

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.N.C. GEOXIA COMPOSANTS

Réf. : 11335



CONSULTATION

VALEUR VÉNALE

Tènement immobilier à usage d'activités

4, rue de l'Ecu de France
Lieudits « La Ruelle Flot » et « Le Clos d'Envie »
Section ZS n°46, 47, 48, 49, 50 et 54
60420 MAIGNELAY-MONTIGNY



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 3 février 2021 de Madame Anne POITTE, Secrétaire Générale de la société GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Consignation : 2.200,00 €.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 4, rue de l'Ecu de France - Lieudits « La Ruelle Flot » et « Le Clos d'Envie » - 60420 Maignelay-Montigny.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 10 mars 2021, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

Support de travail

- Titres de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Plan de superficie.
- Extrait du P.L.U.



PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	<i>p.4</i>
Emplacement et Situation.....	<i>p.6</i>
Le Foncier.....	<i>p.11</i>
Urbanisme.....	<i>p.18</i>
Le Bâti.....	<i>p.20</i>
Servitudes.....	<i>p.24</i>
Fiscalité.....	<i>p.25</i>
Situation d'occupation.....	<i>p.26</i>

Le Marché immobilier	<i>p.27</i>
-----------------------------	-------------

Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	<i>p.30</i>
--	-------------

Fiche de résumé conclusif d'expertise	<i>p.35</i>
--	-------------

Conclusion

Valorisation.....	<i>p.35</i>
-------------------	-------------

Clauses d'utilisation du rapport.....	<i>p.36</i>
--	-------------

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



OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :

- S.N.C. GEOXIA COMPOSANTS



MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ	5026	DEP DIR	60 0	COM	374 MAIGNELAY MONTIGNY	TRES	055	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	01085														
Propriétaire CHEZ PHENIX METAL 80 DE L'INDUSTRIE 37530 NAZELLES-NEGRON PUCMSW SNC GEOXIA COMPOSANTS																								
PROPRIÉTÉS BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			ÉVALUATION DU LOCAL																		
AN	SEC	N° PLAN/PART/VOIRIE	N° C	N° N°	CODE RIVOLI	BAT EXT	NIV	N° PORTE	N° N°	N° N°	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	RC	TEOM	
88	ZS	46		01	01	01	00	01001	0307527 L		A			U			3044					E	5044	71638
REV IMPOSABLE COM 76682 EUR COM											R EXO		0 EUR		DEP		R IMP		76682 EUR					

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											ÉVALUATION													
AN	SECTION	N° PLAN/VOIRIE	N° N°	N° N°	CODE RIVOLI	PARC/FF/DT/PRIM	S	TAR	S	SUP GR	CL	NAT CULT	CONTEenance BA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER				
88	ZS	46		01	01	01	00	01001	0307527 L		A													
REV IMPOSABLE 0 EUR COM											R EXO		0 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	



EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 90 kilomètres au NORD de PARIS.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.
Département de l'OISE (60).
Arrondissement de CLERMONT.
- ✓ Intercommunalité du Plateau Picard.
- ✓ Superficie de la commune : 18,79 km².
- ✓ Population : environ 2.700 habitants (*soit une densité d'environ 145 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Autoroutes A1 et A16.
 - Nationale N31.
 - Départementales D47 et D938.
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - Gare S.N.C.F. de TRICOT à environ 10 kilomètres.
- ✓ Liaison aérienne :
 - Aéroport PARIS-BEAUVAIS environ 35 kilomètres.



■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe à l'Ouest de la commune de MAIGNELAY-MONTIGNY, dans zone mixte à vocation industrielle et agricole, à proximité des routes départementales D47 et D938 et à environ un kilomètre du centre-ville de la commune.

Accès à l'autoroute A1 à environ 20 kilomètres.

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables*, commune de MAIGNELAY-MONTIGNY, au Nord-Est de l'agglomération de BEAUVAIS, dans une zone d'activités correctement desservie par les voies et dessertes.



