

## **CESSION D'UN SITE INDUSTRIEL / LOGISTIQUE**

**11 et 340, rue Vulcain – 27000 EVREUX**



---

*Dossier de présentation et  
Règlement de consultation*

---

*Mai 2022*

# I. SOMMAIRE

I.	SOMMAIRE .....	- 2 -
II.	INTRODUCTION - AVERTISSEMENT .....	- 3 -
III.	OBJET DE LA CONSULTATION .....	- 4 -
1.	Contexte .....	- 4 -
2.	Objet de la consultation .....	- 4 -
3.	Modalités de la consultation .....	- 5 -
4.	Pièces constitutives du dossier de consultation.....	- 6 -
5.	Date limite de dépôt des offres.....	- 6 -
6.	Pièces constitutives des offres .....	- 6 -
7.	Critères d'évaluation .....	- 7 -
8.	Renseignements complémentaires.....	- 7 -
IV.	CONDITIONS DE CESSIION .....	- 8 -
1.	Préambule .....	- 8 -
2.	Orientations générales du projet .....	- 8 -
3.	Variantes.....	- 8 -
4.	Conditions de cession.....	- 8 -
V.	DESCRIPTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	- 10 -
1.	Localisation – Environnement - Accessibilité .....	- 10 -
2.	Urbanisme .....	- 13 -
3.	Ensemble immobilier.....	- 17 -
4.	Diagnostics et pollution.....	- 32 -
VI.	SITUATION LOCATIVE .....	- 33 -
VII.	ANNEXES.....	- 33 -

## *II. INTRODUCTION - AVERTISSEMENT*

**Le présent document est émis exclusivement pour les besoins de l'opération de cession et au profit exclusif de chacun des destinataires.**

Les informations contenues dans ce dossier devront être traitées comme telles. A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, toute information relative à ce règlement de consultation, à moins d'y être préalablement et expressément autorisé par **DAXTER**.

L'attention des destinataires est attirée sur le fait qu'il leur appartient de vérifier la pertinence des informations contenues dans le règlement de consultation au regard du projet envisagé et de fonder leur propre jugement.

Toutes les informations sont communiquées à titre purement indicatif et ne présentent en aucun cas un caractère contractuel ou une quelconque garantie. Elles ne sauraient être interprétées comme une offre de vente. **DAXTER** et le propriétaire ne seront liés à ce stade par aucun engagement, de quelque sorte que ce soit, vis-à-vis de quiconque qui aura pris connaissance du présent dossier.

### III. OBJET DE LA CONSULTATION

#### 1. Contexte

La société **CGST PIERRE** est propriétaire d'un site industriel et logistique qu'elle souhaite céder.

C'est à ce titre qu'elle a missionné la société **DAXTER** en tant que Conseil, pour organiser et piloter une **CONSULTATION** en vue de céder l'ensemble.

#### 2. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la cession d'un ensemble immobilier (ci-après présenté) en l'état ou en tant que terrain à bâtir, situé :

**11 et 340 rue Vulcain à EVREUX (27000)**

L'ensemble immobilier d'une surface d'environ **25 014m<sup>2</sup>** est implanté sur un terrain de **57 166m<sup>2</sup>**.

**La cession concerne la pleine propriété de l'ensemble immobilier (terrain et constructions), libre de toute occupation.**



---

### 3. Modalités de la consultation

#### - Modalités générales

La présente consultation est lancée selon la procédure décrite. Il s'agit d'une procédure d'ordre privé, non-soumise au Code de la commande publique.

**DAXTER** et la société **CGST PIERRE** se réservent le droit d'apporter à tout moment des modifications audit règlement de consultation. Dans cette hypothèse, tous les candidats en seront informés, et devront alors répondre, sur la base du dossier modifié, sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si la date limite de dépôt des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction d'une nouvelle date.

L'offre devra indiquer la dénomination, le champ d'intervention et les références de la ou les sociétés acquéreuses lors de son dépôt (cf article III-6. Pièces constitutives des offres).

#### - Processus de cession

La consultation pourra comprendre 2 tours :

- Le premier tour consistera pour chaque candidat à la remise d'une **offre indicative** dans les délais évoqués ci-après (article III-5. Date limite de dépôt des offres).

Une visite du site pourra être organisée pour les candidats demandeurs. **DAXTER** se chargera par ailleurs de répondre à l'ensemble des questions des candidats.

Au terme de ce premier tour, une réunion physique ou par visioconférence pourra être demandée, afin que les candidats puissent présenter leurs offres et les projets envisagés.

La ou les meilleurs offres seront ensuite retenues pour le second tour. **DAXTER pourra se laisser la possibilité de retenir un seul candidat en exclusivité au terme du 1<sup>er</sup> tour.**

- Le second tour consistera pour chaque candidat à la remise d'une **offre ferme et définitive**, dans les délais évoqués ci-après (article III-5. Date limite de dépôt des offres).

Une data room sera ouverte et permettra aux candidats de confirmer leurs offres.

Une seconde visite de l'immeuble pourra être organisée à la demande des candidats.

Les offres fermes et définitives devront tenir compte de nos remarques sur les offres indicatives et les projets présentés, ainsi que des modifications éventuelles apportées à la consultation.

Au terme de ce second tour, le lauréat sera désigné et une promesse de vente devra être régularisée les délais évoqués ci-après (article IV-4. Conditions de cession).

D'autres visites pourront être programmées pour permettre aux candidats d'avoir une parfaite vision de l'ensemble immobilier.

---

#### 4. Pièces constitutives du dossier de consultation

Le dossier de consultation doit être demandé à **DAXTER**. Il comprend :

- Le règlement de consultation ;
- Les documents annexes ;

#### 5. Date limite de dépôt des offres

- Offres indicatives

La date limite de réception des offres indicatives est prévue au **Jeudi 30 juin 2022 à 18h00.**

- Offres fermes

La date limite de réception des offres fermes est prévue au **Jeudi 22 septembre 2022 à 18h00.**

- Conditions de remise des offres

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en français et exprimée en EURO. Elles devront être transmises par voie postale et/ou par voie électronique, aux adresses suivantes :

**DAXTER**

A l'attention de Monsieur LEMASSON

10, Boulevard Flandrin

75116 PARIS

[a.lemasson@daxter.fr](mailto:a.lemasson@daxter.fr)

Les offres devront avoir un délai de validité de **1 mois** à compter de la date limite de réception des offres.

