

CAHIER DES CHARGES
POUR DEPOT D'OFFRE D'ACHAT
Article L. 642-19 du Code de commerce

Liquidation judiciaire de la société:
SCOP LES TECHNICIENS DU BATIMENT MODERNE - TBM
Nommé à cette fonction par jugement du 6 novembre 2023

Bien immobilier sis à OZOIR-LA-FERRIÈRE (77330) 22 Quater rue Louis Armand



Lieu de dépôt des offres d'achat :

Selarl MJC2A
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15
Mail : melun@mjc2a.fr

Publicité en ligne accessible librement sur le site internet : <http://ventes-actifs.cnajmj.fr/>

Demande d'informations complémentaires à adresser à : melun@mjc2a.fr

**Le présent document a été établi au vu des éléments reçus à ce jour.
La responsabilité du Liquidateur ne peut être engagée pour toute inexactitude
et / ou erreur dans les éléments qui lui ont été fournis.**

Sommaire

I - AVERTISSEMENTS	3
II -PRESENTATION DU BIEN IMMOBILIER	4
III – SITUATION LOCATIVE	4
IV – CAHIER DES CHARGES	5
V- LES ETAPES DE LA PROCEDURE	9
VI – ANNEXES	10

I - AVERTISSEMENTS

1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et/ou conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer leur offre d'achat.

Il ne peut être utilisé à d'autres fins que la préparation et la présentation d'une offre d'achat, ni être communiqué à quelques tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

2. Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie des biens.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments que ceux joints au présent cahier des charges, il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

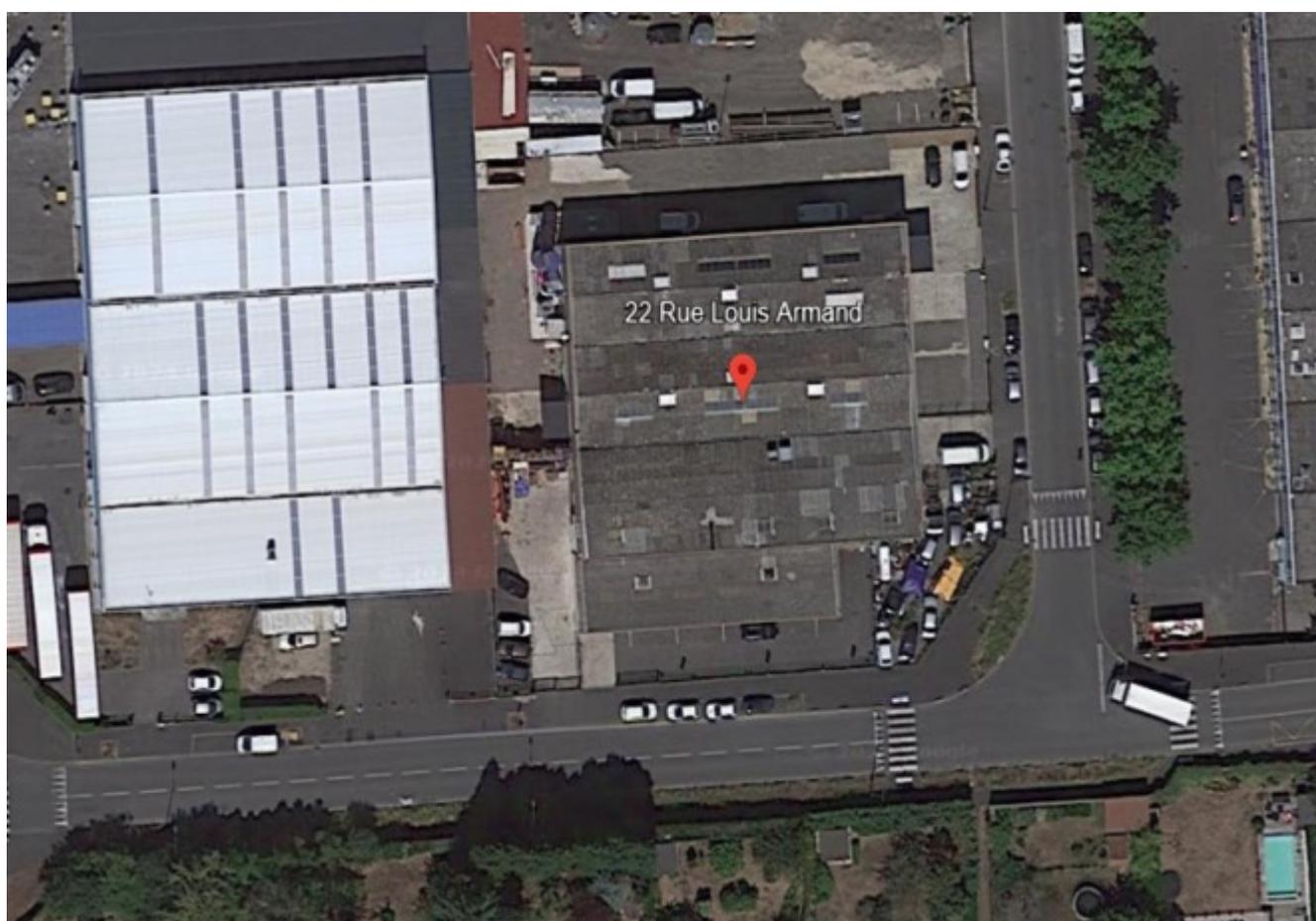
J'attire enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 (décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007), qui s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

II -PRESENTATION DU BIEN IMMOBILIER

- 22 rue Louis Armand – 77330 OZOIR LA FERRIERE
- Section AT n° 14 d'une contenance de 3 394 m², constitue le lot n° 25 du lotissement dont le règlement a été formalisé par acte notarié du 22 juin 1971
- Suivant le règlement de copropriété du 10/10/2017, l'immeuble dont dépendent les lots considéré est destiné à un usage industriel et/ou d'activité. Plus précisément :
 - Le lot n°1 constitue un local d'activité avec bureaux d'accompagnement
 - Le lot n°5 constitue un local d'activité (avec mezzanine)

Ces deux lots sont indissociables respectivement des lots n°6 et 10



III – SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre de tout bail.

Le candidat acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de la situation et déclare en faire son affaire personnelle.

IV – CAHIER DES CHARGES

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

1. Contenu de l'offre

a. L'offre de reprise

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Une condition suspensive de financement est tolérée sous réserve de joindre à l'offre un accord de principe de financement.

b. Attestation à joindre impérativement au dossier

Le candidat acquéreur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité de prix qui se trouve en annexe 1 après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

c. Précisions sur le candidat à la reprise

i. Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence
- Profession
- Régime matrimonial
- Contrat de mariage

Une photocopie de la carte d'identité en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

ii. Personne morale

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé.

iii. Substitution

Une clause de substitution en termes généraux n'est pas admise.

En cas de substitution d'acquéreur, cette faculté doit être expressément prévue dans l'offre et le candidat acquéreur doit se porter garant solidaire des engagements.

d. Le prix

L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : le candidat acquéreur prendra à sa charge les droits, frais, émoluments et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût, le cas échéant, des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation, des frais de signification par exploit d'huissier aux fins de purge des droits de préemption et de préférence et des frais de formalités notariales.

Si cela s'avère nécessaire, le candidat acquéreur procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2476 et suivants du Code Civil).

e. Garantie

Le candidat acquéreur devra :

effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe avec le libellé « SCOP LES TECHNICIENS DU
BATIMENT MODERNE - TBM *[nom du candidat acquéreur]* »

(la somme devra être créditée sur le compte du mandat **au plus tard le jour du dépôt de l'offre**
et l'avis de virement doit être joint au dossier d'offre).

La somme versée en garantie devra couvrir AU MINIMUM 10 % du prix proposé. Pour conforter leur dossier les candidats acquéreurs pourront décider de verser jusqu'à l'intégralité du prix offert.

Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix et l'acquéreur sera tenu de verser le solde du prix.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance d'une condition suspensive, cette somme sera restituée au promettant acquéreur.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance de l'offrant, cette somme sera due de plein droit à la liquidation judiciaire à titre de clause pénale.

Les chèques de banque remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès notification de l'ordonnance du juge-commissaire.

2. Prescriptions

a. Engagements

En formulant une offre d'achat dans le cadre de la présente vente le candidat acquéreur :

- prend l'engagement de signer l'acte authentique d'achat nonobstant tout recours qui aurait été engagé à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire qui autorisera la vente,
- reconnaît avoir parfaite connaissance des actifs qu'il s'engage à acquérir pour les avoir vus et visités et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards,
- prend les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le vendeur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidarité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.
- fait son affaire personnelle:
 - de toute difficulté, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit,
 - des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus,
 - des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet, le tout sans recours contre le vendeur,
 - des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix.

b. Réserve à l'engagement des parties - droit de préemption et droit de préférence

L'ordonnance qui sera rendue et qui homologuera l'offre d'achat retenue sera notifiée par le notaire ou le liquidateur à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer, que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain, qu'en vertu de tout autre article dudit Code instituant un droit de préemption ou d'un droit de préférence et notamment celui du locataire résultant des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, l'offre d'achat engagera le candidat acquéreur sous réserve qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence, s'il arrive, obligera le vendeur à l'égard du préempteur et rendra la présente caduque, ce que le candidat acquéreur doit reconnaître expressément, et ce même en cas

d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

c. Impôts, taxes

Le candidat acquéreur acquittera à compter de la date d'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens sont et pourront être assujettis. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente.

d. Transfert de propriété

Le transfert de propriété de l'immeuble ou du fonds de commerce sera retardé à la signature de l'acte authentique de vente.

e. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance pourra être fixée au jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

f. Prescriptions relatives à la condition suspensive d'obtention d'un financement

L'effet rétroactif du jeu de la condition suspensive d'obtention d'un financement sera écarté, s'agissant notamment du transfert de propriété qui est retardé à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente, et du transfert des risques qui pèsent sur le vendeur jusqu'à cette même date.

La condition suspensive est stipulée en la faveur du candidat acquéreur, de sorte qu'il pourra toujours y renoncer, cette renonciation devant être formalisée exclusivement par L.R.A.R. adressée au Liquidateur.

g. Absence de garantie des vices cachés

En application de l'article 1649 du Code civil, le vendeur en Liquidation Judiciaire est exonéré de la garantie des vices cachés.

V- LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Toute offre d'achat devra être déposée ou acheminée par voie postale à l'étude du Liquidateur :

Selarl MJC2A
Maître Christophe ANCEL
Mandataire Judiciaire
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

Les offres d'achat seront examinées à l'occasion d'une audience en présence du juge-commissaire qui se tiendra au **Tribunal de Commerce de Melun** et à laquelle les candidats seront convoqués.

Lors de l'audience d'examen des offres d'achat en présence du juge-commissaire, ce dernier entendra les parties dont, notamment, les candidats acquéreurs et le dirigeant.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le Juge commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

Pour programmer une visite merci de contacter l'étude par mail : melun@mjc2a.fr

VI – ANNEXES

Annexe n°1 : Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Annexe n°2 : RIB de l'étude Selarl MJC2A

Annexe n°3 : *Rapport d'expertise en évaluation immobilière*

ATTESTATION D'INDEPENDANCE

Je soussigné(e)
(*)

atteste, par la présente, avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 642-3 du Code de Commerce ci-dessous, et confirme ne pas faire partie des cas d'exclusion qui sont mentionnés.

