



MARTINS & ASSOCIÉS

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
SPÉCIALISTES EN PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

(Dossier A/4218-2023 / AJBL-JM)



ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE EN JUILLET 2023 D'UN SITE D'ACTIVITÉS SIS

**8 RUE DENIS PAPIN
77390 VERNEUIL L'ETANG**

Bureaux :

31 quai Anatole France, 75007 Paris
T +33 (0) 1 45 44 51 46
F +33 (0) 1 45 55 72 35
contact@martins-experts.com

Siège social :

113, rue d'Alésia - 75014 Paris
SAS au capital de 12.000 € - RCS Paris 534 052 097
APE 6831 Z - SIRET 534 052 097 00035 - TVA intracommunautaire : FR28534052097
RCP MMA IARD n° 113 520 312 - AXA France n° 44 020 91 804





SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	4
1.1. Mission & contexte.....	4
1.2. Informations communiquées et limites d'intervention.....	4
1.3. Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise.....	6
2. RAPPEL DE LA NOTION DE VALEUR VÉNALE.....	7
3. CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES.....	8
3.1. Origine de propriété.....	8
3.2. Affectation juridique des locaux.....	8
3.3. Situation fiscale.....	8
4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE LA VALEUR VÉNALE.....	9
4.1. Situation géographique et intérêt commercial de l'emplacement.....	9
4.2. Principales caractéristiques de l'ensemble immobilier.....	11
4.2.1. Emprise foncière.....	11
4.2.2. Constructions.....	13
4.2.3. Distribution.....	15
4.2.4. Prestations et équipements.....	23
4.3. Appréciation générale de l'ensemble.....	24
4.4. Plans.....	25
4.5. Surfaces à considérer.....	27
4.6. Analyse des conditions d'occupation.....	28
4.7. Urbanisme.....	31
5. ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	34
6. SYNTHÈSE.....	44
7. APPROCHE DE LA VALEUR VÉNALE.....	45
7.1. Méthodes d'évaluation retenues.....	45



7.2. Les méthodes par le revenu	45
7.3. Évaluation par le revenu.....	48
7.4. La méthode par comparaison.....	49
8. CONCLUSIONS.....	50



1. PRÉAMBULE

1.1. Mission & contexte

Maître ANCEL, agissant pour le compte de la société CASSESE, a sollicité le concours de la société MARTINS & ASSOCIES, représentée par son Monsieur José MARTINS, expert immobilier près la Cour d'appel de Paris, demeurant 31 quai Anatole France – 75007 PARIS afin de procéder à l'estimation de la valeur vénale en juillet 2023 d'un site à usage industriel et d'activités avec bureaux d'accompagnement sis :

**8 RUE DENIS PAPIN
77390 VERNEUIL L'ETANG**

Cette évaluation s'inscrit dans le cadre d'une cession de l'actif.

1.2. Informations communiquées et limites d'intervention

Le présent rapport d'expertise a été établi à partir des éléments collectés lors de la visite intérieure et extérieure de l'immeuble réalisée par la société MARTINS & ASSOCIES, le 28 juin 2023 ainsi que des éléments communiqués par notre mandant, à savoir :

- Acte de vente du 19 décembre 2013 ;
- Contrat de crédit-bail du 19 décembre 2013 ;
- Tableaux financiers annexés au contrat de crédit-bail ;
- Plans des bâtiments ;
- Avis de valeur établi par ARTHUR LOYD en juin 2022 ;
- Estimation bâtiment et matériels établi par CLUSTER CONSEILS en mars 2022.

La société MARTINS & ASSOCIES a rédigé le présent rapport en accord avec la mission d'expertise convenue avec le client représenté afin de déterminer les valeurs demandées, actuelles et objectives.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.



Cette évaluation a été effectuée suivant les règles contenues dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, en conformité avec les pratiques françaises de l'expertise immobilière ainsi que celles propres aux experts judiciaires.

Nous confirmons que nous avons effectué ces évaluations en tant qu'experts indépendants qualifiés.

Nous affirmons qu'il n'existe aucun conflit d'intérêt avec notre Client, ni avec les biens immobiliers étudiés. En dehors de la présente mission et des honoraires y afférant, il n'existe aucun autre lien financier qui pourrait influencer sur l'indépendance de notre expertise.

Toutes les valeurs et conclusions du présent rapport ont été définies en relation avec la propriété, et ne peuvent en aucun cas être projetées et/ou extrapolées à d'autres immeubles.

En l'absence d'information contraire, notre expertise a été effectuée en considérant que l'ensemble immobilier objet de la présente expertise possède un titre de propriété en bonne et due forme ne contenant pas de clause restrictive susceptible d'affecter sa valeur.

Nous n'avons pas effectué de recherche officielle concernant les règles d'urbanisme, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse que l'ensemble immobilier a été construit et utilisé en conformité avec les règles d'urbanisme.

Plus généralement, notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la nature juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables aux propriétés (seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi)
- de certification des surfaces ou de l'âge des bâtiments
- de sondage de la résistance physique au sol, de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptibles d'affecter les terrains
- d'études techniques de fonctionnement des immeubles (fonctionnement des services généraux, résistance des planchers, état des canalisations, etc...)
- de vérification de la conformité des immeubles avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution, l'amiante, le plomb, les xylophages, etc.)
- d'estimation d'éventuels coûts de désamiantage (qui viendraient en déduction de la valeur vénale de marché estimée)

Nous considérons que les informations communiquées sont correctes et complètes et qu'aucun élément susceptible d'affecter notre mission d'évaluation ne nous a été dissimulé.

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis.



Dans le cas où certaines de ces informations s'avèreraient incorrectes ou dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

En conclusion, sauf en cas de faute lourde ou grave, la responsabilité de notre cabinet découlant de l'exécution de la présente mission sera limitée à la conséquence directe de ses prestations, ce uniquement dans le cadre d'un manquement avéré et reconnu par la juridiction compétente à son obligation de moyens telle que définie par la Charte de l'Expertise.

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture des présentes, il est fait expressément attribution de juridiction près le Tribunal de Commerce de Paris qui sera seul compétent même en cas d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

1.3. 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 précédemment.

En conséquence, le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

La propriété effective du document d'expertise sera transférée au Client à compter uniquement du paiement intégral de la mission.



2. RAPPEL DE LA NOTION DE VALEUR VÉNALE

Il convient de définir la notion de valeur vénale pour dégager la méthodologie à appliquer.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond à la somme moyenne (au jour de l'expertise) que l'on doit pouvoir obtenir en cas de vente à l'amiable dans des délais normaux avec mise sur le marché sans motivation de convenance personnelle.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé. Elle ne doit pas être confondue avec :

- la valeur à neuf ou valeur d'assurances (polices)
- la valeur d'amortissement (comptable ou fiscale)
- la valeur de liquidation (vente forcée)
- la valeur économique d'utilisation (valeur d'apport)

Elle doit être également distinguée du prix que l'on pourra obtenir de la vente : ce prix étant dépendant de différents facteurs inhérents à une négociation (plus ou moins grande urgence dans les délais, habileté de négociation des parties, ainsi que diverses convenances de voisinage, d'affectivité, etc.).

Notre étude de la valeur va donc se faire en deux temps :

- Définir les caractéristiques de ce bien (localisation, description, état d'entretien, possibilités d'utilisation actuelles ou potentielles),
- Situer ce bien dans le marché correspondant (analyse des cours pratiqués et de l'évolution du marché pour des biens équivalents).

Ce sont ces deux principes directeurs que nous allons suivre pour mener à bien notre estimation dans les pages qui suivent.



3. CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

3.1. Origine de propriété

Au regard des éléments transmis, et notamment de l'acte de vente du 19 décembre 2013, le site sous expertise est détenu en indivision par les sociétés SOGEFIMUR et NATIXIS LEASE IMMO, à raison de :

- SOGEFIMUR, chef de file : 50 %,
- NATIXIS LEASE IMMO : 50 %.

Sous toutes réserves, cet immeuble ne serait pas soumis au statut de la copropriété.

On précisera toutefois que le site sous expertise a été vendu aux sociétés SOGEFIMUR et NATIXIS LEASE IMMO par la société CASSESE aux termes dudit acte. Le 19 décembre 2013, les sociétés propriétaires ont consenti à la société CASSESE un contrat de crédit-bail portant sur le site considéré, et ce pour une durée de 12 années à compter du 19 décembre 2013 soit jusqu'au 18 décembre 2025.

Le prix d'achat correspondant à la levée d'option en fin de contrat a été contractuellement fixé à 1,00 € HT.

Les modalités de levée d'option et de résiliation anticipée du contrat de crédit-bail ont été contractuellement fixées par les parties et seront analysées dans les pages ci-après.

3.2. Affectation juridique des locaux

L'actif sous expertise est à usage industriel, d'activités et bureaux.

En l'absence d'éléments complémentaires, nous supposerons que ces affectations sont en adéquation avec la réglementation et avec les services de l'urbanisme de la Mairie de Verneuil-l'Étang.

3.3. Situation fiscale

Toute cession de lots à usage commercial, tertiaire ou d'activités est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit majoré en vigueur (retenu à 7,50 %).



4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE LA VALEUR VÉNALE

4.1. Situation géographique et intérêt commercial de l'emplacement

Le site sous expertise est implanté au cœur de la petite zone d'activités économiques de la commune de Verneuil-l'Étang, située au centre de la plaine de la Brie, à 45 kilomètres de Paris. La commune s'étend sur une superficie de 7,8 km² dont une partie occupée par des exploitations agricoles.

La commune comptait un peu moins de 3.200 habitants en 2020 (INSEE), un nombre en légère baisse depuis quelques années.

Verneuil-l'Étang est desservie par la gare de Verneuil-l'Étang située sur la ligne P du Transilien ainsi que par le réseau de bus de la communauté de communes qui dessert notamment Melun, Coulommiers et Rebais.

En 2017, le nombre total d'emplois dans la zone d'attraction de la commune était de 827, occupant 1.542 actifs résidants. Le taux d'activité de la population (actifs ayant un emploi) âgée de 15 à 64 ans s'élevait à 69,9 % contre un taux de chômage de 8,3 %. Les 21,8 % d'inactifs se répartissaient de la façon suivante : 11,3 % d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 4,9 % de retraités ou préretraités et 5,6 % pour les autres inactifs.