#### 6. Pièces constitutives des offres

Les offres, qu'elles soient indicatives ou fermes, devront notamment comprendre :

- Une présentation du candidat acquéreur et de ses partenaires
- Un track record comprenant des références pertinentes
- Une offre d'acquisition écrite, comprenant :
  - o Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconversion du site nécessitant des autorisations d'urbanisme, une description du projet envisagé, avec un plan masse, une volumétrie et les informations essentielles du projet (destination, surfaces de plancher construites et rénovées / réhabilitées, hauteur des bâtiments, nombre de niveaux en infra et superstructure, nombre de places de stationnement, ...) ainsi qu'une présentation de l'équipe projet (y compris de l'Architecte) ;
  - o Prix net vendeur, hors droits ;
  - o Conditions de la vente (conditions suspensives, conditions particulières)
  - o Mode de financement et partenaires ;



- 
- Calendrier proposé
  - Identités et coordonnées des conseils de l'acquéreur

**Il est précisé est DAXTER est rémunéré par le vendeur et ne facturera aucun honoraire auprès de l'acquéreur.**

## **7. Critères d'évaluation**

Les offres devront être conformes aux prescriptions du règlement de consultation. Elles seront analysées compte-tenu des critères d'appréciation suivants :

- La qualité du candidat acquéreur et de ses partenaires éventuels (expériences, références, capacités à réaliser l'opération de manière générale, ...) ;
- La faisabilité et la qualité du projet envisagé (en cas d'autorisations d'urbanisme nécessaires) ;
- La qualité de l'offre financière ;

Lors de l'analyse, des précisions pourront être demandées aux candidats, soit lorsque l'offre n'est pas suffisamment claire et doit être précisée, soit lorsque sa teneur doit être complétée.

**DAXTER** et la société **CGST PIERRE** pourront se laisser la possibilité de ne retenir aucune offre au terme de la consultation.

## **8. Renseignements complémentaires**

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats transmettront leurs demandes à :

**DAXTER**

Monsieur Alban LEMASSON

01 84 25 04 12

[a.lemasson@daxter.fr](mailto:a.lemasson@daxter.fr)

## *IV. CONDITIONS DE CESSION*

### **1. Préambule**

Chaque candidat s'engage formellement à s'adresser uniquement à la société **DAXTER**, dès le lancement de la consultation et durant toutes ses phases d'exécution.

Chaque candidat s'interdit d'agir, pendant toute la durée de la mission, pour le compte d'un éventuel acquéreur de l'ensemble immobilier objet de la consultation.

Les candidats qui participeront à la consultation devront se porter acquéreurs directement, le cas échéant avec faculté de substitution, ou en association avec des partenaires co-promoteurs (si projet de reconversion – démolition/reconstruction) ou co-investisseurs.

Il appartiendra à chaque candidat, de définir en fonction des informations fournies dans le présent document, les moyens à mettre en œuvre pour remplir pleinement leurs engagements, dans les délais fixés. La coordination interne auprès du candidat lauréat acquéreur devra permettre une cohérence d'action pour y parvenir, de production et de communication entre les personnes physiques agissant pour son compte, aux différentes étapes de la consultation jusqu'à la signature de l'acte authentique.

### **2. Orientations générales du projet**

Tout projet devra s'inscrire dans le cadre d'une activité future industrielle, logistique, et/ou d'activité, dans la plus stricte conformité aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les candidats seront libres d'envisager le projet qu'ils souhaitent réaliser (rénovation des constructions, projet de démolition/reconstruction).

### **3. Variantes**

Les variantes sont autorisées.

### **4. Conditions de cession**

Les conditions de cession seront les suivantes.

- Respect des délais et conditions imposées ;
- Obtention d'une offre validée par le comité du candidat ;
- Indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente, versé sur le compte séquestre du Notaire du vendeur à la date de signature de la promesse de vente ;
- Toutes les dépenses liées à l'obtention d'autorisation administrative et d'urbanisme resteront à la charge de l'acquéreur ;
- Toutes les dépenses liées aux éventuels audits environnementaux, études de sol, diagnostic amiante avant travaux et de manière générale de tous diagnostics (autres que les diagnostics immobiliers obligatoires à la vente) resteront à la charge de l'acquéreur ;



- 
- Toutes les autres conditions devront être clairement mentionnées dans les offres.
  - De manière générale, toutes les dépenses initiées par les candidats dans le cadre de l'appel à projet et de l'acquisition de l'ensemble immobilier, resteront à leur charge ;
  - Signature d'une promesse de vente dans un délai de 30 jours après validation de l'offre du lauréat.

## V. DESCRIPTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### 1. Localisation – Environnement - Accessibilité

#### - Situation géographique

La ville d'EVREUX est située au centre-est du département de l'Eure, en Normandie, à environ 80km à l'ouest de Paris et à 56 km au sud de Rouen.

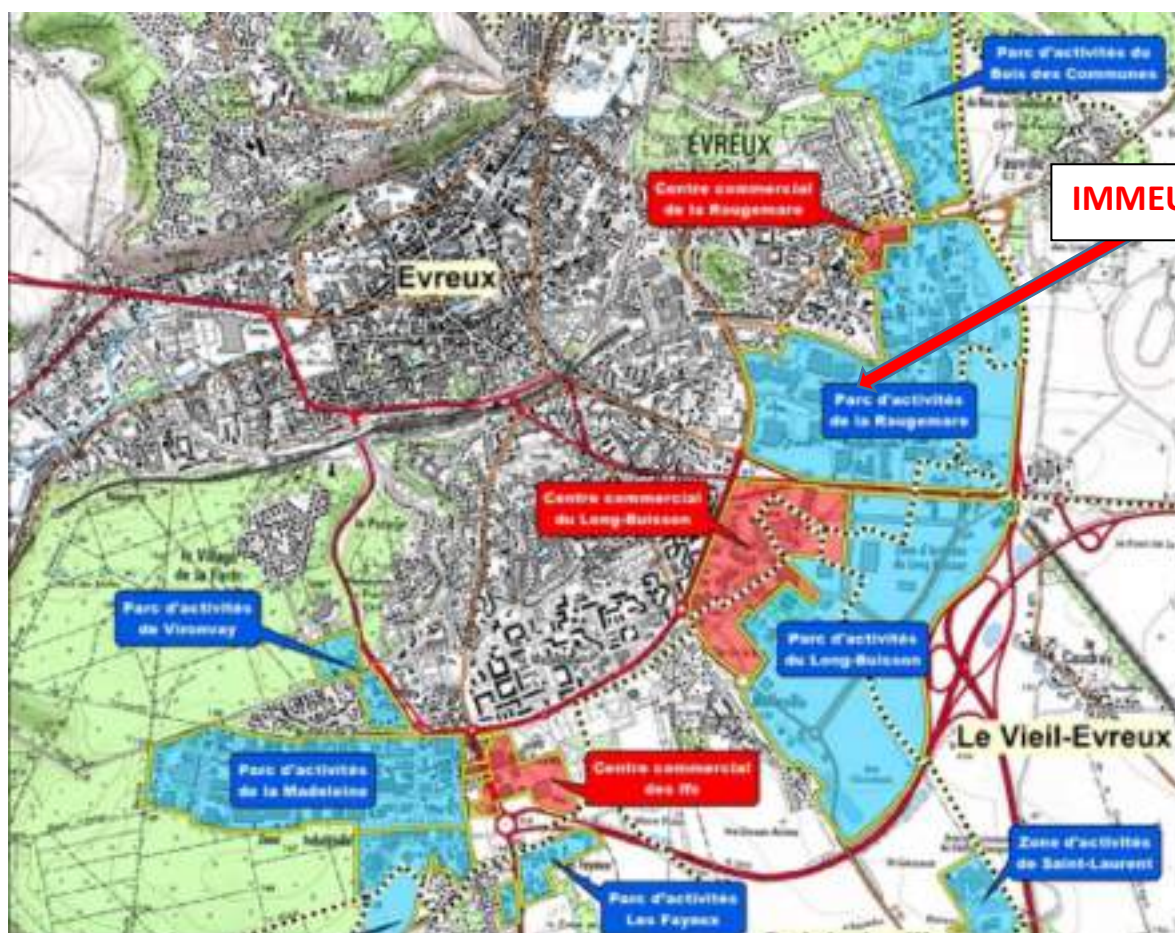
EVREUX occupe une position stratégique à la croisée des axes nord-sud (N 154 vers Dreux au sud et Rouen au nord) et est-ouest (N13 vers Mantes-la-Jolie et l'agglomération parisienne à l'est).

