

**Laurent MOITEAUX**

*Estimations foncières*

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

*Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)*

## **S.C.I. EDISON**

*Réf. : 11176*



**CONSULTATION**

**VALEUR VÉNALE**

**Tènement immobilier  
à usage d'activités et de bureaux**

1, rue Thomas Edison  
Sections L n°172, 223, 262, 267  
92230 GENNEVILLIERS



79, boulevard de Courcelles - 75008 PARIS

Tél : 01.45.72.54.85 - Mail : laurent.moiteaux@volonia-expertises.com

Membre d'une Association agréée, le règlement des honoraires par chèques est accepté.

Selu au capital de 5.000 euros RCS Versailles 484 031 018

## **SAISINE**

Par lettre de mission en date du 2 juin 2020 de Monsieur Pascal CHAPAT, es-qualité de collaborateur de la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Consignation : Néant.

## **MISSION**

Par Arrêt en date du 18 février 2020, la Cour d'Appel de Versailles a étendue la procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.C.I. EDISON.

Date de référence : Valeur actuelle.

## **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 5 juin 2020, l'Exposant s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur du site.**

### **Support de travail**

- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Contrat de crédit-bail.
- Bail de sous-location commerciale.
- *Reportage vidéo.*



# PLAN D'EXPERTISE

## **Opérations d'expertises**

Origine et nature de la propriété.....	<i>p.4</i>
Emplacement et Situation.....	<i>p.7</i>
Le Foncier.....	<i>p.12</i>
Urbanisme.....	<i>p.16</i>
Le Bâti.....	<i>p.18</i>
Servitudes.....	<i>p.22</i>
Fiscalité.....	<i>p.23</i>
Situation d'occupation.....	<i>p.24</i>

<b>Le Marché immobilier</b>	<i>p.28</i>
-----------------------------	-------------

## **Etude de la valeur vénale**

Valeur vénale actuelle (crédit-bail immobilier).....	<i>p.29</i>
Valeur vénale théorique (locaux vacants).....	<i>p.31</i>
Valeur vénale globale.....	<i>p.35</i>

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	<i>p.36</i>
--	-------------

## **Conclusion**

Valorisation.....	<i>p.37</i>
-------------------	-------------

<b>Clauses d'utilisation du rapport.....</b>	<i>p.38</i>
--	-------------

<b>Annexes.....</b>	<i>p.39</i>
---------------------	-------------



# OPÉRATIONS D'EXPERTISES

## ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

---

*Selon acte de crédit-bail immobilier en date du 12 juillet 2012, les sociétés BATI LEASE et OSEO, co-bailleurs, ont contracté avec la S.C.I. EDISON, crédit-preneur, un contrat de crédit-bail immobilier portant sur les biens et droits immobiliers objets de la présente expertise.*

*D'après la matrice cadastrale, la propriété du bien des biens sous expertise est indivise entre :*

- S.A. BPIFRANCE FINANCEMENT
- S.A. BATI LEASE







## EMPLACEMENT ET SITUATION

---

### ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

#### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 15 kilomètres au Sud-Est de PARIS.
- ✓ Région ÎLE-DE-FRANCE.  
Département du HAUTS-DE-SEINE (92).  
Arrondissement de NANTERRE.  
Canton de GENNEVILLERS.
- ✓ Intercommunalité du Métropole du Grand PARIS.
- ✓ Superficie de la commune : 11,64 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 46.907 habitants (*soit une densité d'environ 4.030 hab./km<sup>2</sup>*).

#### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Autoroute A86, A15.
  - Départementales D986
  - Nationale N315
  - Réseaux de bus « R.A.T.P. » ligne 166 et « NOCTILIEN » ligne N51.
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - R.E.R. C station « GENNEVILLIERS » à environ 300 kilomètres.
- ✓ Liaison aérienne :
  - Aéroport de PARIS-LE BOURGET à environ 17 kilomètres.
  - Aéroport de ROISSY-CHARLES DE GAULLE à environ 20 kilomètres.



## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

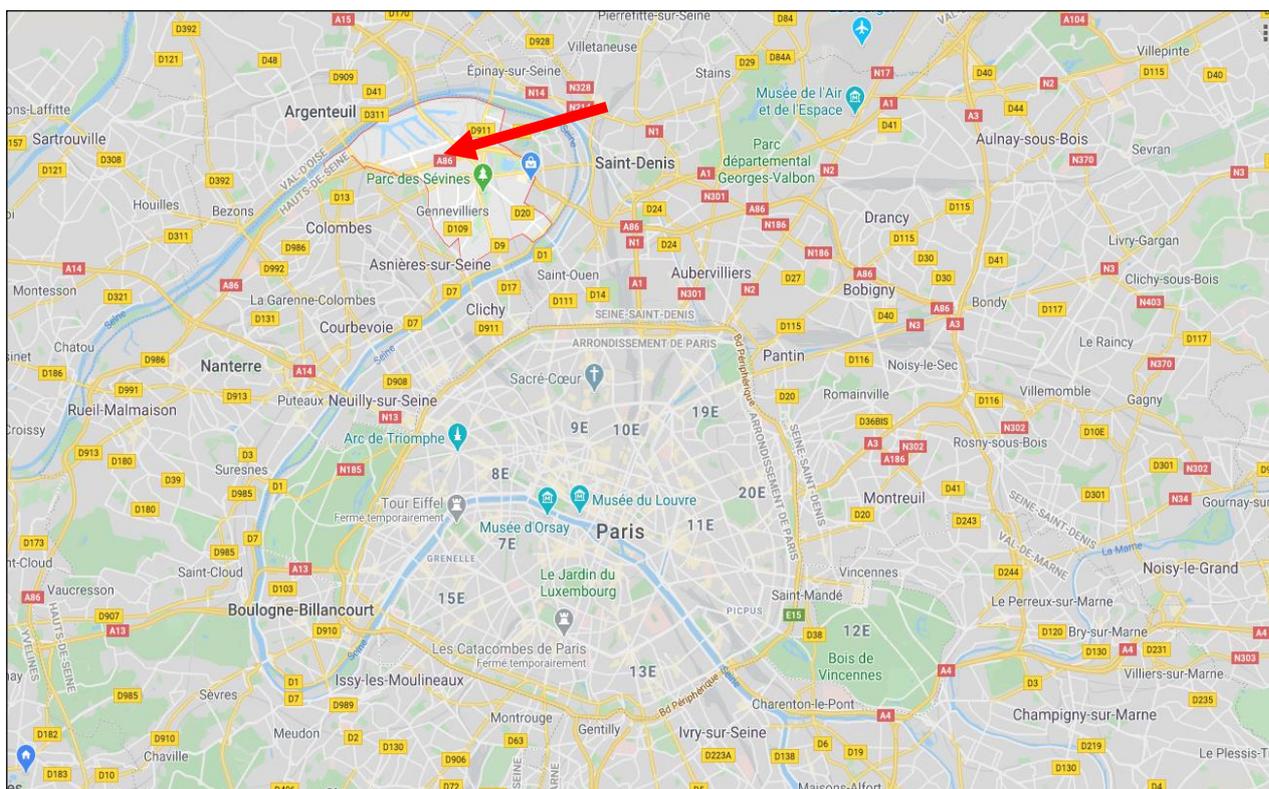
Le bien sous expertise se situe à l'Est de la commune de GENNEVILLIERS, dans la zone industrielle, rue Thomas Edison.

## ■ ATTRAIT PARTICULIER DE L'EMPLACEMENT

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont favorables dans la « Zone Industrielle » de GENNEVILLIERS, secteur dynamique accueillant des activités économiques diversifiées, correctement desservie par les voies et dessertes, notamment par les autoroutes A. 86 et A. 15, et ce malgré le projet de Z.A.C.

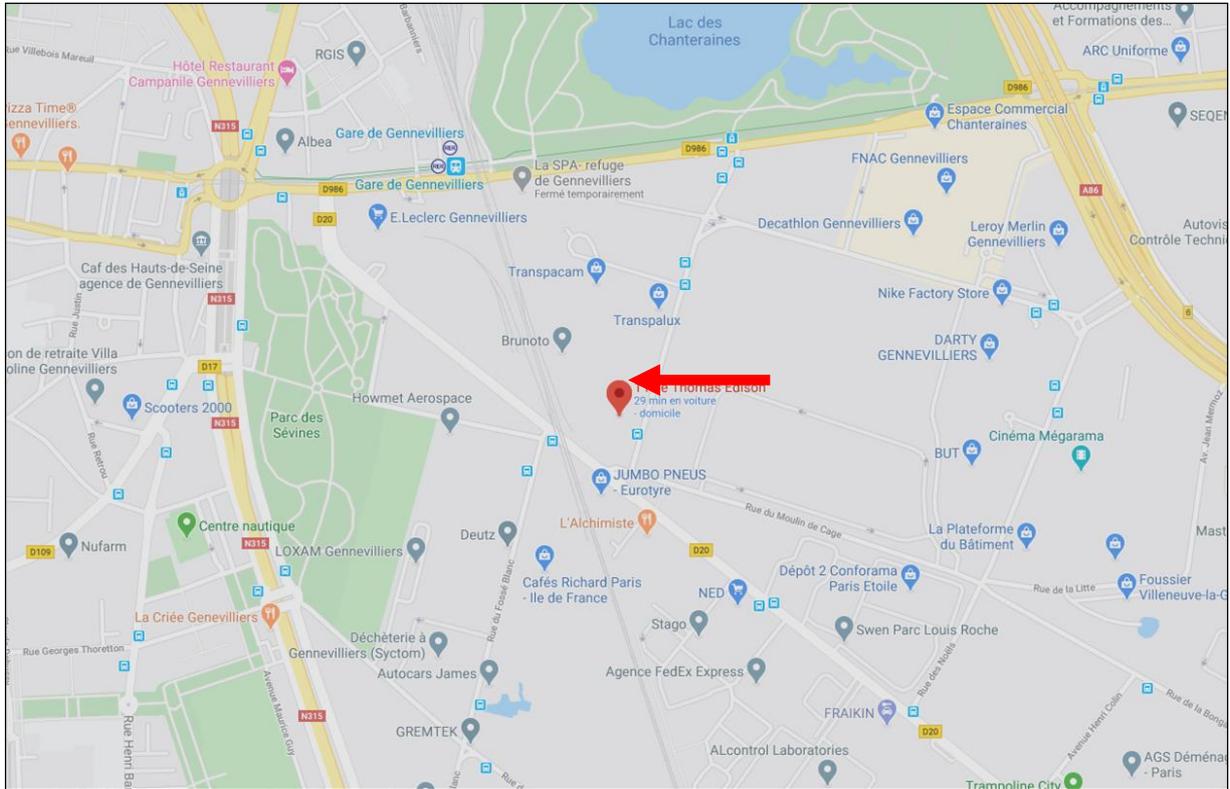
## **SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

