



**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. PHENIX EVOLUTION**

*Réf. : 11862*

### RAPPORT D'EXPERTISE

#### VALEUR VÉNALE

**Immeuble à usage  
de bureaux et d'entrepôt**

Z.A.C. de « FREGY »  
3, rue Gustave Eiffel  
Sections E n°203 et ZL n°282  
77610 FONTENAY-TRÉSIGNY



# SAISINE

Par Jugement en date du 5 juillet 2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.N.C. PHENIX EVOLUTION et a désigné la S.E.L.A.R.L. HERBAUT-PÉCOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT et la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, es-qualité de Liquidateurs Judiciaires.

Par Ordonnance en date du 3 octobre 2022 de Monsieur Noël HURET, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de NANTERRE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

## Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

*Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.*

# MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis Z.A.C. de « FREGY » - 3, rue Gustave Eiffel - 77610 FONTENAY-TRÉSIGNY.

Date de référence : Valeur actuelle.

# PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 9 mars 2023, l'Exposant pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur de la propriété bâtie.**

## Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Fiche descriptive cadastrale.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- 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>
Étude du sol.....	<i>p.13</i>
Urbanisme.....	<i>p.16</i>
Le Bâti.....	<i>p.18</i>
Servitudes.....	<i>p.21</i>
Fiscalité.....	<i>p.22</i>
Situation d'occupation.....	<i>p.23</i>

## **Etude de la valeur vénale**

Détermination de la valeur vénale.....	<i>p.25</i>
--	-------------

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	<i>p.30</i>
--	-------------

## **Conclusion**

Valorisation.....	<i>p.31</i>
-------------------	-------------

<b>Clauses d'utilisation du rapport.....</b>	<i>p.32</i>
--	-------------

<b>Annexes.....</b>	<i>p.33</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. PHENIX EVOLUTION

# MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2022		DEP DIR 77 0	COM 192 FONTENAY-TRESIGNY	TRES 219	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +00347																		
Propriétaire 3 RUE JOSEPH MONIER 92500 RUEIL MAL MAISON		PBB9HM SNC PHENIX EVOLUTION																							
<b>PROPRIETES BATIES</b>																									
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT COLL	FRACTION RC EXO	AN DEB	AN RET	% EXO	TX COEF	RC TEOM	
06	E	203			3 RUE GUSTAVE EIFFEL	0310	A	01	00	01001	0420929 W		C	C	C	CBUR2	8352							P	6935
REV IMPOSABLE COM 8352 EUR										R EXO 0 EUR		8352 EUR													
COM R IMP																									
<b>PROPRIETES NON BATIES</b>																									
DESIGNATION DES PROPRIETES			EVALUATION			LIVRE FONCIER																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	PARC PRM	N° PP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
06	E	203		3 RUE GUSTAVE EIFFEL	0310	0020	1192A	1192A		S	02		19 97	0	0	C TA		0	20						
06	ZL	282		LE CHEMIN DE LA PETITE RUE	B029	0005	1192A			T			3	0,02	0,02	GC TA		0	20						
R EXO 0 EUR										R EXO 0 EUR		0 EUR													
COM R IMP																									
CONT 20 00										HA A CA 0 EUR		MALTIC 0 EUR													

# EMPLACEMENT ET SITUATION

---

## ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 50 kilomètres au Sud-Est de PARIS.
- ✓ Région ÎLE-DE-FRANCE.  
Département de SEINE-ET-MARNE (77).  
Arrondissement de PROVINS.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté de communes Val-Briard.
- ✓ Superficie de la commune : 22,12 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 5.750 habitants (*soit une densité d'environ 250 hab./km<sup>2</sup>*).

