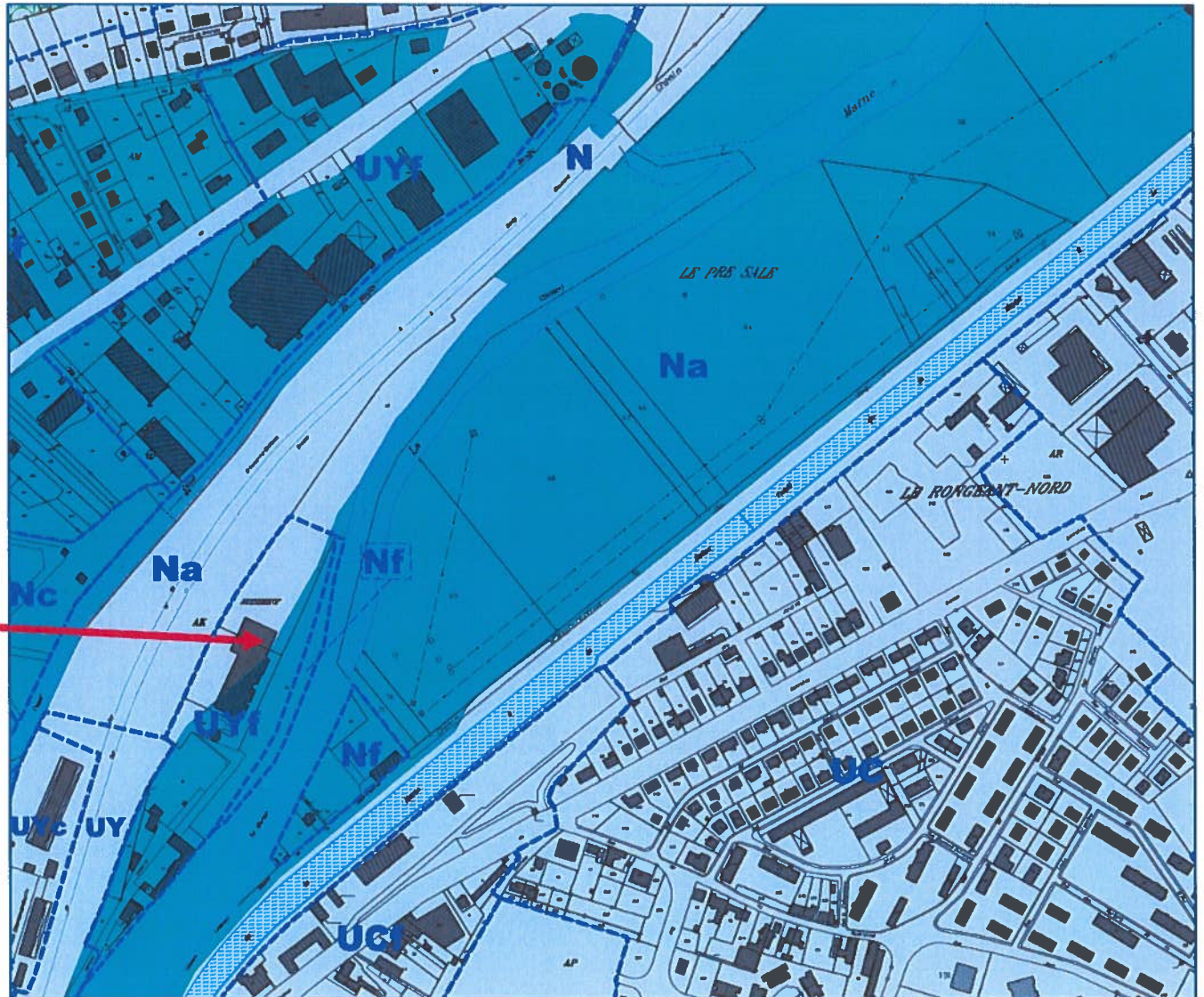
Le bâtiment occupe la partie Sud du tènement.

La partie Nord est une zone boisée naturelle en bordure de la Marne.





Sur la commune de JOINVILLE, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 21/07/2015.



La propriété est située, pour sa partie Sud, autour du bâtiment, dans la zone UYf – zone urbaine à vocation d’activités économiques couverte par le périmètre (faubourg) de l’AVAP (Aire de Mise en valeur de l’Architecture et du Patrimoine) du centre-ville

La partie Nord et une bande en bordure de la Marne sont situées en zones Na et Nf – zone naturelle couverte par le périmètre de l'AVAP.



