

Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

RAPPORT D'ÉVALUATION

Locaux SAS CARLSON DISTRIBUTION
3 Impasse du Pontet – 81210 – ROQUECOURBE

Cadastre : section AM n° 238, 239, 240, 261, 262, 109, 387, 391, 392
Contenance : 20 000 M2 environ

Anciens bâtiments industriels composés comme suit :

En zone entrée de bâtiment, hall et dégagements desservant 5 bureaux en rez de chaussée
5 bureaux en étage desservis par escalier hélicoïdal et espace rangement en suivant.

Sous-sol partiel inondable, état brut, ancienne chaufferie hors service.

En suivant, salle showroom et salle réception avec quai de chargement.

En suivant un vaste local de stockage (hauteur sous plafond 2 mètres) avec divers locaux techniques, bureaux personnel, toilettes, locaux sociaux ...

A l'arrière autre local de stockage disposant d'un accès indépendant avec portail métallique vertical.

Extérieurs : accès par voie en impasse desservant devant et arrière bâtiment des aires de livraisons et de service et deux espaces restés en zones naturelles.

Présence d'une servitude de passage au profit de la parcelle 46.

Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 3521258500029



Jean ALBOUY

EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

Etat général :

Bâtiments anciens en état général relativement médiocre.

Le bâtiment bureaux situé en façade est celui qui a conservé le meilleur aspect avec de vastes panneaux vitrés en façades, châssis alu, couverture horizontale. Enduits de façades détériorés. Les zones arrières étage présentent de nombreuses fuites de toitures ayant détérioré les doublages plafonds et l'isolation.

Le bâtiment principal central a une couverture de type industriel à noues présentant de nombreuses infiltrations et des panneaux vitrés détériorés. Zinguerie des noues à refaire. Les panneaux rampants sont couverts avec des plaques ondulées fibro en fin de vie et contenant de l'amiante.

Intérieur état brut, dalle béton au sol, hauteur sous plafond 2 mètres.

Locaux sociaux inutilisables.

Le bâtiment stockage arrière a une couverture deux pentes avec charpente métallique et couverture fibro. Intérieur brut mais correct, dalle béton au sol.

Les enduits de façades sont en mauvais état.

Selon le diagnostic effectué en 2015, l'ensemble des toitures, les rives, des conduits de ventilation contiennent de l'amiante.

Alimentation électrique par transformateur non adapté à l'utilisation actuelle.

Chauffage d'origine hors service et non réparable.

Surfaces :

- Bâtiment avant : bureaux, showroom et dépôt Ouest : 1100 M2
- Bureaux étage et divers : 250 M2
- Bâtiment central dépôt : 1900 M2
- Stockage arrière : 850 M2

Urbanisme : classé en zone UC mais non constructible en raison du classement PPRI.

PPRI : classement pour l'essentiel en zone inondable rouge y compris le non bâti
Petite partie du bâtiment Nord en zone bleue

Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

Estimation :

Roquecourbe, village de 2 200 habitants a connu une prospérité dans les années 1980 à 2000 grâce à l'industrie textile aujourd'hui disparue laissant place à plusieurs friches industrielles aujourd'hui sans preneurs au regard de leur surface importante et des travaux de remise aux normes également très importants.

La division du bâtiment en différents lots paraît irréalisable.

Le classement en zone inondable rouge ne permet pas de nouvelles constructions et limite le champ possible d'activités.

L'emplacement géographique reste défavorable avec une accessibilité médiocre.

Nous n'avons pas connaissance de ventes comparables sur le secteur en dehors des locaux de la filature de Garrot situés à proximité, également en bordure d'Agout, locaux anciens, environ 3 000 M2 couverts, estimés 150 000 euros en 2018 et vendus 80 000 euros en 2022.

La vente de bâtiments industriels anciens se négocie généralement autour de 100 euros / M2.