### ➤ *Moyens de transport*

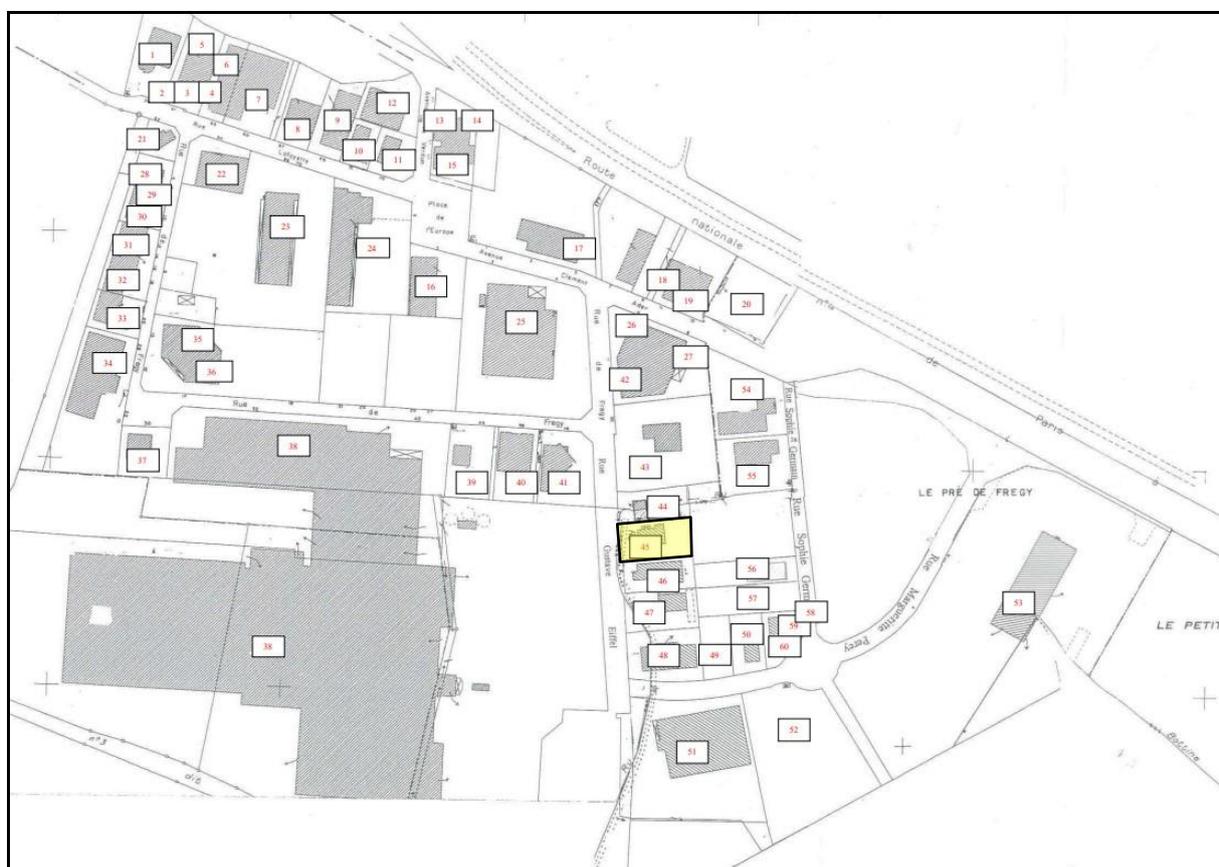
- ✓ Liaison routière :
  - Nationales N4 et N36.
  - Départementales D144, D402 et D436.
  - Réseau de bus « KEOLIS » lignes 10 et 21.
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - R.E.R. E et Transilien ligne P gare « TOURNAN » à environ 10 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « *FREGY* » à l'Est de la commune de FONTENAY-TRÉSIGNY, rue Gustave Eiffel.

Le parc d'entreprises de FONTENAY-TRÉSIGNY regroupe au cœur de la Brie, au carrefour de la route nationale N4 (PARIS-NANCY) et de la route nationale N36 (MEAUX-MELUN), un ensemble d'entreprises diverses. Pôle logistique du Sud-Est de PARIS bénéficiant d'un rayonnement stratégique sur le marché régional.

La Z.A.C. de « *FREGY* » s'étend le long de la route nationale N4 sur environ 50 hectares et comprend une soixantaine d'entreprises telles que FRANCE CABLES, POINT P, HERTZ EQUIPEMENT, RENAULT, LIEBHERR, LECLERC, SOTECO, PROSIDIF...