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

Zone Uyf	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	recul minimum de 10 ml par rapport à l'alignement des RD n°60 et 335, et 5 ml minimum de l'alignement des autres voies.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	retrait minimum de 5 ml
Hauteur maximale	Hauteur maximale de 15 ml.
Coefficient d'Emprise au Sol	CES : 60%
Stationnement	en fonction des besoins liés des constructions

Les parties Nord, Est et Sud du tènement sont situées dans la zone inondable du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé le 14/01/2014.

Le site est couvert par l'AVAP (Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine) :
Les espaces naturels seront à préserver, et ne peuvent être bâtis. Les déboisements importants et les coupes d'arbre de moyenne et haute tige devront être motivés par des raisons de sécurité ou d'hygiène.





6.3– construction

Description

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment industriel avec bureaux
<i>Emprise au sol :</i>	1 900 m ²
<i>Surface utile :</i>	1 679 m ² dont 1 484 m ² d'ateliers
<i>Niveau :</i>	Atelier de plain-pied Bureaux en R+1
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur les côtés Nord et Sud
<i>Abords :</i>	Infrastructures SNCF à l'Ouest, cour et aire de circulation en gravier, annexes ferroviaires, berges de la rivière La Marne à l'Est

Gros œuvre

<i>Structure :</i>	Sol en dalle béton / murs en maçonnerie / structure de type portique métallique
<i>Toiture / couverture :</i>	Structure de type portique et charpente métalliques Toiture 2 pans avec couverture en fibrociments et plaques translucides
<i>Huisseries :</i>	Métalliques / simple vitrage
<i>Chauffage :</i>	Bureaux : convecteurs électriques / ateliers : résistance électrique
<i>Isolation :</i>	/
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom
<i>Assainissement :</i>	Individuel (à vérifier)

6.3.1–ateliers

Distribution

<i>Atelier principal :</i>	Halle industrielle Sol en béton / murs en béton peint 2 ponts roulants 4 portes métalliques en façade pour accès et circulation, 1 porte latérale Surface : 1 150 m ²
----------------------------	---





<i>Atelier/chaudronnerie :</i>	Sol et murs en béton Surface : 23,20 m ²
<i>Stockage huiles :</i>	Sol et murs en béton Surface : 12,80 m ²
<i>Appentis latéral :</i>	Structure métallique, murs et sol en béton, bardage métallique Couverture en fibrociments Une porte métallique 2 battants Surface : 210 m ²
<i>Magasin général :</i>	Sol et murs en béton Surface : 71,60 m ²
<i>Annexe magasin général :</i>	Sol et murs en béton Surface : 16,40 m ²

Remarques générales

Halle industrielle principale de belle surface et de grande hauteur, desservie par plusieurs portes en pignon, et équipée de 2 ponts roulants.
Installation fonctionnelle bien qu'ancienne.

6.3.2–bureaux

Distribution

pièces	m ²	coef. pond.	m ² pondérés	sols	murs	observations
Rez-de-chaussée						
hall/accueil	18,90 m ²	1,00	18,90 m ²	carrelage	peinture	
sanitaires	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²	carrelage	faïence/peinture	wc/lavabo
vestiaires	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²	carrelage	peinture	wc
bureau n°1	13,10 m ²	1,00	13,10 m ²	carrelage	peinture	
bureau n°2	29,60 m ²	1,00	29,60 m ²	carrelage	peinture	
bureau n°3	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²	carrelage	peinture	
total rez-de-chaussée	84,20 m²		84,20 m²			





pièces	m²	coef. pond.	m² pondérés	sols	murs	observations
1^{er} étage						
bureau n°4/archives	11,70 m²	1,00	11,70 m²	carrelage	peinture	
reprographie	14,60 m²	1,00	14,60 m²	carrelage	peinture	
dégagement	3,20 m²	1,00	3,20 m²	carrelage	peinture	
bureau n°5	11,60 m²	1,00	11,60 m²	carrelage	peinture	
bureau n°6	11,90 m²	1,00	11,90 m²	carrelage	peinture	
bureau n°7	14,30 m²	1,00	14,30 m²	carrelage	peinture	
bureau n°8 / direction	31,00 m²	1,00	31,00 m²	carrelage	peinture	
sanitaires	11,80 m²	1,00	11,80 m²	carrelage	peinture	lavabo/wc
total 1^{er} étage	110,10 m²		110,10 m²			
total surface utile pondérée			194,30 m²			

Remarques générales

Zone administrative organisée sur 2 niveaux avec une coursive intérieure sur la halle, organisée autour de plusieurs bureaux.

Mauvais état général lié à des intrusions régulières.