Tenant compte des caractéristiques propres du bien, notamment :

- Son importante surface
- Son état général
- Son positionnement géographique
- Le classement en zone inondable

Et d'un environnement économique très dégradé

Nous appliquerons un abattement de 50 %, soit une valeur vénale aux environs de DEUX CENT MILLE euros (200 000) avec possibilité de baisse compte tenu d'un potentiel de candidats certainement réduit et d'un coût de conservation (taxes foncières, assurances...) non négligeable.

A Castres, le 26 Avril 2024.

Jean ALBOUY



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

3

Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Albouy'.

Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

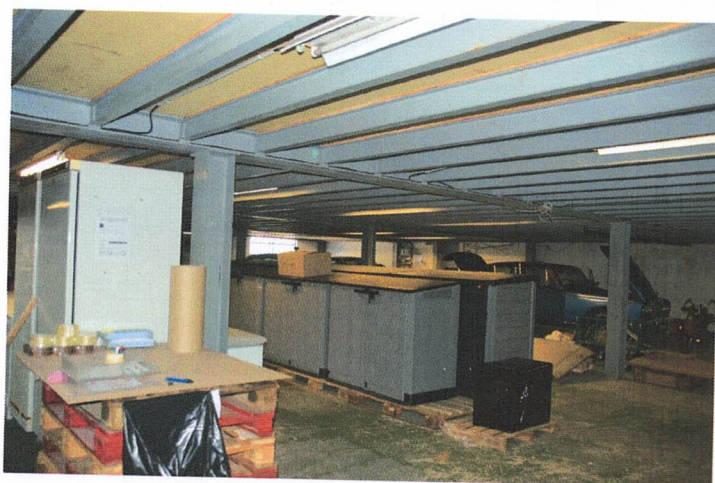
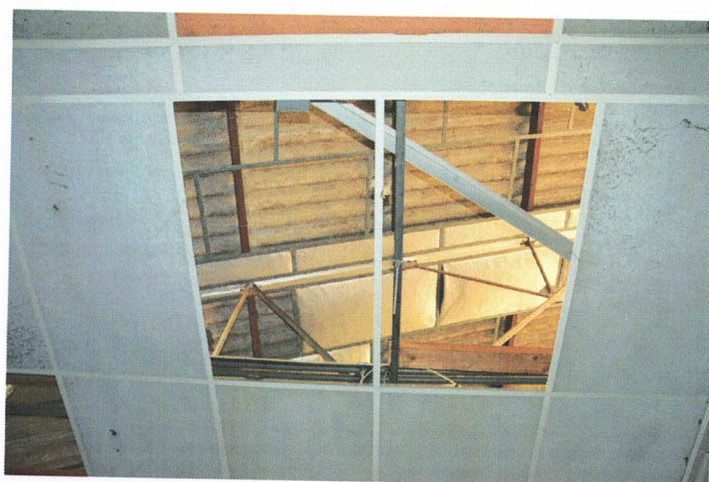
Jean ALBOUY
EXPERT

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse de 2008 à 2021

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

7

Département :
TARN

Commune :
ROQUECOURBE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 22/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