En 2019, on comptait sur le territoire communal 154 sociétés (ne concernant que les activités marchandes et hors agriculture), dont 17 dans l'industrie manufacturière, industries extractives et autres, 20 dans la construction, 54 dans le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, 5 dans l'Information et communication, 5 dans les activités financières et d'assurance, 2 dans les activités immobilières, 20 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, 19 dans l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale et 12 dont l'objet social était relatif aux autres activités de services.

Plus précisément, les locaux sont situés 8, rue Denis Papin, soit la principale voie de la zone d'activités économiques située en périphérie de la commune, entre la voie de chemin de fer et la départementale 402.

Il s'agit d'une petite zone d'activités assez éclectique, puisqu'on y recense diverses sociétés d'usinage et industrielles, sociétés de transport, garages auto-moto, une casse automobile, mais aussi un magasin de meubles, un petit restaurant puisant très vraisemblablement sa clientèle dans les salariés de la zone, mais également un charpentier, une société de fabrication de rubans adhésifs ou encore un entrepôt logistique.

En résumé, il emplacement correct pour des locaux d'activités et à fortiori pour une activité industrielle, en périphérie de ville et au sein d'une petite zone d'activités aisément desservie par les axes routiers, mais dont le dynamisme et la notoriété sont limités.



4.2. Principales caractéristiques de l'ensemble immobilier

4.2.1. Emprise foncière

Les biens sous expertise sont édifiés sur une emprise foncière constituée de plusieurs parcelles d'un seul tenant :

- La parcelle cadastrée section A1, n°5, d'une contenance totale de 3.612 m² ;
- La parcelle cadastrée section B, n°1.057, d'une contenance totale de 7.318 m² ;
- La parcelle cadastrée section B, n°1.116, d'une contenance totale de 7.398 m².

Soit une superficie totale de **18.328 m²**.

Ces parcelles constituent un ensemble de configuration régulière et de planimétrie satisfaisante, développant un linéaire de 40 mètres environ le long de la rue Denis Papin, qui comprend l'unique accès au site, par un large portail coulissant.

Si cette largeur de 40 mètres est conservée sur une profondeur d'environ 90 mètres, le reste du site se déploie enfin sur les 90 mètres restants sur une largeur de près de 167 mètres. L'ensemble est entièrement clos de grilles.

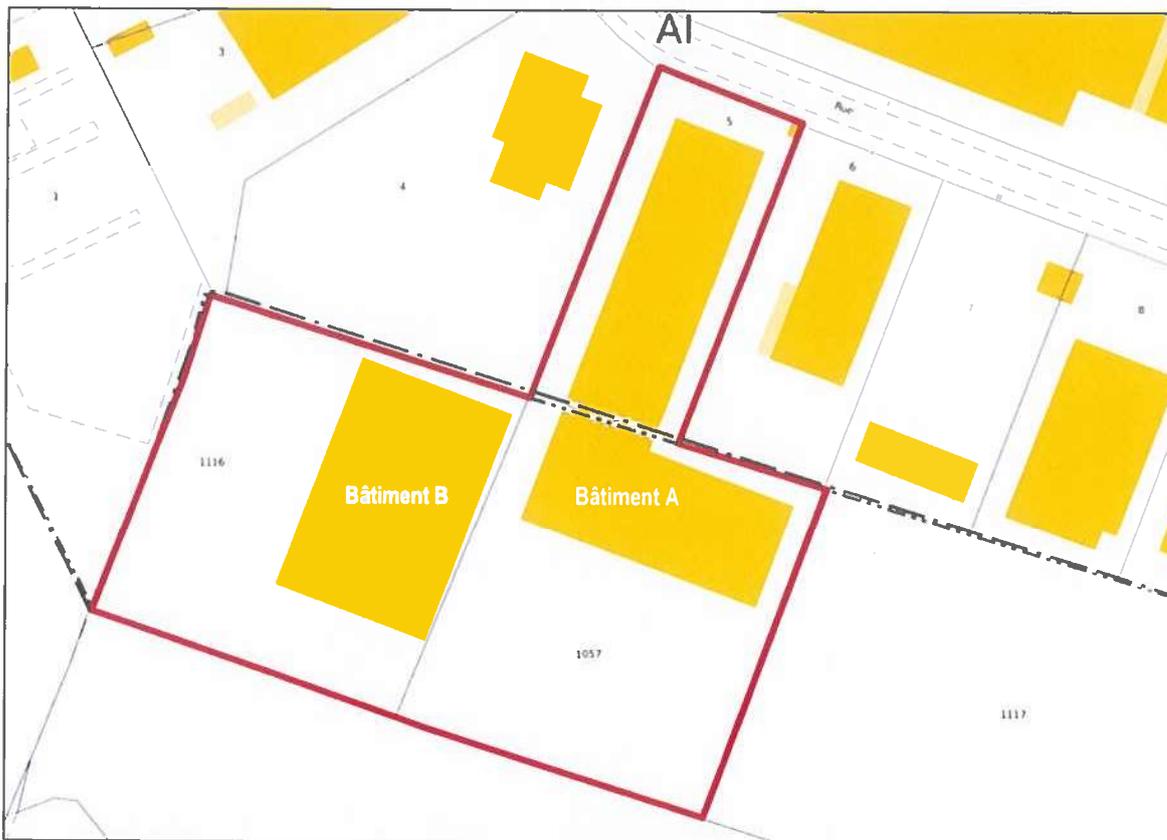
L'essentiel de l'emprise foncière est recouvert d'enrobé pour les emplacements de stationnement, aires de manœuvres et de circulations. Au surplus, le terrain est laissé en pleine terre engazonnée et même arborée par endroits. Au fond de l'emprise foncière, un bassin de rétention a été installé.

Cette emprise foncière est encombrée de deux constructions principales :

- Un premier bâtiment, dit bâtiment « A », présentant une configuration en L, à cheval sur les parcelles cadastrées section A1, n°5 et B, n°1.057. Il s'agit de la plus importante construction du site. D'une profondeur maximale de 113 mètres environ et d'une largeur comprise entre 25 et 65 mètres, ce bâtiment occupe un peu plus de 36 % de la superficie des deux parcelles sur lesquelles il est édifié.
- Un second bâtiment, dit bâtiment « B », présentant une configuration rectangulaire, édifié en limite Est de la parcelle cadastrée section B, n°1.116. Ce bâtiment se déploie sur une longueur d'environ 64 mètres et une largeur d'environ 42 mètres. Il occupe également près de 36 % de la superficie de la parcelle sur laquelle il est édifié.

A titre accessoire, on relèvera la présence en fond d'emprise foncière d'un petit dépôt d'environ 40 m².

Au global, l'emprise au sol de ces constructions représente environ 36 % de l'emprise foncière totale du site sous expertise.



Source : cadastre.gouv



Source : géoportail.gouv



4.2.2. Constructions

L'actif sous expertise consiste en deux bâtiments à usage industriel, d'activités et de bureaux, édifiés en plusieurs phases entre le début des années 1980 et le début des années 2000.

a) Bâtiment A

Il s'agit en réalité d'une succession de bâtiments d'envergures différentes, ouvrant les uns sur les autres et ne formant aujourd'hui qu'un seul vaste bâtiment. Dans l'ensemble, ce bâtiment est de conception et de construction assez classiques, de plain-pied sur semelle de béton parfois sous revêtement plastique, en bardage double peau sur ossature métallique, percée de nombreuses portes sectionnelles, avec murs intérieurs en parpaings peints, le tout sous couverture en tôles et fibrociment ou bac acier, percée de skydômes et travées translucides en résine.

Le 1^{er} étage bien que partiel et en deux parties non reliées, profite d'un plancher béton. Si la partie bureaux est droite, la partie stockage est développée sous pente. Du reste, les surfaces de stockage plus sommaires en étage sont développées sur des planchers en aggloméré de bois sur poutres métalliques.

Les menuiseries sont pour l'essentiel en PVC et aluminium portant double vitrage. Ce bâtiment est accessible par de multiples portes sectionnelles et des portes piétonnes.

Bien qu'entretenu, ce bâtiment est pour l'essentiel en état d'usage et vieillissant. Nous n'avons toutefois pas relevé de désordres particuliers sur le gros œuvre.





b) Bâtiment B

Très vraisemblablement édifié postérieurement à certaines parties du bâtiment A, le bâtiment B se compose d'une seule construction, également de plain-pied sur semelle de béton lissée et peinte. En bardage double peau sur ossature métallique percée de plusieurs portes sectionnelles, les murs intérieurs sont en parpaings et la couverture en bac acier avec travées translucides en résine.

A l'intérieur, ce bâtiment n'abrite qu'une mezzanine reposant pour l'essentiel sur un plancher béton formé par le bloc central de bureaux d'accompagnement et locaux sociaux à rez-de-chaussée.

On notera également qu'une partie de ce bâtiment comprend une plateforme en béton sur vide sanitaire d'une hauteur d'environ 1,25 mètres.

Ce bâtiment est accessible par plusieurs larges portes sectionnelles et portes piétonnes.

Là aussi, bien qu'entretenu, ce bâtiment est en état d'usage et vieillissant. Nous n'avons toutefois pas relevé de désordres particuliers sur le gros œuvre.





4.2.3. Distribution

Dans le détail, les locaux sous expertise se composent comme suit :

a) Bâtiment A

Rez-de-chaussée :

a) Partie bureaux et locaux sociaux

Cette partie est directement accessible depuis la partie avant du site et la petite zone de stationnement, via une porte vitrée à double vantail à ouverture manuelle.

Cette dernière ouvre sur une petite zone d'accueil desservant :

- Un bureau de direction ;
- Des sanitaires avec lave-mains ;
- Un petit couloir desservant un premier bureau, un bureau partagé avec en enfilade, un troisième bureau.

En face, une salle de réunion, un bureau, des sanitaires et des vestiaires longent une salle de démonstration et une première zone à usage d'activités.

b) Partie activités

La partie activités débute dans le prolongement de la zone de bureaux et locaux sociaux décrite dans les lignes qui précèdent.

Elle se compose d'une première zone de stockage, accessible depuis l'extérieur par deux larges portes sectionnelles et deux issues de secours. Cette zone comprend un petit local technique et est aménagée d'une mezzanine en structure métallique et plancher bois.

A la suite, accessible par une large ouverture, une zone dédiée à l'emballage, accessible depuis l'extérieur par une porte sectionnelle, avec sur la gauche, une partie à usage de stockage close d'un mur en parpaings, avec porte coulissante.