Fait à

Le

Signature

(*) Indiquer le nom et les coordonnées

Dispositions de l'article L. 642-3 du Code de commerce :

Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

N.B. : il est précisé que l'article L. 642-20 du Code de Commerce rend l'article ci-dessus applicable à la cession de tout bien meuble (article L. 642-19) ou immeuble (article L. 642-18) du débiteur.



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP ESSONNE
27 RUE DES MAZIERES
91011 EVRY CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL MJC2A MANDATAIRE JUDICIAIRE
13 AVENUE THIERS
77000 MELUN

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000347590P	09

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR8840031000010000347590P09

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX



MARTINS & ASSOCIÉS

EXPERTS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
SPÉCIALISTES EN PROPRÉTÉ COMMERCIALE

RAPPORT D'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

(Dossier A/4395-2024 / JS-JM)



**ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE EN JANVIER 2024
D'UN LOCAL D'ACTIVITE SIS**

**22 RUE LOUIS ARMAND
77330 OZOIR-LA-FERRIERE**

Bureaux :

15 avenue de Ségur, 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 des locaux expertisés	12
4.3. Plans.....	26
4.4. Surfaces à considérer.....	29
4.5. Analyse des conditions d'occupation	29
4.6. Urbanisme	30
5. ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	34
5.1. Marché locatif des locaux d'activités en IDF au 3 ^{ème} trimestre 2023.....	34
5.2. Marché des locaux d'activités à l'investissement au 3 ^{ème} trimestre 2023.....	38
5.3. Références significatives	38
6. SYNTHÈSE	43
7. APPROCHE DE LA VALEUR VÉNALE	44
7.1. Méthodes d'évaluation retenues	44
7.2. Les méthodes par le revenu	44
7.3. Évaluation par le revenu.....	47



7.4. La méthode par comparaison.....	48
8. CONCLUSIONS.....	49



1. PRÉAMBULE

1.1. Mission & contexte

Par Jugement rendu en date du 6 novembre 2023, le Tribunal de Commerce de MELUN a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'égard de la SCOP LES TECHNICIENS DU BATIMENT MODERNE T.B.M, ayant une activité de menuiserie, aménagement, décoration, agencement de locaux.

Par Ordonnance du 29 novembre 2023, le Juge commissaire a désigné la société MARTINS & ASSOCIES, représentée par Monsieur José MARTINS, expert immobilier près la Cour d'appel de Paris, demeurant 15 avenue de Ségur – 75007 PARIS, pour assister Maître ANCEL, dans sa mission de liquidateur de la société T.B.M, afin de procéder à l'estimation de la valeur vénale en janvier 2024 d'un local d'activité situé :

**22 rue Louis Armand
77390 OZOIR-LA-FERRIERE**

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 9 janvier 2024 ainsi que des éléments communiqués par M. Frédéric LELANN, en qualité de dirigeant de la société T.B.M, à savoir un acte de vente du 10 octobre 2017 et annexes, dont :

- Règlement du lotissement du 22 juin 1971.
- Acte d'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier en date du 10 octobre 2017.
- Projet d'EDD établi en mai 2009 par le cabinet MILLOT et DELAPLACE, cabinet de Géomètres-Experts.
- Plans de l'ensemble immobilier et des locaux d'avril 2009, établis par le Cabinet MILOT et DELAPLACE, Géomètres Experts.
- Certificat de superficie privative et diagnostics immobiliers établis le 18 novembre 2016 par le cabinet IMMOTEK DIAGNOSTIC.

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 de l'acte de vente du 10 octobre 2017, les biens immobiliers expertisés sont détenus en pleine propriété par la société LES TECHNICIENS DU BATIMENT MODERNE T.B.M, les ayant acquis au prix de 625.000 €, hors droits.

Suivant cet acte, les biens immobiliers en cause correspondent aux lots n° 4, 5, 6 et 10 d'un ensemble immobilier en copropriété, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par acte notarié du 10 octobre 2017.

Selon l'acte de vente, le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, cadastré section AT n°14, d'une contenance superficielle de 3.394 m², constitue le lot n°25 du lotissement dont le règlement a été formalisé par acte notarié du 22 juin 1971.

Aussi, l'acte de vente indique que « *le vendeur déclare que l'association syndicale libre (ASL) n'a plus d'activité* ».

3.2. Affectation juridique des locaux

Suivant le règlement de copropriété du 10 octobre 2017, l'immeuble dont dépendent les lots considérés est destiné à un usage industriel et/ou d'activité. Le règlement du lotissement prévoit notamment que « *le lotissement est exclusivement affecté à la construction de bâtiments à usage industriel ou artisanal. A ce titre, il pourra y être également établi les bureaux, les locaux à caractère social ; infirmerie, cantine, etc. qui en seront l'accessoire.* »

Plus précisément, suivant l'acte de vente du 10 octobre 2017 :

- Le lot n°1, constitue un local d'activité avec bureaux d'accompagnement ;
- Le lot n°5, constitue un local d'activité (avec mezzanine) ;

Ces deux lots sont indissociables respectivement des lots n°6 et 10, constituant des terrains d'agrément.

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

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

4.1.1. Caractéristiques générales

Ozoir-la-Ferrière est une commune située en région Île-de-France, dans l'Ouest du département de la Seine-et-Marne, proche de la limite avec le Val-de-Marne, à environ une trentaine de kilomètres au Sud-Est de Paris. Elle appartient à la communauté de commune « Les Portes Briardes entre Villes et Forêts » qui regroupe 4 autres communes, à savoir Férolles-Attilly, Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Touman-en-Brie.

Son territoire, de 15 km² environ, s'inscrit dans le triangle constitué par la route nationale 4 et les routes départementales 471 et 21. La commune est limitrophe à Roissy-en-Brie au Nord, Gretz-Armainvilliers à l'Est, Lésigny au Sud-Ouest et Pontault-Combault au Nord-Ouest.

Ozoir-la-Ferrière a connu au cours des années 1960 une importante évolution démographique et économique, laquelle s'est poursuivie dans les années 1970 avec la construction de plusieurs lotissements et résidences, et dans les années 1980 par la création de plusieurs ZAC résidentielles.

La commune, qui compte à ce jour un peu plus de 20.000 habitants (relativement stable) est à dominante résidentielle, bénéficiant de l'agrément d'un environnement rural qui occupe une part importante de son territoire. Dans l'ensemble, les habitants de la commune bénéficient de revenus - (médians par unité de consommation de 26.770 € - Insee 2020) - supérieurs à ceux constatés pour l'ensemble de la Seine-et-Marne (24.000 €) et en Ile-de-France (24.490 €).

L'économie de la commune est principalement rattachée aux nombreuses zones d'activité de la communauté des communes des Portes Briardes dont une zone d'activités artisanales et commerciales implantée à l'Est de la commune ou encore la zone Industrielle et commerciale « Ampère », située à Gretz-Armainvilliers, à environ 8 km d'Ozoir-la-Ferrière.

Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière. La commune est en effet traversée par une voie de contournement de la RN 4, axe Est-Ouest reliant Paris à Nancy supportant un trafic très dense. Par ailleurs, le maillage de l'Est parisien fournit ainsi deux accès à la commune :

- À l'Ouest sur la RN4 (le triangle de la Verrerie fonctionne comme porte de ville et un accès vers le rond-point de Pontault-Combault, la francilienne et l'A4) ;
- À l'Est sur la RD 471 (Le carrefour de la Belle Croix, puis le rond-point l'Europe, permettent l'accès à la zone commerciale puis à la zone artisanale).

Enfin, la commune d'Ozoir-la-Ferrière bénéficie d'une bonne desserte ferrée, avec la présence d'une gare du RER E sur son territoire, place Roger Nicolas, située à l'Est, permettant de rejoindre le centre de Paris en moins de 40 minutes.