EVREUX est aux portes de 4 bassins économiques : Paris et l'Île-de-France, Rouen, Le Havre et Caen, notamment en ce qui concerne les activités logistiques.

#### - Ville d'EVREUX

EVREUX comptait 47 733 habitants à la dernière estimation INSEE de 2017. Elle est la ville-centre de l'unité urbaine d'Evreux (59 052 habitants en 2017) et appartient à la communauté d'agglomération Evreux Porte de Normandie (110 923 habitants en 2017).

Une grande partie des parcs d'activités de l'EPN sont situés à Evreux ou dans les communes limitrophes.



A EVREUX le parc du Long Buisson, qui s'étend sur 150 hectares au sud de la N 13, abrite principalement des activités logistiques et commerciales. Le parc de la Rougemare, au nord de la N 13 et à l'ouest de la N 154, héberge l'ensemble immobilier objet de la cession. Enfin le parc d'activités de la Madeleine, au sud-de la ville, est le siège de l'entreprise GLAXO SMITH KLINE (production de médicaments) et de diverses activités.

- Environnement immédiat



L'immeuble se trouve dans le parc d'activités de la Rougemare, localisé à l'Est de la commune et au Nord de la N13. Il est desservi par la rue Vulcain au nord et la rue de l'Industrie à l'est et au sud.

Le parc de la Rougemare est un parc mixte, comprenant à la fois des activités de production, logistiques, commerciales et tertiaires. Une partie du parc située entre l'immeuble et la N13 a fait l'objet d'un nouvel aménagement dans les années 2010, avec l'implantation de diverses enseignes commerciales.

Le terrain sur lequel est implanté l'immeuble dispose aujourd'hui de 2 accès sur la rue Vulcain et d'un accès sur la rue de l'Industrie.

Le nord de la rue Vulcain est occupé par le Poste Electrique Source d'Evreux, l'entreprise VASSE Mobilier et transfert (mobilier d'occasion et déménagement), l'entrepôt REDER (vente en ligne et par correspondance) et les Etablissements COMPIN (fabrication de sièges de trains et de bus).

Le sud de la rue comprend un bâtiment multi-occupants (fret de proximité, composants électroniques, équipements industriels...), l'entreprise JOUANIN ENGINEERING (résistances électriques industrielles), l'ensemble immobilier objet de la vente, l'entreprise DELPHARM (production de médicaments).

Le reste de la zone abrite des activités et entités variées. Notons en particulier VARILLON LOGISTIQUE (entrepôt d'environ 10 000 m<sup>2</sup>), CCI PRODUCTIONS (parfums et cosmétiques), SOLCERA (produits en céramique), IDD XPERT (laboratoire d'analyses industrielles), la CCI



PORTES DE NORMANDIE et POLE EMPLOI. La CCI envisage la construction d'un petit hôtel d'entreprise de 1 200 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux en façade de la N 13 (horizon 2022 – début 2023). Elle abrite également une pépinière d'entreprise dans ses locaux.

Au sud de la N 13, le parc d'activités du Long Buisson date des années 2000. Le bâtiment du centre commercial CARREFOUR GRAND EST a été construit à la fin des années 1990, les locaux divers et commerciaux plus au sud datent des années 2000. Les principaux bâtiments logistiques de cette zone ont été édifiés dans les années 2000 et 2010 : SPHERE DISTRIBUTION (environ 13 000 m<sup>2</sup> - distribution d'emballages alimentaires) et XPO LOGISTICS (environ 5 000 m<sup>2</sup>) dans la 1ère moitié des années 2000, DUHAMEL LOGISTIQUE (environ 13 000 m<sup>2</sup>) dans la seconde moitié des années 2000, ALPHA DIRECT SERVICE (environ 30 000 m<sup>2</sup> - filiale de RAKUTEN puis de HOPPS GROUP) et SCHNEIDER ELECTRIC (environ 40 000 m<sup>2</sup>) en 2014 et 2015.