Cette zone mène ensuite à un espace dédié aux expéditions, avec vestiaires et sanitaires. Également accessible depuis l'extérieur par deux larges portes sectionnelles, et ouvre au fond sur un vaste local de stockage, aménagé de nombreux rayonnages de racks et abritant notamment trois imposants stockeurs rotatifs verticaux.

Au fond, une zone « prototype », accessible directement sur les extérieurs en partie arrière du site via une large porte sectionnelle et une porte piétonne.



En retour sur la gauche, un atelier de montage et un atelier mécanique, profitant d'accès sur les extérieurs depuis de larges portes sectionnelles et des portes piétonnes. Ces deux ateliers ouvrent sur une réserve, une petite salle de pause/réfectoire, un petit bureau d'atelier et une pièce annexe.

Enfin, toujours en retour sur la gauche et le long de l'atelier de montage et de l'atelier mécanique, une zone bureaux et locaux sociaux se compose d'un couloir desservant des vestiaires, des sanitaires et trois bureaux éclairés sur l'extérieur.







1^{er} étage :

Ce niveau est en réalité composé de plusieurs parties distinctes, non reliées les unes aux autres et dédiées à des usages différents.

Tout d'abord, on retrouve une zone de stockage, accessible depuis la salle de démonstration depuis la zone de bureaux en partie avant. Cette partie est accessible par une trappe avec échelle de meunier pliable.

Le 1^{er} étage comprend une partie bureaux, accessible directement depuis l'extérieur et la zone d'expédition au moyen d'un escalier en béton carrelé. Traversant, ce plateau de bureaux se compose d'un palier de dégagement ouvrant sur un couloir qui dessert :

- Un local informatique climatisé ;
- Une vaste salle de réunion ;
- Six bureaux ;
- Des sanitaires avec lave-mains ;
- Un petit local social avec kitchenette ;
- Au fond, une issue de secours via un escalier métallique.

Enfin et outre la mezzanine en structure métallique aménagée dans la zone de stockage du rez-de-chaussée, ce niveau se compose d'une vaste mezzanine structurelle aveugle et sous pente, directement accessible par l'atelier de montage par un simple escalier en bois.







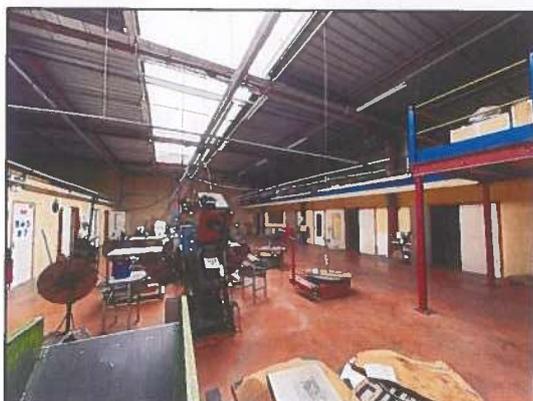
b) Bâtiment B

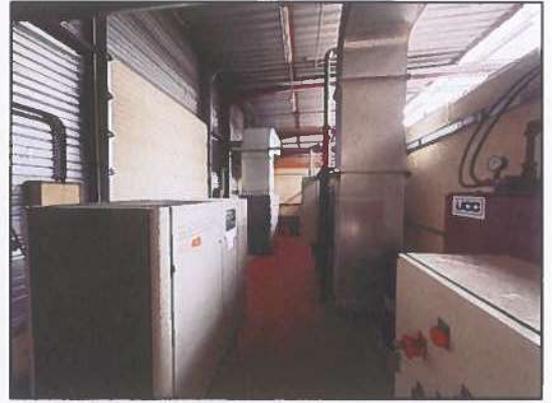
Ce bâtiment est accessible depuis les extérieurs au moyen de larges portes sectionnelles ainsi que de portes piétonnes.

A rez-de-chaussée, ce bâtiment se compose de plusieurs zones articulées autour d'un îlot central de bureaux d'accompagnement et locaux sociaux traversants :

- Une zone de livraison/chargement avec deux très larges portes sectionnelles, avec racks fixes à roulements sur plusieurs niveaux ;
- Une première zone d'assemblage, avec locaux sociaux (vestiaires, sanitaires, réfectoire) et locaux techniques périphériques. Les locaux techniques, abritant notamment les compresseurs, bénéficient d'un accès direct à l'extérieur via une porte sectionnelle ;
- Une zone de stockage et réception de marchandises, avec porte sectionnelle et porte piétonne ;
- Une chaîne d'assemblage, occupant la quasi-totalité du surplus du rez-de-chaussée ;
- Enfin, sur une dalle en béton surélevée (1,25 mètres) et sur vide sanitaire, une zone d'assemblage/confection avec machines pneumatiques et hydrauliques.

Au-dessus de l'îlot central est aménagée une mezzanine, accessible par un escalier métallique depuis la première zone d'assemblage, et prolongée en partie en structure métallique et plancher bois jusqu'à la zone de livraison et chargement.







Extérieurs :

Les extérieurs se composent d'aires de circulations et de manœuvres, d'un parking de 9 places en épi le long de la rue Denis Papin, d'un parking d'environ 18 places en bataille à l'arrière du bâtiment A, tout en précisant que ces dernières ne sont pas matérialisées, et d'une bande de terrain non goudronnée, permettant d'accueillir une vingtaine de véhicules supplémentaires.

Au surplus, le terrain est engazonné, parfois arboré et intégralement clos. L'ensemble est entretenu, et comprend un bassin de rétention et plusieurs bennes.

Enfin et à titre accessoire, le site est complété d'un petit bâtiment en béton à usage de stockage implanté à l'arrière du bâtiment A, élevé d'un simple rez-de-chaussée et accessible par deux portes métalliques pleines à double vantail et ouverture manuelle.





4.2.4. Prestations et équipements

Prestations

Bureaux : sol sous revêtement plastique ou carrelé, murs peints, cloisons mobiles pour partie vitrées, portes en bois, faux-plafonds en dalles minérales intégrant éclairage. Blocs sanitaires carrelés et faïencés. Hauteur comprise entre 2,20 et 2,60 mètres.

Locaux sociaux : sols carrelés, béton peint ou sous revêtement plastique, murs pour partie faïencés ou peints, plafonds peints ou faux-plafonds en dalles minérales intégrant éclairage. Hauteur comprise entre 2,20 et 2,60 mètres.

Activités : sol béton pour l'essentiel lissé, parfois peint ou sous revêtement plastique, murs parpaings peints ou bardage métallique, isolation partielle en couverture par laine minérale, gaines techniques et chemins de câbles apparents. Hauteur libre comprise entre 5 et 6,80 mètres. La résistance au sol annoncée est de 2,5 T/m². S'agissant des mezzanines en structure métallique, la résistance au sol n'est que de 250 à 350 kg/m².

Équipements

- Chauffage au gaz (une chaudière pour les deux bâtiments) ;
- Climatisation uniquement dans le local informatique ;
- Éclairage LED ou spots dans les bureaux ;
- Éclairage par tubes luminescents pour la partie activités et le surplus ;
- Alarme ;
- Système de vidéosurveillance extérieur ;
- Système de circulation pneumatique entre les bureaux ;
- Chauffage par aérothermes à gaz pour la partie activités ;
- Radiateurs et convecteurs électriques d'appoint pour les bureaux et locaux sociaux ;
- Lave-mains ;
- Réseau pneumatique et hydraulique partiel dans les parties activités ;
- Portes sectionnelles à ouverture automatique ;
- Badgeuses/pointeuses ;
- Éclairage extérieur assuré par projecteurs ;
- Câblage sous goutte périphérique ;
- Portiques de levages ;
- Tables hydrauliques ;
- RJ 45.



4.3. Appréciation générale de l'ensemble

Important site à usage industriel et d'activités avec bureaux d'accompagnement, implanté sur une emprise foncière relativement importante.

Constitué de deux bâtiments principaux, l'ensemble est entretenu mais pour l'essentiel vieillissant.

Le bâtiment A, le plus important, développe d'importantes surfaces (près de 4.700 m² au total), ventilées entre différentes zones de fabrication, de stockage et d'expédition, qui bénéficient toutes d'un accès direct depuis l'extérieur au moyen de larges portes sectionnelles, tout en étant reliées intérieurement. Les volumes y sont particulièrement intéressants et peu contraints par la présence de poteaux intermédiaires.

Les bureaux du rez-de-chaussée sont équitablement répartis entre l'avant du bâtiment, donnant sur la rue Denis Papin et essentiellement dédiés à la direction et aux services administratifs et l'arrière, dédiés aux ateliers, et au service après-vente, ainsi qu'à l'étage, au milieu du bâtiment et accessible directement depuis l'extérieur par un escalier dédié. Ce niveau présente par ailleurs des caractéristiques idéales pour des bureaux, avec une profondeur entre façades tout à fait contenue (moins de 12 mètres), une configuration rationnelle et une distribution efficiente. On regrettera toutefois que les bureaux ne soient pas équipés de la climatisation.

Le bâtiment B offre quant à lui une surface plus réduite avec moins de 3.000 m² développés au global, mais offre tout de même une très bonne accessibilité ainsi qu'une configuration rationnelle, articulée autour d'un îlot central de bureaux et locaux sociaux. On notera toutefois la présence d'une importante dalle de béton sur vide sanitaire (environ 1,25 mètres de hauteur) aujourd'hui nécessaire aux aménagements de l'exploitant mais qui pourrait constituer un frein à l'installation d'une autre activité.

Les extérieurs sont relativement importants, mais sont sobrement traités et bien entretenus. On notera que le site compte près d'une quarantaine d'emplacements de stationnement situés à l'arrière du bâtiment A, à proximité du bâtiment B, ainsi que 9 emplacements en partie avant, devant la partie bureaux du bâtiment A.

Ces emplacements apparaissent correctement répartis eu égard à l'exploitation du site.

Enfin, compte tenu de la configuration du site, à savoir deux bâtiments accessibles depuis la rue Denis Papin et répartis de part et d'autre d'une longue allée de circulation asphaltée les desservant, on ne peut exclure que ce site puisse être exploité par deux ou plusieurs entreprises.