92230 GENNEVILLIERS.



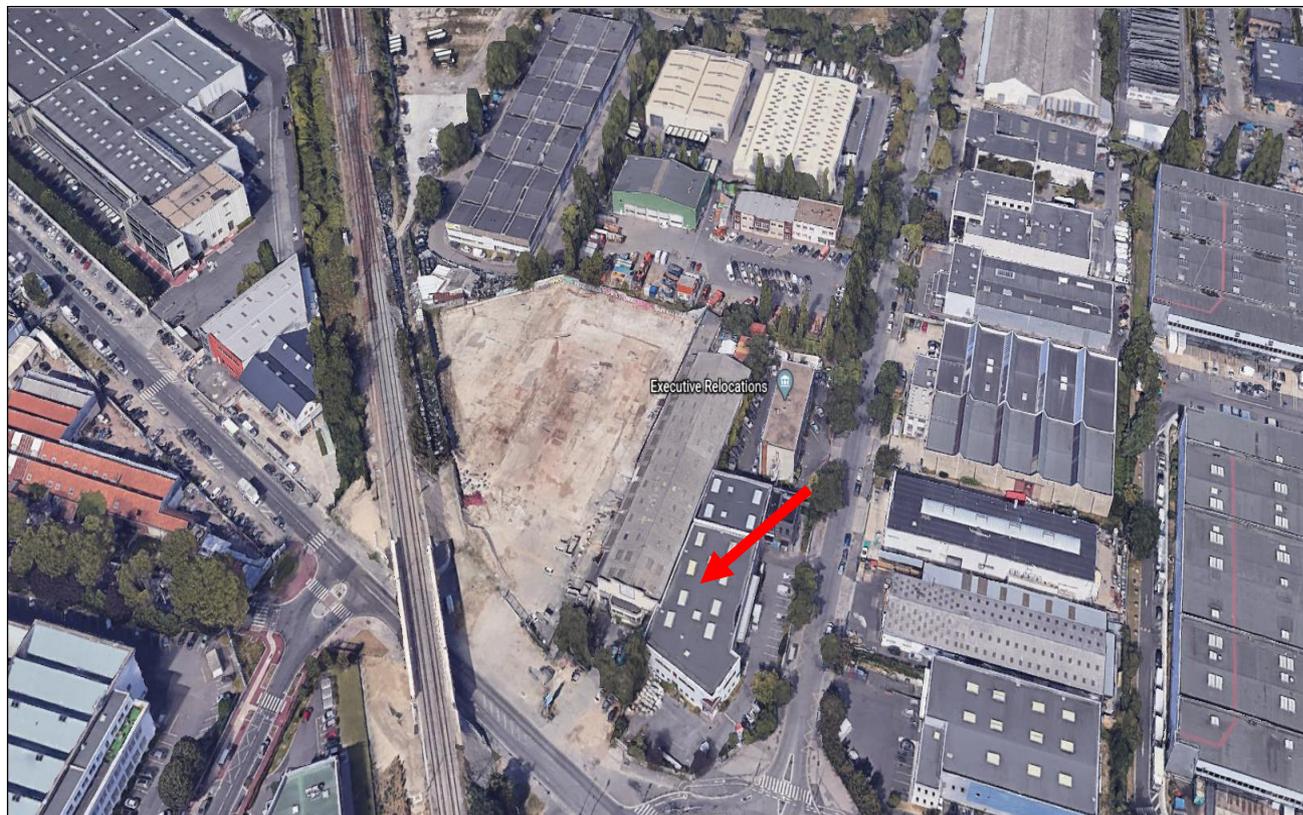
# PLAN LOCAL

## 1, rue Thomas Edison – 92230 GENNEVILLIERS



■ VUE AÉRIENNE

1, rue Thomas Edison – 92230 GENNEVILLIERS



## LE FONCIER

---

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

<i>Section L n°172 pour une superficie de</i>	<i>44 m<sup>2</sup></i>
<i>Section L n°223 pour une superficie de</i>	<i>48 m<sup>2</sup></i>
<i>Section L n°262 pour une superficie de</i>	<i>74 m<sup>2</sup></i>
<i>Section L n°267 pour une superficie de</i>	<i>3.140 m<sup>2</sup></i>

***Soit une superficie totale de 3.306 m<sup>2</sup>***

### ■ DESCRIPTION

#### ➤ ***Parcelle cadastrée L n°267***

Il s'agit d'une parcelle principale d'angle en forme de polygone irrégulier, sise en première position sur la rue Edison, mitoyenne au Sud aux parcelles cadastrées Section L n°172 et 262.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 84 ml, pour une profondeur maximum d'environ 40 ml.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et est encombrée par *un tènement immobilier*.

Sis en première position de la Route, aire de dégagement et emplacements de stationnement.

#### ➤ ***Parcelles cadastrées L n°172, 223 et 262***

Il s'agit de trois bandes de terrain sises au Sud venant compléter la parcelle principale.

#### ➤ ***L'unité foncière***

Ces parcelles forment une unité foncière close sur toutes les directions.

✓ ***Unité foncière encombrée d'un tènement immobilier.***



## ■ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière. Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général. S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abatement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

### ➤ ***Pollution des sols : répertoire BASIAS***

Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services recensant des sites ayant pu mettre en œuvres des substances polluantes pour les sols et les nappes en FRANCE. L'inscription d'un site ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.