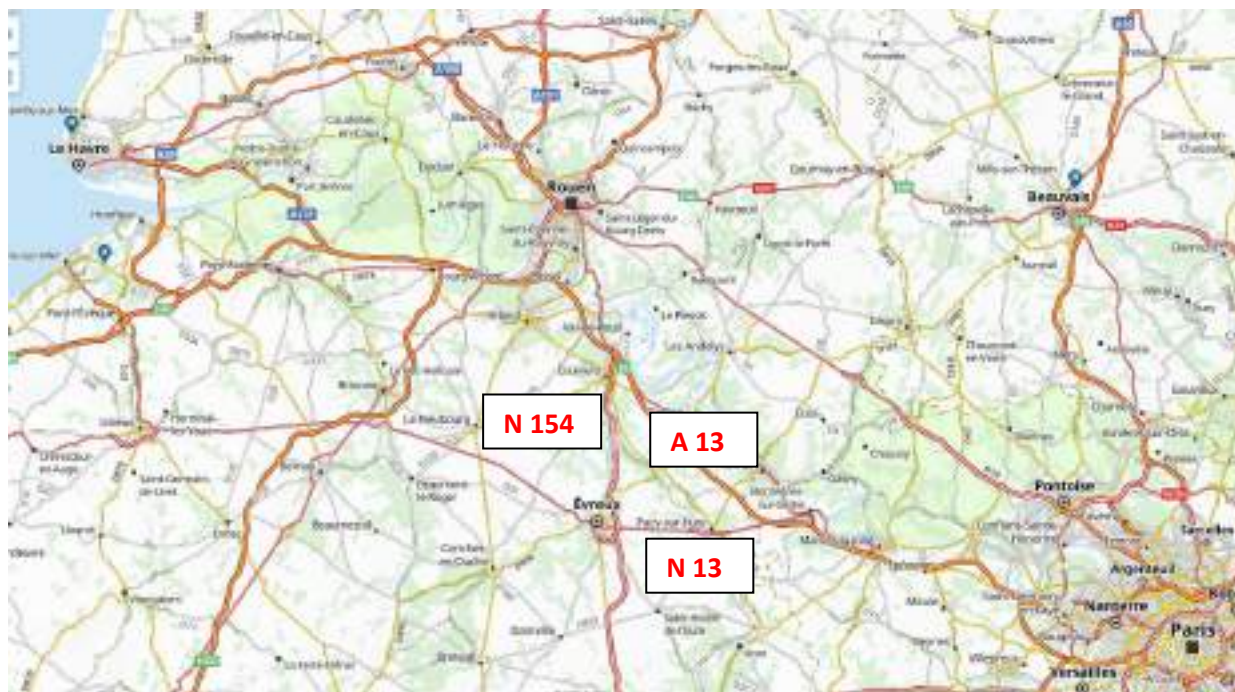
Le RETAIL PARK (30 000 m<sup>2</sup>) a été inauguré en 2018. DUHAMEL LOGISTIQUE achève la construction d'un second entrepôt d'environ 10 000 m<sup>2</sup> à température contrôlée, destiné à la filière cosmétique.

#### *- Desserte routière et accessibilité par les transports en commun*

La zone est desservie par la N 13, qui met l'A 13 à 22 kilomètres dans les Yvelines, et par la N 154, qui met l'A13 à 29 kilomètres au sud-est de Rouen. Ainsi, la vallée de la Seine et son couloir logistique sont accessibles facilement et rapidement.

La gare d'Evreux Normandie est localisée à environ 3 kilomètres.

La rue Vulcain est desservie par la ligne de bus T4 du réseau de bus Transurbain, permettant de rejoindre la gare d'Evreux en 10 minutes (Pôle d'Echange SNCF / Cocherel).



*Extrait de la carte Michelin*



*Détail du plan du réseau Transurbain*

## 2. Urbanisme

### - Plan cadastral

L'ensemble immobilier est édifié sur trois parcelles cadastrales, cadastrées section AR n°68, 93 et 656, d'une contenance de 57 166 m<sup>2</sup>.



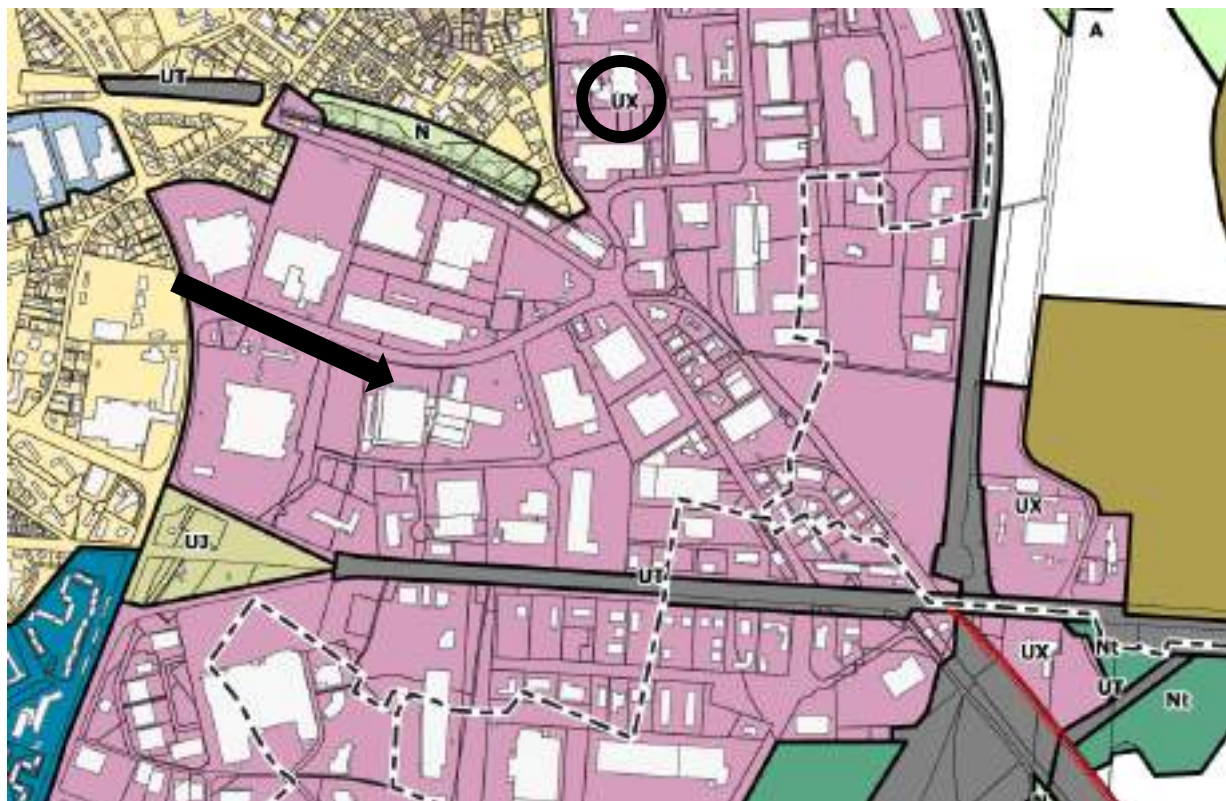
*Parcelle AR n°68 (32 845m<sup>2</sup>), AR n° 93 (23 890m<sup>2</sup>) et AR n°656 (431m<sup>2</sup>)*



- Zonage

Les parcelles cadastrales sur lesquelles est assis l'ensemble immobilier se trouvent dans la **zone UX** du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Evreux Porte de Normandie.

La zone UX dite « zone d'activité », constitue la périphérie est et sud de la ville d'Evreux.



- Règles d'urbanisme applicables

PLU intercommunal du 15 octobre 2019 approuvé le 17 décembre 2019, modifié le 28 septembre 2021 par avenant n°1, en cours de modification (arrêt de projet prévu le 05 avril 2022 avec une enquête publique prévue en juin 2022).

