



**ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES
VALEURS VÉNALES ET LOCATIVES
BERTHAUD - LAHAYE - BRUNET**

RAPPORT D'EXPERTISE

DOSSIER LJ SARL SAVIMIEL

VALEUR VÉNALE
JUILLET 2026

Liquidation judiciaire du : 19/11/2025
Ordonnance du : 17/03/2026
Greffe N° : 2025J00975/2026M2497

Immeuble à usage de locaux d'activités,
Sis commune de SAVIGNAC (GIRONDE),
2200 Route des Palombières.

N/Réf. : 20260410/JEB

SOMMAIRE

I -	MISSION.....	3
II -	IDENTIFICATION DU BIEN	4
III -	SITUATION	5
	Situation générale	5
	Situation particulière.....	7
IV -	DESCRIPTIF	8
	Construction	8
	Terrain d'assiette	9
	Photographies	10
	Diagnostic de performance énergétique	10
V -	SURFACES	11
VI -	CONDITIONS D'OCCUPATION.....	11
VII -	URBANISME	11
VIII -	ESTIMATION	12
	Analyse du marché	12
	Éléments d'appréciation.....	13
	Valeur vénale	14
IX -	CONCLUSION	15
	ANNEXE 1 – CONDITIONS D'EXÉCUTION	16
	ANNEXE 2 – DÉFINITIONS (CHARTRE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIERE)	17
	ANNEXE 3 – LISTE DES PIÈCES DEMANDÉES ET COMMUNIQUÉES	18



I - MISSION

Nous,

Jessica BRUNET, Expert en Évaluation Immobilière près la Cour d'Appel de BORDEAUX,
Romain BERTHAUD, Expert en Évaluation Immobilière près la Cour d'Appel d'AGEN, et Emmanuel LAHAYE, Expert en Évaluation Immobilière près la Cour d'Appel de BORDEAUX,

Cabinet BLB ASSOCIÉS, a été désigné par ordonnance du 17 mars 2026 du Juge-Commissaire Didier BEAL dans le cadre d'une liquidation judiciaire prononcée par décision du 19 novembre 2025, aux fins d'évaluer le bien immobilier inscrit à l'actif de la SARL SAVIMIEL, sise :

2200 Route des Palombières
SAVIGNAC (GIRONDE)

Le cabinet BLB ASSOCIÉS est compétent et qualifié pour procéder à l'évaluation du bien objet de la présente expertise.

Il n'a pas été relevé de conflit d'intérêt s'opposant à l'exécution de la présente mission.

Pour mener à bien notre mission, il nous a été remis un certain nombre de documents dont la liste figure en annexe.

Visite complète des lieux :

- Réalisée par Jessica BRUNET, le 13/05/2026, après remise des clés par Monsieur DUMERVAL, gérant la société SAVIMIEL.

Le présent rapport est établi dans le respect des règles de méthodologie et de déontologie imposées par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition – mars 2017) et conformément aux normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers Associations).



II - IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble à usage de locaux d'activités,
Sis commune de SAVIGNAC (GIRONDE),
2200 Route des Palombières,