***Site non inventorié au 07/06/2020.***

### ➤ ***Pollution des sols : répertoire BASOL***

Base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

***Site non répertorié au 07/06/2020.***



## ■ NOTE SUR LE CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS ET LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES (I.C.P.E.)

### Réglementation I.C.P.E.

Gestion des risques et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

#### Législation applicable

En FRANCE, 500.000 établissements relèvent actuellement de la législation des I.C.P.E. L'objet de cette législation est de soumettre à la surveillance de l'administration de l'État les installations qui présentent des dangers ou des inconvénients pour l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature publiée au Journal Officiel. Le régime de classement est le critère déterminant pour l'application effective de cette réglementation puisque c'est lui qui fixe le cadre juridique, technique et financier dans lequel l'installation peut être créée ou peut continuer à fonctionner.

Il existe cinq niveaux de classe :

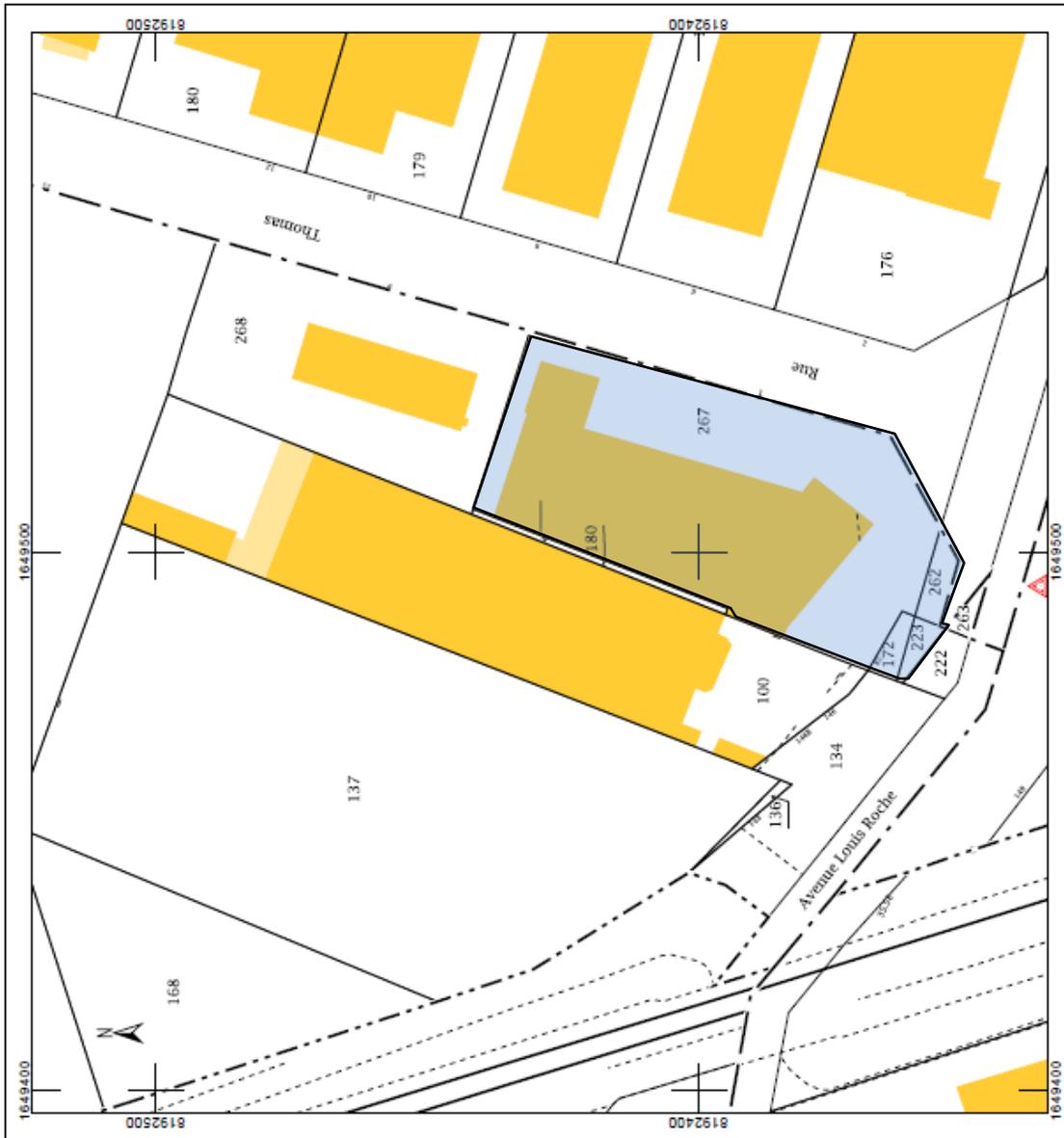
<b>Non classé (N.C.)</b>	Toutes les activités de l'établissement sont en dessous des seuils de classement de la nomenclature. L'établissement n'est pas une installation classée. Il relève de la police du Maire.
<b>Déclaration (D)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
<b>Déclaration avec contrôle (D.C.)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service mais elle fait en plus l'objet d'un contrôle périodique effectué par un organisme agréé par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (M.E.E.D.D.M.).
<b>Enregistrement (E)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'un enregistrement avant sa mise en service. Régime allégé, un arrêté d'enregistrement est édicté par le Préfet sur la base d'un arrêté ministériel.
<b>Autorisation (A)</b>	L'installation classée doit, préalablement à sa mise en service, faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le Préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Dans l'affirmative, un arrêté préfectoral d'autorisation est élaboré au cas par cas.
<b>Autorisation avec servitudes (A.S.)</b>	Correspond à peu de chose près aux installations « SEVESO seuil haut » au sens de la directive européenne « SEVESO II ». Ces installations présentent des risques technologiques ; la démarche est la même que pour l'autorisation mais des servitudes d'utilité publique sont ajoutées dans le but de maîtriser l'implantation des tiers à proximité.