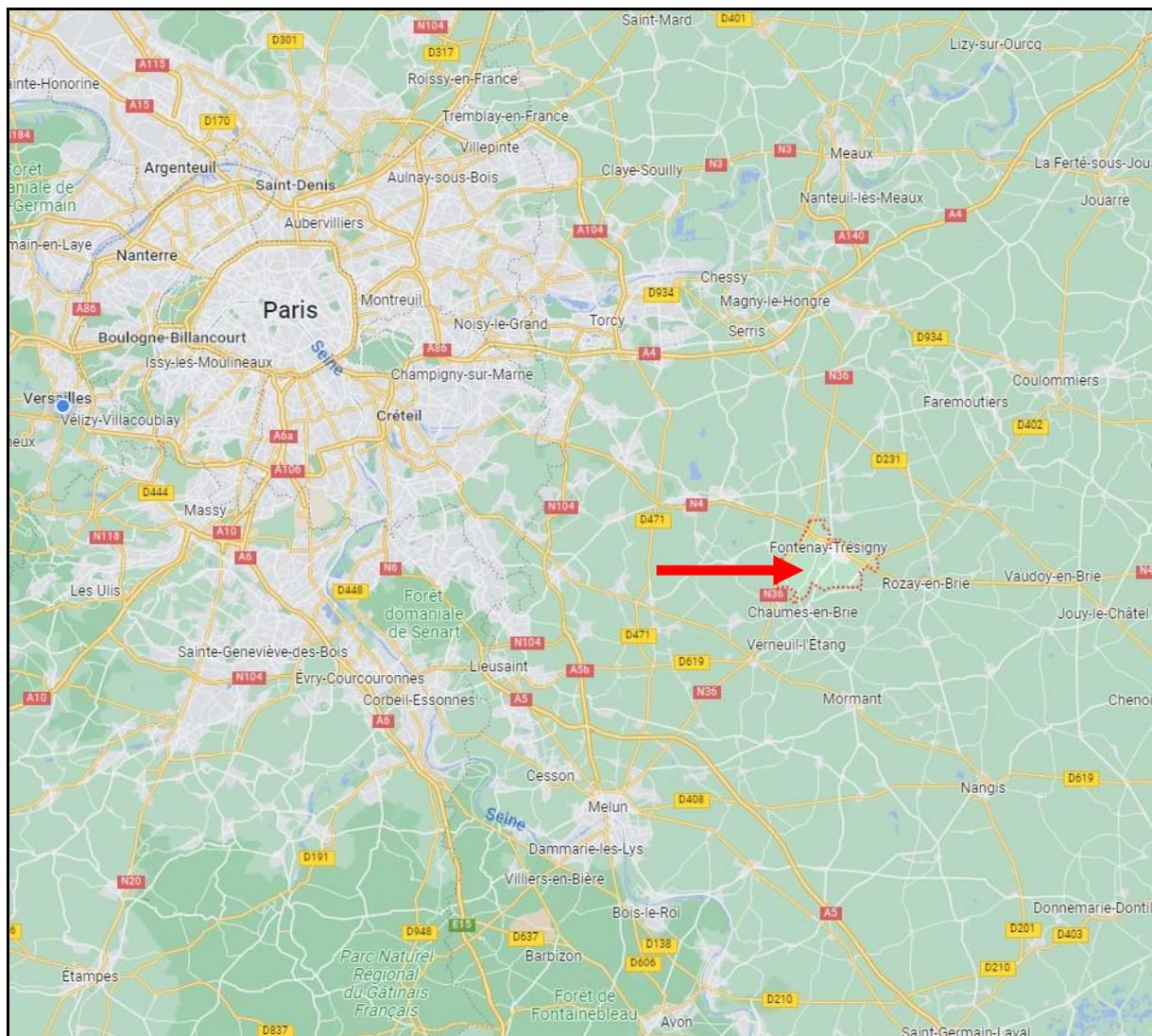


### ➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans un pôle logistique du Sud-Est de PARIS, correctement desservi par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité directe de la route nationale N4.

## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

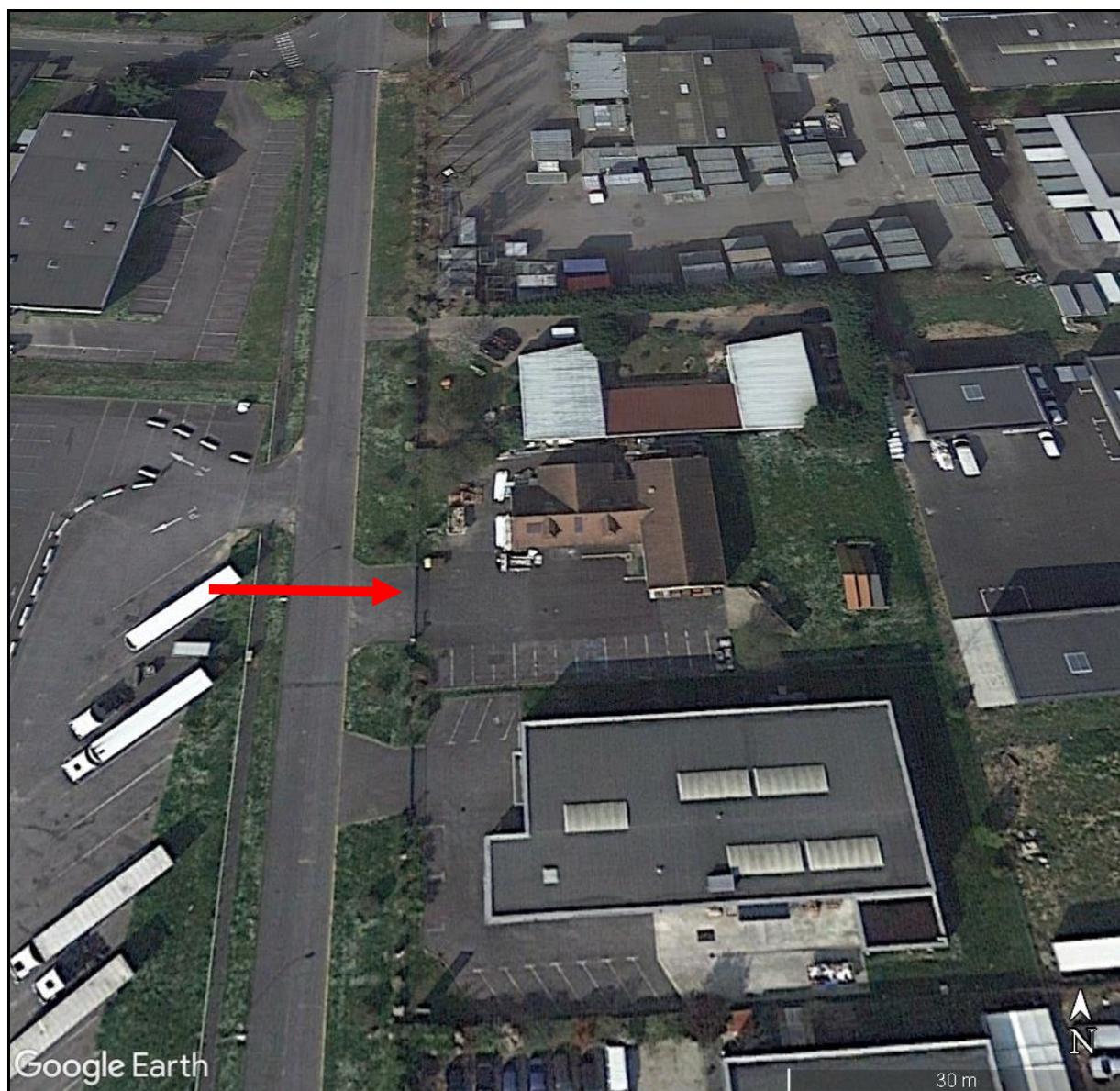
77610 FONTENAY-TRÉSIGNY.





■ VUE AÉRIENNE

Z.A.C. de « FREGY » - 3, rue Gustave Eiffel - 77610 FONTENAY-TRÉSIGNY.



# LE FONCIER

---

## ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

*Section E n°203 pour une superficie de 1.997 m<sup>2</sup>.*

*Section ZL n°282 pour une superficie de 3 m<sup>2</sup>.*

***Soit une unité foncière totale de 2.000 m<sup>2</sup>.***

## ■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Il s'agit de deux parcelles formant une unité foncière en forme de rectangle irrégulier sise en première position sur la rue Gustave Eiffel, sous le numéro 3.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 23 ml, pour une profondeur maximum d'environ 59 ml.