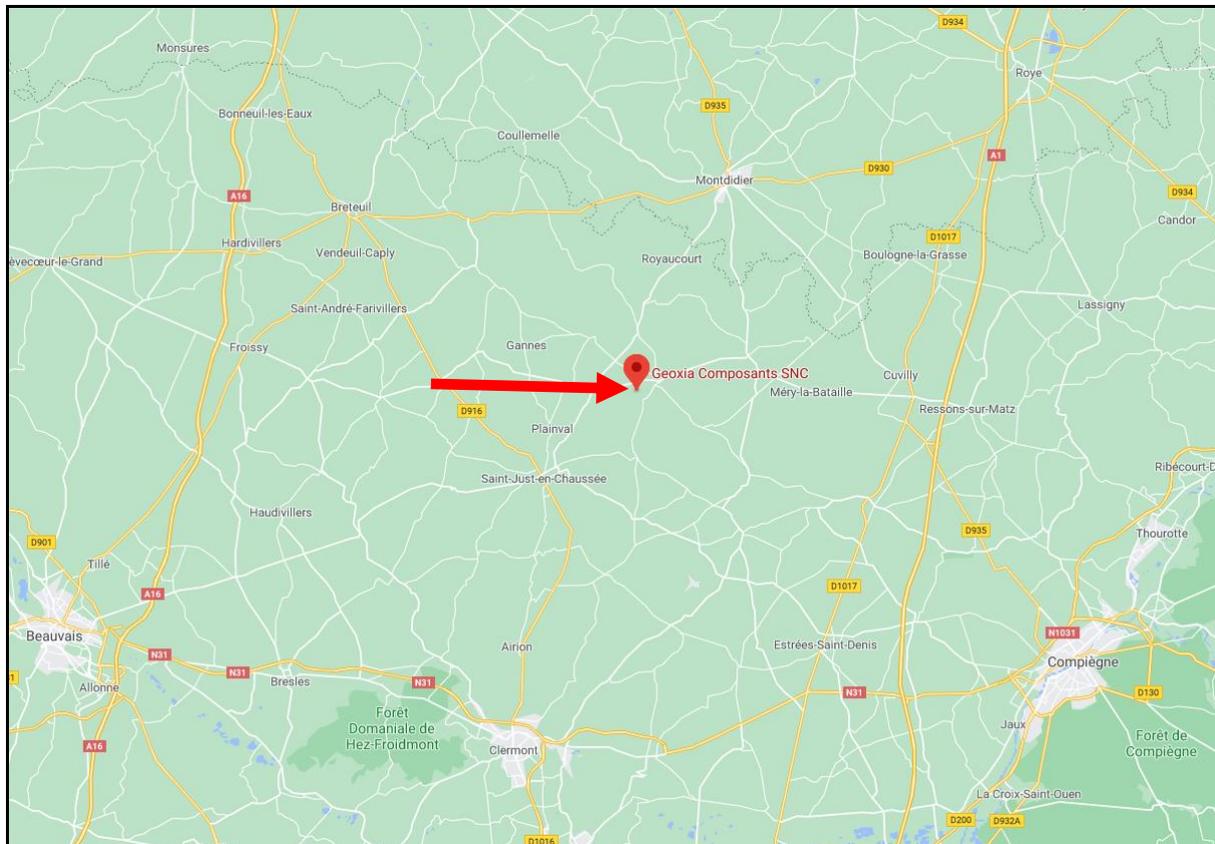
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