**Site non répertorié au 07/06/2020.**

*Source : Base des Installations classées du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire*



# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département : HAUTS DE SEINE Commune : GENEVILLIERS	Section : L Feuille : 000 L 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 02/06/2020 (Niveau horaire de Paris)	Coordonnées en projection : RGF93 CC 49	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : NANTERRE PTCC des Hauts-de-Seine 235, Avenue Georges Clémenceau 92756 92756 NANTERRE cedex M : 01 41 37 84 50 - Fax pfgc.hauts-de-seine@dgi.pf.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
--	---	---	---	--



# L'URBANISME

---

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de GENNEVILLIERS dans le périmètre d'une zone UE, secteur UEe**, zone d'activités économiques du territoire communal.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation

Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux liés ou pas à la revente et d'engins de chantiers, de déchets, les activités de dépannage ou de remorquage de véhicules accidentés ou d'occasion, les dépôts non couverts de véhicules ainsi que toute entreprise ou activités liées à l'automobile pouvant entraîner le stationnement de véhicules.

Les déchetteries.

Les terrains de camping, le stationnement de caravanes.

Les carrières.

Les affouillements, exhaussements des sols.

Les remblaiements et les sous-sols en zone A.

Les établissements de dressage, d'élevage et d'abattage d'animaux.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées.

### Eaux pluviales

Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pan coupé pour les parcelles d'angle : les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un segment de droite de 7 m de longueur coupant l'angle de l'unité foncière et formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



## ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments calculée au niveau du sol naturel ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain, sauf pour les bâtiments à usage de bureaux pour lesquels elle sera de 50%. En cas de pluralité d'affectations, le CES maximum autorisé sera celui de l'affectation dominante.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue d'une construction ou installation nouvelle ne peut excéder 35 mètres au faîtage.

## ■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Sans objet.*

- ✓ ***Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.***

## ■ DESIGNATION NOTARIALE

*Un ensemble immobilier situé à GENNEVILLIERS (92230), 87 rue du Moulin de Cage et 1, rue Thomas Edison cadastré,*

*Section L numéro 267 – 1, rue Thomas Edison – pour une contenance de 31 a 40 ca.*

*Section L numéro 223 – avenue Louis Roche – pour une contenance de 48 ca.*

*Section L numéro 172 – 85, rue du Moulin de Cage – pour une contenance de 74 ca.*

*Section L numéro 262 – rue Thomas Edison – pour une contenance de 74 ca.*

*Comprenant :*

- **Un bâtiment principal** d'une superficie de 1.704 m<sup>2</sup> composé de locaux de bureau, de production, et de stockage comprenant :

*Au rez-de-chaussée :*

*Un rez-de-chaussée par sas, accueil avec comptoir desservant le hall d'accès à l'étage et aux dégagements, salles d'archives, réfectoire, vestiaires et sanitaires.*

*Espace de stockage d'environ 1.098 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5 m.*

*Salle de réception avec porte intérieure 3x3, salle de livraison avec porte extérieure de 3x3, salle de conditionnement, atelier avec local compresseur.*

*Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.*

*À l'étage :*

*Accès par l'escalier donnant sur dégagements et sur une dizaine de salles de bureaux et un local technique.*

*Mezzanine donnant sur l'espace de stockage avec accès direct par escalier.*

*La superficie de l'ensemble de l'étage est de 606 m<sup>2</sup>.*

- **Un second bâtiment** d'une superficie de 365 m<sup>2</sup> environ composé de :

*Un espace de stockage bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5 m avec la jouissance d'un rack à palettes électrique (Movirack).*

*Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.*



- **Un troisième bâtiment** d'une superficie de 199 m<sup>2</sup> environ composé de locaux à usage de bureau et d'atelier comprenant :

Au rez-de-chaussée :

Une entrée principale avec accès à l'étage, une salle d'archivage et un atelier.

La superficie de l'ensemble de ce niveau est de 80 m<sup>2</sup>.

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

A l'étage :

Accès par l'escalier donnant sur des bureaux et une salle d'archivage.

La superficie de l'ensemble de l'étage est de 119 m<sup>2</sup>.

A l'extérieur, la totalité des parkings.

## ■ **DESIGNATION CADASTRALE**

Commerces et bureaux sis 1, rue Thomas Edison à GENNEVILLIERS (92230), catégorie DEP5 cadastrés Section L n°267.

## ■ **DESCRIPTION**

Il s'agit d'un tènement immobilier à usage d'activités, d'entreposage et de bureaux, édifiés fin 2012.

### ➤ **Murs et ossatures**

Charpente métallique.

Bardage métallique double peau.

### ➤ **Couverture**

Toiture terrasse.



➤ **Menuiseries extérieures**

Double vitrage aluminium.

➤ **Distribution**

L'Exposant n'ayant pas pu pénétrer à l'intérieur des locaux, le descriptif intérieur n'a pu être effectué.

➤ **Surface commercialisable**

Cette notion est souvent utilisée pour les locaux à caractère commercial (bureaux, activités...). Elle correspond à la surface brute sous réserve de la comptabilisation effective des parties de locaux à usage commun (circulations horizontales, sanitaires...).