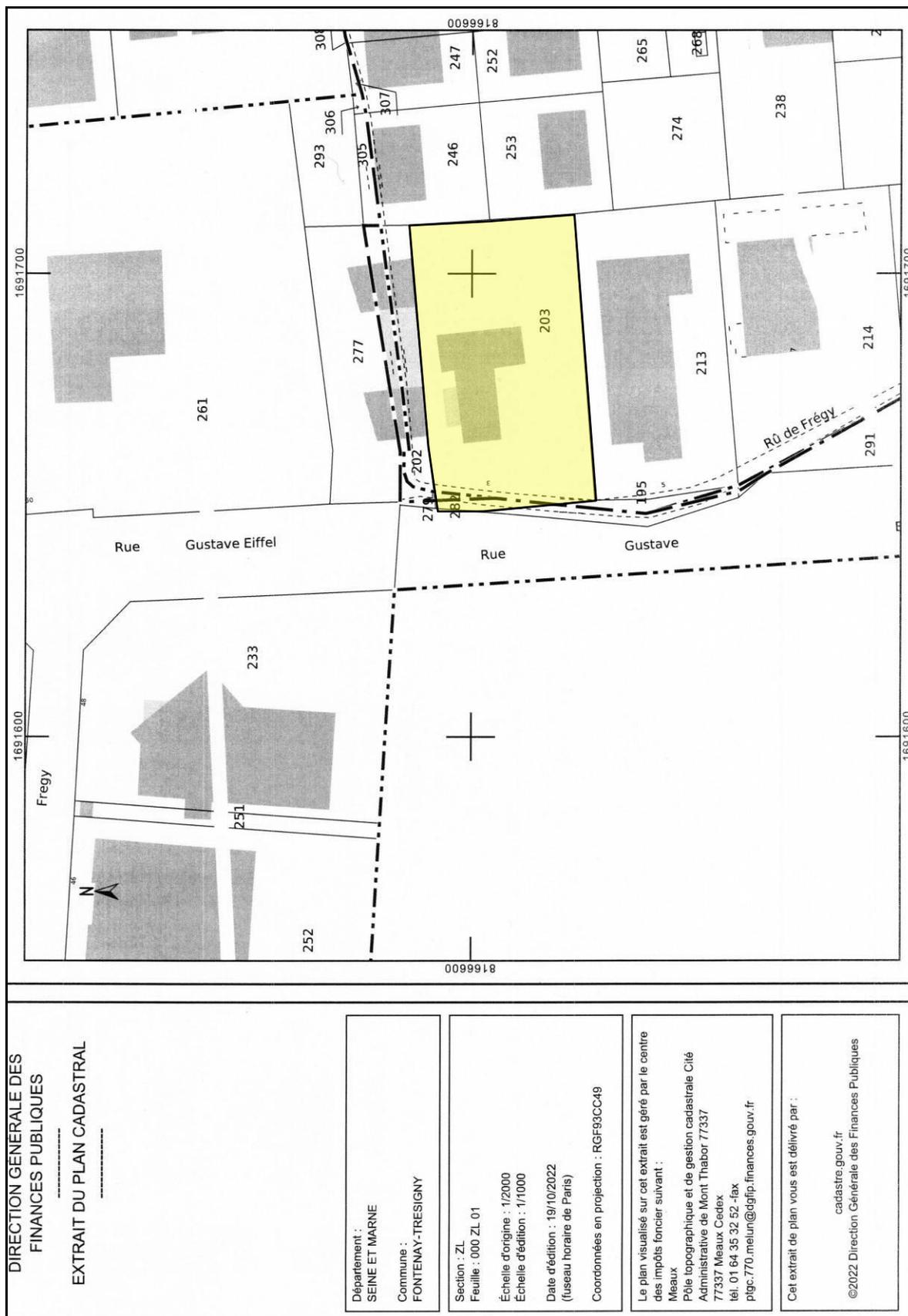
L'unité foncière est encombrée au centre par *une construction à usage de bureaux et d'entrepôt*.

Autour, aire de circulation, emplacements de stationnement et espaces verts.