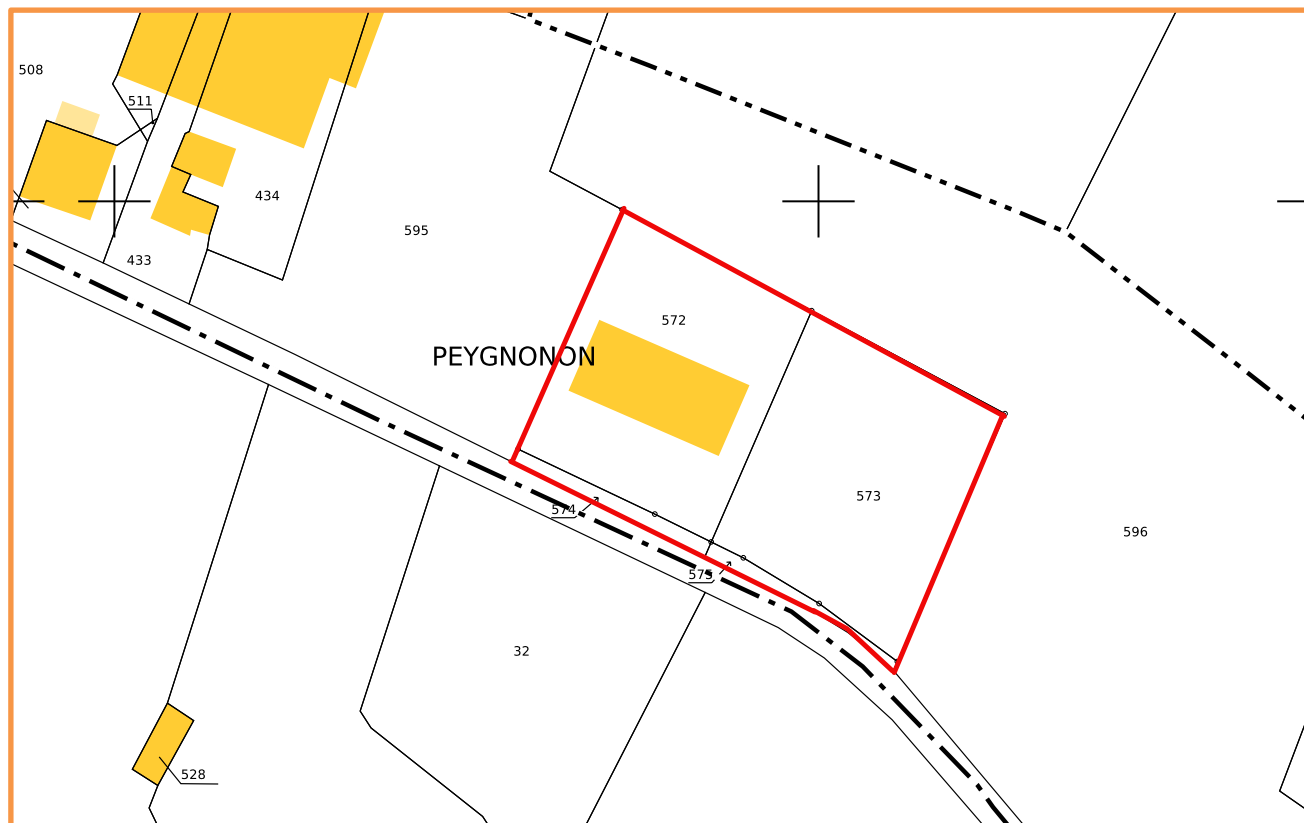
Comprenant :

Un bâtiment à usage d'entrepôt et bureaux, élevé de simple rez-de-chaussée.

Terrain attenant en nature de sol, allées de circulation et aires de stationnement.

L'ensemble figurant au cadastre rénové,

SECTION	NUMÉRO	CONTENANCE
C	572	0ha 24a 70ca
C	573	0ha 25a 30ca
C	574	0ha 1a 52ca
C	575	0ha 1a 09ca
TOTAL		0ha 52a 61ca