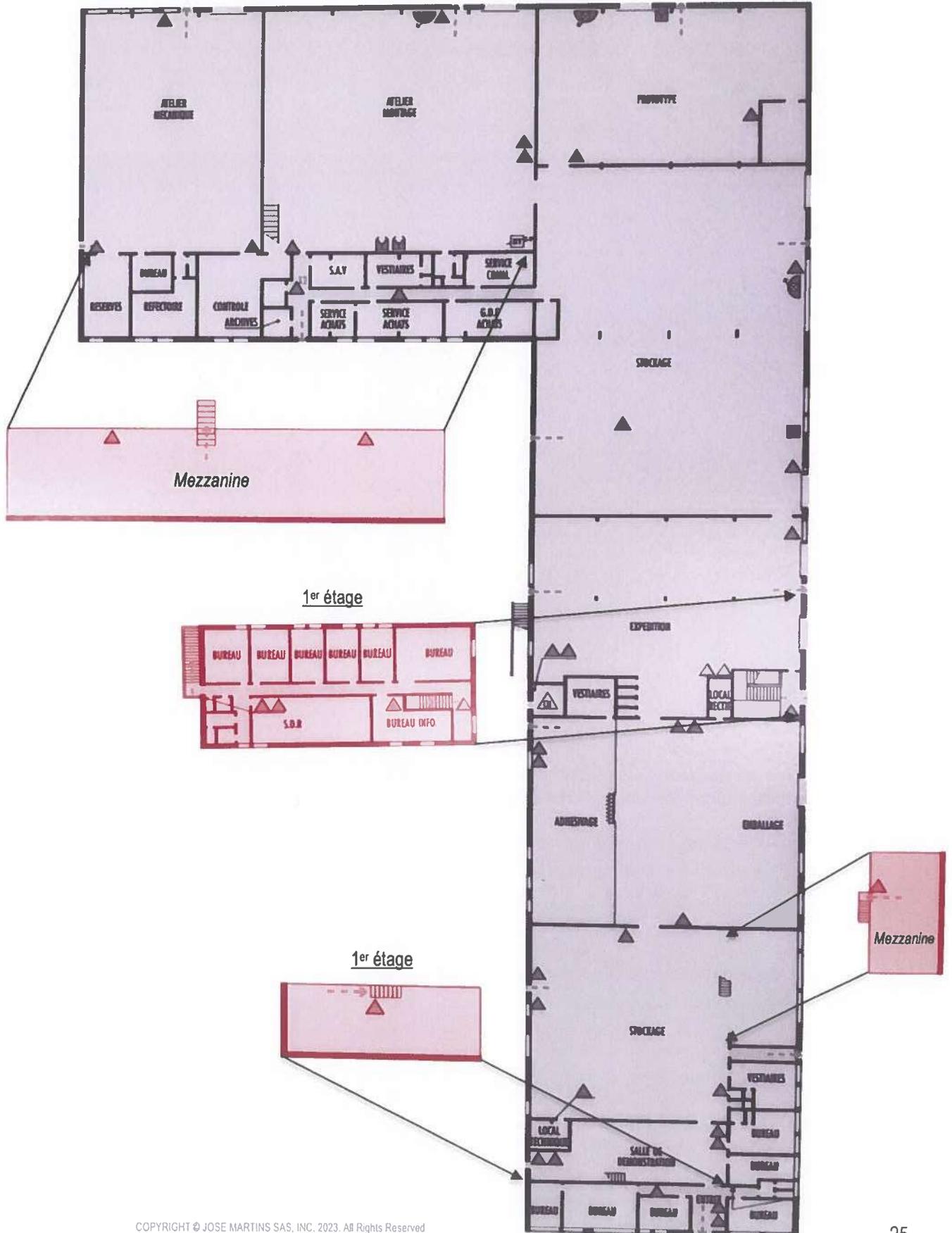
En effet, bien qu'il n'existe aujourd'hui qu'une chaudière commune et qu'un seul compteur électrique pour les deux bâtiments, le bâtiment B pour être aisément exploité (moyennant quelques travaux de desserte par les réseaux) indépendamment du bâtiment A. De la même manière, compte tenu de l'accessibilité du bâtiment A (nombreuses portes sectionnelles, trois zones de bureaux distinctes, accès piétons, etc...) ce dernier pourrait également faire l'objet d'une exploitation multi-locataires. Là aussi, des travaux de desserte par les réseaux seraient évidemment à réaliser.



4.4. Plans

a) Bâtiment A

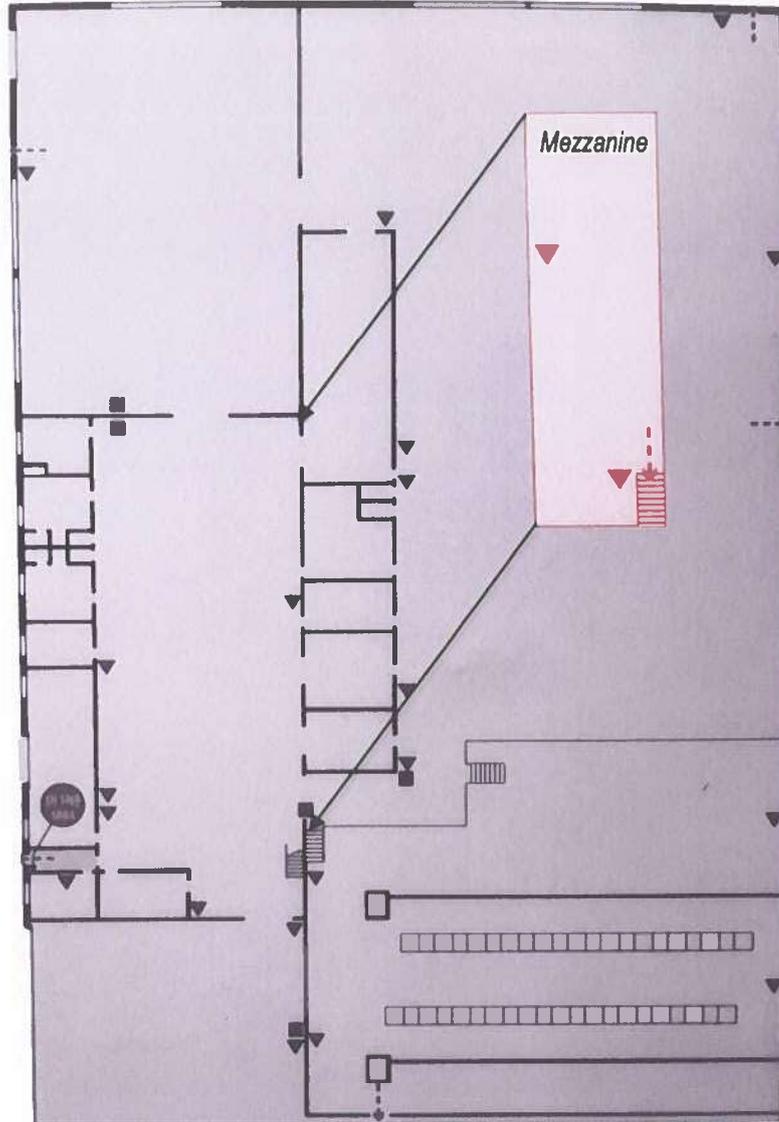
Rez-de-chaussée





b) Bâtiment B

Rez-de-chaussée





4.5. Surfaces à considérer

Les surfaces utiles ci-après retenues sont issues des plans communiqués et d'un mesurage succinct effectué par nos soins lors de notre visite des lieux du 28 juin 2023 :

c) Bâtiment A

○ Rez-de-chaussée – activités	3.823 m ²
○ Rez-de-chaussée – bureaux et locaux sociaux	177 m ²
○ 1 ^{er} étage – stockage.....	263 m ²
○ 1 ^{er} étage – bureaux.....	407 m ²
Total bâtiment A.....	4.670 m ²

d) Bâtiment B

○ Rez-de-chaussée – activités et bureaux d'accompagnement	2.660 m ²
○ Mezzanine – stockage	220 m ²
Total bâtiment B.....	2.880 m ²

Soit une surface utile totale de **7.550 m²**

A ces surfaces s'ajoutent 9 emplacements de stationnement en épi le long de la clôture sur la rue Denis Papin, devant le bâtiment A, 18 emplacements en bataille à l'arrière du bâtiment A tout en précisant que ces derniers ne sont pas matérialisés. Enfin et à titre accessoire, une bande de terrain à l'arrière du bâtiment A, non asphaltée, permet le stationnement d'une vingtaine de véhicules supplémentaires.

Remarque : ces surfaces sont celles retenues dans le cadre de la présente estimation au regard du projet envisagé. Si un état des surfaces contradictoire établi par l'architecte du projet venait à nous être transmis à l'issue des présentes, nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en conséquence.



4.6. Analyse des conditions d'occupation

Les locaux sont occupés par la SARL CASSESE en vertu d'un crédit-bail immobilier consenti le 19 décembre 2013 par les sociétés SOGEFIMUR et NATIXIS LEASE IMMO, et dont les principales clauses et conditions sont rappelées ci-après :

Durée	12 années à compter du 19 décembre 2013 soit jusqu'au 18 décembre 2025.
Destination	« Locaux industriels et d'activités. »
Loyer	<p><u>Quote-part SOGEFIMUR</u></p> <p>Les loyers seront composés d'un amortissement financier et d'intérêts. L'amortissement financier permet d'amortir l'intégralité de la quote-part de la société SOGEFIMUR sur la durée du crédit-bail.</p> <p>Le rythme d'amortissement retenu est celui permettant d'obtenir des échéances constantes.</p> <p>Les intérêts seront calculés par application à l'encours financier restant dû avant amortissement de la période, d'un taux nominal annuel fixe de 3,95 %.</p> <p><u>Quote-part NATIXIS LEASE IMMO</u></p> <p>Le loyer annuel sera calculé sur la base d'un taux fixe référencé sur le taux du SWAP emprunteur à échéance 12 ans contre EURIBOR.</p> <p>Soit à titre définitif sur la base du taux SWAP à 12 ans égal à 2,288 % au 13 décembre 2013, un loyer trimestriel de base de 20.925,93 €/HT-HC.</p> <p>Les loyers tels qu'exprimés dans le tableau financier visé comprennent une quote-part relative au remboursement du prêt de 175.000 € consenti par le preneur au jour de la signature du contrat.</p>
Travaux / Entretien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le crédit-preneur entretiendra les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives. ▪ Les travaux de mise aux normes et de conformité sont à la charge du crédit-preneur. ▪ Le crédit-preneur sera tenu d'exécuter toutes les grosses réparations, y compris celles définies à l'article 606 du Code civil. ▪ Tous changements de distribution par démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du crédit-bailleur.
Accession	« Les adjonctions immobilières deviendront de plein droit la propriété du crédit-bailleur <u>en fin de crédit-bail</u> ; en conséquence le crédit-preneur devra, lors de sa sortie pour quelque cause que ce soit et notamment pour arrivée du crédit-bail à son terme ou résiliation anticipée, laisser tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions de nature immobilière qu'il aura éventuellement faits dans l'immeuble, sans pouvoir exiger de ce chef aucune indemnité. »