<https://evreuxportesdenormandie.fr/67-plui-habitat-deplacements.htm>

Les principales règles d'urbanisme qui s'appliquent aux parcelles sont les suivantes :

**Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes :

- le long d'une voie communale ou départementale - retrait minimum de 5 mètres, maximum de 10 mètres
- le long d'une route nationale – retrait minimum de 10 mètres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont autorisées, afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits

apportant un rythme à l'alignement. En cas de rupture d'alignement, la nouvelle construction peut s'implanter dans la bande définie par les deux alignements ;

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisées soit en continuité de la construction existante, soit à l'alignement.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait des limites :

La largeur (l) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5 m ( $l > H/2 > 5m$ ).



### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **Hauteur des constructions**

Les constructions sont limitées à une hauteur plafond de 20 mètres (point le plus haut par rapport au terrain naturel).

Les équipements techniques de superstructures (machinerie d'ascenseur, conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.

Une hauteur de 40 mètres est possible pour les éléments de stockage de type silos, à condition de valoriser son intégration paysagère et à une distance minimum de 200 mètres de toute habitation.

### **Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

Surfaces végétalisées :

Dans l'ensemble de la zone UX doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, en fonction des sous-secteurs et représentant, au minimum, sauf quand l'emprise au sol de la construction ne permet pas de respecter ce ratio de 20% de la superficie de l'unité foncière.



## Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Destination de la construction	Automobiles	Deux roues	Livraisons et autocars
Bureaux	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP	0,5% de la SDP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
Artisanat	1 place pour 50 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 150 m <sup>2</sup>	0,5% de la SDP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP
Commerce	1 pl pour 25 m <sup>2</sup> pour toute SDP supérieure à 500 m <sup>2</sup> 1 pl pour 50 m <sup>2</sup> pour toute SDP inférieure à 500 m <sup>2</sup>	0,3% de la SDP	1 aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> à partir de 1 000 m <sup>2</sup> de SDP
Activités, industrie	1 pl pour 100 m <sup>2</sup> de SDP		
Entrepôt	1 pl pour 300 m <sup>2</sup> de SDP	0,5% de la SDP avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	

### - Servitudes

La seule servitude d'ordre public notable est une servitude de surplomb par deux lignes Haute Tension de 90 000 Volts empruntant 2 couloirs d'une largeur de 5 m dans l'angle sud-est du site.

Le respect de cette servitude entraîne l'obligation de limiter la hauteur des constructions à une distance inférieure de quatre mètres à la flèche de ces deux lignes.

Cette servitude est peu contraignante si cette partie du terrain est destinée au stationnement des véhicules.



### 3. Ensemble immobilier

#### - Description du terrain

L'ensemble immobilier est implanté en retrait de la voirie, sur un terrain de forme trapézoïdale irrégulière entouré par une voie de desserte sur 3 côtés. Le terrain est de surface plane, entièrement clôturé d'un grillage.

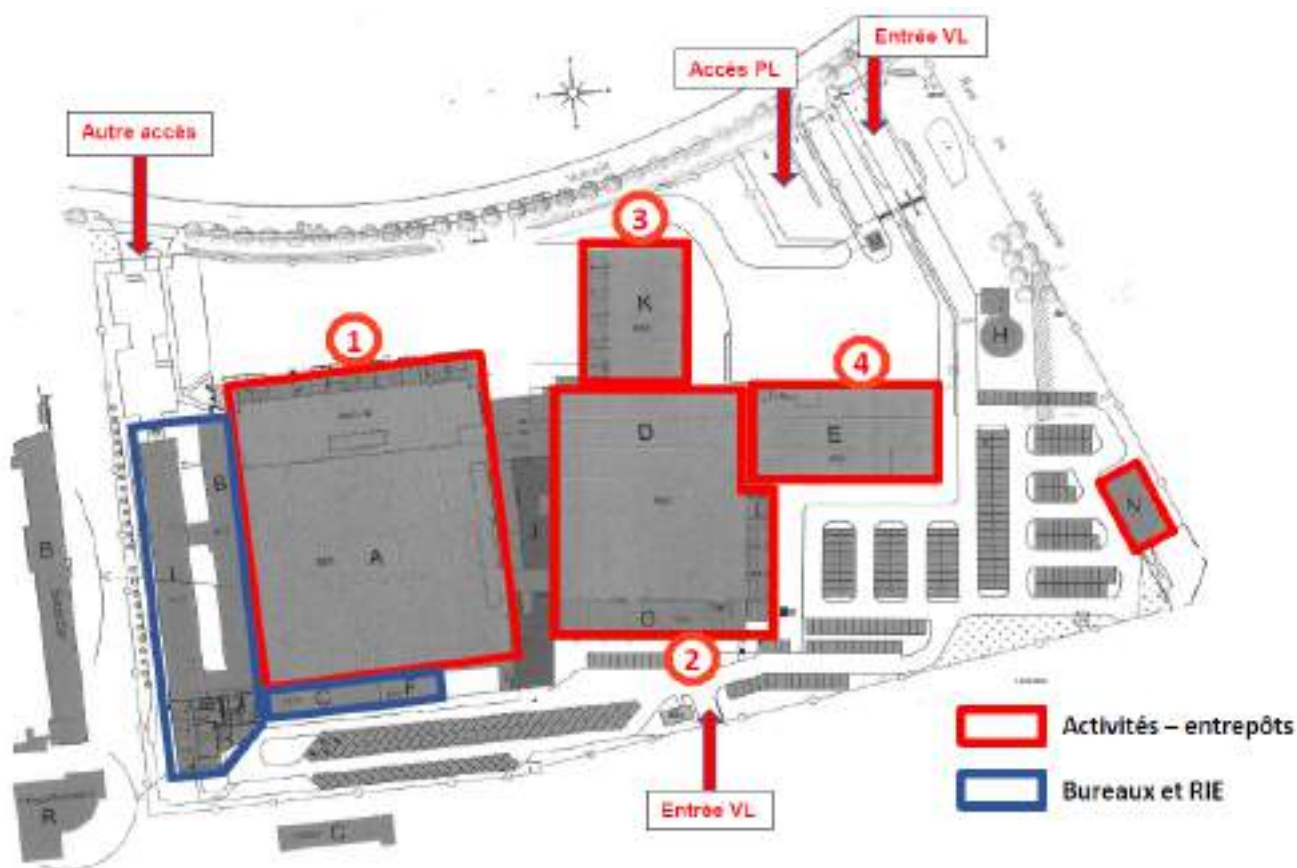
L'emprise des bâtiments représente environ **44% du terrain**.