60420 Maignelay-Montigny.



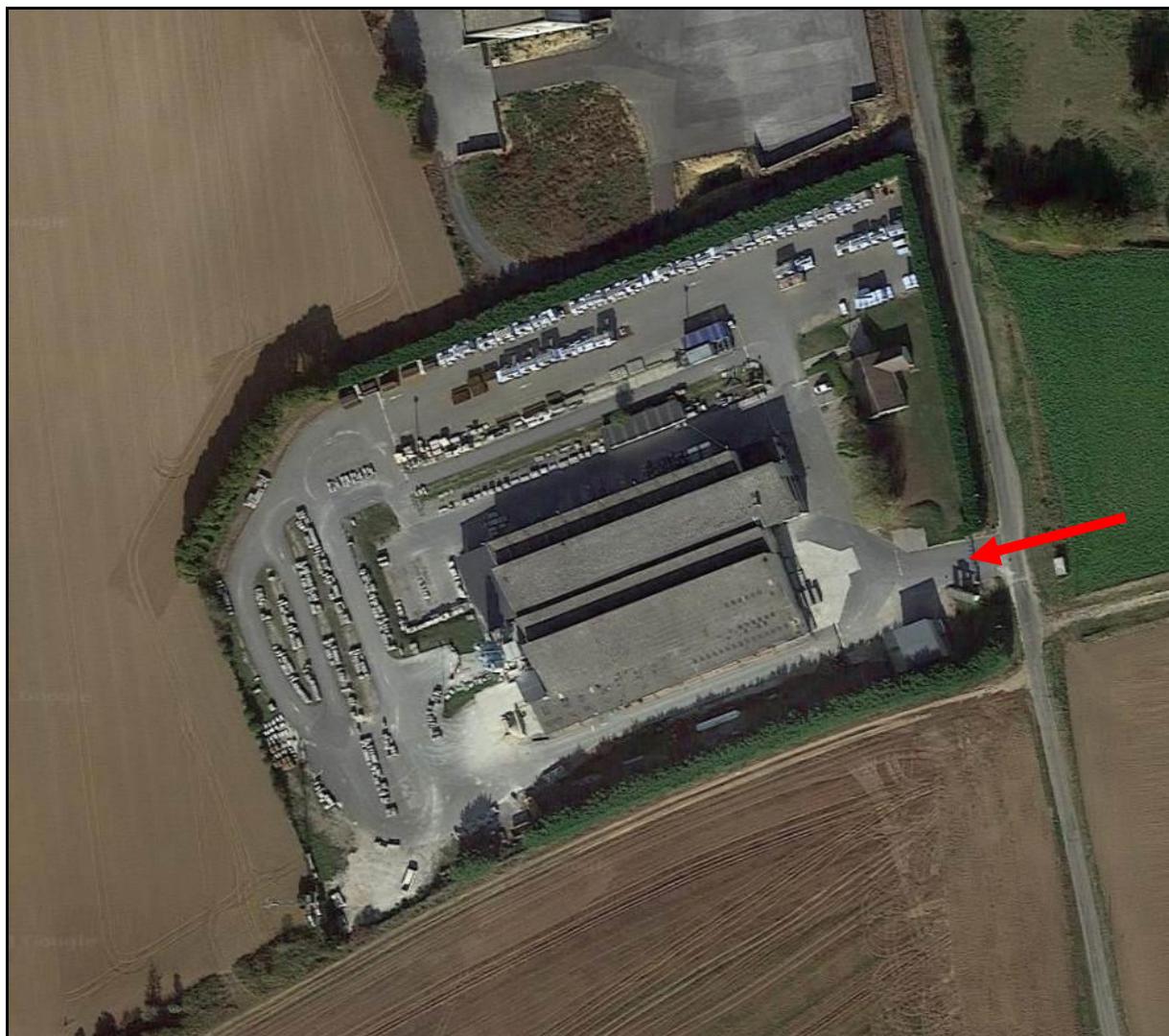
■ PLAN LOCAL

4, rue de l'Écu de France - Lieudits « La Ruelle Flot » et « Le Clos d'Envie »
60420 Maignelay-Montigny.



■ VUE AÉRIENNE

4, rue de l'Ecu de France - Lieudits « La Ruelle Flot » et « Le Clos d'Envie »
60420 MAIGNELAY-MONTIGNY.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

Section ZS n°46 pour une superficie de 5.504 m².

Section ZS n°47 pour une superficie de 594 m².

Section ZS n°48 pour une superficie de 13.357 m².

Section ZS n°49 pour une superficie de 485 m².

Section ZS n°50 pour une superficie de 1.133 m².

Section ZS n°54 pour une superficie de 3.204 m².

Soit une unité foncière de 24.277 m².

■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Ces parcelles forment une unité foncière en forme de rectangle non régulier sise en première position sur la rue de l'Écu de France, sous le numéro 4.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et est encombrée par deux *constructions à usage de bureaux et à usage d'activités.*

Entièrement clos par divers grillages métalliques avec accès depuis la rue par un portail métallique.

Autour, aire de manœuvre et de circulation sous enrobé, aire de stationnement en enrobé et espace vert.

✓ ***Unité foncière encombrée de constructions à usage de bureaux et d'activités.***

■ 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 abattement 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 *inventorié* au 31/03/2021.