<i>Charges, taxes, impôts et contributions</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le crédit-preneur prend en charge les taxes de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus. ▪ Le crédit-preneur rembourse l'impôt foncier et s'acquittera des éventuelles charges et cotisations de la zone industrielle.
<i>Cession de crédit-bail et sous-location</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cession du crédit-bail interdite sauf consentement écrit du crédit-bailleur. ▪ La sous-location de l'immeuble est autorisée à des personnes physiques ou morales dans la même activité sous réserve de l'accord préalable du crédit-bailleur. Le crédit-preneur est autorisé à sous-louer à toute société détenue directement ou indirectement par la société CASSESE.
<i>Clauses particulières</i>	Le crédit-preneur verse au jour de la signature une cash-réserve d'un montant de 350.000 €. A compter de la 9 ^{ème} année, cette cash-réserve sera transformée en avance preneur, remboursée en capital à la société preneuse sur la durée résiduelle du contrat.
<i>Redressement ou liquidation judiciaire</i>	<p>En cas de procédure collective à l'encontre du crédit-preneur, le crédit-bail pourra être résilié à la demande du crédit-bailleur. En cas de dissolution de la société crédit-preneuse, le crédit-bail ne sera résilié que si le crédit-bailleur l'exige.</p> <p>Dans tous les cas, cette résiliation entraînera le paiement par le crédit-preneur de l'indemnité de résiliation.</p>
<i>Indemnité de résiliation</i>	Le montant de l'indemnité sera égal à la moitié du prix de vente dans tous les cas de résiliation. Il sera porté aux trois quarts du même prix de vente au cas où, à la date de la résiliation du crédit-bail, l'attestation de non contestation de conformité n'aurait pas encore été délivrée.
<i>Prix de vente à l'échéance du crédit-bail</i>	1 € HT.
<i>Prix de vente en cas de levée d'option anticipée</i>	<p><u>Quote-part SOGEFIMUR</u></p> <p>Le prix de vente sera la valeur actualisée à la date de la vente, de toutes les sommes dues (loyers et valeur résiduelle en fin de crédit-bail) jusqu'à l'échéance du contrat.</p> <p>Ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû à la date de la levée d'option, majorée de 3 %.</p> <p>Le taux d'actualisation sera égal au taux du contrat minoré de 2 points.</p> <p><u>Quote-part NATIXIS LEASE IMMO</u></p> <p>Le prix de vente sera égal à l'addition des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Somme des actualisations de chacun des loyers restant à courir entre la date de levée d'option et le terme du contrat (actualisation des loyers nets de la part subvention, de la part avance remboursable et/ou de toute partie de loyer non soumise à calcul d'intérêts ;



	<ul style="list-style-type: none"> - Montant équivalent aux sommes restant dues par le crédit-bailleur sur les avances remboursables ou au titre des subventions et aux sommes correspondant au cumul des loyers non soumis à l'actualisation ci-dessus ; - Montant de la valeur résiduelle en fin d'opération telle que déterminée ci-dessus ; - Montant de l'indemnité de rupture au titre de tout éventuelle couverture de taux consentie par le crédit-bailleur au profit du crédit-preneur. <p>Le taux d'actualisation retenu pour le calcul du premier élément sera celui du taux SWAP emprunteur contre EURIBOR 6 mois dont la durée est la plus proche de celle restant à courir entre la date de levée d'option et le terme du contrat. Ce taux du SWAP contre EURIBOR sera celui constaté sur la page REUTERS ISDA FX2 à 11 (Francfort) coté 10 jours ouvrés précédant la date de signature de l'acte de vente constatant la levée d'option.</p> <p>Ce taux d'actualisation sera plafonné au taux du contrat pratiqué lors de la dernière échéance précédant la date de levée d'option, minoré de la marque ayant servi au calcul de ce loyer.</p> <p>Sur le prix de vente viendra s'imputer le solde non amorti du compte avance-preneur et/ou du compte de subvention ouvert dans les livres du crédit-bailleur.</p>
<i>Caution</i>	<p>Les consorts CASSESE, associés de la société CASSESE, se portent caution pour l'exécution des clauses et conditions du contrat à hauteur de 70.000 €/personne.</p>
<i>Nantissement</i>	<p>Les consorts CASSESE, associés de la société CASSESE, remettent en nantissement au profit du crédit-bailleur, les parts constituant partie du capital social du crédit-preneur, à raison de 25.668 parts/personne.</p>

Observations :

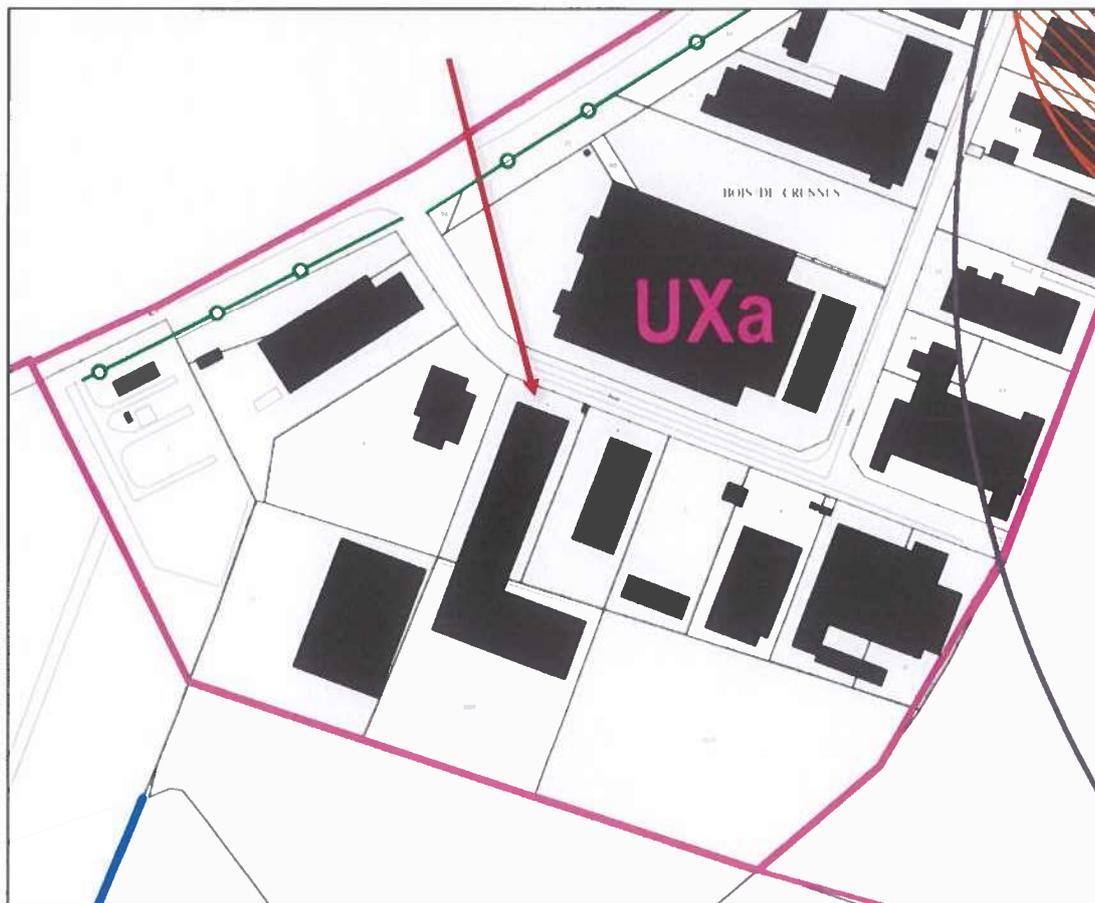
En résumé, il s'agit d'un contrat de crédit-bail relativement classique dans sa rédaction, en ce qu'il transfère au crédit-preneur la quasi-totalité des charges qui pèsent sur l'immeuble.

En effet, la société CASSESE a la charge de l'impôt foncier, des travaux de mise en conformité et des travaux visés à l'article 606 du Code civil.



4.7. Urbanisme

D'après les renseignements obtenus sur le site de la Ville de Verneuil l'Étang, l'actif à estimer est classé en zone UXa au PLU de la commune, approuvé le 21 mars 2017 et modifié le 9 juillet 2019 :



La zone UX est vouée aux activités économiques. Elle comprend 4 secteurs : UXa, UXb, UXc et UXe.

- Dans l'ensemble de la zone UX sont autorisées :
 - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités ;
 - L'extension des habitations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et qu'après extension la surface de plancher n'excede pas 150 m² ;
 - Les constructions à usage de bureaux et services à conditions qu'ils soient liés à l'activité autorisée dans la zone.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Dans les secteurs UXa et UXb, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



- L'implantation des constructions sera réalisée sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimal de 5 mètres.
- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.
- L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres dans les secteurs UXa et UXb
- En matière de stationnement, il est exigé :
 - Une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher de bureaux ;
 - Artisanat, industrie : 2 places/100 m² de surface de plancher ;
 - Entrepôt : 0,5 place/100 m² de surface de plancher.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et de circulation doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de la superficie totale de la parcelle.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Enfin, si le site sous expertise ne s'inscrit pas dans un périmètre concerné par des Orientations d'Aménagements et de programmation (OAP), on notera toutefois qu'à proximité immédiate, la commune a délimité une OAP.





Ce périmètre a pour vocation d'accueillir des activités économiques tout en prolongeant la zone existante, en lieu et place d'actuelles parcelles agricoles.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-avant. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Réaliser une voie traversante permettant la liaison entre la zone d'activités existante et la RD 99 (localisation de principe).
- Assurer un traitement en termes de sécurité et de paysage de l'unique carrefour ainsi créé sur la RD 99 (voir schéma).
- Assurer un traitement paysager des franges avec des essences locales du secteur vis à vis des espaces agricoles afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Aménager l'entrée de ville pour assurer la sécurité des automobilistes (plantations d'alignement, bordures, signalétiques...).
- Développer une « séquence urbaine » entre la nouvelle intersection et les premières habitations (trottoirs, éclairage public...).