Désignation	Surfaces commercialisables
Activités	1.472 m <sup>2</sup>
Bureaux	724 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>2.196 m<sup>2</sup></b>

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation sous réserve de vérification par un Géomètre Expert. La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

➤ **Equipements privatifs**

Pour mémoire.

➤ **Concessionnaire**

Electricité : desservie et raccordée.  
Eau : desservie et raccordée.



➤ **État général**

Depuis l'extérieur, les locaux semblent dans un bon état d'usage et d'entretien.

Bon plan de distribution et fonctionnalité entre les surfaces de bureaux et les surfaces annexes nécessaires à l'activité.

Garantie décennale applicable sur tout ou partie des locaux.



## SERVITUDES

---

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

### ■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

*Pour mémoire.*

### ■ PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Zone inondable à forte probabilité.

## FISCALITE

---

### ■ TAXES FONCIERES

*Pour mémoire.*

### ■ TAXES SUR LES BUREAUX

*Pour mémoire.*

### ■ COTISATIONS FONCIERES DES ENTREPRISES

*Pour mémoire.*

## SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

---

Les locaux sous expertise font l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier entre la S.A. BATI LEASE et S.A. OSEO au profil de la S.C.I. EDISON.

### ■ ÉCONOMIE DU CREDIT-BAIL

- **Crédit-Bailleur** : S.A. BATI LEASE et S.A. OSEO
- **Crédit-Preneur** : S.C.I. EDISON

Situation locative	Crédit-preneur
Crédit-bail S.S.P. 15 ans à compter du.....12/07/2012 Financement : 3.636.300,00 €	S.C.I. EDISON
1. <u>Loyer à taux fixe garanti</u>  12/07/2012 : 31.151,61 €/trimestre H.T. <b>Soit loyer annuel de 124.606,44 €/an H.T.</b>  2. <u>Loyer correspondant au financement sur ressources propres</u>  12/07/2012 : 14.548,73 €/trimestre H.T. <b>Soit loyer annuel de 58.194,92 €/an H.T.</b>	
Expiration.....12/07/2027	

### Rapport métrique

3.636.600 € / 2.196 m<sup>2</sup> = **1.656 €/m<sup>2</sup>**



## ➤ **Clauses commerciales**

### Destination des lieux

« à usage de bureaux et d'entrepôts en vue de l'activité de stockage de produits non polluants, non classés dans la catégorie « inflammable. »

### Cession et sous-location

Cession avec accord préalable et par écrit.

Sous-location avec accord préalable et par écrit et dont la durée ne pourra être supérieure à celle restant à courir pour le crédit-bail.

## ➤ **Clauses immobilières et de jouissance**

### Entretien et réparations

Réparations locatives (article 1754 C.C.) à la charge du preneur.

Réparations de gros entretien (article 605 C.C.) à la charge du preneur.

**Grosses réparations (article 606 C.C.) à la charge du preneur.**

### Travaux d'amélioration

Abandonnés sans indemnité au bailleur en fin d'occupation.

### Jouissance

Clauses usuelles.

## ➤ **Clauses financières**

### Indexation

Sans objet.

### Fiscalité

Taxes foncières à la charge du crédit-preneur.

### Assurances



Risques locatifs d'usage à la charge du crédit-preneur.

## ■ ÉCONOMIE DU BAIL DE SOUS-LOCATION COMMERCIAL

- **Locataire-principal** : S.C.I. EDISON représentée par son Gérant, Monsieur Franck PELLETIER.
- **Sous-Locataire** : S.A.S. PRO DISCOUNT représentée par son Gérant, Monsieur Adel MICHAREK.

Situation locative	Exploitation
Bail de sous-location S.S.P. 10 ans à compter du.....01/08/2016 Location d'une surface de 2.196 m <sup>2</sup> Loyer de base : 264.000,00 €/an H.T. H.C.	S.A.S. PRO DISCOUNT
Indexation annuelle*.....01/08/2019 281.120,11 €/an H.T. H.C.	
Expiration.....31/07/2026 Renouvellement.....01/08/2026	

\*Le loyer révisé au 01/01/2020 :

$$\frac{264.000,00 \text{ €}}{108,56 (3T2016)} \times 115,60 (3T2019) = 281.120 \text{ €}$$

**Rapport métrique** : 281.120 € / 2.196 m<sup>2</sup> = **128 €/m<sup>2</sup>**

*Valeur locative en corrélation avec le marché immobilier et le régime du contrat de bail de sous-location commercial.*

### ➤ **Clauses commerciales**

#### Destination des lieux

*« Les locaux Loués objets du Bail devront exclusivement être consacré par le Sous-Locataire à l'usage exclusif de l'exploitation d'une activité de restauration et de vente aux particuliers et aux professionnels de produits alimentaires, à l'exclusion de toute autre activité »*

#### Cession et sous-location

Cession avec consentement exprès et par écrit du locataire principal.



## ➤ ***Clauses immobilières et de jouissance***

### Entretien et réparations

Réparations locatives (article 1754 C.C.) à la charge du preneur.  
Réparations de gros entretien (article 605 C.C.) à la charge du preneur.  
Grosses réparations (article 606 C.C.) à la charge du bailleur.

### Travaux d'amélioration

Abandonnés sans indemnité au bailleur en fin d'occupation.

### Jouissance

Clauses usuelles.

Le Sous-Locataire s'engage à entreposer au sein des Locaux Loués aucun produit polluant ou classés dans la catégorie « inflammable ».

