



**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 NORD OUEST**

*Réf. : 11854*

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

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

*Z.A.C. « La Large Patte »*

21, La Large Patte

Section AH n°203 et n°205

62570 WIZERNES



# 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. GEOXIA NORD OUEST 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. « La Large Patte » - 21, La Large Patte - 62570 WIZERNES.

Date de référence : Valeur actuelle.

# PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 24 janvier 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 des locaux.**

## **Support de travail**

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.i.

# 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. MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST

# MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	62 0	COM	902 WIZERNES	TRES	227	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ			NUMERO COMMUNAL	+00273											
Propriétaire SYNERGIE PARK CD 146 15 AV PIERRE ET MARIE CURIE 59260 LEZENNES																								
PBCV FT SNC MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST																								
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																
AN SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TARIEVAL	M AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DER	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TIOM
99	AH 203		21	LA LARGE PATTE		B021	A	01	00	01001	0591279 X	C	C	CB	BUR2	5210							P	5012
99	AH 205		4	RUE DE L'EUROPE		1400	B	01	00	01001	0609213 V	C	C	CB	BUR2	2030							P	1996
R EXO 0 EUR R IMP 7240 EUR																								
DESIGNATION DES PROPRIETES														EVALUATION										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	HA A CA	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
99	AH 203			LE GD CHEM	0620	0156	1	902A		S			9 05	0										
99	AH 205			LE GD CHEM	0620	0162	1	902A		S			83	0										
99	AH 219			4 RUE DE L'EUROPE	1400	0162	1	902A		S			4 30	0										
R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR																								
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP 1418														R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR TAXE AD R IMP 0 EUR MALTIC 0 EUR										

## EMPLACEMENT ET SITUATION

---

### ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

#### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 70 kilomètres au Nord-Ouest de LILLE.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.  
Département du PAS-DE-CALAIS (62).  
Arrondissement de SAINT-OMER.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer.
- ✓ Superficie de la commune : 6,16 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 3.300 habitants (*soit une densité d'environ 540 hab./km<sup>2</sup>*).

#### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Départementales D198, D210, D211, D212, D928.
  - Réseaux de bus « OSCAR », ligne 34 « MOUVÉO » ligne 5.
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.E.R. gare S.N.C.F. de SAINT-OMER à environ 5 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « *LA LARGE PATTE* » au centre de la commune de WIZERNES.

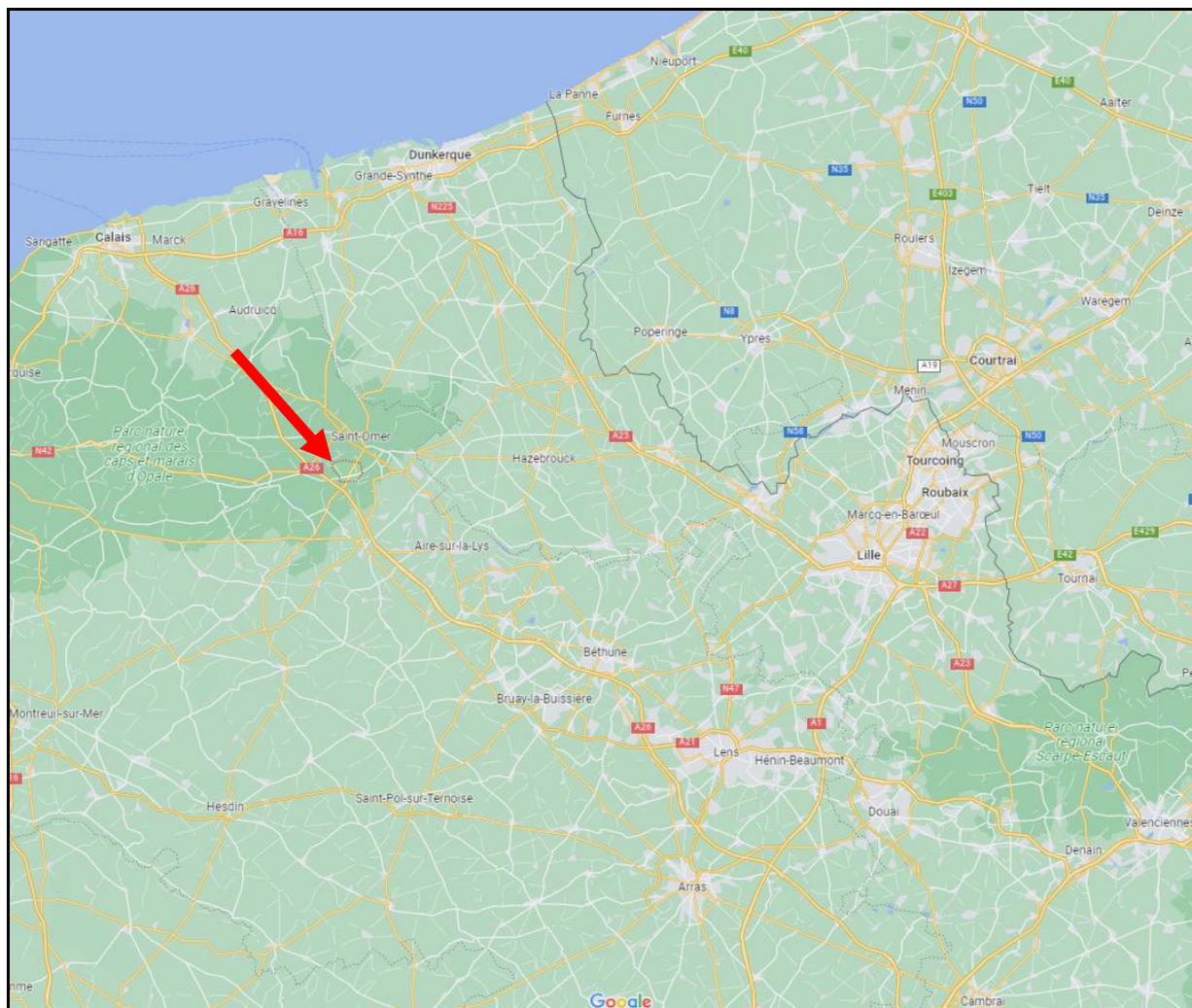
La Z.A.C. de « *LA LARGE PATTE* » s'étend le long de la route départementale D928 sur environ 1,3 hectares et comprend quelques entreprises telles que LE GOULOT.COM, ALLAN BOISSONS, FERMETURE IDEALES, STATION DU GRAND CHEMIN.