En l'espèce, dans la mesure où il appartient d'apprécier la valeur vénale de ce site au regard des existants, les présentes dispositions sont considérées sans incidence sur notre valorisation.

Toutefois et au regard du règlement d'urbanisme et de l'encombrement actuel de l'emprise foncière, si une réserve de constructibilité devait exister et si cette dernière devait avoir des conséquences estimatives, nous nous réserverions le droit de modifier notre évaluation en conséquence.



5. ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Source : JLL

Contexte économique général

Le 1^{er} trimestre 2023 s'achève sur un climat économique mondial encore davantage chahuté. A la guerre en Ukraine et ses conséquences sur l'inflation et les politiques monétaires sont en effet venus s'ajouter les récents évènements concernant les banques, faisant craindre une nouvelle crise financière. Ainsi, alors que la relative résistance des principales économies et la persistance d'une inflation sous-jacente élevée militent pour une poursuite du resserrement monétaire, la question se pose aujourd'hui de placer le curseur au bon endroit pour parvenir à juguler l'inflation sans aboutir à un « monetary overkill » ou à une crise du système financier.

Après un rebond de 0,5 % entre avril et juin 2022, le PIB français a ralenti aux 3^{ème} (+0,2 %) et 4^{ème} trimestres (+0,1 %), tout en restant positif. L'économie française a donc bien résisté aux turbulences en 2022, avec une croissance de 2,6 % sur l'ensemble de l'année.

En ce début d'année 2023, les indicateurs économiques français déjouent les sombres prévisions de fin 2022 et restent dans le vert malgré un contexte global très incertain. A 103 au mois de mars, le Climat des Affaires reste à un niveau quasi inchangé depuis septembre dernier et se maintient au-dessus de la moyenne de long terme. Le bâtiment (111), les services (105) et l'industrie (104) se maintiennent à des niveaux relativement élevés tandis que le commerce, positionné à 102 en février, est repassé sous sa moyenne de long terme au mois de mars (98).

Le PMI Markit a quant à lui connu un redressement au cours du 1^{er} trimestre 2023, passant de 49,1 – en zone de contraction – au mois de janvier à 52,7 en mars, soit nettement au-delà du seuil d'expansion. De nouveau, il s'agit ici d'un niveau qui déjoue les pronostics posés fin 2022 et qui est peut-être une conséquence de la levée de la politique 0-COVID en Chine qui a redonné de l'air aux approvisionnements mondiaux.

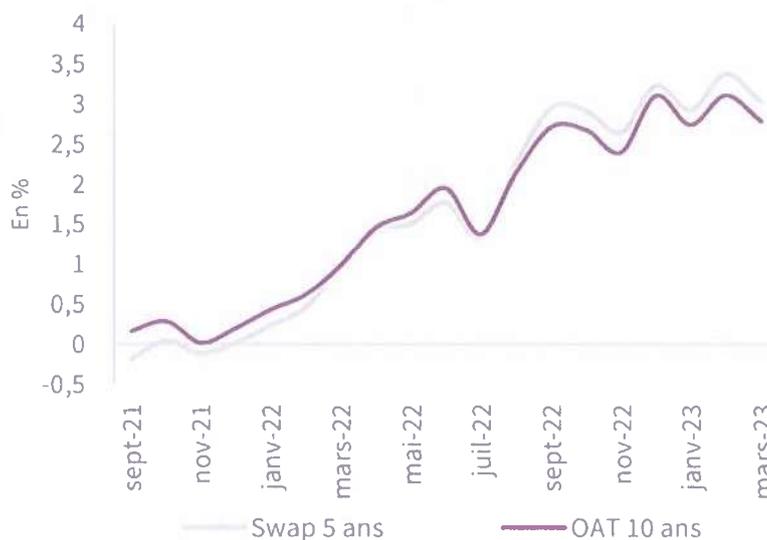
Cet optimisme est confirmé par la dernière enquête de conjoncture de la BANQUE DE FRANCE qui annonce une baisse significative de la hausse des prix des matières premières et un ralentissement de ceux des produits finis, une stabilisation des difficultés de recrutement, ainsi qu'une nette hausse de l'activité dans les services marchands, et en particulier dans les services aux entreprises. D'après les résultats de cette enquête, la BANQUE DE FRANCE anticipe une progression de 0,1 % du PIB français au 1^{er} trimestre 2023. Plus largement, les économistes ont eu tendance, ces dernières semaines, à réviser leurs prévisions à la hausse en matière de croissance.

Concernant le marché de l'emploi, si les créations d'emplois, qui avaient été particulièrement dynamiques au 3^{ème} trimestre 2022 (plus de 119.000 postes créés dans le secteur privé), ont marqué le pas en fin d'année 2022 (+0,0 %) après 7 trimestres consécutifs de hausse, Le dernier baromètre de l'Apec annonce un nombre record d'embauches de cadres en 2022 (308.300), et des perspectives tout aussi positives pour 2023 (308.800). Les employeurs préfèrent embaucher malgré le contexte plutôt que de renoncer aux recrutements.



La Confiance des Ménages reste quant à elle très inférieure à sa moyenne de long terme ; après une légère embellie en janvier (83), elle est retombée à 82 en février puis 81 en mars, l'un des niveaux les plus bas observés au cours des 20 dernières années. Si les craintes concernant l'évolution du chômage baissent, les indicateurs concernant les prix et le niveau de vie se dégradent.

Evolution de l'OAT 10 ans et du SWAP 5 ans



Sources : Investing.com, Banque de France

Selon l'estimation provisoire de l'INSEE, l'inflation s'est établie à 5,6 % au mois de mars, après 6,0 % en janvier et 6,3 % en février. Cette baisse repose essentiellement sur un ralentissement des prix de l'énergie (+4,9 % contre +14,1 % en février, le mois de mars 2022 ayant été marqué par le déclenchement du conflit russo-ukrainien avec comme conséquence une envolée des prix de l'énergie), alors que les prix des produits alimentaires (+15,8 % contre 14,8 %) connaissent toujours de fortes hausses. On observe une tendance similaire à l'échelle européenne ; l'inflation poursuit son reflux entamé en novembre 2022, avec un taux passé de 8,5 % en février 6,9 % en mars. Une baisse directement liée au recul des prix de l'énergie (-0,9 %) alors que les prix des produits alimentaires, de l'alcool et du tabac ont progressé de 15,4 %. L'inflation continue également de ralentir aux Etats-Unis, avec une progression des prix passée de 6,4 % en janvier à 6,0 % en février, mais l'inflation sous-jacente reste forte, à 5,5 %, et est même repartie à la hausse en février (+0,5 % après 0,4 %).

Cette inflation sous-jacente persistante sur l'ensemble des géographies, couplée à la résilience de l'économie, a conduit les banques centrales à poursuivre leur resserrement monétaire au mois de mars, avec des hausses respectives de 0,25 et 0,50 point effectuées par la Fed et la BCE les 14 et 16 mars, soit seulement quelques jours après la crise bancaire impliquant SILVERGATE BANK, la SILICON VALLEY BANK, SIGNATURE et le CREDIT SUISSE.



Si les difficultés de ces banques ont en partie été induites par l'assouplissement de la surveillance des banques régionales américaines décidé par l'administration de Donald Trump, elles sont aussi directement liées à la hausse des taux directeurs.



Plus globalement, la hausse des taux directeurs continue d'avoir des impacts sur les coûts de financement avec un SWAP 5 ans qui, après avoir culminé à 3,47 % début mars, a terminé le mois à 2,972 %, et sur l'économie, avec des entreprises et des ménages qui peinent à se financer.

L'industrie française, après la vitalité injectée grâce aux Plans, de Relance et France 2030, subit de plein fouet ce climat dégradé et peut effacer les gains des plans d'investissements susnommés. La crise européenne de l'énergie menace 154.500 emplois industriels à moyen terme, soit près de 6 % des 2,7 millions de salariés que compte l'industrie française alors que les États-Unis ont activé l'Inflation Reduction Act (IRA), plan ouvertement protectionniste.

Ainsi, des crédits d'impôts et des subventions seront accordés aux produits fabriqués aux États-Unis. Les Européens craignent surtout des délocalisations massives d'entreprises européennes ou américaines ayant investi en Europe et qui préféreront fabriquer sur le sol américain pour pouvoir bénéficier de ces aides.

Le marché locatif des locaux d'activités en Ile-de-France

Le 1^{er} trimestre 2023 a fortement été impacté par la situation macroéconomique et financière qui pèse sur les entreprises. La demande en locaux d'activités a ainsi été freinée avec un volume qui passe sous les 200.000 m² échangés avec 196.792 m² placés, soit une baisse de 31 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ces incertitudes ont globalement différé ou annulé des projets d'implantation ou obligé les utilisateurs à rationaliser leurs surfaces prises à bail. La situation devrait cependant largement s'améliorer d'ici la fin du 1^{er} semestre avec un retour à des volumes échangés plus habituels.

Le contexte macroéconomique a impacté toutes les catégories d'actifs immobiliers en ce premier exercice de l'année ; le marché des locaux d'activités n'échappe pas à ces incertitudes et se fait également rattraper par une demande au ralenti.

196.792 m² ont ainsi été échangés au sein de la première région économique de France, soit une baisse de 51 % par rapport à un 1^{er} trimestre 2022 exceptionnel et de 31 % par rapport à la moyenne quinquennale.

214 signatures ont été actées, soit une baisse de 32 % sur an, au regard des 314 commercialisations enregistrées au 1^{er} trimestre 2022.



On observe une diminution sur toutes les tranches de surfaces, à commencer par les PMS qui ont également subi la conjoncture globale défavorable avec une baisse de 36 % par rapport à l'année dernière et 98.000 m² placés (133.000 m² au T1 2022). 180 signatures ont été enregistrées contre 289 un an auparavant, soit une diminution d'un quart. Le manque des visibilités des entreprises a très clairement retardé leur stratégie immobilière. Presque 30 % du volume placé en PMS est situé en intra A86.