## ➤ ***Clauses financières***

### Indexation

Indexation annuelle automatique en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié à l'INSEE.

### Fiscalité

Taxes foncières à la charge du preneur.

### Assurances

Risques locatifs d'usage à la charge du preneur.

# LE MARCHÉ IMMOBILIER

## POINT DE VUE UTILISATEURS

---

Le marché des bâtiments industriels est difficile à appréhender en raison du faible nombre de transactions recensées chaque année sur l'ensemble du territoire national : la très grande majorité des sites sont détenus par des propriétaires-exploitants qui ne proposent ces biens sur le marché de la vente ou de la location que dans le cadre de cessation ou de transferts d'activités.

Le marché des locaux industriels, après une hausse sensible, s'est très sévèrement dégradé depuis 2008. Depuis la baisse de la production de produits manufacturés a en effet entraîné des destructions d'emplois significatives et une offre disponible beaucoup plus importante de locaux.

L'intérêt des acquéreurs s'est renforcé et recentré sur des sites proches des voies de communication et des grandes agglomérations. En outre, les incertitudes économiques ont poussé les investisseurs à être plus exigeants quant à leur rendement qui a été majoré. Les unités de petites et moyennes dimensions conservent une certaine liquidité, surtout si une activité existante permet de démontrer leur attractivité.

La perspective d'un redressement significatif du marché des locaux d'activités industrielles de grande taille n'est pas d'actualité, du fait des exigences des acquéreurs et du contexte économique défavorable.

## POINT DE VUE INVESTISSEURS

---

Certaines transactions sont enregistrées dans le cadre d'une externalisation de patrimoines immobiliers : des investisseurs spécialisés achètent les sites industriels et les louent aux sociétés d'exploitation qui occupent les lieux.

Par ailleurs et corrélativement à l'augmentation des risques économiques (depuis fin 2008), les taux exigés par les investisseurs pour rentabiliser leur capital ont donc augmenté. Ces taux investisseurs ont depuis fortement progressé : de 1 à 1,5 % sur les très bons emplacements, mais de 2 à 3% sur les emplacements moyens médiocres.

Ce type d'opération n'est envisageable que dans le cadre de baux commerciaux fermes de longue durées car les investisseurs craignent le risque de vacance locative en cas de départ des locataires en place (il s'agit souvent de biens difficiles à louer ou à vendre car des sites sont généralement conçus pour accueillir des processus de production spécifiques. Il convient de noter que ces opérations, fréquentes entre 2002 et 2007, sont moins fréquentes actuellement en raison du contexte économique difficile : les investisseurs cherchent surtout à sécuriser leurs placements en achetant des biens considérés comme peu risqué (bureaux à PARIS Q.C.A. et commerces de pied d'immeubles « prime »). Toutefois, certains investisseurs « opportunistes » sont disposés à acquérir des sites industriels à condition que les taux de rendement nets soient attractifs : entre 9 et 10 % à proximité de pôles urbains économiquement dynamiques et entre 10 et 13 % pour des locaux de seconde main, supportant des risques locatifs, et situés dans des secteurs courants ou dans les zones rurales.



# ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

**Préambule** : Nous déterminerons la valeur vénale actuelle de ce tènement immobilier par le recoupement des :

A) **valeur vénale actuelle** sous couvert d'un contrat de bail de sous-location commerciale

B) **valeur vénale théorique** pour des locaux vacants.

## **A) VALEUR VENALE ACTUELLE (SOUS LOCATION COMMERCIALE)**

---

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage d'activités, d'entrepôt et de bureaux.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- occupé à la vente sous le couvert d'un bail de sous-location commerciale,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché en utilisant la méthode dite "**par le revenu**" qui consiste à capitaliser la valeur locative actuelle de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale des biens précités, par l'approche suivante :



## ■ METHODE PAR LE REVENU

### ➤ *Détermination d'après la valeur locative actuelle*

*En considérant le loyer annuel H.C. actuel de 275.891,67 €.*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement effectif de 11,50 % :

$$\frac{281.120,11 \text{ €} \times 100}{11,50} = 2.444.522 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 6,97 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**2.285.241 € H.D.**

Et 1.040 € le mètre carré OCCUPÉ toutes surfaces confondues.

**2.280.000 Euros Occupé Hors Droits**  
*(Deux millions deux cent quatre-vingt mille euros)*

\* Barème rapide A1 – Janvier 2019



## B) VALEUR VENALE LIBRE (LOCAUX VACANTS)

---

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage d'activités, d'entreposage et de bureaux.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute location ou occupation,
- avec seules les constructions existantes valorisées (terrain intégré),
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative actuelle en utilisant la méthode, dite "**par le revenu**", qui consiste à capitaliser la valeur actuelle de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

### ■ TAUX DE RENDEMENT THEORIQUE

Ce taux permet de calculer la valeur vénale d'un immeuble ou d'un local à partir de sa valeur locative de marché potentielle. Également appelé « Taux de placement brut théorique », il s'agit d'un taux qui porte sur une valeur vénale « droits inclus ».

Ce taux est donc censé rémunérer un investissement initial comprenant le prix versé au vendeur ainsi que les droits de mutation non récupérables versés à l'État et les autres frais d'acquisition.

Il faut préciser que c'est ce taux de rendement théorique qui est le plus utilisé en immobilier d'entreprise (fourchettes de taux publiées, rendements acceptés sur les immeubles loués au loyer de marché ou destinés à être loués). Il est parfois appelé « taux de base » ou « taux du marché ».