Le site est accessible par la rue Vulcain et la rue de L'industrie. L'accès principal pour les véhicules lourds est situé au Nord, comprenant un accès séparé à double sens (entrée et sortie), et un accès séparé pour les véhicules légers, le tout protégé par un poste de gardiennage, un portail coulissant et des barrières levantes. Un second accès pour les véhicules légers est situé au Sud, sur la rue de l'Industrie.

#### - Les constructions existantes

Il s'agit d'un ensemble immobilier industriel et logistique composé de plusieurs bâtiments communiquant entre eux, élevés en plusieurs phases dans les années 1960 et 1970, et complétés dans les années 1980. L'ensemble développe une surface totale de 25 014m<sup>2</sup>.

**L'ensemble immobilier est composé de 4 cellules principales (A, D, E et K) reliées entre elles et présentant des caractéristiques techniques différentes. Il comprend également des bureaux (B, C, F et I), un RIE (R), divers locaux techniques et annexes (G, H, J, L, M, N), ainsi que 325 places de stationnement.**



---

Leur structure est en poteaux/poutres métalliques, avec murs en bardage métallique et/ou maçonnerie. Les toitures sont en bardage métallique doublé de couches bitumineuses ou de liner. L'éclairage zénithal est assuré par des skydômes et lanterneaux, dont certains servent d'exutoires de fumées.

### **1. Cellule 1 (bât A : 9 805m<sup>2</sup>) :**

Construit dans les années 1960, ce bâtiment à usage d'activité ou de stockage représente une surface d'environ 9 200m<sup>2</sup>. Il est élevé d'un niveau sur dalle et permet d'accéder directement à la partie bureau et RIE.

Une mezzanine d'une surface d'environ 750m<sup>2</sup> est présente côté quais (structure poteau-poutre métallique). Elle est accessible par des escaliers métalliques.

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Hauteur sous-poutre au faîtage : 5,80 m
- Hauteur sous mezzanine : 3 m environ
- Niveaux de quai : 10
- Rampes d'accès avec portes sectionnelles : 2
- Chauffage : gaz par air pulsé

### **2. Cellule 2 (bâts D, G et L : 5 356m<sup>2</sup>) :**

Construits en deux temps (années 1960 pour le bâtiment D, années 1980 pour les bâtiments G et L), ces bâtiments à usage d'activité ou de stockage représentent une surface d'environ 5 356m<sup>2</sup>.

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Hauteur sous-poutre au faîtage : 5,50 m
- Chauffage : gaz par air pulsé
- Autres équipements : local de charge et locaux sociaux (vestiaires et sanitaires)

### **3. Cellule 3 (bât K : 1 475m<sup>2</sup>) :**

Construit dans les années 1980, ce bâtiment à usage d'activité ou de stockage représente une surface d'environ 1 070m<sup>2</sup>. Il est attenant à la cellule 2 (ou bâtiment D).

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Hauteur sous-poutre au faîtage : 5,80 m
- Niveaux de quai : 5
- Rampes d'accès avec portes sectionnelles : 1
- Chauffage : aérothermes gaz

---

#### **4. Cellule 4 (bât E : 1 802m<sup>2</sup>)**

Construit dans les années 1960, le bâtiment à usage d'activité ou de stockage représente une surface d'environ 1 802m<sup>2</sup>. Il est attenant à la cellule 2 (ou bâtiment D).

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Hauteur sous-poutre au faîtage : 4,05 m
- Niveaux de quai : 3
- Chauffage : gaz par air pulsé

#### **5. Bureaux (bât B, C, F et I : 2 864m<sup>2</sup>)**

Construit dans les années 1960 (bâtiments B, C et F) et 1980 (bâtiment I), les bureaux sont de manière générale élevés de 2 niveaux (rdc et 1<sup>er</sup> étage) et représentent une surface d'environ 2 864m<sup>2</sup>. Ils sont tous attenants à la cellule 2 (ou bâtiment D) et au RIE.

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Colonnes de distribution (électricité et câblage)
- Baie de brassage
- Chauffage par radiateurs en fonte

#### **6. RIE (bât R : 1 047m<sup>2</sup>)**

Construit dans les années 1990, ce bâtiment comprend deux entrées principales dont une équipée de portillons. Le RDC est composé de bureaux (464m<sup>2</sup>) et le premier étage d'un restaurant d'entreprise (RIE).

Les principaux équipements/caractéristiques sont les suivants :

- Chaîne de self
- Salle de restauration climatisée
- Petites salles privatisables
- Cuisine équipée
- Salle de préparation
- Salle de plonge
- 3 chambres froides (dont une en froid négatif)
- Ascenseur adapté aux PMR
- Sanitaires adaptés au PMR

---

## **7. Locaux annexes et techniques**

- Bâtiment B : divers locaux techniques en sous-sol ;
- Bâtiment H : local sprinkler construit dans les années 2000 (installations technique installées en septembre 2007) ;
- Bâtiment J : liaison entre les cellules 1 et 2 (ou bâtiments A et D), et divers locaux techniques (chaufferie, centrale de traitement d'air, transformateurs, ...) ;
- Bâtiment M : poste de gardiennage construit dans les années 2000 ;
- Bâtiment N : local d'activité ou de stockage de 287m, construit dans les années 1970 ;

## **8. Stationnements et aire de manœuvre :**

- 325 places de stationnement extérieures, dont 293 places en parties sud et sud-est, et 32 places en partie nord devant les bureaux
- Aires de manœuvre supérieures à 30m.

## **9. Equipements communs**

- Sprinkler (année 2007)
- RIA
- Détection et alarme incendie
- TGBT + 3 transformateurs de 630 kva
- 3 cellules HT + onduleurs 60 kva
- Groupe électrogène de 480 kva
- Fenêtres double vitrage
- Vestiaires avec douches
- 2 chaufferies gaz de 1600k calories (année 2007)
- Ascenseur
- CTA (1971)
- Local de charge
- Adoucisseur d'eau
- Pompe de relevage (sous-sol bât B)



