4.1.2. Caractéristiques particulières

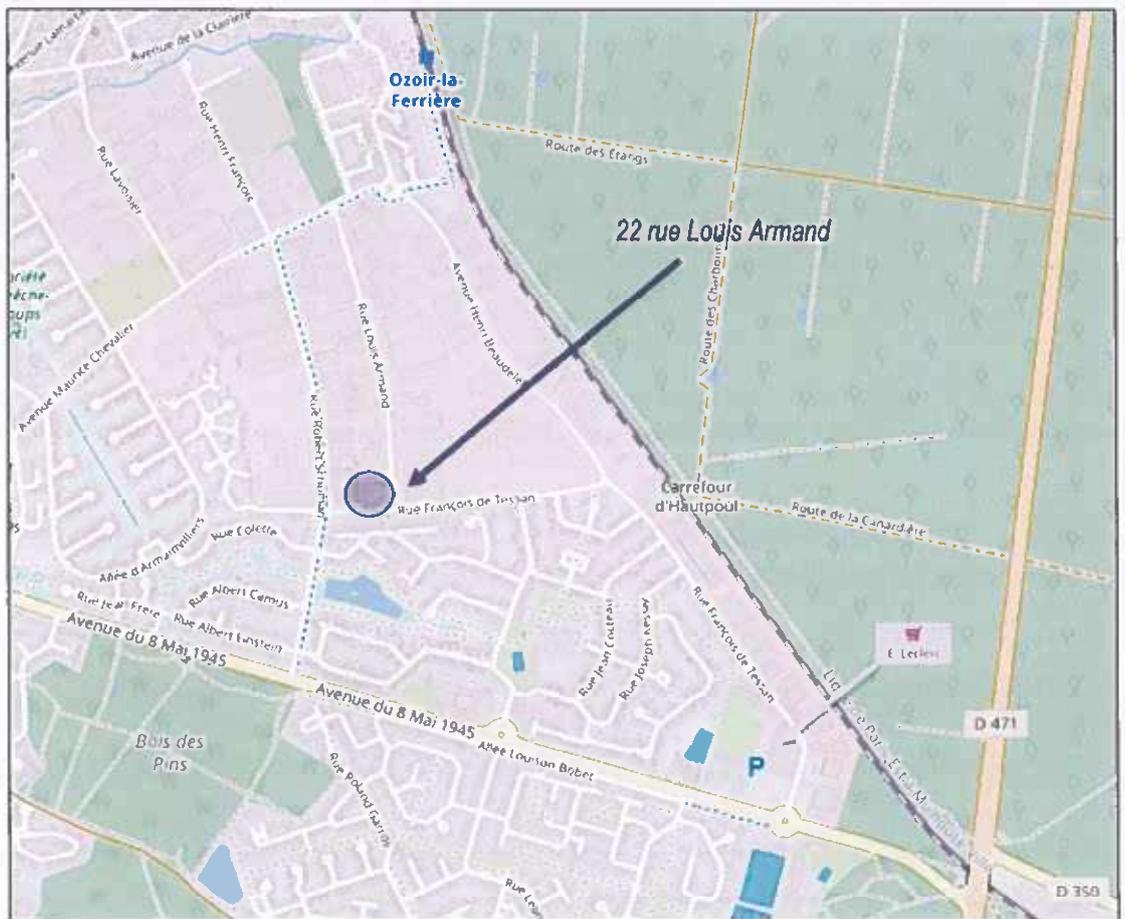
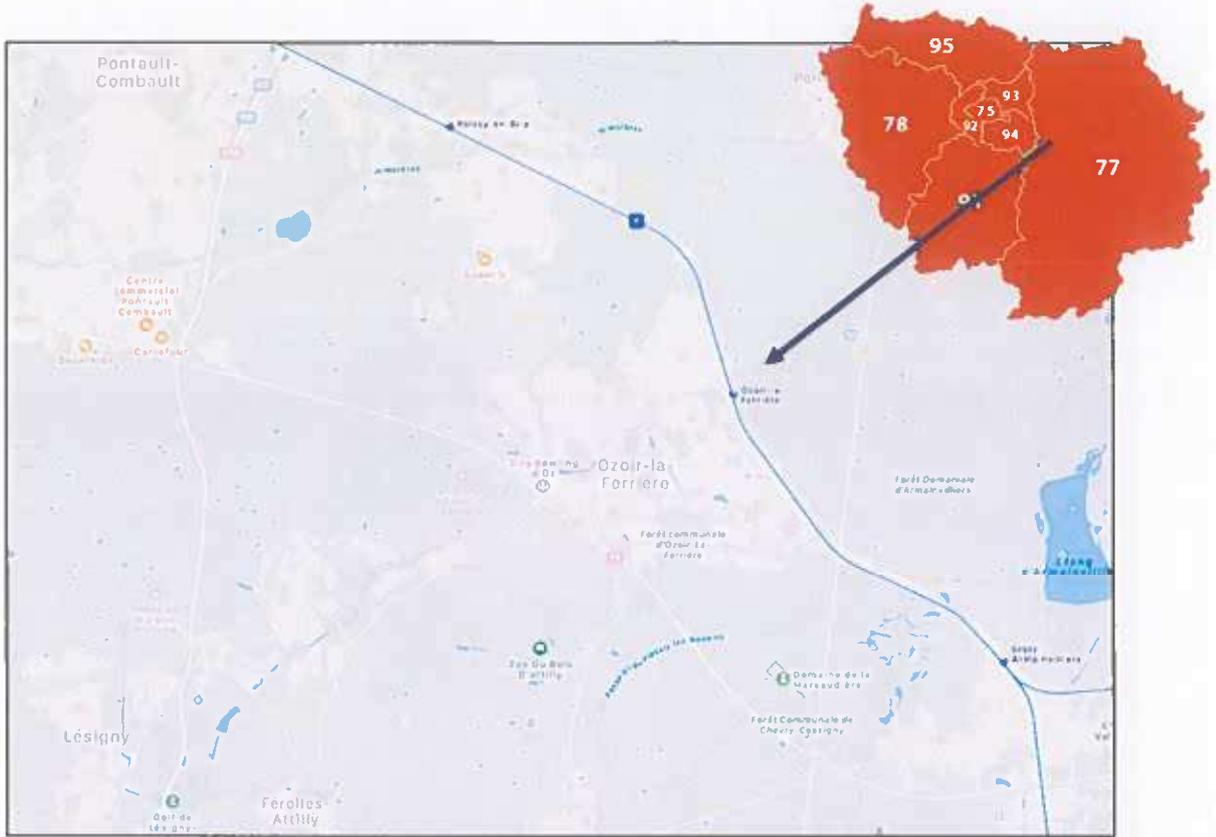
Les locaux considérés sont situés à l'Est de la commune d'Ozoir-la-Ferrière et de son centre-ville, au sein de la principale zone d'activité artisanale de la commune, proche de secteurs pavillonnaires et plus précisément au 22 rue Louis Armand.

Cette zone d'activité/industrielle, coincée entre les secteurs pavillonnaires de la commune et la forêt d'Armainvilliers, bénéficie d'une notoriété limitée et est assez éclectique dans sa composition. En effet, on y recense de nombreuses entreprises aux activités variées (matériaux de construction, recyclage de matériaux, logistique, négociant en bois, garage automobile, carrosserie...).

Les locaux se positionnent :

- à moins de 5 minutes de la D471 et de la N4, à 8 minutes de la N104 (tronçon de la Francilienne), permettant de rejoindre notamment l'autoroute A4 en 15 minutes environ,
- à 15 minutes à pied de la Gare d'Ozoir-la-Ferrière du RER D (1km environ) ou à moins de 10 minutes en bus via la ligne de bus n°201 du réseau KEOLIS, dont l'arrêt le plus proche se trouve à 200 m environ des locaux.

En résumé, malgré l'éloignement géographique de la commune d'Ozoir-la-Ferrière par rapport à Paris, il s'agit d'une situation favorable pour des locaux d'activité, au sein de la principale zone d'activité artisanale/industrielle de la commune, bien desservie par les axes routiers (à environ 6 km de la francilienne).





4.2. Principales caractéristiques des locaux expertisés

4.2.1. Désignation suivant acte de vente du 10 octobre 2007

« Dans un ensemble immobilier situé à OZOIR-LA-FERRIERE (SEINE ET MARNE) Lieudit « Le Fond de Bral ».

Un terrain sis sur la commune (...) sur lequel sont édifiés deux bâtiments en copropriété à usage industriel :

- *Bâtiment A en façade sur la rue Louis Armand élevé sur un rez-de-chaussée,*
- *Bâtiment B en façade sur la rue Louis Armand élevé sur un rez-de-chaussée et un étage.*

Figurant ainsi au cadastre : Section AT, n°14, lieudit 22 rue Louis Armand, surface 33 a 94 ca.

(...)

Les lots de copropriété suivants :

**Adresse postale : 22 bis rue Louis Armand.*

« Lot numéro quatre (4) :

*Au rez-de-chaussée, accès par la rue Louis Armand, façade Est du bâtiment A, portail central.
Ce lot est indissociable du lot numéro 6 ci-dessous visé.*

Un local d'activité comprenant :

Au rez-de-chaussée : une entrée, deux locaux d'activités, une pièce, W.C, douche, accès à la mezzanine.

Au 1^{er} étage : une mezzanine, trois bureaux, deux pièces, coin cuisine, W.C.

Et les cent 164/1000èmes des parties communes générales.

Et les 342/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

« Lot numéro cinq (5) :

*Au rez-de-chaussée, accès par la rue Louis Armand, façade Est du bâtiment A, portail de droite,
Ce lot est indissociable du lot numéro 10 ci-dessous visé.*

Un local d'activité comprenant :

Au rez-de-chaussée : un local d'activité, un escalier d'accès à la mezzanine.

Au 1^{er} étage : une mezzanine, une pièce.

Et les cent 164/1000èmes des parties communes générales.

Et les 344/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.



« Lot numéro cinq (6) :

*Au rez-de-chaussée, accès par la rue Louis Armand, façade Est du bâtiment A, portail central ;
Un terrain d'agrément.*

Ce lot est indissociable du lot numéro 4.

Et les cent 92/1000èmes des parties communes générales.

« Lot numéro cinq (10) :

*Au rez-de-chaussée, accès par la rue Louis Armand, façade Est du bâtiment A, portail de droite à créer,
Un terrain d'agrément.*

Ce lot est indissociable du lot numéro 5.

Et les cent 168/1000èmes des parties communes générales. »

Compte tenu des documents transmis (EDD, plans de 2009, établis par le Cabinet MILOT ET DELAPLACE, Géomètres-experts, dont copie figure en annexe de l'acte de vente) et de la configuration des lieux, la désignation figurant dans l'acte de vente semble comporter une erreur, en ce que les lots n°4 et n°5 dépendent du bâtiment B (et non du bâtiment A) ; l'accès aux lots n°6 et 10 se faisant devant le bâtiment B (cf infra – plans).

4.2.2. Emprise foncière et ensemble immobilier dont dépendent les locaux expertisés

Les biens sous expertise dépendent d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité, édifié sur la parcelle cadastrée section AT n°14, pour une contenance de **3.394 m²**.

Le terrain d'assiette est de forme globalement rectangulaire, à l'exception d'un pan coupé et se positionne à l'angle du « coude » formé par la rue Louis Armand à cet endroit. De configuration régulière et sans déclivité particulière, ce terrain développe un linéaire de 44 mètres environ en façade Est, 49 mètres environ en façade Sud, et 16 mètres environ au niveau du pan coupé, soit un linéaire total de 109 m² environ sur la voie publique (Rue Louis Armand).

L'ensemble est entièrement clos de grilles et grillages, apposés sur des murets en béton en allège basse ou par les murs des bâtiments des parcelles voisines. Plusieurs portails coulissants et un portillon, métalliques, permettent d'accéder aux différentes cellules/locaux d'activités composant l'ensemble immobilier. Les clôtures et portails sont dans un état variable, majoritairement en bon état.

Environ la moitié de l'emprise foncière est recouverte d'enrobés pour les emplacements de stationnement et aires de manœuvres et de circulations, en revêtement béton, goudronné, ou gravillonné. Chacune des cellules composant l'ensemble immobilier bénéficie d'une partie de terrain, séparées les unes des autres par des murs de clôtures en parpaing ou grillagés.



Sources : Cadastre.fr



Géoportail.gouv.fr



L'emprise foncière est encombrée de deux constructions principales attenantes :

- Un petit bâtiment, (dit bâtiment « A » sur les plans de 2009 communiqués), de forme rectangulaire, organisé en profondeur et parallèlement à la façade Sud de la parcelle sur l'avenue Louis Armand (largeur d'environ 8,00 m pour une profondeur d'environ 30,00 m).

Ce bâtiment, se développe de plain-pied et abrite une cellule actuellement occupée par l'enseigne de contrôle technique AS AUTOSECURITE.

- Un grand bâtiment, dit bâtiment « B » sur les plans d'avril 2009 communiqués mais qualifié de bâtiment « A » dans l'acte de vente du 10 octobre 2017.

Ce bâtiment, de hauteur supérieure à celle du bâtiment précédent, présente une configuration rectangulaire, et offre un linéaire d'environ 33,00 m² en façade Est et Ouest et d'environ 40 m², en façade Nord et Sud. Ce bâtiment abrite plusieurs cellules se développant en rez-de-chaussée et un étage partiel et mezzanine.



Sur le plan du bâti, l'immeuble, composé des deux bâtiments précités, se caractérise par : dalle en béton au rez-de-chaussée, structure métallique, murs en parpaings et bardage métallique simple peau en partie haute du bâtiment B (bardage métallique simple en majorité pour le bâtiment A), le tout sous couverture en tôles et fibrociment ou bac acier, percée de châssis et plaques en résines translucides, sur charpente métallique.

De construction ancienne, les façades de l'immeuble sont dans l'ensemble en état d'usage, en soulignant toutefois l'état défraîchi des enduits.

4.2.3. Distribution

Les locaux considérés correspondent à un local d'activité correspondant à la cellule la plus à droite en regardant la façade Est de l'ensemble immobilier, occupant une largeur de 22 m environ, sur une profondeur d'environ 40 m.





Les locaux considérés se composent d'un rez-de-chaussée à usage principal d'activité et de stockage, d'un premier étage partiel (en partie avant du bâtiment) à usage de bureaux d'accompagnement, complété à ce niveau d'une mezzanine à usage de locaux d'activité, locaux sociaux, local d'archives.

