

EVALUATION DU SITE D'HOLOPHANE
8 rue Eugène Clary
27700 LES ANDELYS

Je soussignée,

Maître Anne-Charlotte ROY, notaire associée aux ANDELYS,
Désignée conformément aux articles L622-6 et 631-9 du Code de commerce par jugement
du 22 décembre 2022 rendu par le Tribunal de Commerce d'Evreux,
Aux fins de réaliser l'inventaire et la prise de l'actif immobilier et es servitudes par
bâtiment de la société HOLOPHANE ainsi que les garanties qui les grèvent,

Dresse le présent rapport :

SITUATION GEOGRAPHIQUE

▫ La commune des Andelys est une commune située dans le département Eure à environ
40 km de ROUEN et 100 km de PARIS.

En 2020, le nombre d'habitants des Andelys était d'environ 8.024 (contre 8.098 habitants
en 2016) pour une superficie de 39.69 km², ce qui représente une densité de 202 habitants/km².

La commune n'est pas desservie par une gare, ce qui restreint l'installation de familles
travaillant à ROUEN ou à PARIS.

L'autoroute est à 15 km (A13 PARIS/ROUEN).

La RN14 permet l'accès facile à la région parisienne par PONTOISE.

Cette commune est divisée en deux « Villages », le Petit-Andely et le Grand-Andely.

▫ La commune est dans sa plus grande partie en périmètre de monuments historiques et
naturels protégés (château-gaillard, églises, boucles de la Seine).

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Un ensemble immobilier cohérent sis aux Andelys (27700) avenue de la République, rue
Eugène Clary et rue Saint Jacques,

Figurant au cadastre :

Section AK numéro 27 pour quatre ares et vingt deux centiares (4a 22ca) ;

Section AL numéro 49 pour trois ares et quarante centiares (3a 40ca) ;

Section AL numéro 379 pour quatre hectares seize ares et soixante deux centiares (4ha
16a 62ca) ;

Section AL numéro 401 pour quatre ares et onze centiares (4a 11ca)

Total : 4 hectares vingt huit ares et trente cinq centiares (4ha 28a 35ca)

Comprenant :

1°) Un site industriel date des années 1920, ayant évolué au fur et à mesure des besoins
de la société. Il s'agit d'un site de production cohérent, dont les éléments semblent être
indissociables composés de :

- un bâtiment de plain-pied (poste de garde) d'environ 110m² ;

- un bâtiment R+1 (bureaux) d'environ 630 m² ;

- un bâtiment de plain-pied (composition) d'environ 1.200 m² ;

- un bâtiment R+1 (verrière) d'environ 14.900 m² ;

- un bâtiment R+1 partiel (mécanique) d'environ 3.900 m² ;

- un bâtiment de plain-pied (polissage – stockage) d'environ 4.750m² ;

- un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine (chaudronnerie)
d'environ 1.000 m² ;

- un bâtiment de plain-pied (magasin) d'environ 650m² ;



- un bâtiment de plain-pied (remise) d'environ 130m² ;
- un bâtiment R+1 + combles (réfectoire - formation) d'environ 680m² ;
- un bâtiment de plain-pied (bureaux - stockage) d'environ 510m² ;
- un bâtiment de plain-pied (bureaux) d'environ 560m² ;
- poste EDF;
- un bâtiment de plain-pied d'environ 1.000m² ;
- un bâtiment de plain-pied (archives) d'environ 150m² ;
- un bâtiment R+1 (infirmerie - chaufferie) d'environ 330m² ;
- un bâtiment de plain-pied (bureaux - stockage) d'environ 200m² ;
- un château d'eau ;
- voierie, parking...

Le tout est équipé du matériel nécessaire à l'exploitation du site.

2°) Une maison de maître d'environ 1.000m², bâtie sur la parcelle cadastrée section AL numéro 379 pour quatre hectares seize ares et soixante deux centiares (4ha 16a 62ca), entourée d'un jardin. Le jardin (entretenu et arboré) attaché à cette propriété pourrait être estimé à environ 6.500m².