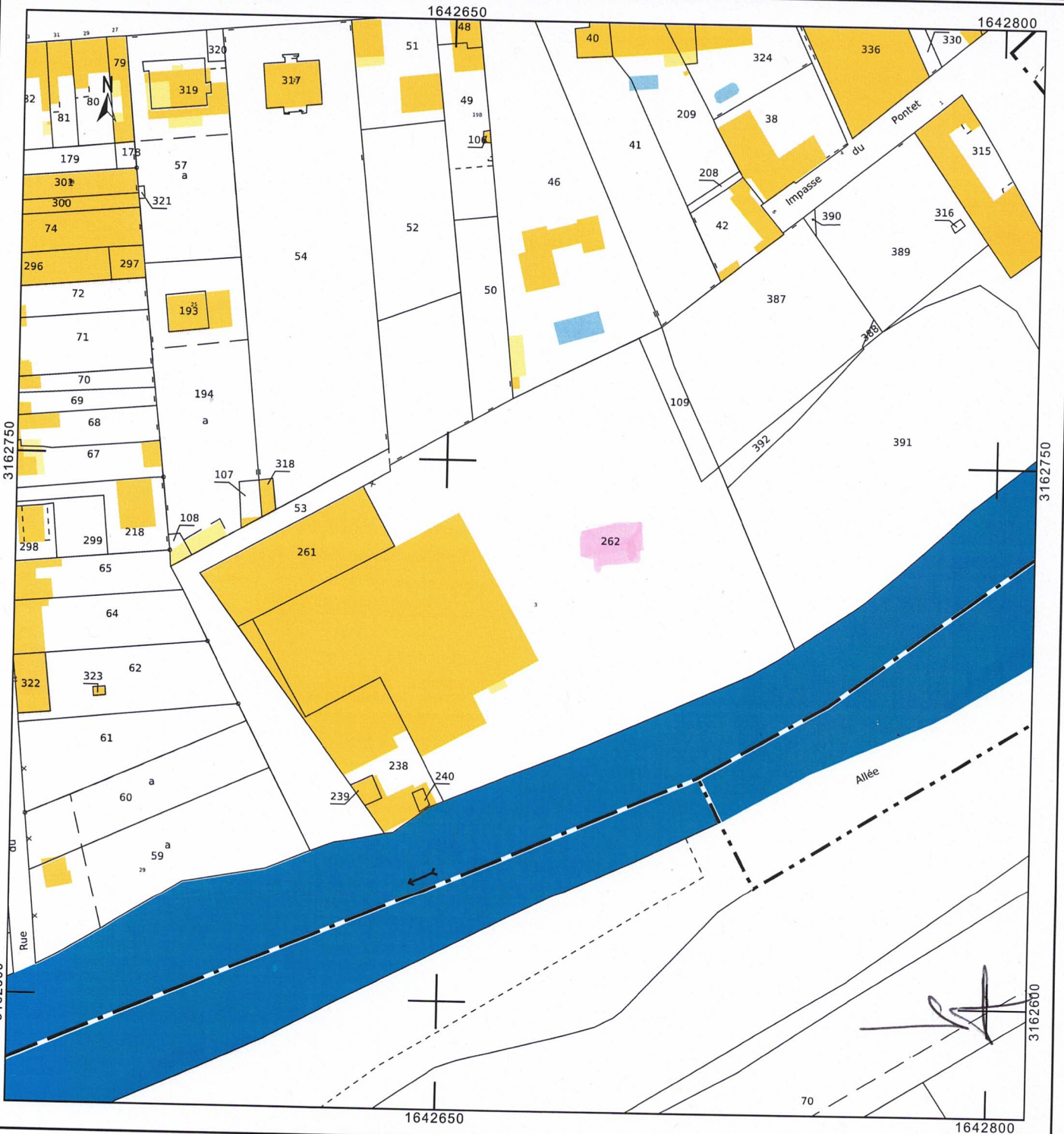
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DU TARN
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale 4, avenue Charles de Gaulle
81108
81108 CASTRES
tél. 05 63 62 52 39 -fax
ptgc.tarn@dgfip.finances.gouv.fr