Dans le détail, les locaux se composent comme suit :

Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend :

a) Hall d'entrée

Les locaux considérés comprennent un hall d'entrée, accessible en façade Est par une porte vitrée sur encadrement en bois, blindée avec serrure à multipoints et surmontée extérieurement par une marquise.

Il comprend à droite, une porte vitrée, sur encadrement en bois, desservant la partie « activités », et en face, un escalier menant aux bureaux d'accompagnement au 1^{er} étage, avec placard en-dessous.

Hauteur sous plafond : 2,90 m



b) Partie activités

La partie activité est accessible par le hall d'entrée précité mais aussi par une porte sectionnelle (largeur : 3,10 m de large pour une hauteur de 4,00 m environ) donnant en façade Est et permettant le déchargement/chargement des véhicules poids lourds. Cette porte sectionnelle, protégée par un portail métallique est extérieurement surmontée/précédée d'un auvent métallique extérieur.

La partie activités est également accessible au rez-de-chaussée par une porte sectionnelle donnant en façade arrière du bâtiment (ouest), disposant sensiblement des mêmes caractéristiques que la précédente. Elle est également surmontée d'un auvent.

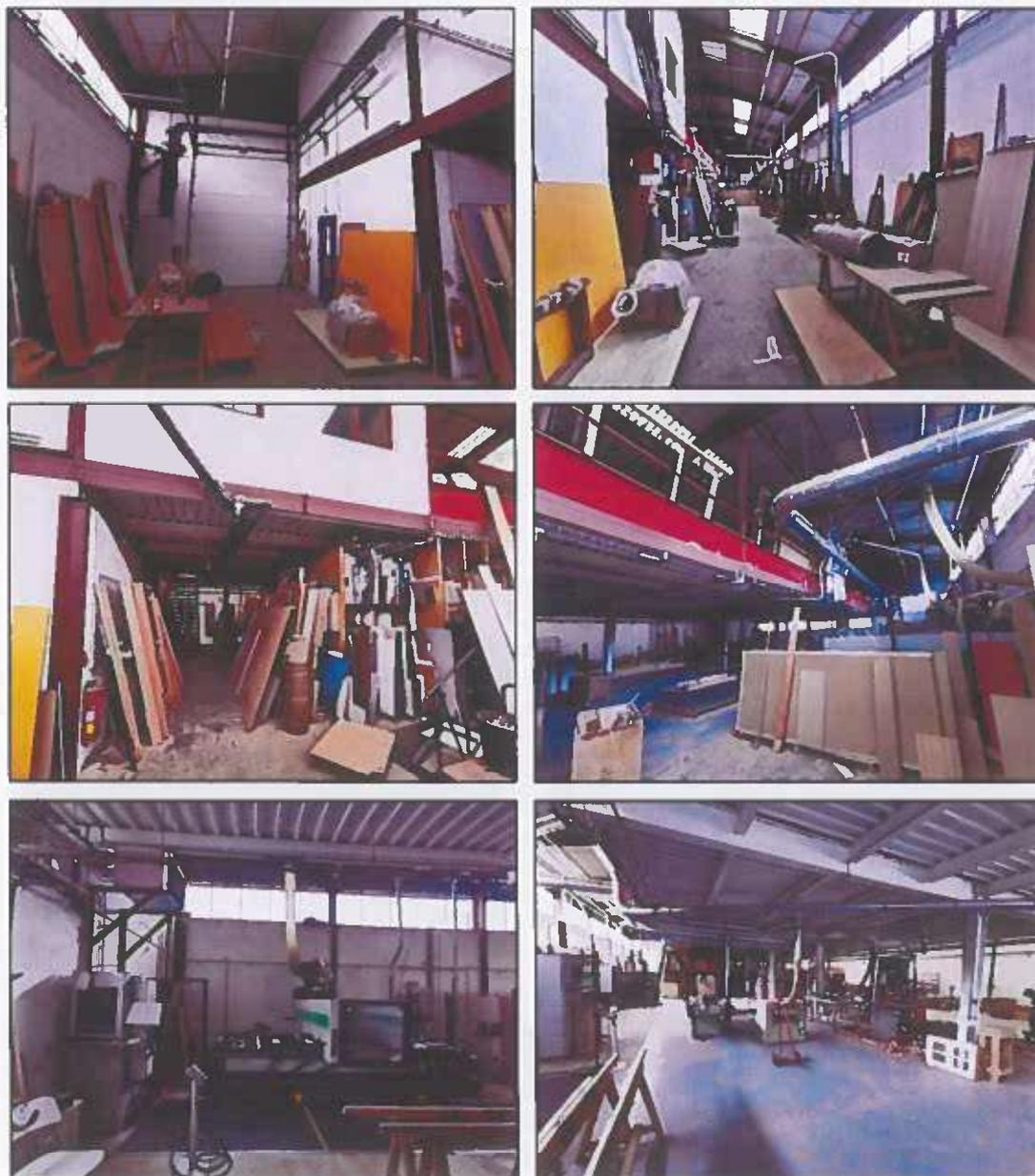




Au rez-de-chaussée, la partie activité, comprend un grand atelier/zone de stockage, organisé(e) en profondeur, se développant au sein de deux travées bénéficiant d'une belle hauteur sous-plafond (hsp : 7,40 m environ au faitage), moindre en partie centrale sous une mezzanine (hauteur libre : 3,20 m ; hauteur sous poutre : 2,85 m environ). Sous la mezzanine, la circulation est quelque peu altérée par la présence de plusieurs poteaux métalliques et étais en bois.

En partie avant, la partie activité comprend :

- un escalier métallique desservant la mezzanine (largeur 1,20 m)
- Une zone sanitaire, avec W.C et douche séparés,
- Un local séparé à usage de magasin/stockage de pièce, comprenant un petit local de stockage lui-même séparé.







1^{er} étage :

a) Partie bureaux

Cette partie, située à l'avant du bâtiment est directement accessible depuis le hall d'entrée et l'escalier en bois précités, puis par une porte vitrée sur encadrement en bois.

Cette dernière ouvre sur un dégagement desservant :

- Un bureau « reprographie », éclairé sur rue, commandant une kitchenette attenante,
- Un placard desservant un W.C éclairé sur rue, avec lave-mains,
- Un grand bureau partagé, éclairé sur rue et comprenant une porte (en bois et vitrée à desservant la mezzanine),
- Un deuxième bureau, légèrement mansardé séparé par une cloison en partie vitrée, éclairé sur rue et en second jour sur la partie activité,
- Un dernier bureau en partie droite, situé sur la mezzanine et éclairé en second jour sur la partie activité.





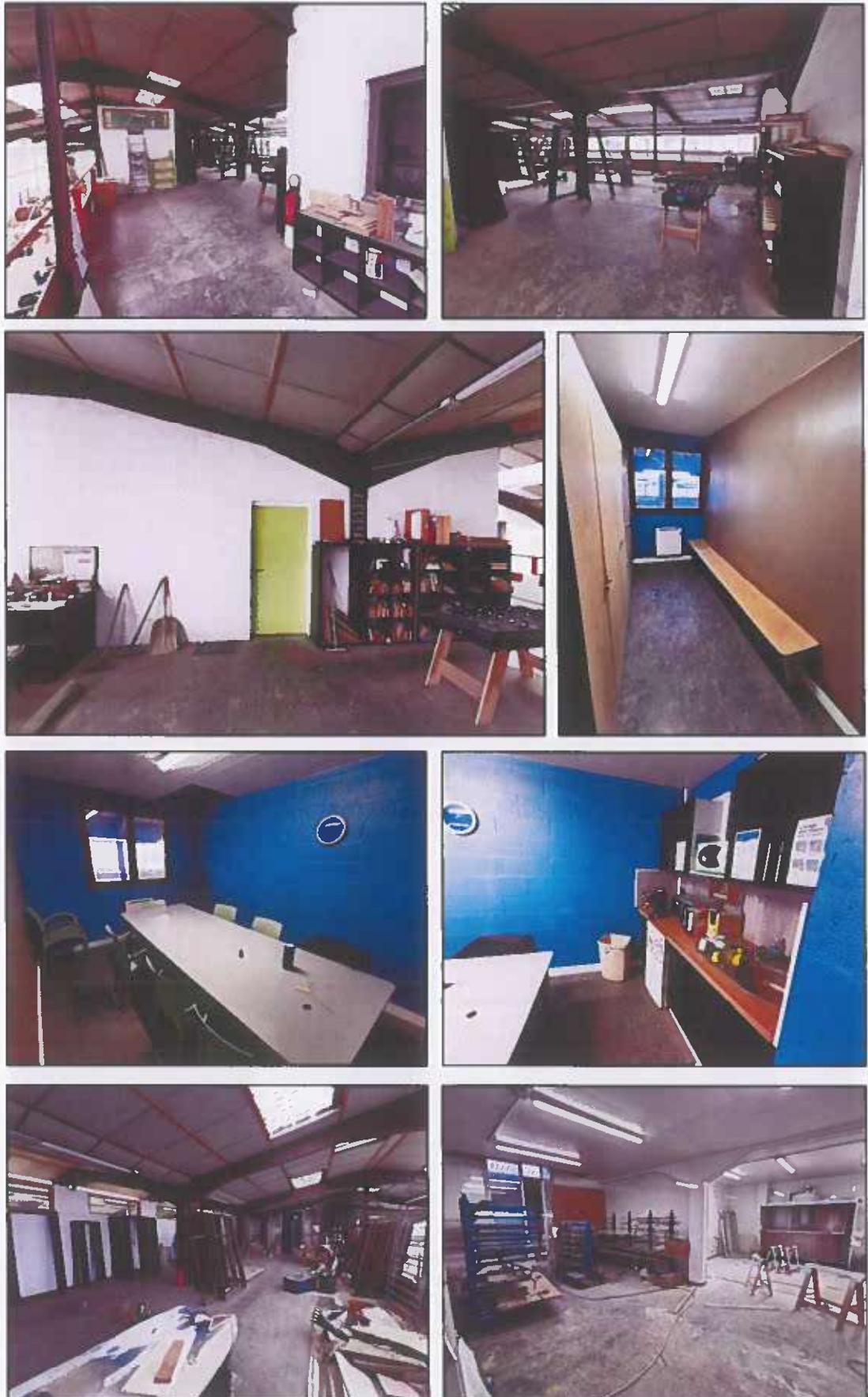
b) Mezzanine

La mezzanine, en structure métallique est aménagée en partie centrale de l'atelier sur une largeur d'environ 11,00 m. Elle est accessible depuis le rez-de-chaussée par l'escalier métallique et depuis la partie bureaux, par la porte en bois et vitrée précitée.

Majoritairement ouverte, cette mezzanine à usage principal d'atelier, comprend :

- Une partie fermée et accessible par une porte, à usage de locaux sociaux, à savoir un vestiaire et une salle de pause/cuisine, éclairés en second jour ;
- Un local archives bénéficiant d'un cloisonnement léger, éclairé en second jour ;
- Un local « peinture » bénéficiant d'un cloisonnement léger, éclairé en second jour.







Extérieurs :

Les extérieurs, affectés aux locaux expertisés, se composent d'aires de circulations et de manœuvres, bétonnées, asphaltées, ou gravillonnées en partie arrière, en état d'usage pour le stationnement de véhicules automobile. La configuration des lieux rend toutefois difficiles les manœuvres pour les véhicules poids lourds.