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

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans une petite zone d'activités correctement desservie par les voies et dessertes (proximité directe de la route départementale D928).

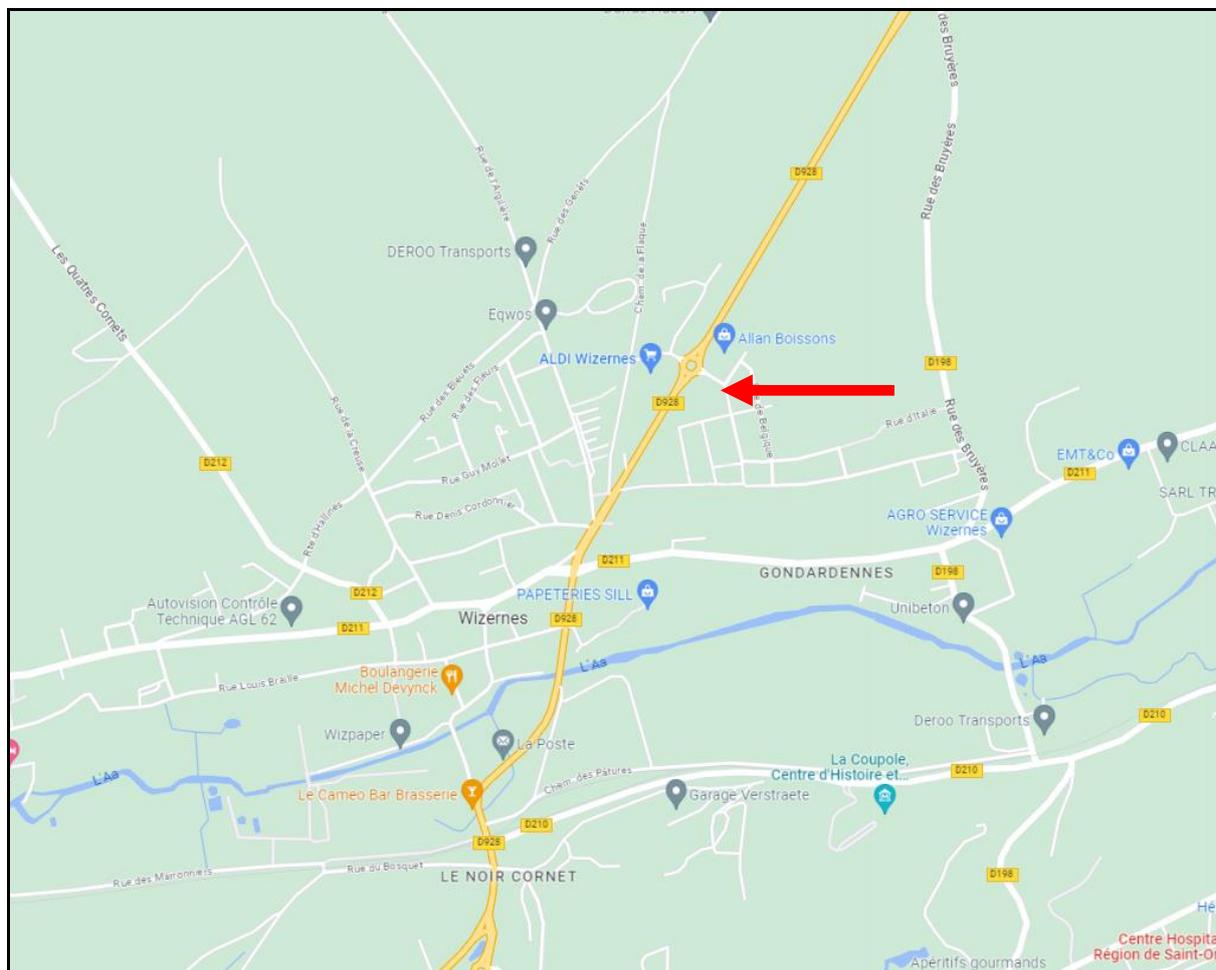
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