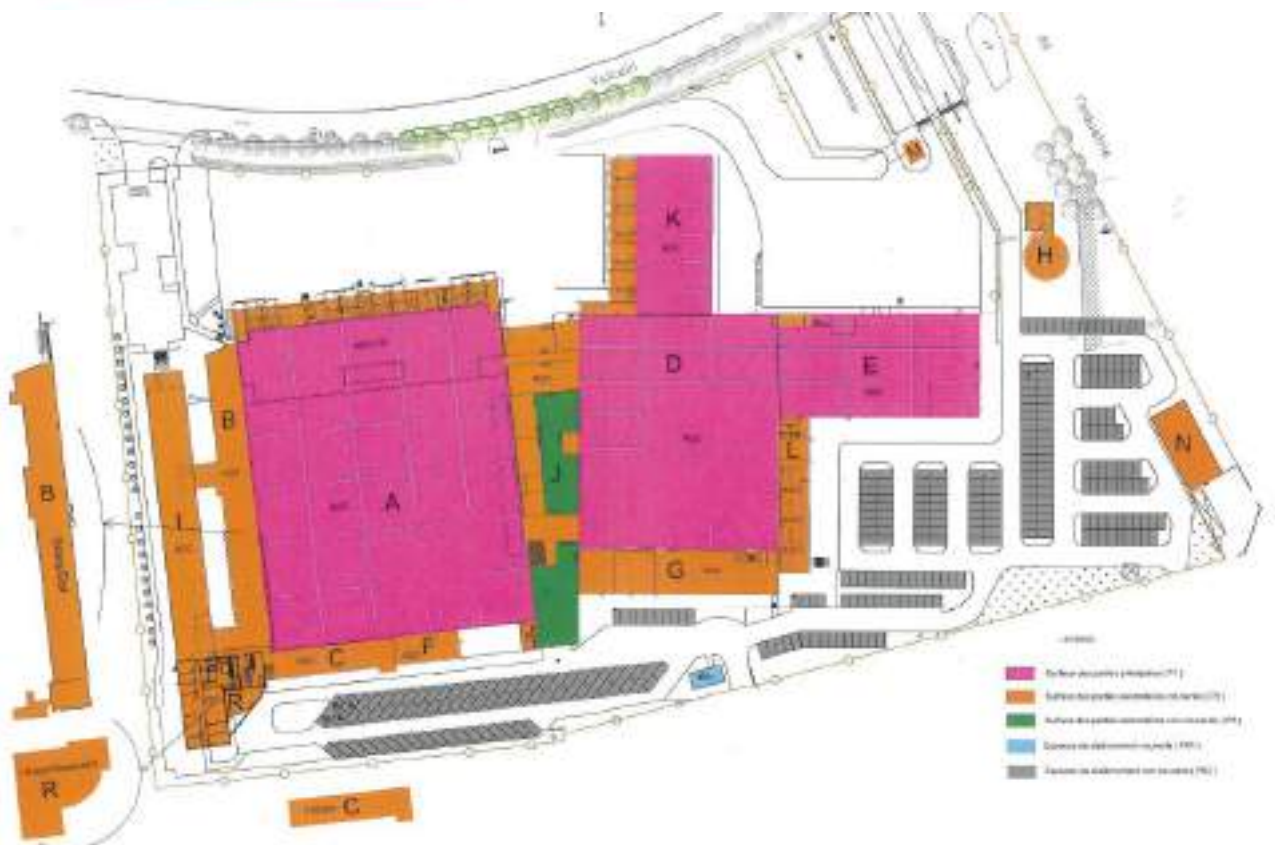
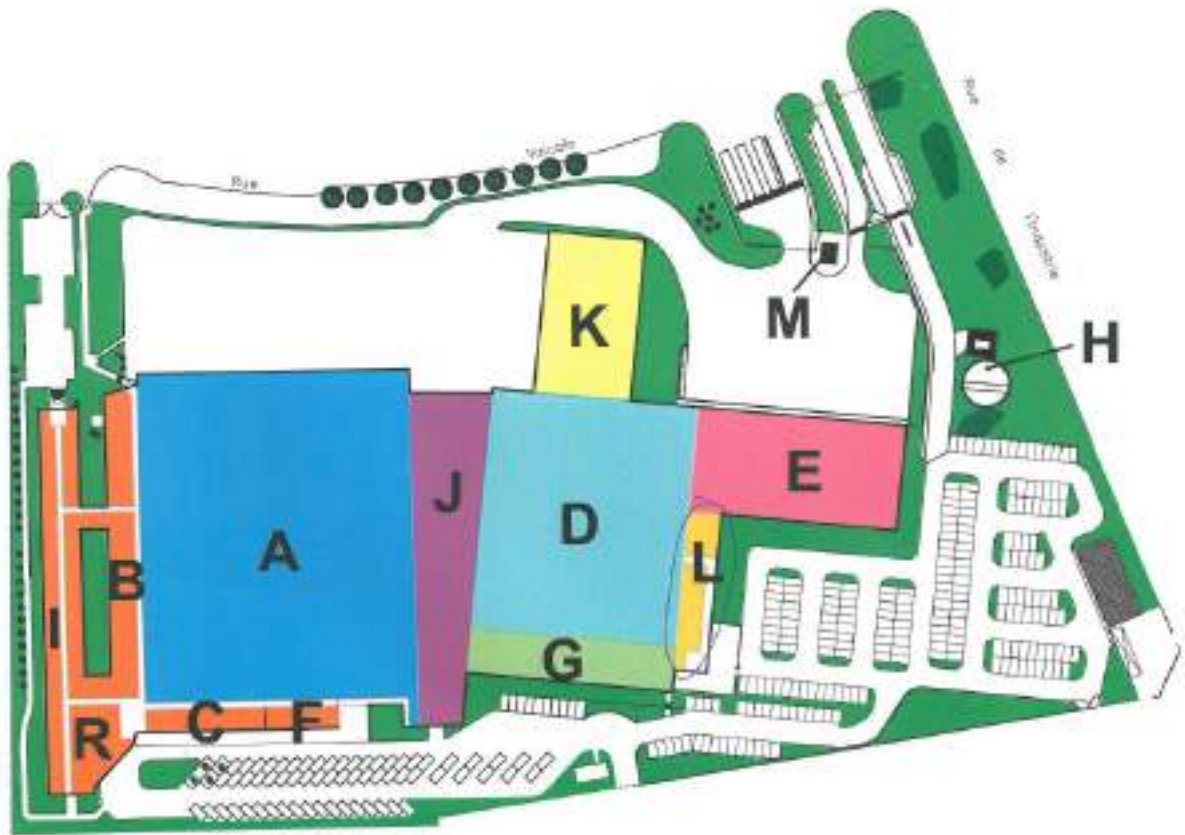






- Plans

Les plans présentés ci-dessous ne revêtent pas de caractère contractuel. Ils sont présentés à titre indicatif :



- Tableau récapitulatif des surfaces utiles

Les surfaces présentées ci-dessous ne revêtent pas de caractère contractuel. Elles sont présentées à titre indicatif :

Propriété de la SAS IMMOBILIERE DE L'EURE  
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

BATIMENT	Surface des parties principales du local en m <sup>2</sup> (P1)	Surface des parties secondaires couvertes en m <sup>2</sup> (P2)	Surface des parties secondaires non couvertes en m <sup>2</sup> (P3)	Espaces de stationnement couverts en m <sup>2</sup> (PK1)	Espaces de stationnement non couverts en m <sup>2</sup> (PK2)
A	9196	609			
B (RDC)		967			
B (S/Sol)		1126			
C (RDC)		310			
C (1 <sup>er</sup> étage)		310			
D	4187	25			
E	1802	39			
F		160			
G		768			
H		230			
I		1117			
J		929	790		
K	1066	409			
M		29			
N		287			
L		401			
R (RDC)		464			
R (1 <sup>er</sup> étage)		583			
Parkings					3995
Garage vélos				44	
Total	16251	8763	790	44	3995

## 4. Diagnostics et pollution

### - Sol et pollution

L'ensemble immobilier ne fait pas partie des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recensés dans les bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

L'ensemble immobilier semble être répertorié à l'inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). D'après sa fiche BASIAS, le site aurait été occupé au 18 novembre 1997 par la société TELECOM NORMANDIE.