6.3.3– annexes

Le bâtiment principal est complété par :

- une installation de nettoyage et de stockage des effluents issus des wagons citernes (activité de la société KAMINSKY FRANCE) : voies ferrées de stationnement, quais de déchargement, installations de nettoyage : structure et charpente métallique, couverture bacs aciers.
- une ancienne chaufferie et deux anciens châteaux d'eau à usage de local d'archivages et stockages de peinture.
- l'installation d'une torchère pour l'élimination des gaz produits.





6.4– Cadre administratif

La société « SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE » dont l'activité était « construction de locomotives et d'autres matériels ferroviaires roulants » a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 6 mars 2023, par le tribunal de Commerce de CHAUMONT.

La SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE a fait l'objet des documents suivants :

- rapport d'inspection des Installations classées du 17/07/2009, du site exploité par la société SWFT (Société des Wagons Foudres et Transconteneurs), à cette époque, afin de régulariser son activité ;
- Arrêté préfectoral n°2865 du 03/11/2009 d'exploitation ;
- rapport d'inspection des Installations classées du 26/04/2011, du site exploité par la société SWFT (Société des Wagons Foudres et Transconteneurs), à cette époque, afin de régulariser son activité ;
- Arrêté préfectoral complémentaire n°1472 du 06/05/2011 d'exploitation ;
- Arrêté préfectoral de mise en demeure n°52-2021-12-00098 du 16/12/2021 de mettre en conformité les modalités d'exploitation du site.
- Récépissé de transfert d'exploitant vers la SARL FRANZ KAMINSKY France.

Depuis l'arrêt d'activité et le jugement du tribunal de commerce de CHAUMONT déclarant la liquidation de la SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE, le site a fait l'objet de 3 rapports de l'Inspection des Installations Classées les : 24/01/2023, 11/07/2023 et 13/05/2024 afin de définir les mesures à prendre dans le cadre de la mise en cessation d'activités du site.

7– remarques générales

Site industriel composé d'une halle industrielle principale adossée à une zone administrative composée de bureaux sur 2 niveaux, sur un tènement foncier de près de 3 hectares, situé dans le secteur de la gare SNCF, au Nord-Est du centre-ville de JOINVILLE.

Éléments favorables

- Une situation géographique favorable avec une connexion au réseau ferré SNCF, avec plusieurs voies de stationnement et de desserte du site ;
- Une halle industrielle ancienne mais fonctionnelle en raison de sa conception (grande hauteur) et sa distribution intérieure (plusieurs portes d'accès) ;
- Une zone administrative de plusieurs bureaux sur 2 niveaux.





Éléments défavorables

- Des constructions à rénover avant l'installation d'une nouvelle activité : branchement aux réseaux à restaurer ; alimentation électrique industrielle à recréer (transformateur) ...
- Une couverture en fibrociments amiantés ;
- Une problématique de pollution sur plusieurs secteurs : zone de nettoyage des wagons, stockage ... et de migration de polluants vers la nappe phréatique ;
- Une proximité immédiate de la Marne, rendant une grande partie du site inondable ;
- Environ 1,2 hectares inexploitable car en zone naturelle en berge de La Marne ;
- Un secteur en déprise industrielle, avec une dynamique économique faible.

8–évaluation

8.1–considérations générales

La valeur de ce type de bien est conditionnée par :

- sa situation : dans un secteur d'entrée de ville de JOINVILLE ;
- son emplacement : dans un secteur encadré par les infrastructures ferroviaires et les berges de la Marne, au Nord-Est de JOINVILLE ;
- la situation locative : bien libre de toute occupation
- l'état des constructions : à rénover

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

8.2–références

Les ventes de bâtiments industriels, sur la commune de JOINVILLE ou dans les communes proches, et pour des biens présentant des caractéristiques approchantes, font apparaître les références suivantes :

date	lieu	surface terrain	surface bâtie	prix	valeur €/m ²
03/07/2023	35, rue de la Harpe JOINVILLE	1 291 m ²	1 406 m ²	170 000 €	121 €/m ²
Ancien local commercial					
26/06/2023	2, rue des Coquelicots JOINVILLE	22 790 m ²	12 739 m ²	3 200 000 €	251 €/m ²
Local commercial abritant un supermarché					
06/03/2020	10, route de Rupt RUPT	7 570 m ²	1 141 m ²	170 000 €	149 €/m ²
Local commercial abritant une concession de matériels agricoles					





date	lieu	surface terrain	surface bâtie	prix	valeur €/m ²
27/11/2020	44, rue de la Harpe JOINVILLE	2 888 m ²	1 038 m ²		
Ancien site ENEDIS : bureaux et garages					
21/12/2020	26, avenue de la Marne JOINVILLE	7 649 m ²	5 769 m ²		
Local commercial abritant un supermarché					