FICHE BASIAS

Date de création de la fiche : 16/04/2003

Raison sociale : Eléments béton de Picardie (ex CMI - ALSKANOR (Sté) (ex : Sté ALSETEX ; ex Sté de Construction de maisons industrialisées)

État de connaissance : Inventorié

État d'occupation du site : En activité

Date de première activité : 21/03/1996



Historique des activités du site :

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...	C16.10B	21/03/1966		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD 60 Senlis : 1275W10	Travail du bois avec application de peinture
2	Génie civil, construction d'ouvrage, de bâtiment, (couverture, tunnel, canalisation, ligne électrique, étanchéité, route, voie ferrée, canal, levage, montage)	F42	21/03/1966		Déclaration	3ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD 60 Senlis : 1275W10	Construction de maisons industrialisées
3	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	21/03/1966		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD 60 Senlis : 1275W10	DLI de 5m3 de fuel
4	Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)	C23.5	21/11/1969		Déclaration	3ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AD 60 Senlis : 1275W10	Centrale à béton et dépôt de ciment
5	Fabrication d'ouvrages en béton, en ciment ou en plâtre ; de mortier	C23.6	03/06/1994		Déclaration	3ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 60 Beauvais : 220	Fabrication de béton
6	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	C25	03/06/1994		Déclaration	2ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 60 Beauvais : 220	Travail mécanique des métaux
7	Compression, réfrigération	D35.45Z	03/06/1994		Déclaration	3ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 60 Beauvais : 220	Compresseur
8	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	V89.03Z	03/06/1994		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 60 Beauvais : 220	DLI (fuel)
9	Production, transport et distribution d'électricité	D35.1	03/06/1994		Déclaration	1er groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 60 Beauvais : 220	Charges d'accumulateurs

➤ **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 29/03/2021.

■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

➤ *Risques faisant l'objet d'une obligation d'information*

Néant.

➤ *Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information*



Argile

2/3

1 : Exposition faible

2 : Exposition moyenne

3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

➤ *Autres informations*



Risques miniers

Il n'y a pas de plan de prévention des risques (PPR) recensé sur les risques miniers.



Risques technologiques

Il n'y a pas de plan de prévention des risques (PPR) recensé sur les risques technologiques.



Risques naturels

Il n'y a pas de plan de prévention des risques (PPR) recensé sur les risques naturels.



Pollution des sols

Votre parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols.
Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur votre parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.



Bruit

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

■ 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 :

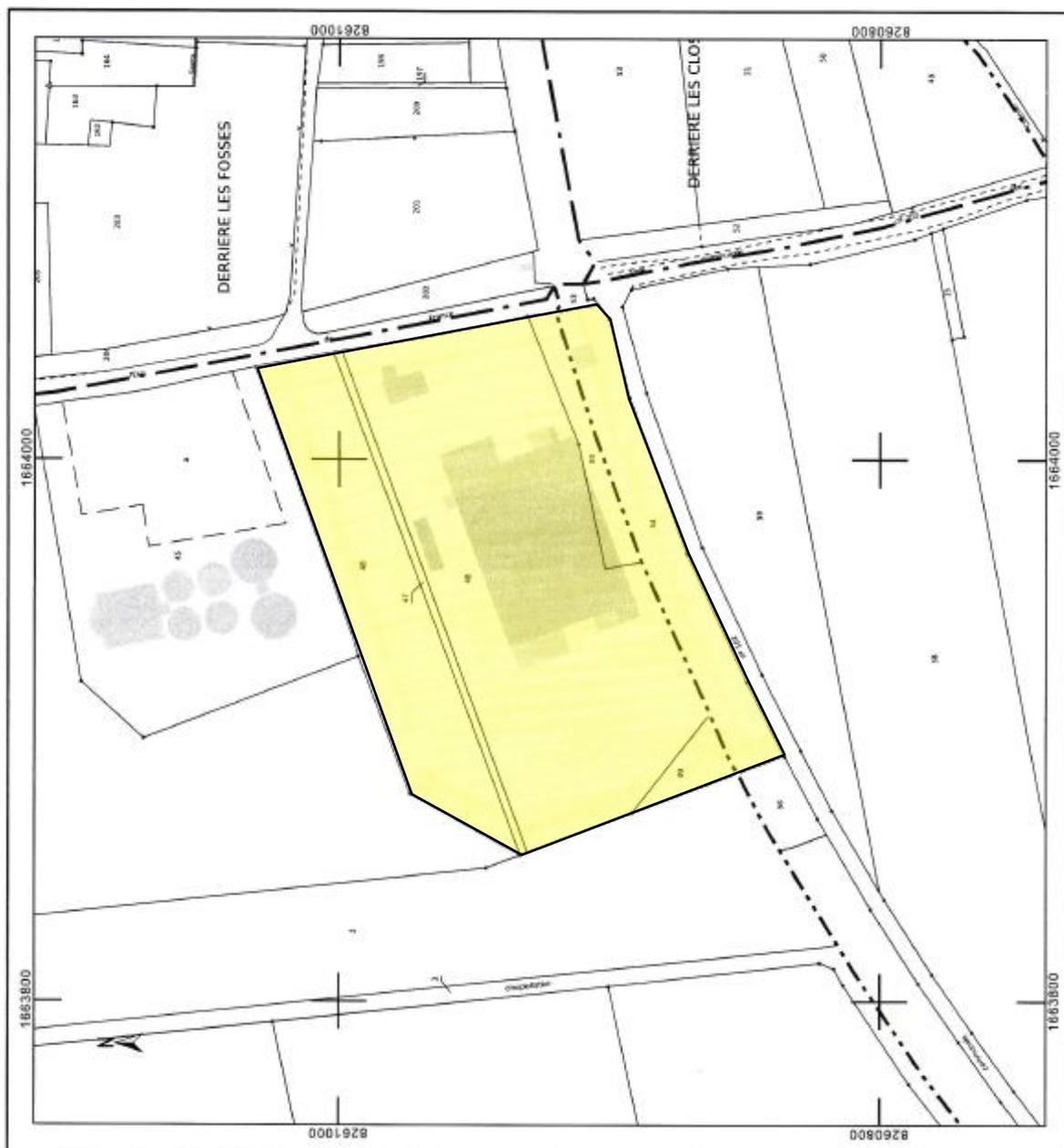
Non classé (N.C.)	Toutes les activités de l'établissement sont en dessous des seuils de classement de la nomenclature. L'établissement n'est pas une installation classée. Il relève de la police du Maire.
Déclaration (D)	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
Déclaration avec contrôle (D.C.)	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.).
Enregistrement (E)	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.
Autorisation (A)	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.
Autorisation avec servitudes (A.S.)	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 soumis à la réglementation I.C.P.E. au 31/03/2021.