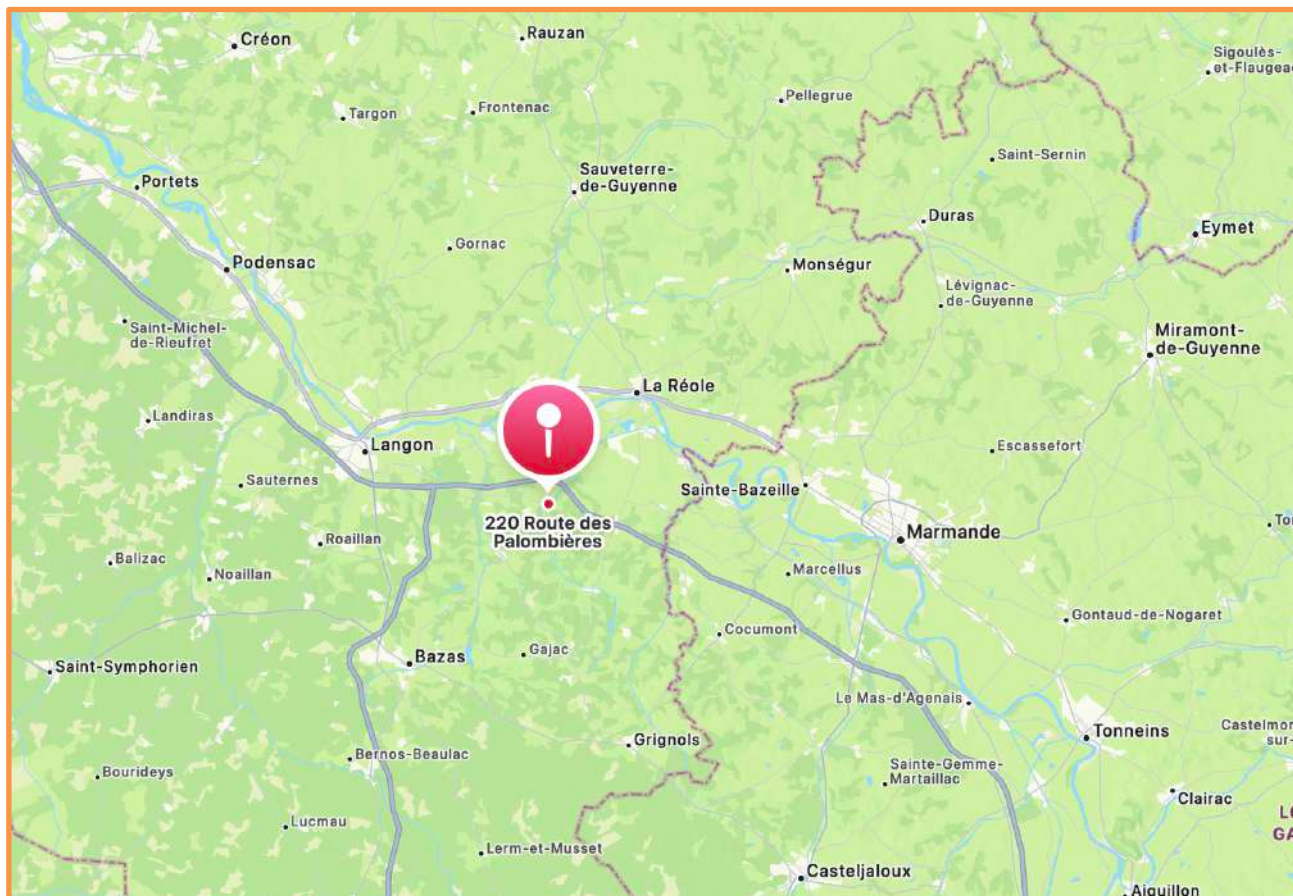


Extrait de plan cadastral (Non-conforme à l'échelle d'édition)



III - SITUATION

Situation générale



Savignac est une commune rurale du département de la Gironde (33), en région Nouvelle-Aquitaine. Elle comptait 646 habitants au recensement INSEE 2022. La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Auros et s'insère dans le secteur géographique du Sud-Gironde, à l'est du département.

Les distances aux pôles urbains de référence sont les suivantes :

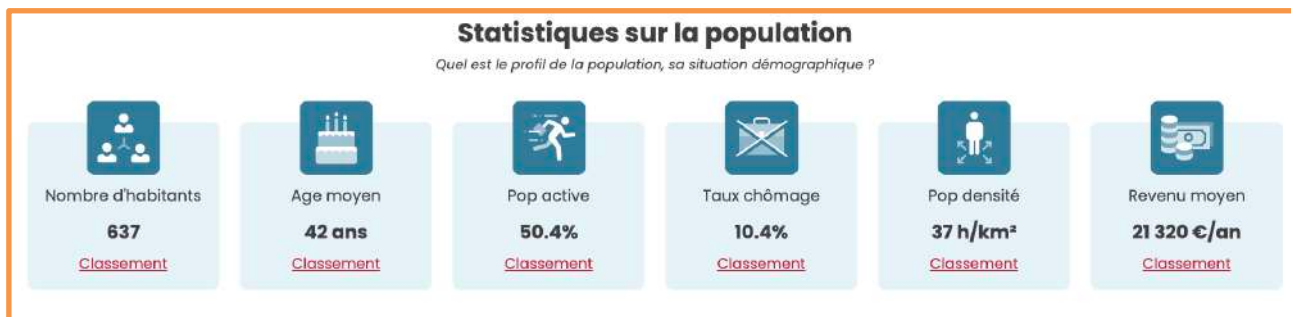
- Langon : environ 12 km au nord-ouest (accès par les routes départementales du secteur)
- La Réole : environ 9 km au nord-est
- Marmande : environ 25 km à l'est
- Bordeaux : environ 50 km au nord-ouest via l'A62 (échangeur de Langon)