62570 WIZERNES.



## ■ PLAN LOCAL

Z.A.C. de « LA LARGE PATTE » - 21, La Large Patte – 62570 WIZERNES.



■ VUE AÉRIENNE

Z.A.C. de « LA LARGE PATTE » - 21, La Large Patte – 62570 WIZERNES.



## LE FONCIER

---

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

*Section AH n°203 pour une superficie de 905 m<sup>2</sup>.*

*Section AH n°205 pour une superficie de 83 m<sup>2</sup>.*

***Soit une unité foncière totale de 988 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 de l'Europe.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 17 ml, pour une profondeur maximum d'environ 40 ml.

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

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

La propriété est partiellement délimitée par diverses haies vives.

- ✓ ***Unité foncière rectangulaire encombrée par une construction à usage d'entrepôt et de bureaux.***



## 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 26/05/2023.*

### ■ **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 26/05/2023.*

## ■ 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 26/05/2023.**

*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>Inondation</b>	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R._Vallée_de_l'Aa_Supérieure a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 28/12/2000. Date d'approbation : 07/12/2009. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par ruissellement, coulée de boue.
	<b>Pollution des sols</b>	Dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles, sont identifiés : - 1 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. - 1 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>	1/3 <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.
	<b>Canalisations transport de matières dangereuses</b>	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles.
Autres informations		
	<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>	Les parcelles ne sont pas situées sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle 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 Intercommunal de la communauté d'agglomération du PAYS DE SAINT-OMER, dans le périmètre d'une zone UD, secteur UDb** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravanning, les aires d'accueil de camping-cars.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les établissements d'élevage et d'engraissement.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

*Non réglementé.*

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles

## ■ 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

*Il n'a pas été remis à l'Exposant de Titre de Propriété.*

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 21, La Large Patte à WIZERNES (62570), catégorie\* BUR2, cadastrés Section AH n°203 et 205 pour une superficie totale de 988 m<sup>2</sup>.

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

## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble à usage d'entrepôt avec bureaux d'accompagnement élevé d'un rez-de-chaussée.

*Non donné à la visite intérieure.*

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque brique apparente, parpaing et bardage métallique.

### ➤ **Couverture**

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

### ➤ **Orientation**

Sud-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
Entrepôt et bureaux d'accompagnement	210 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>210 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.

### ➤ **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 est courant.

## SERVITUDES

---

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude PT3 (communications téléphoniques) : câble.
- Servitude AS1 (périmètre de protection des eaux potables) : périmètre éloigné du captage de Blendecques.
- Servitude PT1 (protection contre les perturbations électromagnétiques) : zone de protection du centre de Blendecques.
- Servitude T5 (aéronautique, protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement.
- Zone de contrainte archéologique.

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 d'entrepôt et de bureaux.

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
Entrepôt et bureaux d'accompagnement	210 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>210 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>
05/2023	62219 Longuenesse	Cellule d'entrepôt avec bureaux d'accompagnement	500 m <sup>2</sup>	97 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62910 Houille	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement à l'étage, parking	730 m <sup>2</sup>	74 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62231 Coquelles	Entrepôt avec mezzanine à usage de bureaux, portes sectionnelles, parking	270 m <sup>2</sup>	65 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62980 Vermelles	Bâtiment à usage d'entrepôt	80 m <sup>2</sup>	89 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62510 Arques	Immeuble de bureaux en R+1, accueil, salle de réunion, bloc sanitaire, open space	500 m <sup>2</sup>	100 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62231 Coquelles	Immeuble de bureaux, 26 emplacements de stationnement	1.020 m <sup>2</sup>	82 € /m <sup>2</sup>
05/2023	62217 Archicourt	Bureau, salle de repos, sanitaires, accès P.M.R.	49 m <sup>2</sup>	133 € /m <sup>2</sup>
01/2023	62700 Bruay-la-Buissière	Immeuble de bureaux récents en R+1, stationnements	203 m <sup>2</sup>	122 € /m <sup>2</sup>