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 :
OISE

Commune :
MAGNELAY MONTIGNY

Section : ZS
Feuille : 000 ZS 01

Echelle d'origine : 1/20000
Echelle d'édition : 1/20000

Date d'édition : 02/03/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

BEAUVAIS
POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION
CADASTRALE 60018
60018 BEAUVAIS CEDEX
 tél. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-79-55-17
 cotf.beauvais@lgf.fr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Complexes publics



L'URBANISME

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAIGNELAY-MONTIGNY dans le périmètre d'une zone UI**, zone regroupant des activités existantes, industrielles, artisanales et commerciales.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessous.

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds ou plus de 40 véhicules légers.



■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 mètres.

■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- ✓ *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

Commune de MAIGNELAY-MONTIGNY (Oise)

Les parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

- *Section ZS n°47 « la ruelle flot », pour cinq ares quatre-vingt-quatorze centiares (5a94ca) ;*
- *Section ZS n°49 « la ruelle flot », pour quatre ares quatre-vingt-cinq centiares (4a85ca).*

Une parcelle de terre d'une contenance d'un hectare quarante-neuf ares soixante-quinze centiares, lieudit « La Ruelle Flot », cadastrée section ZS savoir :

- *Numéro 50, pour une contenance de onze ares trente-trois centiares.*
- *Numéro 48, pour une contenance d'un hectare trente-trois ares cinquante-sept centiares.*

Une parcelle de terre cadastrée Section ZS, numéro 54, lieudit « Le Clos d'Envie » pour une superficie de trente deux ares quatre centiares (32a04ca).

■ DESIGNATION CADASTRALE

Établissement industriel sis 4, rue de l'Ecu de France 4, rue de l'Ecu de France - Lieudits « La Ruelle Flot » et « Le Clos d'Envie » à MAIGNELAY-MONTIGNY (60420), cadastré Section ZS n°46, 47, 48, 49, 50 et 54 pour une superficie totale de 24.277 m².

■ DESCRIPTION

Le tènement immobilier à usage d'activités est composé comme suit :

- Un bâtiment à usage d'activités pour la partie usine, élevé de plain-pied avec un auvent.
- Un bâtiment à usage de bureaux, élevé de plain-pied, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel.

➤ **Murs et ossatures**

Fondations et dalle béton.
Soubassement sous enduit.
Ossature métallique.
Plaque de béton.
Élévation bardage métallique.

➤ **Couverture**

Charpente métallique.
Couverture bac acier.
Toiture en tuile.

➤ **Menuiseries**

Menuiserie double vitrage aluminium et pvc.

➤ **Orientation**

Façade avant bâtiment bureaux : Ouest.
Façade avant bâtiment activités : Est.