La desserte routière de Savignac s'effectue principalement par les routes départementales du secteur permettant de rejoindre l'échangeur de Langon sur l'autoroute A62 (axe Bordeaux-Toulouse), offrant ainsi une connexion aux grands axes nationaux. Aucune desserte ferroviaire directe n'est disponible sur le territoire communal ; la gare de Langon constitue le point d'accès le plus proche au réseau ferroviaire TER Nouvelle-Aquitaine.

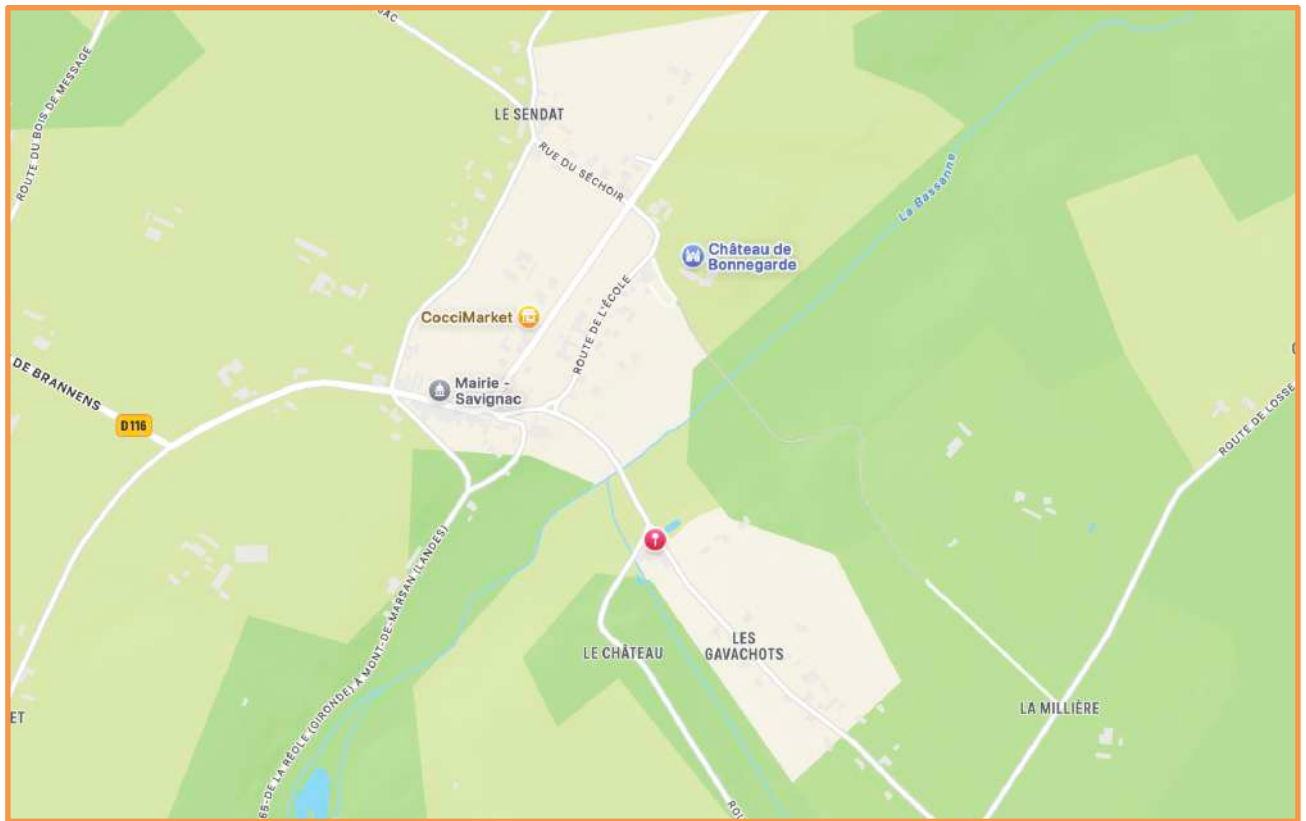
La commune dispose des services de proximité indispensables et bénéficie de la présence d'équipements à Langon, principale ville du secteur, qui concentre commerces, administrations, établissements scolaires et équipements de santé.