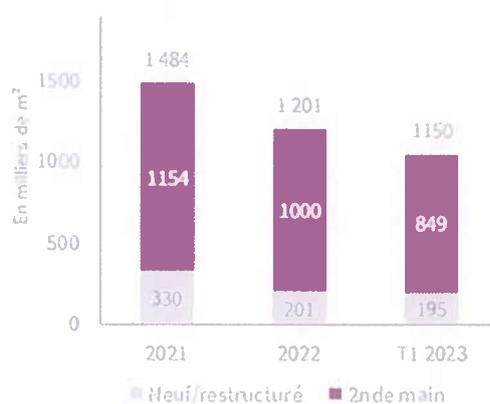
Les surfaces intermédiaires affichent pour leur part une baisse de 53 % de leur volume placé par rapport au même trimestre l'année dernière avec 66.000 m² échangés contre 138.000 m². 27 signatures ont été recensées, soit également une baisse de 53 % en comparaison des 3 premiers mois de l'année précédente avec 57 transactions.

Les grandes surfaces affichent la baisse la plus importante ce trimestre avec seulement 7 signatures et 46.000 m² placés, soit 64 % de moins qu'au 1^{er} trimestre 2022 qui avait vu 127.000 m² s'échanger. L'incertitude de ce début d'année a fortement pesé sur l'engagement financier des utilisateurs vers ces surfaces importantes.

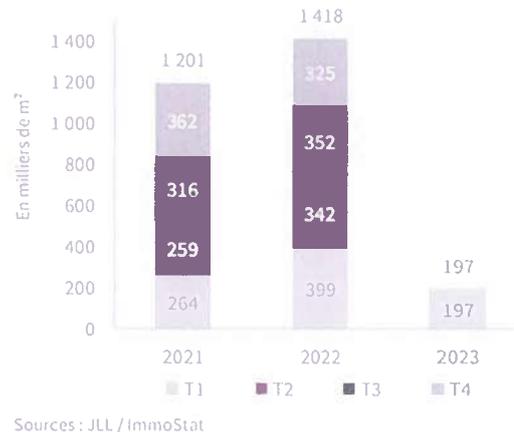
1/3 des transactions ont été des ventes, un chiffre en hausse sur un an, qui est à corroborer avec le retournement du marché investisseurs, qui a libéré des actifs à la vente pour les utilisateurs.

La part du neuf est pour sa part au plus bas avec seulement 17 % de locaux en première main ce trimestre et très peu de signatures neuves sur les surfaces importantes. L'Île-de-France subit également une pénurie de foncier productif qui affecte grandement la sortie de terre de programmes d'importance. L'intra A86 représente toujours 20 % du marché régional avec près de 42.100 m² échangés et 50 signatures.

Offre immédiate



Demande placée cumulée



Malgré le contexte, cette zone est toujours aussi attractive pour les utilisateurs, avec des valeurs locatives qui ne sont pas attaquées. 29 commercialisations ont été actées en intra A86 Nord notamment.

L'offre immédiatement disponible s'établit à 1.150.000 m², soit une baisse de 4 % par rapport au trimestre précédent (1.201.000 m² au T4 2022). Le volume échangé ce trimestre a ainsi moins consommé d'actifs disponibles notamment à la vente, mais l'on note toutefois le maintien d'un bon rythme de commercialisation des opérations neuves.



Le stock d'offre en petites surfaces a grimpé ce trimestre avec 184.000 m² disponibles, soit 16 % du total. La baisse concerne surtout les grandes surfaces qui affichent une baisse de 17 % en un an avec 396.000 m² disponibles, soit 34 % du total. 195.000 m² sont disponibles immédiatement en neuf, soit 17 % du total.

Le loyer moyen francilien atteint désormais 110 €/m²/an, soit 10 % d'augmentation sur un an (100 €/m²/an au T1 2022). Le loyer de 2nde main a quasiment rattrapé le niveau du loyer moyen avec 108 €/m² en moyenne sur la région, soit 11 % d'augmentation en comparaison du 1^{er} trimestre 2022 (97 €/m²). Le loyer neuf est pour sa part stable par rapport au trimestre dernier avec 119 €/m² en moyenne mais en baisse sur an (128 €/m²). Moins de transactions ont été signées, avec des utilisateurs qui se sont massivement reportés vers les actifs de 2nde main, ce qui a induit une hausse des loyers.

Le loyer intra A86 est stable sur un an avec en moyenne 145 € du m² pour s'implanter au plus proche de Paris, tandis que le loyer intra Francilienne continue sa hausse avec un coût de 119 €/m² à l'installation, contre 109 €/m² un an auparavant.



Le loyer prime calculé s'établit quant à lui 180 €/m²/an, une valeur stable depuis un an.

Les locaux d'activités à l'investissement en Ile-de-France

Ce premier exercice de l'année 2023 a vu 123 millions d'euros échangés dans le segment des locaux d'activités en France, un volume en forte baisse (-67 %) sur un an inférieur de 57 % à la moyenne 5 ans. Le marché de l'investissement industriel subit les répercussions anticipées en 2022 avec un resserrement monétaire qui a impacté les conditions de financement mais également la forte hausse du coût de l'énergie qui fait vaciller le secteur industriel du côté des utilisateurs.

L'Ile-de-France concentre 38 % de ce montant avec 47 millions d'euros, soit une baisse de 78 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022 qui, rappelons-le, avait été particulièrement dynamique avec 213 millions d'euros investis.

Ce 1^{er} trimestre a été conforme aux prévisions après une fin d'année 2022 qui a fourni une année historique malgré le ralentissement économique qui se constate depuis maintenant plusieurs mois. 47 millions d'euros ont été opérés en ce début d'année 2023, soit une baisse de 78 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022, qualifié d'historique, mais également de 70 % par rapport à la moyenne quinquennale (285 millions d'euros).

18 opérations ont été actées, toutes inférieures à 20 millions d'euros. On note 3 opérations au-dessus de 5 millions d'euros avec comme signature majeure l'achat d'un actif dédié à la logistique urbaine de 10.000 m² aux Ulis (91) pour 9,4 millions d'euros.



Au total, près de 60.000 m² ont été acquis par les institutionnels et le montant moyen investi s'établit à 3,3 millions d'euros.

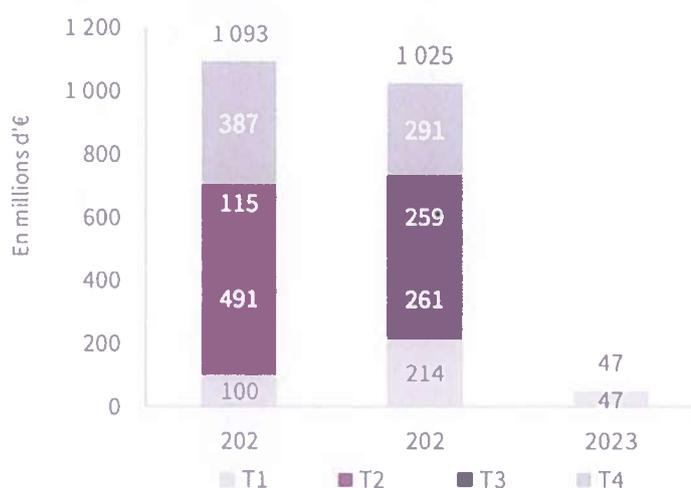
Les autres opérations ont surtout eu lieu en Essonne et dans le Val d'Oise avec également deux signatures intramuros.

Le taux prime national connaît une nouvelle décompression pour s'établir à 5,25 % et pourrait encore augmenter dans les mois à venir avec la poursuite éventuelle du resserrement monétaire.

L'intérêt est toujours aussi marqué de la part des investisseurs pour cette classe d'actif, au vu de la hausse projetée des valeurs locatives. La suite de l'année devrait nous confirmer cette attractivité une fois les principaux indicateurs économiques revenus au vert.

Les prévisions des professionnels du secteur indiquent une réelle amélioration du marché avec une deuxième partie d'année qui devrait marquer un retour à des volumes échangés plus habituels.

Volumes investis



Sources : JLL/CECIM

Les perspectives

Au regard de la baisse des coûts de l'énergie et de la fin de la politique 0 COVID en Chine, les économistes ont revu récemment à la hausse leurs prévisions pour 2023, tout en restant très prudents. Les dernières anticipations annoncent un PIB mondial compris entre +2,6 % (OCDE) et +2,9 % (FMI). Pour la Zone Euro, les dernières projections, établies par la BCE avant la crise bancaire, anticipaient une croissance de +1,0 % en 2023 (+0,5 point par rapport aux dernières prévisions). Enfin, concernant la France, la BANQUE DE FRANCE se montre plus optimiste en doublant sa prévision de croissance pour 2023 (+0,6 % contre +0,3 % précédemment), s'appuyant sur une demande mondiale plus importante et sur la baisse de l'inflation.



Comme anticipé, l'inflation a commencé à diminuer à l'échelle mondiale suite à la baisse des prix de l'énergie. Les températures clémentes de cet hiver et les mesures de sobriété énergétique ont en effet permis de préserver les stocks de gaz. En Zone Euro, les économistes anticipent une baisse plus marquée de l'inflation au 2nd semestre 2023, qui repasserait ainsi sous les 3,0 % d'ici la fin de l'année pour se stabiliser à 2,9 % en 2024. En France, les tensions sur les prix des matières premières y compris agricoles s'étant fortement atténuées au cours des derniers mois, l'inflation devrait connaître un net reflux sur la 2nde partie de l'année pour s'établir à 5,4 % sur l'ensemble de l'année 2023. En 2024 et 2025, avec l'impact progressif du resserrement monétaire, elle reviendrait autour de 2 %.

La hausse des prix continue de pénaliser la consommation des ménages, qui se montrent très prudents dans leurs décisions d'achats comme en témoigne la nouvelle baisse de la confiance des ménages en mars. En particulier, les ménages réduisent leur consommation de biens et notamment de biens alimentaires. La consommation ne devrait ainsi progresser que de 0,4 % en France en 2023.

L'investissement des entreprises devrait quant à lui progresser de 0,6 % au 1^{er} semestre 2023, contribuant modérément à la croissance française.

L'Insee anticipe par ailleurs un ralentissement de l'emploi (+0,1 % aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres), en lien avec le ralentissement de l'activité. Pour autant, le taux de chômage devrait se maintenir à 7,2 % au cours des 3 prochains mois.