L'accès à la partie arrière du bâtiment et notamment à la deuxième porte sectionnelle est rendu plus difficile en raison des limites du terrain et la présence d'une dalle en béton supportant d'importantes machineries servant à l'aspiration, la ventilation de l'atelier (en lien avec l'activité de menuiserie et la découpe du bois).

L'accès aux locaux et aux extérieurs se fait depuis la voie publique par un portail métallique coulissant, en bon état, tout comme les murs de clôture délimitant le terrain affecté aux locaux considérés.





4.2.4. Prestations et équipements

Prestations

Activités : sol béton pour l'essentiel lissé, parfois peint, carrelé dans l'espace sanitaire et stratifié dans les W.C, structure métallique et murs parpaings peints, bardage métallique en partie haute simple peau, partiellement faïencés dans les sanitaires, isolation (en couverture), couverture en tôles percée de châssis et de plaques de résine translucides, sur charpente métallique. Gaines techniques et d'aspiration apparentes. Châssis à simple vitrage, en partie haute.

Mezzanine (hors locaux sociaux) : structure et garde-corps métalliques, dalle en béton, cloison légère en bois peint, plafond peint. Châssis et portes fenêtres vitrées sur encadrement en bois.

Hall d'entrée et bureaux : sol stratifié, murs peints ou sous panneaux en bois, bardage en pvc au plafond, avec spots d'éclairage, W.C carrelés et faïencés. Châssis ouvrant, à double vitrage sur encadrement aluminium. Fenêtres en bois et à simple vitrage donnant sur l'atelier et la mezzanine. Briques de verres donnant sur cour. Portes en bois, pleines ou vitrées.

Locaux sociaux (mezzanine) : sol sous revêtement plastique, murs peints ou en parpaing peints, plafonds peints. Fenêtres en bois.

Équipements

- Atelier non chauffé (à l'exception d'un aérotherme) ;
- Chauffage par radiateur électrique dans les bureaux et locaux sociaux ;
- Éclairage spots (encastés ou non) ou néon dans les bureaux ;
- Éclairage par tubes luminescents pour la partie activités et le surplus ;
- Alarme, système de désenfumage ;
- Important système d'aspiration ventilation dans l'atelier ;
- Pas de système de vidéosurveillance intérieur/extérieur ;
- Lave-mains ;
- Deux portes sectionnelles.



4.2.5. Appréciation générale de l'ensemble

Les locaux expertisés à usage d'activité (atelier/stockage) avec bureaux d'accompagnement/locaux sociaux se développent sur 2 niveaux, dont une partie en mezzanine, offrent de beaux volumes et surfaces (1.273,62 m² au total), à la configuration fonctionnelle ; ils bénéficient d'un terrain entièrement clos et largement asphalté, permettant le chargement/déchargement de véhicules lourds au niveau de la première porte sectionnelle et le stationnement de véhicules légers.

Bien qu'ils s'inscrivent dans un ensemble immobilier de construction déjà ancienne, les locaux expertisés, ne présentent pas de désordres apparents au niveau du gros œuvre et sont globalement en bon état. En effet, il semble que les locaux aient fait l'objet d'un entretien régulier et de travaux de rénovation récents, dans la partie bureaux et le hall d'entrée.

On soulignera toutefois le mauvais état des enduits extérieurs en façades, des peintures et d'une partie des éléments d'équipement de l'espace sanitaire dépendant de la partie activité. Aussi, une partie du faux plafond (bardage en PVC) dans la partie bureaux a été retirée (lames manquantes) en raison probablement d'un dégât des eaux en toiture.

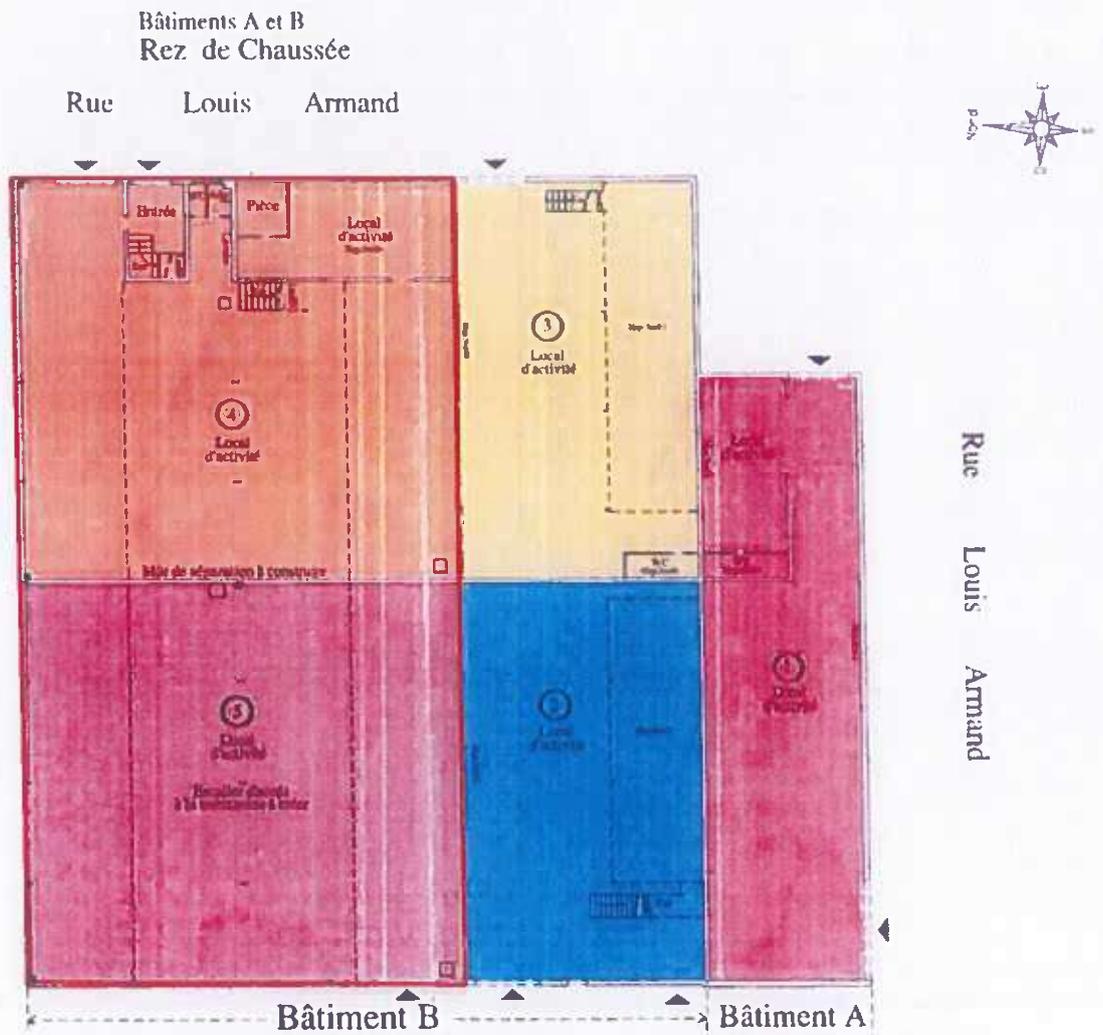
Il convient de souligner également, que le Diagnostic amiante réalisé par le cabinet Immotek Diagnostic en novembre 2016 fait état de la présence de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante : plaques en fibres-ciment (Combles – Grenier ; Parties extérieures) pour lesquelles il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Aussi, certains éléments d'équipement font défaut, tels que l'absence sur la quasi-totalité d'installation de chauffage sur la partie activité ou l'absence de climatisation dans les bureaux. A contrario, la partie activité bénéficie d'un important système d'aération/aspiration permettant le traitement de l'air intérieur pour la découpe de matériaux en bois.



4.3. Plans

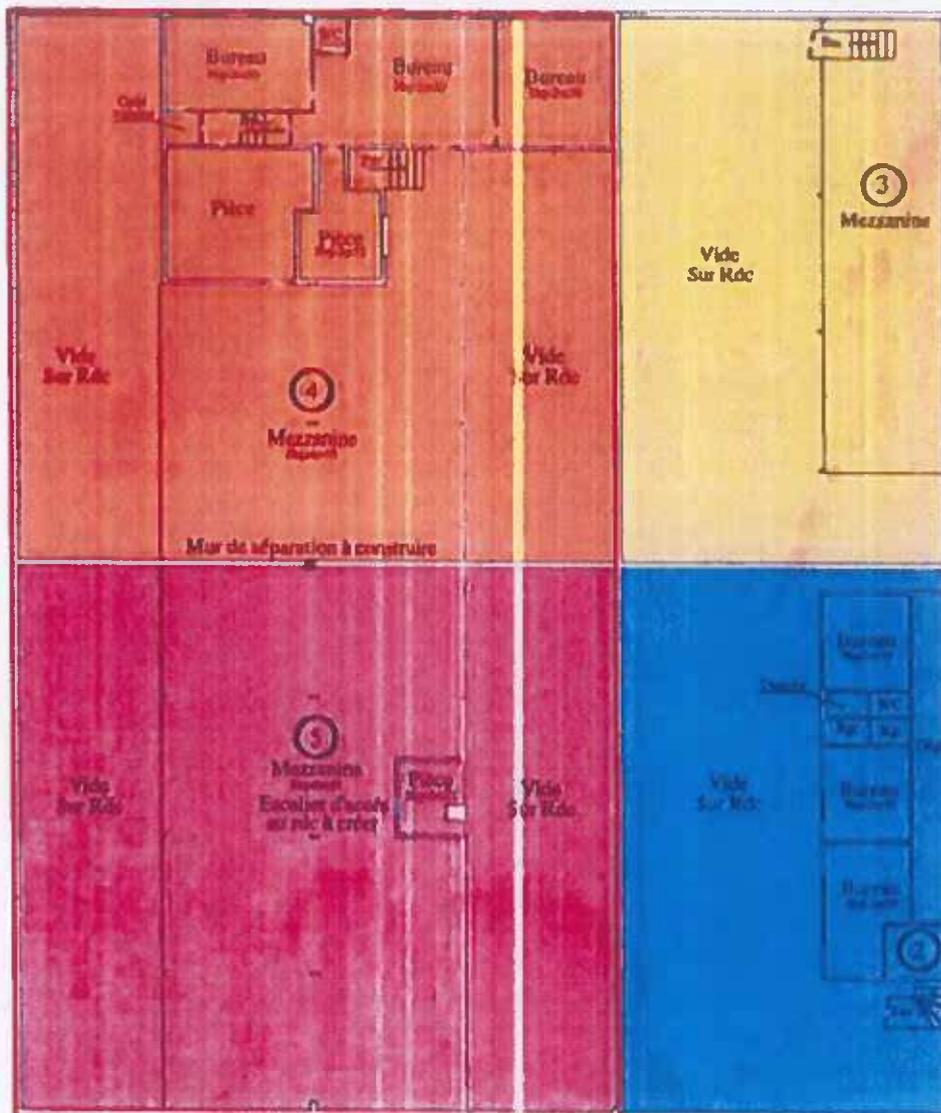
Nous faisons figurer ci-dessous les plans des locaux considérés, établis par le Cabinet MILOT et DELAPLACE, Géomètres Experts, en avril 2009 :