L'environnement économique du secteur est principalement marqué par l'activité agricole et viticole (vignobles de l'Entre-deux-Mers et des Côtes de Bordeaux) ainsi que par quelques zones d'activités économiques locales implantées à Langon, La Réole et dans les communes périphériques.



Situation particulière



Plus précisément, le bien est implanté au lieudit Peygnonon, en bordure d'une voie secondaire, à l'écart du bourg de Savignac. Il s'agit d'un secteur à vocation rurale peu densément urbanisé, composé essentiellement de terrains agricoles et d'espaces naturels.

L'accessibilité au site depuis la voie publique est directe, depuis la route des Palombières.

L'emplacement peut être qualifié de secondaire à l'échelle du marché des locaux d'activités en Gironde, en raison de son caractère rural isolé, de l'éloignement des zones d'activités structurées et de la faible densité du tissu économique local.



IV - DESCRIPTIF



Nous avons affaire à un immeuble à usage de locaux d'activités composé d'un bâtiment industriel de conception contemporaine, implanté sur un terrain de près de 5 261 m²

Construction

- **Architecture/style** : industriel, contemporain.
- **État du bâti** : Bon, sans défaut structurel apparent
- **Aspect extérieur** : courant, quelques traces de vieillissement superficielles sur le bardage
- **Nature** :
 - Époque : 2014
 - Élévations : structure et poteaux métalliques, bardage bac acier double peau
 - Couverture : bac acier avec quelques traces de vieillissement ; éclairage zénithal assuré par des plaques de polycarbonate/plexiglas sur montants métalliques fixes (non ouvrants)
 - Menuiseries extérieures : Deux portes sectionnelles en façade sur voie, une porte piétonne, portes PVC, portes battantes. Ouvertures fixes sous onduline pour éclairage naturel.
- **Abrite** : espaces de bureaux et entrepôts, soit espace réception, dépôt, conditionnement, stockage, expédition) et locaux annexes (espace sanitaire, pièce climatisée, chambre froide non fonctionnelle)



Terrain d'assiette

- **Composé** de 4 parcelles
- **Surface** : environ 5 300 m²
- **Contours** : réguliers – forme rectangulaire
- **Planimétrie** : régulière.
- **Partie non bâtie** : Terrain très peu aménagé composé principalement d'espaces verts.
 - **État** : Entretien plus ou moins régulier. Sol engravé avec repousse de mauvaises herbes. Pas d'aménagement spécifique.
 - **Aménagements** : deux accès depuis la route des Palombières ; dalles béton simples en façade au droit des portes sectionnelles ; absence de clôture et de portail ; présence de fûts métalliques entreposés à l'arrière du bâtiment

Distribution intérieure

- **Première partie (gauche) - Zone d'entrepôt**
 - **Entrée** : Tableau électrique d'aspect récent.
 - **Vaste surface** avec sol en béton quartzé. Bardage apparent. Cloisons par panneaux sandwich. Couverture apparente. Hauteur variable de 3,70 m à quasiment 6 m au faîtage. Pas de faux plafond, pas d'isolation visible au plafond. Éclairage naturel par ouvertures fixes sous onduline uniquement. Porte PVC et portes battantes. Un système de climatisation réversible.
 - **Espace sanitaire** (dans le fond) : WC, lave-mains, cumulus électrique.
 - **Pièce fermée** (dans le fond) : Non visitable au jour de la visite (fermée à clé).
 - **Chambre froide** (dans le fond à droite) : Non fonctionnelle au jour de la visite.
- **Partie centre - Zone intermédiaire**
 - **Pièce rectangulaire** : Sans ouverture sur l'extérieur. Sol en béton quartzé. Bardage apparent. Cloisons par panneaux sandwich. Faux plafond par dalles avec hauteur à 3,15 m. Évier simple bac avec égouttoir sur meuble bas. Climatisation avec un bloc système intérieur.
- **Troisième partie (droite) - Zone avec magasins**
 - **Espace principal** : Deux petits espaces type magasins en emprise, dont un donnant sur la partie avec porte sectionnelle. Sol en béton quartzé. Bardage apparent. Cloisons par panneaux sandwich. Cinq climatiseurs. Éclairage naturel par plaques de plexiglas sur montants métalliques classiques (non ouvrantes).