➤ **Distribution**

Le tènement immobilier à usage d'activités est distribué comme suit :

- Du bâtiment à usage de bureaux sur la droite à l'entrée du site ainsi que les places de stationnements.
- Du bâtiment type local d'activités pour la partie usine au centre du site.
- D'une zone de stockage extérieure sur enrobée à l'arrière du site.

➤ **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	Surface commercialisable
Activités	3.160 m ²
Abris de stockage	340 m ²
Magasin	110 m ²
Bureaux/Locaux sociaux	370 m ²
SURFACE TOTALE	3.980 m²

→ 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.

➤ **Équipements privatifs**

- Éclairage zénithal.
- Puit de lumière.
- Portes sectionnelles.
- Accès piéton.
- Trois silos.

➤ **Concessionnaire**

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

➤ **Etat général**

Il s'agit de locaux dans un état d'usage et d'entretien courant.

Bon plan de distribution et fonctionnalité des surfaces d'activités.



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

Simple.

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 sont actuellement occupés par la Société S.N.C. GEOXIA COMPOSANTS.

Néanmoins, ils seront considérés comme libres de toute location ou occupation quelconque.

- ✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**



LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAUX D'ACTIVITÉS EN RÉGION

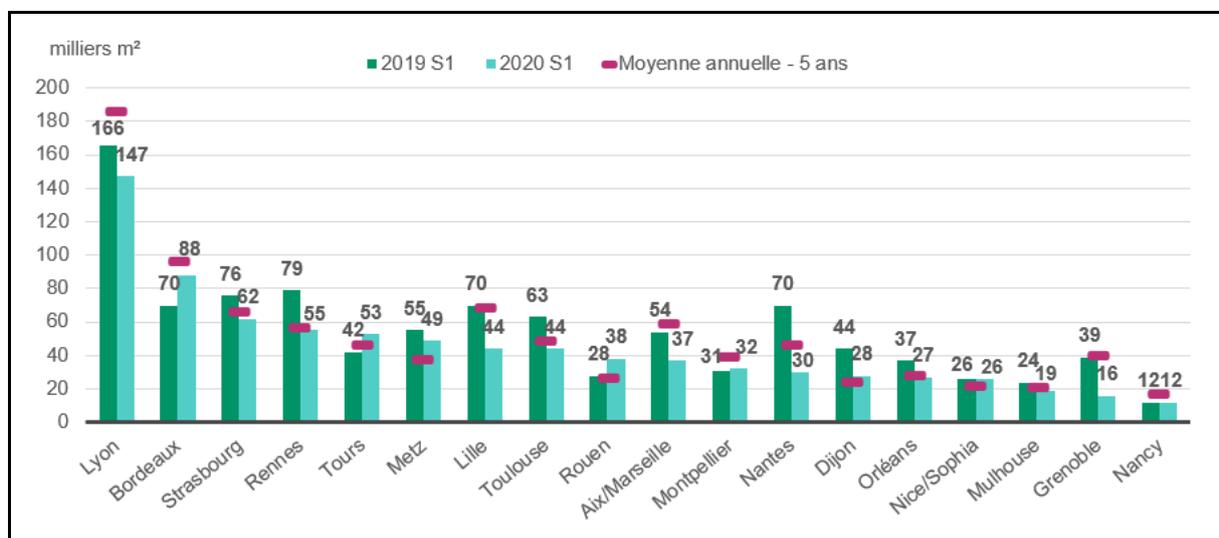
UN DEBUT D'ANNEE EN TROMPE L'ŒIL

Au cours du premier semestre 2020, plus de 800.000 m² ont été commercialisés sur le marché des locaux d'activité en régions, un volume en retrait de - 18 % par rapport au premier semestre 2019. Néanmoins, ce recul reste modéré par rapport à d'autres classes d'actifs. Le marché montrant ainsi sa résilience face à la crise.

En ce début d'année, LYON conserve sa position de 1^{er} marché régional, concentrant près de 20 % du volume placé global, malgré un léger ralentissement par rapport à l'année dernière (- 11 %). Profitant d'un premier semestre dynamique, BORDEAUX arrive en 2^{ème} position du classement (avec 88.000 m² placés soit 11 % du marché), suivie de STRASBOURG (8 % du volume global).

Si un ralentissement du volume placé est observé, certaines villes ont bénéficié d'un marché animé avec des variations stables ou à la hausse sur ce 1^{er} semestre, à l'image de BORDEAUX (+ 26 %), TOURS (+ 26 %) ou encore ROUEN (+ 36 %).