La propriété est délimitée :

- sur rue, par un portail métallique coulissant et divers grillages métalliques.
  - sur les autres directions, par divers grillages métalliques et haies vives.
- ✓ ***Unité foncière rectangulaire encombrée par une construction à usage de bureaux et d'entrepôt.***

# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GENERALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
SEINE ET MARNE  
Commune :  
FONTENAY-TRESIGNY

Section : ZL  
Feuille : 000 ZL 01  
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 19/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
Meaux  
Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité  
Administrative de Mont Thabor 77337  
77337 Meaux Cedex  
tél. 01 64 35 32 52 - fax  
plgc.770.melun@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

## ETUDE 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 : REPERTOIRE 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 31/03/2023.*

### ■ **POLLUTION DES SOLS : REPERTOIRE 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 31/03/2023.*

## ■ 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 soumis à la réglementation I.C.P.E. au 31/03/2023.**

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

## ■ 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		
	<b>Pollution des sols (500 m)</b>	Dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles, sont identifiés : - 3 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 8 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	<b>Argile</b>	2/3 : <u>Exposition moyenne</u> : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.
Autres informations		
	<b>Risques naturels</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels.
	<b>Risques miniers</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	<b>Risques technologiques</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	<b>Pollution des sols</b>	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur les parcelles ne figure dans la base de données des installations classées
	<b>Bruit</b>	Les parcelles ne sont pas concernées par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

# L'URBANISME

---

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTENAY-TRÉSIGNY, dans le périmètre d'une zone UX** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone correspondant aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.
- Les activités industrielles classées soumises à autorisation.
- Les activités agricoles et forestières.
- Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Parc d'attraction.
- Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70 %.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

## ■ 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.*

# LE BATI

---

## ■ DESIGNATION NOTARIALE

À FONTENAY-TRÉSIGNY (SEINE-ET-MARNE) 77610 Z.A.C. DE FREGY III, un terrain à bâtir.

*Cadastré :*

*Section E n°203 - Lieudit « La Bottine » - Surface 00 ha 19 a 97 ca.*

*Section ZL n°282 - Le Chemin de la Petite rue - Surface 00 ha 00 a 03 ca.*

*Total surface : 00 ha 20 a 00 ca.*

## ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 3, rue Gustave Eiffel à FONTENAY-TRÉSIGNY (77610), catégorie\* BUR2, cadastrés Sections E n°203 et ZL n°282 pour une superficie totale de 2.000 m<sup>2</sup>.

\* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.

## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt d'accompagnement, datant du milieu des années 2000, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiellement en combles aménagés.

*Non donné à la visite intérieure.*

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).  
Couverture tuiles.

### ➤ **Orientation**

Ouest sur rue.

### ➤ **Concessionnaire**

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

### ➤ **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
Rez-de-chaussée	602 m <sup>2</sup>
Étage	
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>602 m<sup>2</sup></b>

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif selon fiche descriptive cadastrale 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.

### ➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

*Code de l'habitation et de la construction : art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.*

### ➤ **État général**

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien du tènement immobilier est correct.

Il s'agit de locaux récents utilisés à usage de bureaux et de show-room avec entrepôt d'accompagnement.

## 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.

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.*

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

*Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.*

## ■ TAXES FONCIERES

*Pour mémoire.*

## SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

---

Le bien immobilier sous expertise est libre de toute location ou occupation quelconque.

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

# ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

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

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

- libre de toute occupation,
- 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 de marché en utilisant la méthode, dite "**par le revenu**", qui consiste à capitaliser la valeur locative de marché 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.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
<b>Bureaux</b>	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
<b>Locaux d'activités et entrepôts</b>	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
<b>Logistique</b>	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
<b>Hôtellerie</b>	3,75 %* - 5,00 %	3,75 %* - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
<b>Établissements de santé</b>	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
<b>Commerces de périphérie**</b>	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
<b>Boutiques et galeries centre-ville</b>	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
<b>Centres commerciaux</b>	4,25 % - 9,50 %			
<b>Résidentiel (hors maison)</b>	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
Rez-de-chaussée	602 m <sup>2</sup>
Étage	
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>602 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>
01/2023	77610 Fontenay-Trésigny	Immeuble de bureaux, R+2, sanitaires, cuisine, parkings	188 m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
01/2023	77610 Fontenay-Trésigny	Bureaux récents, double vitrage, alarme, parkings	187 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>
03/2023	77127 Lieuxaint	Plateau de bureaux rénovés, climatisation, sanitaires communs	160 m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>
03/2023	77185 Lognes	Immeuble récent, bureaux divisibles, parkings, gardien	631 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>
03/2023	77144 Montevrain	Immeuble récent, bureaux divisibles, aire de stationnement, interphone	476 m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>