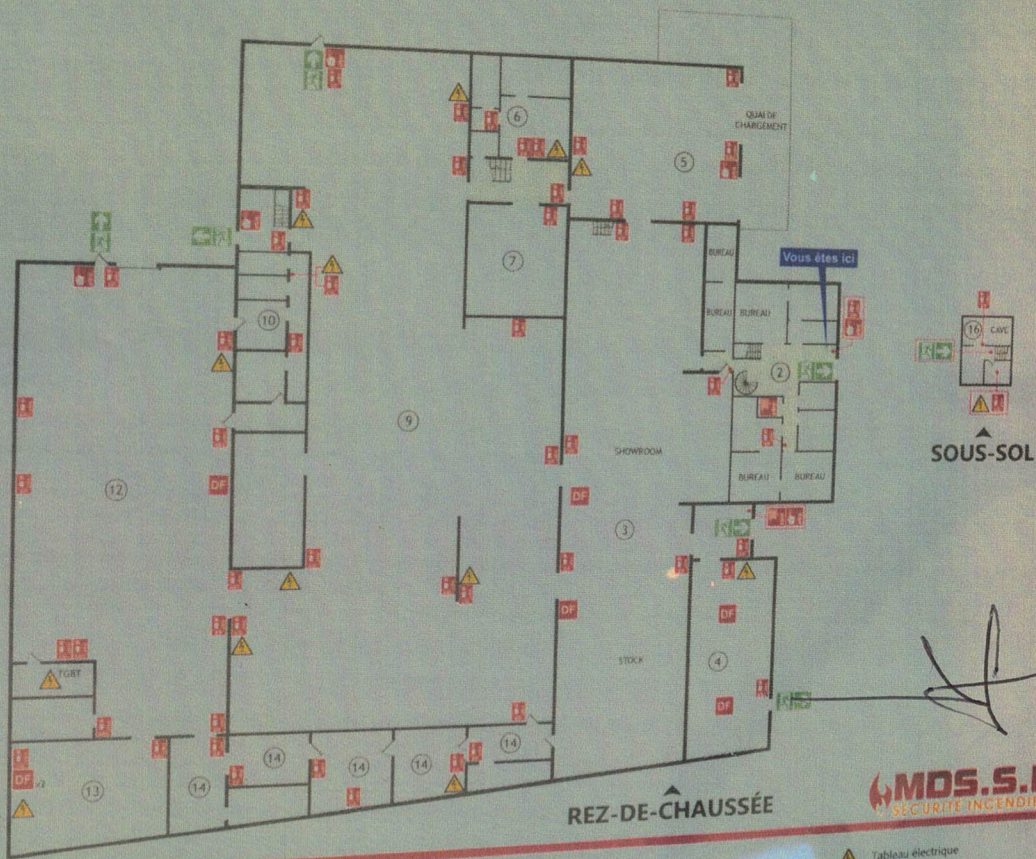
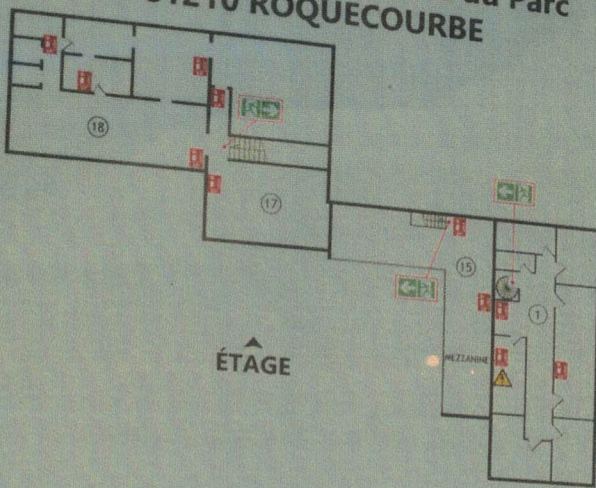
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PLAN D'INTERVENTION