Transactions au cours du 1^{er} semestre - Évolution 2019/2020



UNE OFFRE DISPONIBLE STABLE PAR RAPPORT A FIN 2019

L'offre disponible à un an est restée relativement stable par rapport à la fin de l'année dernière. Au 30 juin 2020, elle s'établissait ainsi à près de 3 millions de m². L'offre neuve reste nettement minoritaire et s'est légèrement contractée (- 6 % vs fin 2019) pour s'établir à 423.000 m² à la fin du 1^{er} semestre. Néanmoins, la situation apparaît contrastée suivant les régions. En effet, si MARSEILLE, NANTES, NICE ou encore STRASBOURG affichent une offre neuve avoisinant les 30 %, d'autres marchés comme MULHOUSE, NANCY, ORLÉANS ou METZ proposent quasiment exclusivement des bâtiments de seconde main (avec des taux de neufs inférieurs à 5 %).

LES DEMANDES ENREGISTREES SE MAINTIENNENT

Signe d'une attractivité confirmée et donnée particulièrement rassurante, les demandes exprimées en régions sont stables par rapport au 1^{er} semestre 2019, malgré un contexte particulièrement chahuté avec la crise sanitaire.

Au début de l'année 2020, elles concernent ainsi plus d'1,2 millions de m² (1,234 millions de m² vs 1,249 millions de m² au 1^{er} semestre 2019).

Les utilisateurs sont majoritairement à la recherche de locaux d'activité à acquérir, d'une surface inférieure à 2.000 m².

L'attrait des marchés Core s'est conforté pendant la crise, la plupart des villes de la dorsale connaissent ainsi une demande en hausse, à l'instar de LILLE, LYON ou encore ORLÉANS.

UN MARCHE DE L'INVESTISSEMENT RESILIENT

Environ 430 millions d'euros ont été investis en Activité sur l'ensemble de la FRANCE au cours des six premiers mois de l'année. Cela représente certes une diminution de 17 % par rapport au premier semestre 2019, mais c'est un résultat nettement supérieur à la moyenne 10 ans (239 M€). Sur l'ensemble des engagements, environ 40 % se sont réalisés en régions, soit une part équivalente à celle constatée en moyenne sur les 10 dernières années. Le marché des locaux d'activités est donc dynamique en régions et ce semestre, c'est justement dans un marché régional que s'est signée la plus importante opération : le groupe ATLANT VOISIN s'est positionné sur le parc Vendôme, une opération mixte de plus de 20.000 m², situé dans la métropole lilloise. Cet ensemble, composé majoritairement de locaux d'activités, s'est vendu pour un montant proche de 35 millions d'euros.

Concernant les taux de rendement, ils ont enregistré une baisse constante depuis 2016. Le taux « prime » se situe aujourd'hui autour des 5,00 %.



ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE LIBRE

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

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.

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
Bureaux	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
Logistique	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
Hôtellerie	3,75 %* - 5,00 %	3,75 %* - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
Centres commerciaux	4,25 % - 9,50 %			
Résidentiel (hors maison)	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

** Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

■ 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	3.160 m ²
Abris	340 m ²
Magasin	110 m ²
Bureaux/Locaux sociaux	370 m ²
SURFACE TOTALE	3.980 m²

■ LOYER DE BASE

Références de transactions locatives

Date	Adresse	Description	Surf. totale (m ²)	Loyer facial €/m ²
03/2021	80700 Roye	Entrepôt, aire de retournement, parking privatif	6.400 m ²	31 €/m ²
03/2021	60190 Estrée-Saint-Denis	Entrepôt, bureaux, portes à quai, porte sectionnel, parking privatif	11.932 m ²	39 €/m ²
03/2021	80700 Roye	Locaux d'activités/Entrepôt, bureau, quais, porte sectionnelle, parking privatif	5.184 m ²	35 €/m ²
03/2021	80700 Roye	Entrepôt, bureaux, quais, site clos	2.900 m ²	36 €/m ²

Valeur locative théorique

Usage	Superficie	Pondération	Superficie pondéré
Activités	3.160 m ²	1	3.160 m ²
Abris de stockage	340 m ²	0.2	68 m ²
Magasin	110 m ²	0.8	88 m ²
Bureaux/Locaux sociaux	370 m ²	1.2	444 m ²
Surface pondérée totale			3.760 m²
Valeur locative unitaire H.T./H.C./m²/an			30 €
Valeur locative annuelle H.T./H.C.			112.800 €
VALEUR LOCATIVE ANNUELLE arrondie à			112.000 €

■ SCENARIO 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 :

$$\frac{112.000 \text{ €} \times 100}{10,00} \approx \underline{1.120.000 \text{ €}}$$

➤ *Engagement locatif de NEUF années fermes*

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

$$\frac{112.000 \text{ €} \times 100}{11,00} \approx \underline{1.020.000 \text{ €}}$$

Nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **1.070.000 €**.