Photographies



Façade Nord



Façade Sud



Première partie (Gauche)



Partie centrale



Troisième partie (Droite)

Diagnostic de performance énergétique

Non-communiqué



V - SURFACES

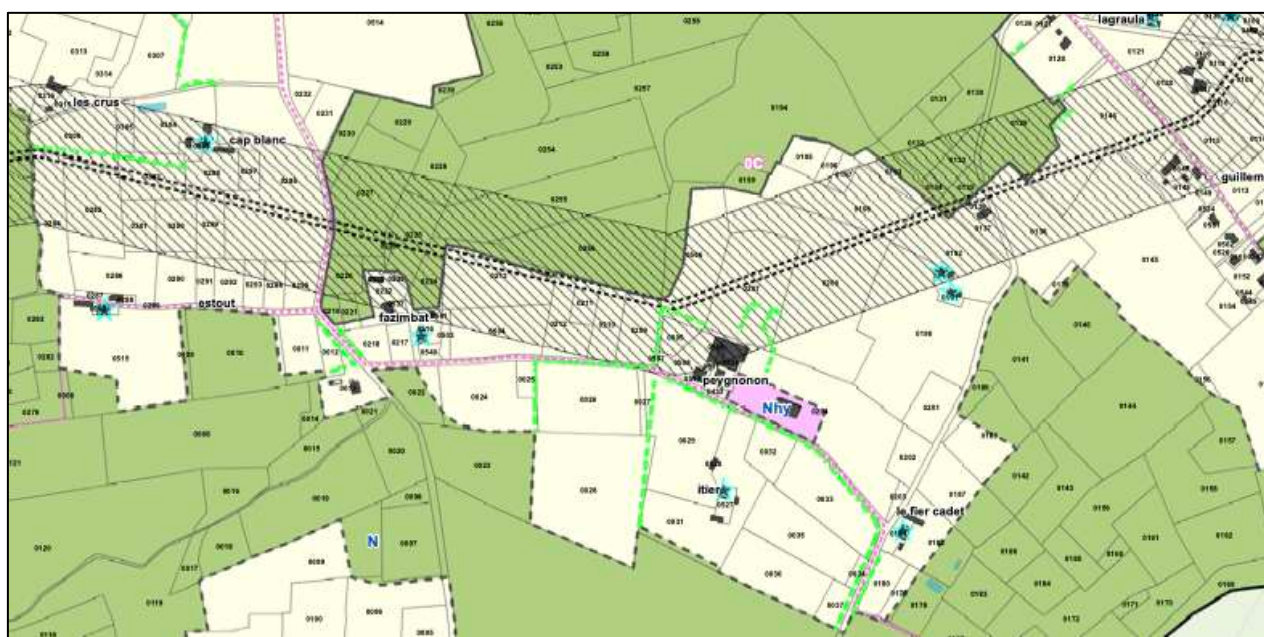
Surfaces utiles communiquées par notre mandant et non vérifiées par le cabinet BLB ASSOCIÉS. Les surfaces considérées sont donc données à titre indicatif et sous réserve de confirmation par un Homme de l'Art.

NATURE	SURFACE(S) RETENUE(S)
LOCAL	500 m ²

VI - CONDITIONS D'OCCUPATION

Immeuble estimé libre de toute occupation opposable à un tiers dans le cadre de la présente étude.

VII - URBANISME



Le PLUi de la communauté de Communes du Réolais, approuvé le 20/10/2022 classe le terrain pour partie en :

- zone Nhy, correspondant aux secteurs secondaire ou tertiaire ; située en zone naturelle, permettant une construction nouvelle liée à l'activité.
- zone A pour le surplus