## ■ METHODE PAR LE REVENU

Nous avons valorisé le site dans sa globalité et appliqué des taux de rendement en fonction des critères suivants : situation géographique, environnement économique de référence, caractéristiques immobilières et situation locative actuelle.

Désignation	Surface commercialisable
Activités	2.196 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>2.196 m<sup>2</sup></b>

## ■ LOYER DE BASE

### Références de transactions locatives

Date	Commune	Description	Surf. totale (m <sup>2</sup> )	Loyer facial €/m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	2.016 m <sup>2</sup>	128 €/m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	1.100 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	7.980 m <sup>2</sup>	170 € /m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	3.806 m <sup>2</sup>	170 € /m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	2.012 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	5.300 m <sup>2</sup>	120 € /m <sup>2</sup>
06/2020	92230 Gennevilliers	Locaux d'activités	2.200 m <sup>2</sup>	140 € /m <sup>2</sup>

### Valeur locative théorique

Usage	Superficie	Rapport métrique	Total
Activités	2.196 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	307.440 €
<b>VALEUR LOCATIVE THÉORIQUE arrondie à</b>			<b>300.000 €</b>



## ■ SCENARII DE VALORISATION : ENGAGEMENT LOCATIF DE 12 OU 9 ANNEES

Compte tenu de la rareté des utilisateurs sur cette catégorie d'actifs, n'offrant pas de baux sécurisés, ni de locataires bénéficiant d'une très bonne qualité de signature, nous avons émis deux hypothèses de taux.

### ➤ *Engagement locatif de DOUZE années fermes*

Taux de rendement théorique de 10,00 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{300.000 \text{ €} \times 100}{10,00} = \underline{3.000.000 \text{ €}}$$

### ➤ *Engagement locatif de NEUF années fermes*

Taux de rendement théorique de 11,00 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{300.000 \text{ €} \times 100}{11,00} \simeq \underline{2.720.000 \text{ €}}$$

Nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **2.860.000 €**.

Compte tenu de la nature et de la situation de ces locaux, nous envisagerons un **vide locatif d'une durée de 12 mois**.

Nous retrancherons **3 % de frais de portage/an**, soit :

$$2.860.000 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad \times \quad 1 \quad \approx \quad 85.000 \text{ €}$$

De plus, nous considèrerons des **charges de vacances de l'ordre de 4 €/m<sup>2</sup>/an** pendant les 12 mois de vide locatif, on obtient :

$$2.196 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad \approx \quad 8.700 \text{ €}$$

$$2.860.000 \text{ €} \quad - \quad (85.000 \text{ €} + 8.700 \text{ €}) \quad \approx \quad 2.760.000 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 6,97 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**2.586.052 € H.D.**

Et 1.177 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

**2.580.000 Euros Hors Droits**  
*(Deux millions cinq cent quatre-vingt mille euros)*

\* Barème rapide A1 – Janvier 2020



## VALEUR VENALE GLOBALE

---

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

A) Valeur vénale contractuelle (bail de sous-location commerciale) .....	2.280.000 €
B) Valeur vénale théorique (locaux vacants) .....	<u>2.580.000 €</u>

**Valeur vénale retenue arrondie à 2.430.000 €**

### **2.370.000 Euros à 2.490.000 Euros Hors Droits**

*(Deux millions trois cent soixante-dix mille euros à deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille euros hors droits)*

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

**Observation** : La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

#### → **Réserve** :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.



# FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers appartenant à la S.C.I. EDISON.
- **Objet** Tènement immobilier à usage d'activités.
- **Situation d'occupation** Libre ou occupée.
- **Adresse** 1, rue Thomas Edison  
92230 GENNEVILLIERS.
- **Foncier** Section L n°172, 223, 262, 267 pour une superficie totale de 3.306 m<sup>2</sup>.
- **Superficies** Surface commercialisable : 2.196 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Zone industrielles en mutation.
- + Garantie décennale applicable sur tout ou partie des locaux.
- + Aire de stationnement et de manœuvre.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Projet de Z.A.C à moyen terme.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.



## CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un TÈNEMENT IMMOBILIER À USAGE D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX, libre ou occupé à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**2.370.000 €**

*Deux millions trois cent soixante-dix mille euros*

**2.490.000 €**

*Deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille euros*

*Rappel : La présente étude est réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 mars 2020. Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.*

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

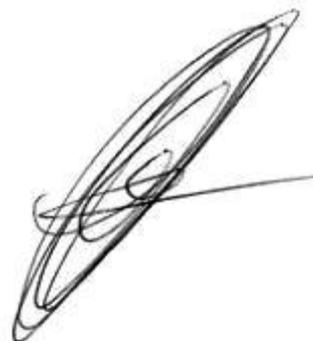
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 8 juin 2020.**

*Le Huit Juin Deux Mil Vingt.*

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,  
Laurent MOITEAUX**



# **CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT**

## **1. REFERENTIEL**

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

## **2. PRINCIPES**

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- \* conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- \* guide méthodologique.
- \* guide des diligences.
- \* principes déontologiques.
- \* confidentialité.

## **3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT**

\* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

## **4. RESERVES**

\* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

\* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

- \* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.
  - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
  - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

\* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

## **5. TERMINOLOGIE**

### **5.1. Valeur vénale**

\* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

- \* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- \* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- \* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate.
- \* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

\* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

\* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### **5.2. Valeur de vente forcée**

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.



## **ANNEXES**

- Contrat de Crédit-bail
- Bail de sous-location
- Extrait du P.L.U.