Bâtiment B 1er étage

Côté rue



Côté

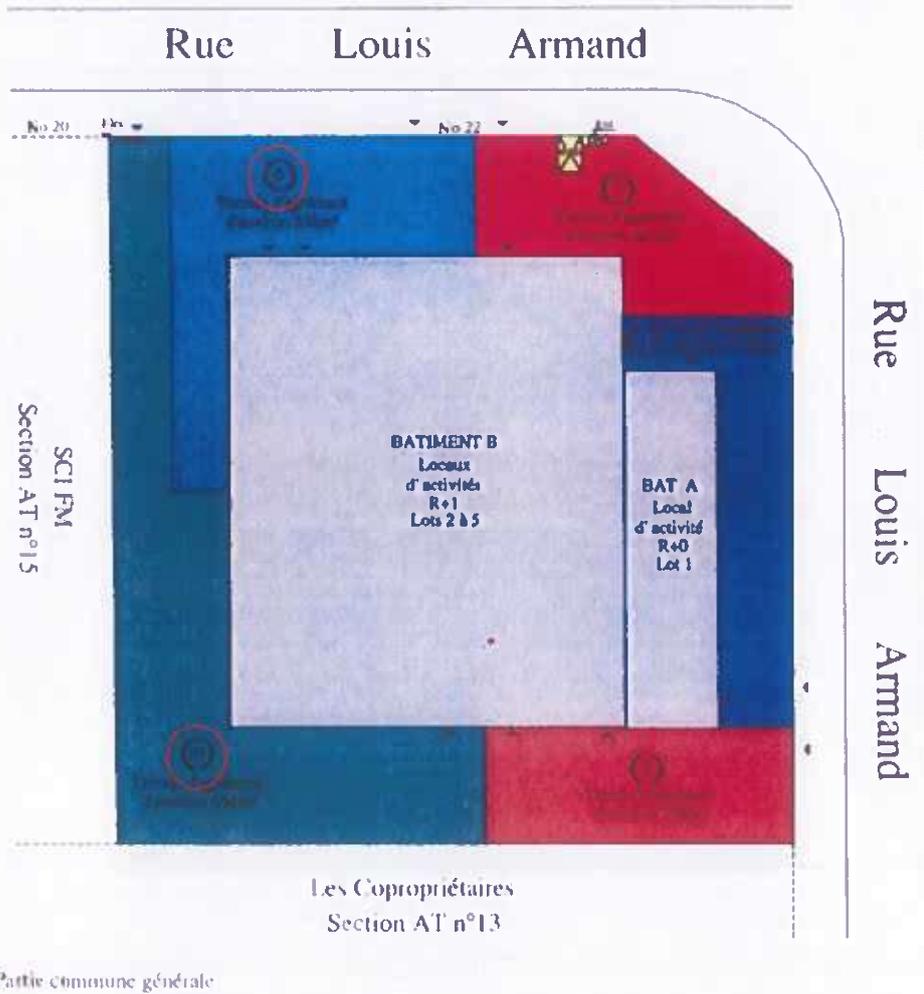
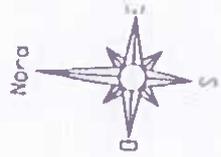
rue

Il convient de noter que ces plans sont anciens (2009) et ne représentent pas tous les aménagements actuels situés au-dessus de la mezzanine (local d'archive, peinture).



Extérieurs (lots n°6 et n°10) :

Plan d'ensemble





4.4. Surfaces à considérer

Les surfaces utiles ci-après retenues sont celles issues du certificat de surface Carrez, établi par le Cabinet Immotek Diagnostic le 18 novembre 2016.

Niveau	Zone / Désignation	Surface utile
	Rez-de-chaussée - Partie activité	828,14 m ²
	1er étage - bureaux *	90,29 m ²
	Mezzanine -- partie activité (hors locaux sociaux) **	331,88 m ²
	Mezzanine - locaux sociaux	23,31 m ²
TOTAL - LOCAL D'ACTIVITE		1 273,62 m²

* Compte tenu de leur utilité, nous avons intégré les surfaces du hall d'entrée au rez-de-chaussée avec celles des bureaux au 1^{er} étage.

** En l'absence de précisions, nous considérons que la partie « activité » au-dessus de la mezzanine intègre le local d'archives (cloisonnement léger), ce dernier représentant une surface d'environ 28,00m².

Remarques :

- Ces surfaces sont celles retenues dans le cadre de la présente estimation, en considérant que les surfaces dites « Carrez » correspondent aux surfaces utiles des locaux.
- Si un état des surfaces contradictoire et plus récent, établi par un Géomètre-Expert, venait à nous être transmis à l'issue des présentes, nous nous réservons le droit de modifier notre évaluation en conséquence.
- Le terrain affecté aux locaux expertisés (hors bâti) représente une superficie approximative de 950 m² (mesurage sur plan – Géoportail.gouv.fr).

4.5. Analyse des conditions d'occupation

Des éléments en notre possession, il apparaît que les locaux expertisés étaient jusqu'à présent occupés par la société T.B.M (propriétaire occupant).

En l'espèce, ils seront donc considérés comme libres de toute occupation.



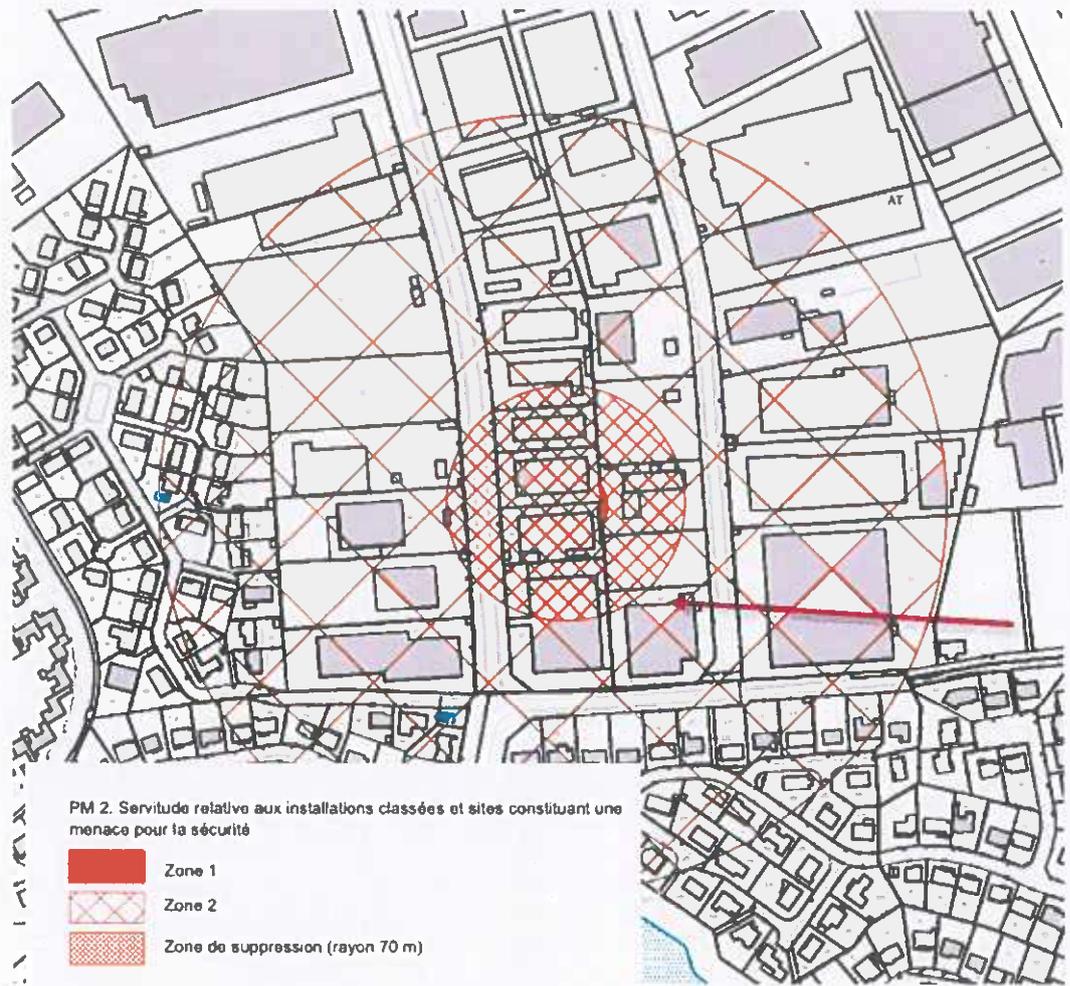
4.6. Urbanisme

D'après les renseignements obtenus sur le site de la Ville d'Ozoir-la-Ferrière, l'actif à estimer est classé en zone UX au PLU de la commune, approuvé le 6 février 2020 ; la zone UX correspondant aux secteurs des zones d'activités industrielles et commerciales.

Aussi, suivant, les annexes du PLU, la parcelle d'assiette des locaux considérés est située :

- Dans un secteur couvert par le droit de préemption urbain.
- En zone d'aléa moyen (orange), au titre des risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux.
- En zone de sensibilité faible pour le risque d'inondations par remontée de la nappe phréatique.
- En partie en zone de suppression (70 m) et en totalité en Zone 2, au titre de la servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et plus précisément en raison de l'implantation à proximité immédiate du site de l'entreprise STEN, spécialisée dans les dépôts métalliques et de conversions.





- Dans la zone UX sont interdites :
 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions.
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - L'installation des caravanes,
 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.
 - La construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs concernés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du présent document et sur le plan 5.3. au 5.000ème des Annexes.

- Dans la zone UX sont autorisées sous conditions :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient à l'intérieur du bâtiment d'activité.
 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.



- En zone 1 relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - En zone 2 relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, l'aménagement et/ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions et le changement de destination des constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.
 - En zone hachurée 1 couvrant toute la zone 1 et une partie de la zone 2 et correspondant à une zone d'effets indirects (bris de vitres) dus à la surpression, les constructions sont autorisées à condition d'être adaptées à l'effet de surpression.
 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.
 - Les constructions à usage industriel, artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
 - L'extension mesurée ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux" matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
 Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.
 - Tout projet de plus de 1.000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.
- La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :
 - Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 471 et de la RN 4 en l'absence d'une étude urbaine conforme à l'article L.111 du Code de l'Urbanisme.
 - Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 7 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques.
 - Les autres constructions doivent respecter les obligations des servitudes relatives aux communications par voies ferrées dites T 1 (se référer au dossier Annexes et au plan des SUP).
 - L'extension mesurée ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve



de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

- Une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
 - Lorsque la limite est séparative avec une zone d'habitat, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait avec un minimum de 20 mètres.
 - L'extension mesurée ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisées dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives.
- Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Il est exigé :

 - Pour les constructions à usage de commerces, de services et d'artisanat : 1 place de stationnement minimum pour 55 m² de surface de plancher
 - Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.
 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,30 mètres ;
 - dégagement : 6 mètres x 2,30 mètres.
 - soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.
- Accès
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

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

5.1. Marché locatif des locaux d'activités en IDF au 3^{ème} trimestre 2023

Source : JLL

Contexte économique

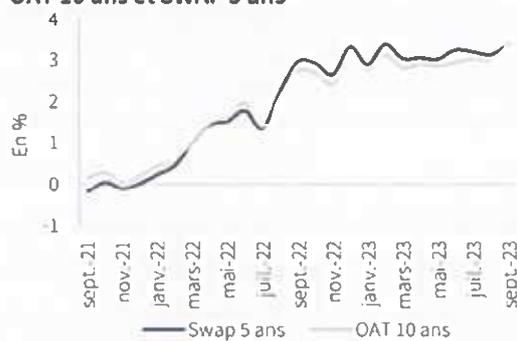
Si la croissance de l'économie mondiale a été plus forte que prévu au 1^{er} semestre 2023, le climat international reste marqué par de nombreux facteurs de risque : inflation élevée, incertitudes sur les politiques monétaires et sur l'ampleur de leurs impacts, ralentissement de la croissance chinoise et du commerce mondial et dettes publiques élevées.