8.3–calculs

8.3.1–calcul par la surface utile

Valeurs

Compte tenu de la taille du terrain d'assiette, des caractéristiques du bâtiment, de sa vétusté, il sera appliqué les valeurs suivantes :

- Bureaux à rénover : 110 €/m² de surface utile,
- Halle industrielle : 60 €/m² de surface utile,

Calcul

Bureaux	195 m ² x	=	
Ateliers	1 484 m ² x	=	
TOTAL		=	

8.3.2–calcul par la méthode analytique

Cette méthode consiste à évaluer les différentes composantes de la propriété (terrain + constructions + aménagements extérieurs).

Assiette foncière

La valeur sera retenue à _____ pour le terrain en zone UYf, et _____ pour le solde de la surface

Constructions et aménagements

Bureaux : _____ de Surface Utile,
Ateliers : _____ de Surface Utile,





Calcul

Terrain d'assiette UYf	14 700 m ² x	m ²	=	
Terrain d'assiette (solde)	15 047 m ² x	m ²	=	
Bureaux	195 m ²		=	
Ateliers	1 484 m ²		=	
Plus-value pour aménagements extérieurs et abords			=	S
TOTAL			=	

8.3.3–calcul par capitalisation du revenu locatif

Cette méthode a pour objet de déterminer la valeur d'un bien en capitalisant le revenu net (locations après déduction des charges).

Dans le cas présent, la valeur locative sera définie par rapport à la taille du site, au type de bâtiment présent, à sa vétusté.

L'offre locative de bâtiments industriels se situe en moyenne T HC /m²/an (DGFIP)

Le site « SARL FRANZ KAMINSKY FRANCE » présente une vétusté et des travaux de rénovation importants pour une remise en activité : un abattement de 70 % sera appliqué à la valeur citée ci-dessus, soit :

$$(1\,679\text{ m}^2 \times \text{'m}^2) =$$

Le taux de capitalisation sera calculé comme suit :

Taux/prime	%
Taux de base (sans risque) : OAT 10 ans	2,96 %
Primes de risque :	
- Emplacement : localisation - (0,5% à 3%)	2,75 %
- Immeuble : type, vétusté, entretien - (0,5% à 2%)	1,75 %
- Risque locatif – volume demande, type de preneur (0,5% à 4%)	4,00 %
- Intensité de gestion – recherche preneur, charges (0,5% à 4%)	4,00 %
Taux retenu	15,46 %

Calcul

Revenu locatif brut annuel	=	
Déduction pour frais et charges de gestion (10 %)	=	
Revenu locatif net capitalisable	=	
Taux de rendement net retenu : 15,46 %	=	
Valeur nette de droits et frais de mutation : (97 645 € / 1,07)	=	
TOTAL	=	





8.3.4—calcul de la valeur vénale

En tant que local industriel libre de toute occupation pouvant intéresser un investisseur, la méthode par la capitalisation du revenu locatif sera prépondérante aux autres méthodes. Par conséquent, il sera affecté un coefficient de 2, à cette méthode, pour le calcul d'une moyenne pondérée.

Un abattement de 20% sur la valeur reconstituée sera appliquée afin de prendre en compte le risque « Amiante » de la couverture du bâtiment

Calcul

$$[[1 + (\quad \times 2)] / 4] \times (\quad) =$$

Arrondi à =

Valeur estimée	=
----------------	---

En raison des incertitudes existantes sur la pollution présente sur certains secteurs du site, et des études complémentaires à mener pour délimiter et quantifier le type et le volume des polluants décrits dans le rapport du cabinet TAUW (réf. : R001-1621833GAT-V01) du 5 juillet 2024, cette valeur pourrait être révisée afin d'intégrer les coûts de dépollution nécessaires pour assurer un usage identique du site (artisanal/industriel).





9– conclusion

Au regard des caractéristiques du bâtiment, de sa vétusté, de sa situation et du terrain d'assiette, la valeur de l'ensemble sera retenue à :

TOTAL

Valeurs exprimées, dans une fourchette de +/- 10 %, aux conditions actuelles du marché pour des conditions normales de réalisation, écartant toute notion de vente précipitée, forcée ou de convenance, et hors coût de dépollution nécessaire pour un usage identique du site

Fait à ANNECY, le 30 novembre 2024

Christophe BARDET
Expert foncier
Expert près la Cour d'Appel de CHAMBERY