La prévision de croissance pour 2023 est toutefois susceptible d'évoluer selon la durée et les impacts des mouvements sociaux actuels et, à plus grande échelle, selon les effets de la crise bancaire et la trajectoire que va prendre le resserrement monétaire dans les mois à venir.

Ce contexte toujours incertain ne favorise clairement pas la prise de décision, que soit du côté des entreprises ou de celui des investisseurs ; les premières étant confrontées à une hausse historique de leurs coûts via l'inflation et l'énergie, les seconds à une volatilité inédite des marchés financiers et des taux depuis la crise financière de 2008.

Marché locatif

Ce bilan très en deçà de la moyenne ne doit pas faire oublier qu'un contexte très pressurant impacte la sphère économique et plus particulièrement le monde industriel avec la crise de l'énergie européenne qui fait subir à l'industrie et aux activités productives une forte pression financière. Les principaux indicateurs économiques sont cependant au vert malgré la forte inflation. La prudence est requise pour un certain nombre d'utilisateurs qui reportent leurs projets ou les annulent.

Ainsi, après un 1^{er} trimestre bien en retrait et marqué par une demande amoindrie au vu du contexte actuel, nous anticipons un redémarrage progressif et un retour à un niveau habituel de commercialisation d'ici la seconde moitié de l'année.



Marché de l'investissement

Pleinement impacté par le contexte macroéconomique et l'attentisme des investisseurs qui ont vu les utilisateurs restreindre leurs projets immobiliers, le marché de l'investissement francilien a opéré une baisse conséquente. Le prochain trimestre devrait donc connaître un nombre moindre d'opérations, à l'instar de ce trimestre, avant de constater une nette amélioration pour la seconde partie de l'année.

L'attractivité pour la classe des locaux d'activités est cependant plus que jamais d'actualité, avec des marques d'intérêt à nouveau éprouvées de la part des investisseurs et des opérations concernant à nouveau des portefeuilles sont à l'étude.

La thématique de la réindustrialisation et de la souveraineté est toujours impulsée par l'État et bénéficie à cette classe d'actifs, grâce notamment au plan France 2030.

La FED comme la BCE ont annoncé ne pas renoncer à leur lutte contre l'inflation et vouloir actionner d'autres outils pour soutenir le système bancaire. Certains veulent y voir une volonté – notamment en Europe – de ne pas créer plus de stress sur le système financier en renonçant brutalement à une hausse de taux annoncée dès février. Il n'en demeure pas moins que les marchés commencent à prendre des paris sur un infléchissement de la politique de la FED et de la BCE avec un pic de taux atteint plus précocement (avant l'été) et à un niveau moins élevé, et surtout avec une baisse potentielle des taux directeurs en fin d'année. Les semaines à venir nous diront si la crise bancaire du mois de mars est bien circonscrite et si l'on arrive au bout d'une politique de correction des taux directeurs historiquement forte.



Références significatives

Nous avons recherché les références portant sur des acquisitions de locaux d'activités et logistiques, parfois avec bureaux d'accompagnement situés autour de la commune de Verneuil l'Étang. Dans la mesure où ces références sont particulièrement rares, à fortiori pour des surfaces importantes, nous avons étendu notre recherche à l'ensemble du département.

Ces différentes références sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Date	Adresse	Type	Acquéreur	Surface	Prix €/m ² HD HH
juin-23	Rue des Ébénistes, Torcy, 77200, France	Activité et logistique avec bureaux	Mondineu Torcy	776 m ²	1 482 €
juin-23	Rue Mercier, Mitry-Mory, 77290, France	Activité et logistique	NR	3 056 m ²	1 473 €
mai-23	Rue Gustave Eiffel, Chelles, 77500, France	Activité et logistique	Chelles Invest	2 420 m ²	694 €
août-22	Route de Provins, Serris, France	Activité et logistique	NR	1 029 m ²	1 636 €
mai-23	Rue de la Mare Blanche, Noisiel, 77186, France	Activité et logistique	Kafex Gestion	3 233 m ²	702 €
avr-23	96 Rue des Prés Saint-Martin, Pontault-Combault, 77340, France	Activité et logistique avec bureaux	NR	598 m ²	1 505 €
juil-22	Rue Gustave Eiffel, Gretz-Armainvilliers, 77220, France	Activité et logistique	RMS	4 575 m ²	525 €
juin-22	Rue Mercier, Compans, 77290, France	Activité et logistique	Arkéa Crédit Bail	4 100 m ²	902 €
avr-22	16 Rue Paul Henri Spaak, Saint-Thibault-des-Vignes, 77400, France	Activité et logistique	NR	493 m ²	1 308 €
mars-22	Avenue de la Trentaine, Chelles, 77500, France	Activité et logistique	Sci Cougini	700 m ²	1 036 €
oct-21	89 Rue de l'Innovation, Lieusaint, 77127, France	Activité et logistique	Sci Le Dépôt	430 m ²	1 116 €
oct-21	4 Rue Montchavant, Moret-sur-Loing, 77250, France	Activité et logistique	Espace Graphic	436 m ²	688 €
juil-21	1 Allée Léon Jouhaux, Croissy-Beaubourg, 77183, France	Activité et logistique	NR	4 987 m ²	481 €
juin-21	Rue de Berlin, Montévrain, 77144, France	Activité et logistique	Crédit Mutuel Real Estate Lease	580 m ²	1 000 €
mai-21	Rue du Pré Fuse, Pontault-Combault, 77340, France	Activité et logistique	Sci Amandine	600 m ²	733 €

L'analyse de ces références livre des prix de vente très hétérogènes, résultant pour l'essentiel des différences d'implantation et de la surface des locaux.

En effet, les valeurs dépassent aisément les 1.000 €/m² HD lorsqu'il s'agit de locaux d'activités bénéficiant à la fois d'une très bonne desserte par les transports en commun, mais également d'une implantation au sein d'une zone d'activités dynamique et de surfaces contenues.

On notera ainsi que Montévrain, Pontault-Combault, Mitry-Mory ou encore Serris enregistrent les valeurs les plus hautes, comprises entre 1.000 et 1.500 €/m² HD et bénéficient même pour certaines d'une desserte par le RER.

A contrario, les locaux situés au sein de petites zones d'activités en périphéries de communes plus éloignées et dont les surfaces excèdent les 4.000 m² se vendent pour l'essentiel entre 480 et 900 €/m² HD.



Nous avons effectué la même recherche pour les transactions locatives de locaux d'activités et logistiques concernant des surfaces supérieures à 500 m². Ces différentes références sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Date	Adresse	Type	Preneur	Surface	Loyer €/m ² /an HT HC
mai-21	Avenue Blaise Pascal, Moissy-Cramayel, France	Activité et logistique avec bureaux	Ethic Trade Land	1 620 m ²	85 €
avr-22	20 Avenue Christian Doppler, Bailly-Romainvilliers, 77700, France	Activité et logistique	Kosnic Lighting	490 m ²	112 €
août-22	Rue de Monthéty, Pontault-Combault, 77340, France	Activité et logistique	Carter-Cash Sas	1 200 m ²	125 €
août-22	Avenue de la Fontaine Ronde, Vert-Saint-Denis, 77240, France	Activité et logistique	Dino World Park	1 169 m ²	115 €
août-22	Rue Alexandre Chatrian, Claye-Souilly, 77410, France	Activité et logistique	Howdens Cuisines	968 m ²	165 €
avr-23	2 Rue Sophie Germain, Fontenay-Trésigny, 77610, France	Activité et logistique	Industrial Laser Systems	1 241 m ²	82 €
févr-23	Rue des Vieilles Vignes, Croissy-Beaubourg, 77183, France	Activité et logistique	Acorus	460 m ²	115 €
août-22	Boulevard de l'Europe, Combs-la-Ville, 77380, France	Activité et logistique	JEP	1 677 m ²	68 €
mai-23	Rue de Lamirault, Collégien, 77090, France	Activité et logistique	Konekto	808 m ²	98 €

On précisera tout d'abord que l'essentiel des références ci-dessus portent sur des locaux d'activités dont la surface est inférieure à 2.000 m². En effet, les transactions portant sur des surfaces plus importantes sont particulièrement rares.

Là aussi, les valeurs locatives varient fortement et sont fonction de la qualité de la zone dans laquelle s'inscrivent les locaux mais également de leur desserte tant par les transports en commun que les axes routiers.

On observe ainsi que les valeurs les plus élevées portent sur des locaux situés à Croissy-Beaubourg, Claye-Souilly ou encore Pontault-Combault, dont les zones d'activités jouxtent d'importantes zones commerciales. On y recense des valeurs supérieures à 100 €/m²/an HT et HC.

Ailleurs, et notamment pour les adresses les plus éloignées de la capitale, les valeurs locatives sont plus homogènes, essentiellement comprises entre 65 et 100 €/m²/an HT et HC, tout en rappelant qu'il s'agit de surfaces contenues.



6. SYNTHÈSE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Situation au cœur d'une zone d'activité bénéficiant d'une bonne desserte routière ; • Surfaces et volumes des parties activités ; • Importance des surfaces développées ; • Nombreuses portes sectionnelles facilitant l'accessibilité des différentes parties du bâtiment A ; • Configuration efficiente du bâtiment B ; • Parties bureaux dispersées sur le site ; • Extérieurs sobres mais en bon état d'entretien ; • Site bien entretenu dans son ensemble ; • Site sécurisé ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Site en état d'usage pour l'essentiel et prestations vieillissantes ; • Zone d'activités restreinte et d'intérêt essentiellement local ; • Une chaudière et un compteur électrique pour l'ensemble ; • Présence d'une dalle de béton sur vide sanitaire dans le bâtiment B particulièrement contraignante pour tout candidat acquéreur ou locataire ; • Importance du site dans sa configuration actuelle, limitant le panel de candidats acquéreurs ; • Couvertures en fibrociment ; • Absence de climatisation dans les bureaux ;
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Actif encore recherché sur le marché ; • Tension sur le marché des bureaux et locaux d'activités en Île-de-France ; • Modernisation des locaux à envisager ; • Travaux de circulation et de dessertes par les réseaux pour rendre indépendants les bâtiments A et B ; • Exploitation distincte du bâtiment A et du bâtiment B, et plus largement exploitation multi-locataire du bâtiment A ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Marché immobilier incertain en raison de la remontée des taux d'emprunt, de la forte inflation et du resserrement des conditions d'accès à l'emprunt ; • Remontée en cours des taux d'emprunts et forte inflation.