Le marché de l'emploi reste, pour l'heure, bien orienté. A 7,2 %, le taux de chômage est en très légère hausse par rapport au trimestre précédent mais demeure faible. Bien qu'en net ralentissement au 2^{ème} trimestre 2023 (+0,1 %, soit +21 000 emplois, après +0,4 % au 1^{er} trimestre), les créations d'emplois dans le secteur privé conservent quant à elles une dynamique positive. L'emploi salarié se situe ainsi 6,1 % au-dessus de son niveau de fin 2019.

L'on relève, en revanche, un nouveau fléchissement de l'indicateur de la Confiance des Ménages ; après s'être stabilisé à 85 cet été, celui-ci est en effet retombé à 83 au mois de septembre

L'inflation, tombée à 4,3 % sur un an au mois de juillet, a connu un rebond en août (4,9 %) en lien avec la hausse de 10 % du prix de l'électricité. Selon l'estimation provisoire de l'Insee, les prix auraient augmenté dans les mêmes proportions au mois de septembre, en raison notamment de la hausse des prix des produits pétroliers, alors ceux de l'alimentation (+9,6 % vs +11,2 % en août), des services (+2,8 % vs +3,0 %) et des produits manufacturés (+2,9 % vs +3,6 %) ralentiraient.

OAT 10 ans et SWAP 5 ans



La demande placée

Malgré le contexte économique et financier encore très impactant, 767.000 m² ont été échangés sur le marché francilien des locaux d'activités depuis le début de l'année, un résultat en retrait de 30 % sur un an (1,1 million de m²) mais inférieur de seulement 5 % à la moyenne quinquennale (807.000 m²).



234.000 m² ont été commercialisés pour ce seul 3^{ème} trimestre, soit 34 % de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2022. Après une année 2022 exceptionnelle, 2023 est plus impactée par le climat d'incertitudes mais le marché des locaux d'activités franciliens démontre tout de même sa résilience

677 signatures ont été enregistrées aux trois quarts de l'année contre 912 un an auparavant, soit une baisse de 26 %. Cette baisse concerne tous les segments de marché.

Les petites et moyennes surfaces affichent une diminution de 30 % sur un an avec 279.000 m² signés. Ce bilan est cependant conforme à la moyenne quinquennale (351.773 m²).

Malgré ce bilan en baisse, les petites surfaces profitent cependant d'une dynamique impulsée par de nombreux projets de parcs d'activités aux ambitions surfant sur de fortes ambitions RSE et géographiquement de plus en plus éloignés de l'intra A86. 529 signatures ont été actées à ce stade de l'année, un nombre en recul de 25 % sur un an mais quasiment équivalent à la moyenne (519).

La tranche des surfaces intermédiaires, une fois n'est pas coutume, affiche un bilan positif par rapport à la moyenne (+3 %) avec 272 000 m² placés et 115 commercialisations. Nous sommes sur un volume en baisse de 27 % par rapport à l'année précédente à la même période. Après un excellent 2^{ème} trimestre (125.000 m²), seuls 81.000 m² ont été échangés au cours des 3 derniers mois.

Enfin, les grandes surfaces souffrent particulièrement en raison de plus gros enjeux financiers et de transferts vers des sites ICPE. Cette tranche de surface souffre également d'une temporalité plus grande lors des négociations, qui est affectée par une lisibilité économique amoindrie. Ainsi, 216.000 m² ont été échangés, soit une baisse de 33 % par rapport à 2022 (322.000 m²) et de 18 % par rapport à la tendance de long terme (264.000 m²). 33 commercialisations ont été enregistrées à ce stade de l'année contre 36 en moyenne, ce qui rattrape le bilan en volume.

Le marché subit le durcissement des conditions d'emprunt et d'un marché de plus en plus institutionnalisé. Par voie de conséquence, la part locative est au plus haut avec 67 % des transactions qui sont des prises à bail malgré le retournement du marché investisseurs, qui a également libéré des actifs à la vente pour les utilisateurs.

La part du neuf reste à un niveau stable avec 23 % des locaux qui sont de 1^{ère} main contre 25 % l'année précédente. Toujours très recherchés, les locaux neufs sont gages d'économie d'énergie et de productivité et contribuent aux préoccupations environnementales et RSE. 131 transactions et 179.000 m² ont ainsi été commercialisés en 1^{ère} main contre 275.000 m² en 2022 à la même période.

Cœur du marché industriel francilien, l'intra A86 reste toujours aussi attractif avec 19 % du marché régional, une part supérieure à l'année dernière grâce à 145.000 m² échangés. L'intra 86 Nord est toujours aussi plébiscité avec 85 signatures et plus de 110.000 m² commercialisés, soit 14 % du marché global. L'Ouest Intra Francilienne arrive en tête des secteurs ImmoStat en affichant un bilan record avec 110.000 m² placés, soit 14 % du volume régional, ce qui démontre l'attractivité toujours grandissante des secteurs extérieurs qui agissent comme marchés de report. Le Sud Extra francilienne connaît le même schéma avec un volume record de 109.000 m² placés.



L'offre immédiate

L'offre immédiatement disponible est restée relativement stable par rapport au trimestre précédent et s'établit à 1.242.000 m². On observe en revanche une hausse de 4 % par rapport à fin 2022 et de 7 % par rapport à l'année précédente.

21 % des offres immédiates sont neuves, ce qui est une belle progression sur un an, avec plus de 100.000 m² nets, principalement en PMS.

Les valeurs locatives

On observe globalement une hausse des valeurs locatives sur un an. Le loyer intra A86 se situe à son niveau de fin 2022 avec en moyenne 147 €/m²/an pour louer au cœur industriel de l'Île-de-France, soit 2 % d'augmentation sur un an.

Le loyer moyen s'établit à 108 €/m²/an, un niveau relativement stable sur un an. La plus forte hausse concerne le loyer intra Francilienne qui voit encore 4 % d'augmentation sur un an pour atteindre 118 €.

Depuis 2020, la hausse est ainsi de 18 %, ce qui confirme l'éloignement progressif des utilisateurs pour trouver des locaux appropriés face au manque d'offres et aux valeurs locatives intra A86 trop élevées. Le loyer moyen neuf est également en augmentation pour atteindre 124 €, soit une hausse de 2 % sur un an mais qui atteint 24 % depuis 2020. Le loyer 2nde main s'élève à 107 €, un niveau stable sur un an mais qui a augmenté de 17 % depuis 2020.

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

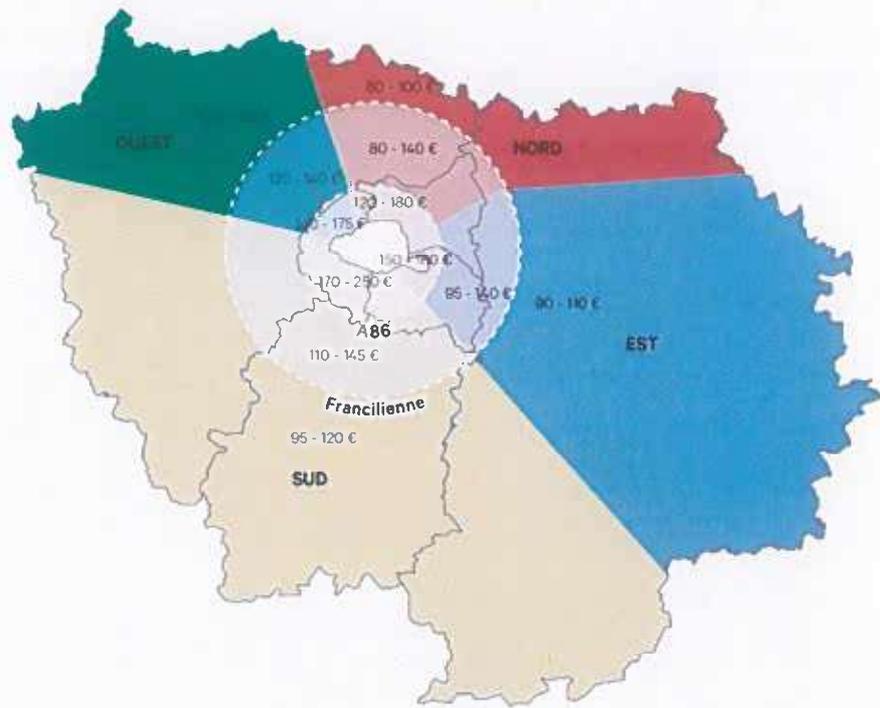
A titre complémentaire, nous faisons apparaître les fourchettes de valeurs locatives faciales des locaux industriels/d'activités en Île-de-France fournies par CBRE pour le T3 2022 :

LOYERS FACIAUX DES LOCAUX INDUSTRIELS EN ÎLE-DE-FRANCE

Zone géographique	Neuf/Restructuré	Seconde main
Nord - Intra A86	120 € / 180 €	90 € / 180 €
Nord - Extra A86	80 € / 140 €	70 € / 100 €
Ouest - Intra A86	140 € / 175 €	110 € / 150 €
Ouest - Extra A86	100 € / 140 €	70 € / 120 €
Est - Intra A86	150 € / 180 €	120 € / 160 €
Est - Extra A86	90 € / 140 €	75 € / 110 €
Sud - Intra A86	170 € / 250 €	130 € / 185 €
Sud - Extra A86	95 € / 145 €	80 € / 100 €

Mis à jour le 08/08/2023 * Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30 (en € HT HC/m²/an)

Source : CBRE Research, T2 2023





5.2. Marché des locaux d'activités à l'investissement au 3^{ème} trimestre 2023

Source : JLL

Le marché de l'investissement subit de plein fouet l'instabilité des conditions financières, le manque de visibilité des utilisateurs et la baisse des liquidités disponibles avec 5,5 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en Ile-de-France depuis le début de l'année, soit une baisse de 56 % sur un an et de 57 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Le marché des locaux d'activités a quant à lui vu s'échanger 200 millions d'euros, soit une diminution de 73 % sur un an. Ce seul 3^{ème} trimestre a seulement enregistré 30 millions d'euros. A noter que ces baisses sont généralisées à toutes les classes d'actifs.

43 opérations ont été actées, contre 78 un an plus tôt. Nous sommes également en retrait par rapport à la moyenne quinquennale (48 signatures).

41 signatures sur les 43 concernent des opérations inférieures à 20 millions d'euros contre 73 en 2022 pour un total de 151 millions d'euros, soit 76 % du total investi. 2 opérations pour un total de 49 millions d'euros complètent le bilan à ce stade de l'année.