Compte tenu de la nature et de la situation de ces locaux, nous envisagerons un **vide locatif d'une durée de 24 mois**.

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

$$1.070.000 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad \times \quad 2 \quad \approx \quad 64.000 \text{ €}$$

De plus, nous considèrerons des **charges de vacances de l'ordre de 4 €/m²/an** pendant les 24 mois de vide locatif, on obtient :

$$3.980 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 2 \quad \approx \quad 32.000 \text{ €}$$

$$1.070.000 \text{ €} \quad - \quad (64.000 \text{ €} + 32.000 \text{ €}) \quad = \quad 974.000 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 7,05 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

909.855 € H.D.

Et 228 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

910.000 Euros Hors Droits
(Neuf cent dix mille euros)

* Barème rapide A1 – Janvier 2021



■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de cette méthode, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

885.000 Euros à 925.000 Euros Hors Droits
(Huit cent quatre-vingt-cinq mille euros à neuf cent vingt-cinq 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 dépendant de la S.N.C. GEOXIA COMPOSANTS.
- **Objet** Tènement immobilier à usage d'activités.
- **Situation d'occupation** Vacante.
- **Adresse** 4, rue de l'Ecu de France
Lieudits « La Ruelle Flot »
et « Le Clos d'Envie »
60420 Maignelay-Montigny
- **Foncier** Section ZS n°46, 47, 48, 49, 50 et 54 pour une superficie totale de 24.277 m².
- **Superficies** Surface commercialisable : 3.980,00 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Proximité d'un axe autoroutier.
- + Aire de stationnement et de manœuvre.
- + Locaux fonctionnels.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Normalisation et travaux de rénovation à prévoir.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Marché opaque suite à la crise sanitaire actuelle.

→ **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 dans le futur, il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

→ **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, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

885.000 €

Huit cent quatre-vingt-cinq mille euros

925.000 €

Neuf cent vingt-cinq 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.

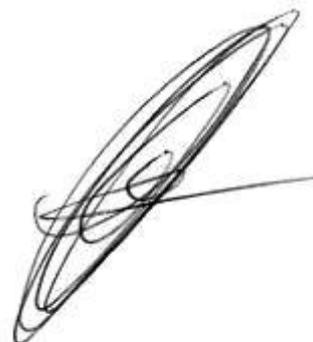
Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 31 mars 2021.

Le Trente-et-Un Mars Deux Mil Vingt-et-Un.

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 réserve, 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, à 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

REPORTAGE VIDEO AERIENNE

■ LE DRONE AU SERVICE DE L'EXPERTISE

Le drone est devenu l'outil idéal de l'expert pour inspecter et contrôler rapidement tous types de sites ou lieux difficiles d'accès, sans dangers, de façon rapide et économique, n'ayant pas de moyens lourds comme des nacelles ou échafaudages à mettre en place, permettant ainsi d'accélérer les procédures.

Dans le cadre d'une expertise judiciaire, les photographies ou vidéos réalisées en très haute définition par le drone, sous la direction de l'expert, lui permettront de compléter son dossier d'expertise et de donner son avis au juge sur les différents points techniques visualisés.

Selon les zones de vol des sites à expertiser, le pilote de drone peut être amené à demander des autorisations de vols ou effectuer des déclarations préfectorales.

S.N.C. GEOXIA COMPOSANTS

4, rue de l'Écu de France
60420 MAIGNELAY-MONTIGNY

Cliquer sur la photo pour accéder à la vidéo aérienne



Reportage vidéo aérienne effectué conformément avec la réglementation en vigueur pour les drones de catégorie CO :

- Vitesse max de 19m/s.
- Survol autorisé sauf regroupement de personnes.
- Déclaration en ligne du drone s'il est équipé d'un système d'identification à distance.
- Drone CE au titre du règlement 2019/945.

PLANCHE PHOTOS