### Valeur locative théorique

Désignation	Superficie	Rapport métrique	Total
Bureaux et entrepôt d'accompagnement	602 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	60.200 €
<b>VALEUR LOCATIVE THÉORIQUE</b>			<b>60.000 €</b>

## ■ SCENARII DE VALORISATION : ENGAGEMENT LOCATIF DE 9 OU 6 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 NEUF années fermes*

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

$$\frac{60.000 \text{ €} \times 100}{11,00} \approx \underline{545.000 \text{ €}}$$

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

Taux de rendement théorique de 12,00 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{60.000 \text{ €} \times 100}{12,00} = \underline{500.000 \text{ €}}$$

Nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **520.000 €**.

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 :

$$520.000 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad \times \quad 1 \quad = \quad 15.600 \text{ €}$$

De plus, nous considèrerons des **charges de vacances de l'ordre de 3 €/m<sup>2</sup>/an** pendant les 12 mois de vide locatif, on obtient :

$$602,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 1.806 \text{ €}$$

$$520.000 \text{ €} \quad - \quad (15.600 \text{ €} + 1.806 \text{ €}) \quad = \quad 502.594 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 7,24 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**468.662 € H.D.**

Soit 778 €/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues.

**465.000 Euros Hors Droits**  
*(Quatre cent soixante-cinq mille euros)*

\* Barème rapide A1 – Janvier 2023

### **Recoupement**

Date	Désignation	Terrain	Surface	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
10/2020	8, rue Sophie Germain 77610 Fontenay-Trésigny Bureaux	171 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	193.000 €	551 €/m <sup>2</sup>
10/2019	5, rue Gustave Eiffel 77610 Fontenay-Trésigny Bureaux	2.000 m <sup>2</sup>	891 m <sup>2</sup>	650.000 €	729 €/m <sup>2</sup>

*Source : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques*

## ■ VALEUR GLOBALE

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

**455.000 Euros à 475.000 Euros Hors Droits**  
*(Quatre cent cinquante-cinq mille euros  
à quatre cent soixante-quinze 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.

### → 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 Liquidation Judiciaire de la S.N.C. PHENIX EVOLUTION.
- **Objet** Immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Z.A.C. de « FREGY »  
3, rue Gustave Eiffel  
77610 FONTENAY-TRÉSIGNY.
- **Foncier** Sections E n°203 et ZL n°282 pour une superficie totale de 2.000 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable : 602 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Zone d'activités dynamique.
- + Superficies.
- + Construction récente.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

→ **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 IMMEUBLE À USAGE DE BUREAUX ET D'ENTREPÔT, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**455.000 €**

*Quatre cent cinquante-cinq mille euros*

**475.000 €**

*Quatre cent soixante-quinze mille euros*

*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.*

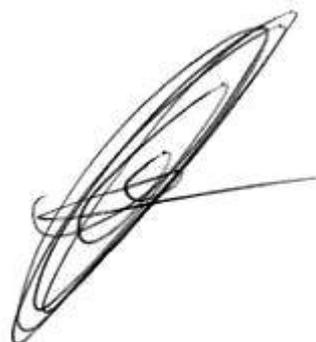
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 31 mars 2023.**

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

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 destinée 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

## PLANCHE PHOTOS

---



# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

2022/U241

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



VOLONIA EXPERTISES  
36 RUE DES ETATS GENERAUX  
78000 VERSAILLES

COMMUNE DE FONTENAY-TRÉSIGNY

## CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CU 077 192 22 00118	Demande déposée le 28/11/2022
<b>Terrain objet de la demande :</b>  Adresse : <b>3 rue Gustave Eiffel</b> <b>77610 FONTENAY-TRÉSIGNY</b>  Référence cadastrale : <b>77192 E 203, 77192 ZL</b> <b>282</b>	<b>Demandeur :</b>  VOLONIA EXPERTISES 36 RUE DES ETATS GENERAUX 78000 VERSAILLES