Les activités potentiellement polluantes exercées sur le site étaient les suivantes :

- Charge de chariots électriques ;
- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) – activité arrêtée a priori avant 1976 (cf tableau ci-dessous).

### - Installations classées

L'ensemble immobilier n'est pas répertorié sur la base de données des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Néanmoins, les informations que nous possédons sur l'historique du site sont les suivantes :

- ICPE exploitées sur le site :

Installation	Rubrique de classement	Date de récépissé de déclaration	Etat / Notification de cessation d'activité	Etat futur des installations
Produits liquides inflammables (dépôt de)  Cuve enterrée de 100 000 litres de fuel	1432	22/08/1967	Non retrouvé. La cuve de fuel aurait été évacuée hors site avant 1976 Aucun justificatif d'élimination n'a été retrouvé. Depuis cette date, le chauffage est au gaz de ville.	Activité déjà arrêtée
Charge d'accumulateur  3 locaux de charge de batteries	2925	21/09/1979 07/04/1994	En activité. Un nouveau local de charge d'accumulateur a été déclaré en 1994 (récépissé du 07/04/1994) ne modifiant pas le régime de déclaration.	Arrêt suite au départ de SCHNEIDER ELECTRIC
Compression  1 local compresseur	1185-2	16/01/1997	En activité. Suite à l'évolution de la réglementation (Décret 2010-1700 du 30 décembre 2010) l'installation de compression n'est plus soumise à déclaration (cf. courrier du 30/12/2011 à la DREAL et à la Préfecture)	Activité non mise à l'arrêt. Reprise par le futur exploitant du site
Combustion  2 chaudières au gaz	2910		En activité La puissance de la chaufferie a été réduite de 5,2 MW/h à 3,2 MW/h (déclaration du 26/02/2009) ne modifiant pas le régime de déclaration.	Activité non mise à l'arrêt. Reprise par le futur exploitant du site

- Intervention de la société BURGEAP dans la réalisation du dossier de cessation d'activités :
  - o Etude historique et documentaire réalisée le 11 octobre 2012 : mise en évidence des installations et activités potentiellement polluantes pour les sols (ancienne cuve enterrée de stockage d'hydrocarbures, groupe électrogène, ancien locaux de stockage de batteries).
  - o Diagnostic environnemental de la qualité des sols réalisé le 7 février 2013 : identification de métaux en concentrations légèrement supérieures aux valeurs de référence, ainsi que de traces d'hydrocarbures (teneurs mesurées inférieures aux critères d'acceptation en ISDI) au droit de certains sondages. Les locaux de stockage de batteries ne semblent pas avoir eu d'impact sur la qualité des sols.

**→ Recommandations dans le cadre de la poursuite d'une activité industrielle du site dans sa configuration actuelle :** maintien d'une bonne qualité d'enherbement au droit des espaces non recouverts afin d'éviter les envols de poussières, et ainsi limiter les risques de contact direct entre les usagers et les sols présentant de légères anomalies en métaux et en hydrocarbures.

**En cas de travaux de réaménagement et/ou de changement d'usage, il sera nécessaire de prendre en compte la présence d'anomalies métalliques et en hydrocarbures en privilégiant la couverture des terrains remaniés.**

**→ Mesures de réhabilitation à envisager :** aucune remarques particulières quant à une réhabilitation du site compte tenu de la qualité des sols en place et du maintien d'une activité industrielle.

**Dans le cas où des excavations et des évacuations de terre seraient envisagées lors d'une éventuelle reconversion, le devenir des déblais excédentaires devra être défini. Ceci nécessiterait la réalisation d'un programme de sondages et d'analyses spécifiques, à définir au regard du projet envisagé.**

- Dossier de cessation totale d'activités réalisé par la société BURGEAP déposé à la préfecture le 02 février 2014, puis complété le 18 février 2014 ;
- Confirmation de la Préfecture de l'Eure par courrier en date du 23 décembre 2016, que la société SCHNEIDER Electric, ancien exploitant, était soumise à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, et qu'une déclaration de cessation d'activité a été actée en 2014.

- Diagnostic immobilier

- Amiante :
  - 2013 : Dossier Technique Amiante (rapport BUREAU VERITAS ci-joint), comprenant un rapport de repérage et un DTA de 2005 – mise en évidence de matériaux amiantés ;
  - 2013 : Rapport de repérage et produits contenant de l'amiante à intégrer au DTA (rapport BUREAU VERITAS ci-joint) – Aucune présence d'amiante n'a été identifiée sur les produits analysés ;
  - 2013 : Rapport d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement (rapport BUREAU VERITAS ci-joint) – repérage de matériaux

---

amiantés dans les dalles de sol d'un local en sous-sol (autocom) et de 3 bureaux dans les bâtiments C et F – dégradations faibles ou généralisées ;

- 2020 : Rapport de repérage – Dossier technique Amiante (rapport LD2I ci-joint) – absence de produits et matériaux de la liste A contenant de l'amiante, mais mise en évidence de produits et matériaux de la liste B contenant de l'amiante ;
- DPE :
  - 2013 : Diagnostic de Performance Energétique
    - Consommations énergétiques : E
    - Emissions de gaz à effet de serre : D

Les diagnostics obligatoires manquants seront communiqués ultérieurement.

## VI. *SITUATION LOCATIVE*

L'ensemble immobilier est loué partiellement via des baux dérogatoires, et sera vendu **libre de toute occupation**.

## *VII. ANNEXES*

1. Rapport BURGEAP 2014 - Dossier de cessation totale d'activités d'un site soumis à déclaration au titre des ICPE (SCHNEIDER ELECTRIC)
2. Courriers de déclaration et cessation d'activités
3. Rapport BUREAU VERITAS 2013 – DTA + rapport de repérage + rapport d'évaluation
4. Rapport BUREAU VERITAS 2020 – DTA + rapport de repérage
5. Rapport BUREAU VERITAS 2013 – DPE