Cette propriété est aujourd'hui bâtie sur le terrain d'assiette de l'usine. Elle pourrait être détachée de l'ensemble industriel, s'agissant d'une maison de caractère.

Il faut noter qu'elle aura besoin d'être rénovée, et que sa proximité directe à l'usine pourrait en faire baisser sa valeur.

3°) Autre parcelle appartenant à la société :

La société est également propriétaire de la parcelle cadastrée section ZD numéro 184 pour une superficie de trois ares soixante trois centiares (3a 63ca) située aux ANDELYS Côte de Noyer.

Cette parcelle est aujourd'hui à usage de passage desservant trois maisons et grevée d'une servitude de passage.

Les propriétaires des trois maisons ont demandé à Maître BRODIEZ, mon associé, de contacter la société HOLOPHANE afin d'obtenir la cession à l'euro symbolique de cette parcelle qui n'a pas de valeur marchande significative compte-tenu de sa destination.

ORIGINE DE PROPRIETE

Aux termes d'une délibération en date du 29 janvier 2007 enregistrée à la Recette des impôts des ANDELYS le 1^{er} mars 2007 bordereau n°2007/88 case n°3, la société alors dénommée « FINANCIERE HOLOPHANE » (SIREN 402 929 129), associé unique de la société dénommée **HOLOPHANE**, Société Par Actions Simplifiée au capital de 19.550.000 Euros, dont le siège est à LES ANDELYS (27700), 8 Rue Eugène Clary, identifiée au SIREN sous le numéro 552 030 587 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX, a **décidé la dissolution sans liquidation** de ladite société HOLOPHANE en application des dispositions de l'article 1844.5 alinéa 3 du Code Civil.

Cette dissolution a entraîné la **transmission universelle du patrimoine** de la société HOLOPHANE (SIREN 552 030 587) à la société anciennement dénommée FINANCIERE HOLOPHANE et désormais dénommée HOLOPHANE (SIREN 402 929 129), associé unique de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

A ce sujet, il est ici précisé que les créanciers n'ont pas fait opposition à la dissolution pendant le délai d'opposition prévu par la loi.

Pour les besoins de la publicité foncière un acte a été dressé par Maître Nicolas DESLOUS alors notaire aux ANDELYS, le 1^{er} août 2007, régulièrement publié à la conservation des hypothèques des ANDELYS le 28 septembre 2007 volume 2007P numéro 2531.

Audit acte, les biens ci-dessus désignés été évalués à la somme de SIX CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE DEUX EUROS (694.642,00 €).



EVALUATION

L'évaluation de cet ensemble immobilier doit être considérée sur deux angles :

- 1°) L'activité est arrêtée et les locaux sont libres ;
- 2°) L'activité est poursuivie sur le site.

1°) Hypothèse d'un ensemble immobilier « libre »

Un site de même type dénommé « La Soie » situé à quelques centaines de mètres du site d'HOLOPHANE vient d'être démoli.

Le propriétaire a tenté pendant de nombreuses années de vendre le site qui datait de la même époque, en vain. Il a procédé à la démolition des immeubles, et a procédé à la dépollution du site et veut vendre le terrain libre.

L'an dernier, il n'avait pas trouvé d'acquéreur, son prix (prenant en compte le coût de la démolition et de la dépollution) étant supérieur au marché actuel.

Ainsi, en dehors de la maison de maître qui a une valeur marchande, le site libre peut être évalué à l'euro symbolique compte-tenu de son caractère industriel peu exploitable en cas de cessation de l'activité, du coût de la démolition et de la dépollution (non chiffré par mes soins).

Il y a peu de terrains à bâtir sur la commune, mais beaucoup de familles locales ont un lien avec HOLOPHANE et sa fermeture risque d'entraîner un exil. Le besoin en nouveaux logements risque de diminuer de ce fait.