On peut noter comme signature majeure une VEFA signée par INEA, via sa filiale FLEX PARK, portant sur un parc d'activités Innovespace, à Chalifert (77). Acquis auprès d'ALSEI, ce programme offrira une surface locative de 15.315 m².

Au total, plus de 142 000 m² ont été acquis par les institutionnels et le montant moyen investi s'établit à 4,6 millions d'euros.

On ne recense aucun portefeuille en Ile-de-France cette année.

La phase de repricing se poursuit, et ce sur toutes les typologies d'actifs. Le taux prime des locaux d'activités franciliens subit ainsi une nouvelle décompression de 0,25 point pour se situer à 5,50 % fin septembre 2023.

En comparaison, les taux prime des actifs logistiques et des bureaux se positionnent respectivement à 4,50 % et 4,00 %. L'OAT 10 ans a quant à elle fini le mois de septembre 3,46 %.

5.3. Références significatives

▪ Références à la location d'entrepôts et de locaux d'activités

Nous avons relevé des références locatives de locaux d'activités et d'entrepôts intervenues dans le département de la Seine et Marne :



Date	Adresse	Surfaces utiles	Loyer €/m ² /an HT-HC	Preneur
11/2023	3 Allée du 1er Mai, Croissy-Beaubourg	397 m ²	100 €	ORTEC
10/2023	2 Rue de la Borne Blanche, Combs-la-Ville	3008 m ²	73 €	-
05/2023	Rue de Lamirault, Collégien	808 m ²	98 €	Konekto
04/2023	2 Rue Sophie Germain, Fontenay-Trésigny	1241 m ²	82 €	Industrial Laser Systems
03/2023	20 Rue des Campanules,	284 m ²	90 €	Aras Couverture
02/2023	46 rue des Vieilles Vignes, Croissy-Beaubourg	460 m ²	115 €	Acorus
08/2022	Boulevard de l'Europe, Combs-la-Ville	1677 m ²	68 €	JEP
08/2022	Avenue de la Fontaine Ronde, Vert-Saint-Denis	1169 m ²	115 €	Dino World Park
04/2022	2 rue des Métiers, Torcy	322 m ²	100 €	AFC
04/2022	20 Avenue Christian Doppler, Bailly-Romainvilliers	490 m ²	112 €	Kosnic Lightning
01/2021	35 Boulevard de Beaubourg, Émerainville	387 m ²	85 €	Panoramis.sm
01/2021	73 Boulevard Courcerin, Lognes	385 m ²	85 €	Raimana
11/2020	15 rue Branly, Lagny-sur-Mame	1000 m ²	70 €	Masteos Travaux
03/2020	3 Allée du 1er Mai, Croissy-Beaubourg,	370 m ²	98 €	MCI Constructions

Ces références font ressortir une fourchette de valeurs allant de 68 €/m²/an et 115 €/m²/an, en fonction de la localisation des locaux (suivant leur proximité ou leur éloignement de Paris et des grands axes routiers) de la qualité du bâti et de son époque de construction, de la proportion de bureaux d'accompagnement.

Nous avons relevé une annonce de location portant sur des locaux d'activités situés à Ozoir-la-Ferrière :

○ Ozoir-la-Ferrière

Local d'activité/entrepôt de 512 m², à rénover. Hsp : 7,00 m. Porte sectionnelle.
4 places de parking.
Loyer de présentation : 45.600 €/an HT HC, soit 89 €/m²/an
Source : GHT IMMO

Nous avons également relevé une annonce pour un local commercial de sortie de ville :

○ Quartier Belle Croix – 77330 Ozoir -la-ferrière

Local commercial de 1.250 m², à
12 places de parking
Loyer de présentation : 168.000 €/an HT HC, soit 134 €/m²/an
Source : OXIA



A titre complémentaire, nous avons relevé deux annonces de location portant sur des locaux d'activités situés dans les communes proches (77) :

- PONTAULT-COMBAULT :
Local d'activité de 1.275 m², divisibles
15 places de parking
Valeur/loyer de présentation : 105,00 €/m²/an
Source : BNP RE

- CROISSY-BEAUBOURG :
Entrepôt de 2.636 m²
Valeur/loyer de présentation : 76,00 €/m²/an
Source : BNP RE



■ Références à l'investissement de locaux d'activités/entrepôts

Nous avons relevé des références de ventes de locaux d'activités et d'entrepôts intervenues depuis 5 ans sur la commune de Ozoir-la-Ferrière et les communes proches, en Seine et Marne :

Date	Adresse	Commune	Surface du terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix en €/m ²	Occupation	Taux de rendement Investisseur
20/04/2023	47 RUE AMPERE	GRETZ-ARMAINVILLIERS	7 727	933	818 €	-	-
22/03/2023	13 AV JOSEPH PAXTON	FERRIERES-EN-BRIE	-	695	1 036 €	-	-
08/03/2023	25 RUE FRANÇOIS DE TESSAN	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	565	655 €	Libre	-
27/02/2023	4 RUE DES ARTS	TOURNAN-EN-BRIE	2 238	1 500	317 €	-	-
16/02/2023	7 RUE SAINT-CLAUDE	PONTAULT-COMBAULT	2 192	1 200	990 €	-	-
31/01/2023	11 RUE DENIS PAPIN	ROISSY-EN-BRIE	-	1 373	583 €	-	-
23/01/2023	6 RUE ROBERT SCHUMAN	OZOIR-LA-FERRIÈRE	7 013	4 750	632 €	Occupé	-
14/12/2022	7 RUE LAVOISIER	ROISSY-EN-BRIE	-	638	1 489 €	-	-
24/11/2022	4 Bis RUE DU PRÉ DES AULNES	PONTAULT-COMBAULT	1 571	1 749	452 €	Occupé	9,89%
17/11/2022	505 RUE GLORIETTE	BRIE COMTE ROBERT	1 964	1 330	677 €	-	-
11/10/2022	14 RUE DENIS PAPIN	ROISSY-EN-BRIE	1 128	900	789 €	-	-
29/09/2022	15 ALL DES PEUPLIERS	PONTCARRE	3 330	1 817	1 211 €	-	-
27/09/2022	22 RUE LOUIS AMAND	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	452	642 €	-	-
02/06/2022	999 Rue DU TUBOEUF	BRIE COMTE ROBERT	4 000	1 914	888 €	-	-
21/04/2022	7 RUE DES COURS NEUVES	PONTCARRE	2 170	1 084	1 134 €	-	-
12/04/2022	19 BD GEORGES BIDET	CROISSY-BEAUBOURG	-	602	1 030 €	-	-
25/03/2022	1 RUE CHARLES PATHÉ	CHEVRY-COSSIGNY	183	246	752 €	Libre	-
22/12/2021	13 RUE LOUIS ARMAND	OZOIR-LA-FERRIÈRE	8 000	1 945	720 €	Occupé	5,32%
20/07/2021	2 RUE LANGLOIS	BUSSY-SAINT-MARTIN	3 875	1 351	241 €	-	-
15/07/2021	6 AVENUE HENRI BEAUDELET	OZOIR-LA-FERRIÈRE	1 500	695	1 007 €	Libre	-
11/06/2021	20 RUE DES CAMPANULES	LOGNES	3 449	1 577	1 222 €	-	-
11/06/2021	15 ALL DU CLOS DES CHARMES	COLLEGIEN	2 492	2 058	1 372 €	-	-
17/05/2021	14 RUE DES COURS NEUVES	PONTCARRE	1 110	615	618 €	-	-
14/04/2021	16 RUE DE PONTAULT	ROISSY-EN-BRIE	-	653	888 €	-	-
10/03/2021	9001 RUE DU PRÉ DES AULNES	PONTAULT COMBAULT	3 202	743	942 €	-	-
10/02/2021	6 RUE HENRI FRANÇOIS	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	192	1 302 €	Libre	-
19/02/2021	21 RUE AMAN JEAN	CHEVRY-COSSIGNY	4 021	1 100	709 €	-	-
08/01/2021	3 ALL JEAN IMAGE	TORCY	1 317	754	1 061 €	-	-
09/03/2020	30 AVENUE MAURICE CHEVALIER	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	1 777	450 €	-	-
22/10/2019	3 AVENUE HENRI BEAUDELET	OZOIR-LA-FERRIÈRE	4 158	1 800	1 139 €	-	-
11/07/2019	9 RUE DE LA FERME DU PRESBYTÈRE	OZOIR-LA-FERRIÈRE	1 535	747	442 €	Libre	-
27/06/2019	16 RUE EIFFEL	GRETZ-ARMAINVILLIERS	1 995	1 111	495 €	Occupé	12,73%
21/05/2019	4 RUE DE LA FERME DU PRESBYTÈRE	OZOIR-LA-FERRIÈRE	3 415	480	1 479 €	Libre	-
15/04/2019	6 RUE HENRI FRANÇOIS	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	118	1 501 €	Libre	-
09/07/2018	22 RUE LOUIS AMAND	OZOIR-LA-FERRIÈRE	-	282	1 028 €	-	-

Source : Base Bien et DVF



Ces références font ressortir une fourchette de valeurs assez large allant de 241 €/m² à 1.501 €/m², en fonction de la localisation des locaux, de la qualité du bâti et de son époque de construction, de leurs surfaces, de la proportion de bureaux d'accompagnement, de leur état d'occupation, ou encore de l'importance du terrain d'assiette.

Nous avons relevé à titre complémentaire quelques taux de rendement relevés dans le cadre de cessions de locaux d'activités situés dans le département de la Seine et Marne :

Date	Voie	Commune	Surface utile (m ²)	Taux de rendement investisseur
29/10/2021	221 RUE FOCH	VAUX-LE-PÉNIL	640	7,81%
22/09/2021	40 RUE RAOUL DAUTRY	PONTAULT-COMBAULT	603	10,34%
12/08/2021	11 RUE CHARLES TELLIER	MEAUX	354	10,73%
02/07/2021	190 RUE DES 3 TILLEULS	VAUX-LE-PÉNIL	805	9,19%



6. SYNTHÈSE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Situation au cœur d'une zone d'activité bénéficiant d'une bonne desserte routière, permettant de rejoindre rapidement la N 104 (francilienne). • Belles surfaces et beaux volumes de la partie activités, complétée par une mezzanine, accessible par deux portes sectionnelles. • Locaux bénéficiant d'un terrain largement asphalté, permettant le stationnement de quelques véhicules et un accès aisé à la porte sectionnelle située en façade Est. • Site bien entretenu, sans doute rénové récemment pour les bureaux d'accompagnement. • Important système d'aération / aspiration, dans la partie atelier. • Site entière clos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone d'activités d'intérêt surtout local. • Situation à proximité immédiate du site de la société STEN, considéré comme à risque (classement SEVESO). • Local d'activité dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété. • Couvertures en fibrociment, avec présence d'amiante. • Enduits de façade, anciens, à rénover. • Zone sanitaire de la partie atelier à rénover. • Partie atelier peu ou pas chauffée et absence de climatisation dans l'ensemble des locaux (y compris les bureaux). • Aires de manœuvre limitées sur le terrain affecté aux locaux considérés.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Actif encore recherché sur le marché, compte tenu de ses surfaces, intéressant aussi bien les utilisateurs que les investisseurs. 	<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.