### Valeur locative théorique

Désignation	Superficie	Rapport métrique	Total
Entrepôt et bureaux d'accompagnement	210 m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	17.850 €
<b>VALEUR LOCATIVE THÉORIQUE</b>			<b>18.000 €</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 10,50 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{18.000 \text{ €} \times 100}{10,50} \approx \underline{170.000 \text{ €}}$$

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

Taux de rendement théorique de 11,50 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{18.000 \text{ €} \times 100}{11,50} \approx \underline{155.000 \text{ €}}$$

Nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **160.000 €**.

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 :

$$160.000 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad \times \quad 1 \quad = \quad 4.800 \text{ €}$$

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 :

$$210,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 630 \text{ €}$$

$$160.000 \text{ €} \quad - \quad (4.800 \text{ €} + 630 \text{ €}) \quad = \quad 154.570 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 8,11 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**142.974 € H.D.**

Soit 680 €/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues.

**140.000 Euros Hors Droits**  
(Cent quarante mille euros)

\* Barème rapide A1 – Janvier 2023

## ■ VALEUR GLOBALE

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

**135.000 Euros à 145.000 Euros Hors Droits**  
*(Cent trente-cinq mille euros à cent quarante-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.

### → 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. GEOXIA NORD OUEST.
- **Objet** Immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Z.A.C. de « LA LARGE PATTE »  
21, La Large Patte  
62570 WIZERNES.
- **Foncier** Section AH n°203 et 205 pour une superficie totale de 988 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable : 210 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Route départementale.
- + Zone mixte.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Petite zone d'activités.
- Absence de visite intérieure.
- 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 D'ENTREPÔT ET DE BUREAUX, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**135.000 €**

*Cent trente-cinq mille euros*

**145.000 €**

*Cent quarante-cinq 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.*

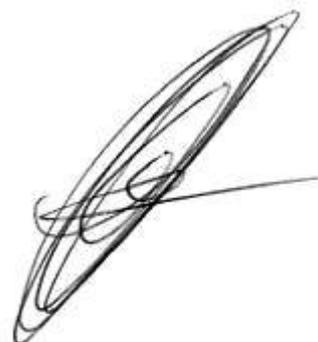
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 26 mai 2023.**

*Le Vingt-Six Mai 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



COMMUNE DE  
WIZERNES

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

## CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062902 22 A0057

Déposé le	21/10/2022
Par	VOLONIA EXPERTISES
Demeurant	36 Rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES
Sur un terrain sis	2 Rue de l'Europe 62570 WIZERNES
Références cadastrales	AH218
Surface du terrain	1 170,00 m <sup>2</sup>

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,  
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du pôle territorial de Longuenesse approuvé le 24/06/2019 ;

### 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 à 6 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.

**Article 2 :** Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone (s) :

UDb : Zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Articles L102-13, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

**Article 3 :** Droit de préemption :

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain (D.P.U) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (C.A.P.S.O.).

*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.*

**Article 4 :** Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

**Servitudes d'utilités publiques :**

- Servitude PT3 (Communications téléphoniques) : Câble
- Servitude AS1 (Périmètre de protection des eaux potables) : Périmètre éloigné du captage de Blendecques
- Servitude PT1 (Protection contre les perturbations électromagnétiques) : Zone de protection du centre de Blendecques
- Servitude T5 (Aéronautique - protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement

**Informations et obligations diverses :**

- Loi Barnier (Route à Grande Circulation RGC : D928)
- Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Seuil de consultation à 5 000m<sup>2</sup> (WIZERNES)
- ATB : Axe Terrestre Bruyant
- Présence de cavités souterraines non cartographiées sur le territoire de la commune
- RG faible : Retrait gonflement des sols argileux, aléa faible
- ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 : La moyenne Vallée de l'Aa et ses versants entre Remilly-Wirquin et Wizernes
- Zone de sismicité 2 : sismicité faible

**Article 5 :** Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :  
(Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions suivantes seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- Redevance d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : 0,40 %
- Taxe d'aménagement départementale : 1,80 %
- Taxe d'aménagement communale : 3%

Les contributions suivantes pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

**Participations préalablement instaurées par délibération :** Le terrain n'est soumis à aucune participation

**Article 6 :** Sursis à statuer : Néant

Fait à WIZERNES, le

*fr*  
Le Maire  
Nom, Prénom



09 NOV. 2022  
Le Maire Adjoint Délégué

*Fr*  
François SEGURA

*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*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION :** 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.

**DURÉE DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des

DOSSIER N° CU 062902 22 A0057

PAGE 2 / 3