Par ailleurs, comme indiqué en introduction, la commune des Andelys n'est pas directement reliée à l'autoroute et à la gare, ce qui limite l'installation d'urbains dans la commune.

Seule la RN14 est attractive, mais son accès se fait par le plateau, et des lotissements ont été créés à proximité de cette voie à cet effet.

De plus, les bâtiments de la société HOLOPHANE étant situés entre les deux « Villages », et entourés d'immeubles à usage d'habitation, ils ne sont pas sur un axe routier fréquenté par d'autres que les habitants des ANDELYS qui permettrait d'envisager facilement une reconversion commerciale de ces bâtiments.

Enfin, la commune est dans sa plus grande partie en périmètre de monuments historiques et naturels protégés (château-gaillard, églises, boucles de la Seine) ce qui restreint très fortement tous les projets de construction ou de rénovation, sauf à respecter le cahier des charges de l'Architecte des Bâtiments de France.

La maison de maître et son jardin d'agrément qui devrait logiquement être d'environ 6.500m², si elle était détachée, de l'ensemble peut être évaluée entre TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR) et TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR) pour les raisons suivantes :

- de nombreux travaux sont à prévoir ;
- la proximité de la Seine et au cœur du Petit Andely qui entraîne l'intervention des Bâtiment de France pour tout travaux ;
- sa proximité à l'usine ;
- le montant de la taxe foncière.



2°) Hypothèse d'un ensemble immobilier «en activité »

Si l'activité industrielle était conservée, les biens immobiliers auraient alors une valeur plus conséquente, le bien n'ayant plus besoin d'être dépollué et conservant une destination industrielle.

La commune des Andelys étant desservie par l'A13, la RN14 et la Seine, elle a une situation privilégiée en matière d'accessibilité.

L'ensemble des bâtiments, à l'exception de la maison de maître qui n'est pas à usage industriel, a été régulièrement entretenu et est en bon état d'usage.

▫ En comparaison avec les prix de vente de biens industriels dans la région, et des caractéristiques de la ville des Andelys, l'ensemble bâti pourrait être évalué à entre 3.450.000 € et 3.500.000 €.

▫ La moyenne des loyers professionnel sur la commune est d'environ 13,5 € m² et le taux de rendement de 13%.

Ainsi, si l'on calculait la valeur du bien en fonction de son rendement, il pourrait être évaluée à la somme de 3.250.000 € et 3.300.000 €.

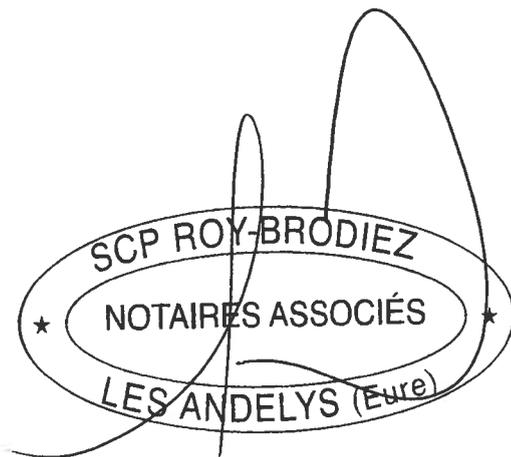
La moyenne arrondie de ces sommes serait entre TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3.350.000,00 EUR) et TROIS MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (3.400.000,00 EUR).

A ce montant il conviendrait de rajouter la valeur de la maison de maître, soit **entre TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR) et TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR).**

En foi de quoi j'ai délivré le présent rapport.

Aux Andelys

Le 20 mars 2023.



Département :
EURE

Commune :
LES ANDELYS

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 DE L'EURE
Centre des Finances publiques PLACE
DE LA DEMI LUNE 27405
27405 LOUVIERS CEDEX
tél. 02 32 25 71 13 -fax
ptgc.270.louviers@dgifp.finances.gouv.fr

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