**Le Maire de la Commune de Fontenay-Trésigny**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/10/2018, révision allégée n°1 en date du 24/09/2020,

Vu la demande enregistrée en Mairie de Fontenay-Trésigny sous le numéro **CU 077 192 22 00118** par VOLONIA EXPERTISES, pour un terrain situé 3 rue Gustave Eiffel cadastré section 77192 E 203, 77192 ZL 282 d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup>, portant demande d'un certificat d'urbanisme d'information, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'Urbanisme,

## CERTIFIE

### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Ref. 201-503 Berger-Levrault (02)

CU 077 192 22 00118

1/4

**Article 2**

DISPOSITIONS D'URBANISME ET SITUATION DU TERRAIN		
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.		
Plan Local d'Urbanisme	Révision allégée en date du 24 septembre 2020	Zone UX du PLU
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE		
PRESCRIPTIONS D'URBANISME		
Secteur de nuisance		
CONTRAINTES D'URBANISME		
Droit de préemption urbain		
Secteur de nuisances		
SURSIS A STATUER		
En application du L424-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (si nécessaire).		

**Article 3**

TAXES ET PARTICIPATIONS
Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager, d'une non opposition à la déclaration préalable, ainsi que la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ou à l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal.

**Taxes :**

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,20 %
TA Régionale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Versement pour sous-densité	NEANT

- Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles instaurés par délibération du 22/09/2006

**Participations :**

- Participations pour les équipements publics exceptionnels (articles L 332-6-1-2° c et L 332-8 du code de l'Urbanisme)
- Redevance pour la création ou transformation de locaux bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France
- Participation Assainissement Collectif instaurée par délibération au Conseil Municipal du 06/07/2012

A Fontenay-Trésigny, le 30 novembre 2022



Le Maire,

Patrick ROSSILLI

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



COMMUNE DE FONTENAY-TRÉSIGNY

NOTE DE RENSEIGNEMENTS

Je soussigné, Patrick ROSSILLI, Maire de la commune de Fontenay-Trésigny, certifie que la parcelle cadastrée 77192 E 203, 77192 ZL 282:

- Porte l'adresse 3 rue Gustave Eiffel à Fontenay-Trésigny (77610),
- n'est pas située dans une Z.A.D,
- n'est pas située dans le périmètre d'une O.I.N (Opération d'Intérêt National),
- n'est pas concernée par une D.U.P (Déclaration d'Utilité Publique),
- n'est pas située dans une zone de carrières,
- n'est pas située dans un secteur sauvegardé,
- n'est pas située dans un périmètre de rénovation urbaine,
- n'est pas située dans un périmètre de rénovation immobilière,
- n'est pas comprise dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles des départements,
- n'est pas frappée d'alignement,
- n'est pas frappée d'un arrêté de péril ;
- qu'il n'a pas été pris d'arrêté concernant les zones de termites ou mères,
- qu'il a été pris un arrêté préfectoral classant le département de Seine-et-Marne comme zones à risques d'exposition au plomb pour toutes constructions antérieures à 1948,
- la participation pour l'assainissement collectif approuvé par la délibération pour l'assainissement collectif du 29 juin 2012 décide la création de la Participation pour l'Assainissement Collectif (P.A.C) fixée à 1500 € par chambre pour un hôtel, par logement créé, par pavillon ou par bâtiment,
- le contrôle de raccordement est imposé par le règlement d'assainissement approuvé par la délibération du 30 novembre 2012, lequel mentionne que lors de la vente d'un bien immobilier raccordé au réseau d'assainissement, le vendeur doit fournir à l'acquéreur le certificat de conformité d'assainissement délivré par les services de la mairie suite au contrôle de raccordement de l'immeuble. Ce certificat est valable six mois. Ce contrôle réalisé à l'occasion de la vente par les agents du service communal de l'assainissement est intégralement facturé au vendeur.
  - o Service public d'assainissement collectif (SPAC) : 09 67 02 26 85 ou 06 86 35 66 99
  - o Service public d'assainissement non collectif (SPANC) : 06-07-83-23-91

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Le 30 novembre 2022,



Le Maire,

Patrick ROSSILLI

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art.R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévus au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme** : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.