CARLSON DISTRIBUTION
 Impasse du Pontet - Usine du Parc
 81210 ROQUECOURBE



LEGENDE

FC 03-01-2032
 Norme NF X 08-070
 Plan n° 01 / v1

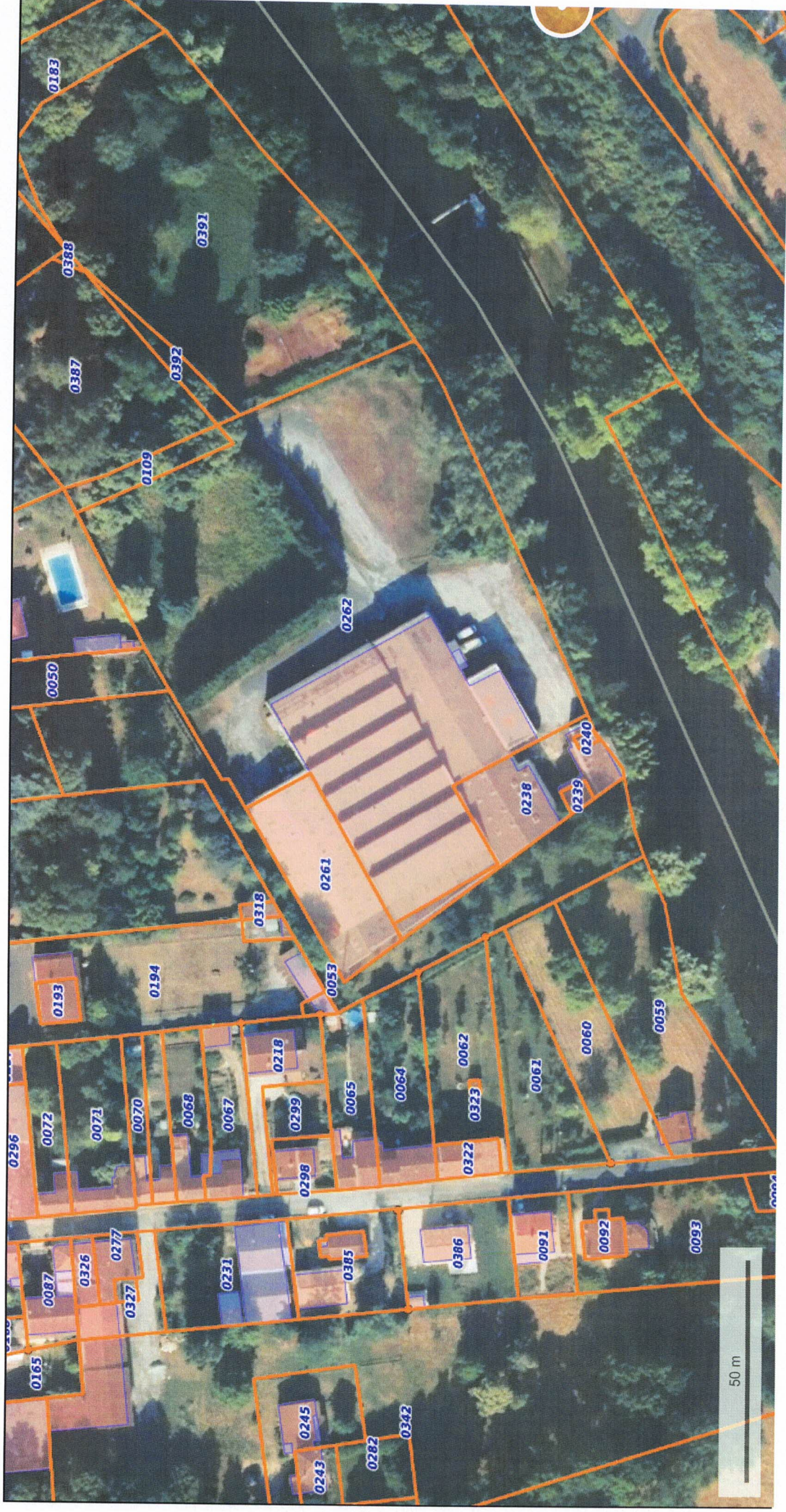
- Extincteur EAU
- Extincteur CO
- Extincteur POUDRE

- Déclencheur manuel alarme incendie
- Commande désenfilage
- Robinet d'Incendie Arme

- Tableau électrique
- Evacuation: sortie finale

MDS.S.I
 SECURITE INCENDIE

CARLSON DISTRIBUTION



© IGN 2023 | www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 17' 21" E
Latitude : 43° 39' 44" N