



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration pour le calcul de la redevance relative à la création dans la région Île-de-France

1/2
cerfa
N° 14600*01

- de locaux à usage de bureaux
 de locaux commerciaux
 de locaux de stockage

article L. 520-1 et suivants du code de l'urbanisme

Formulaire à utiliser pour des travaux :

<input checked="" type="checkbox"/> Donnant lieu à permis de construire	Cette déclaration est à joindre à la demande de permis de construire (
<input type="checkbox"/> Ne donnant pas lieu à permis de construire	Adresser cette déclaration en deux exemplaires à la direction départementale du territoire ou à l'unité territoriale de votre département (article A. 520-1 du code de l'urbanisme).

1 - Identité et coordonnées du déclarant

Nom ou raison sociale : SCI MEUDON JUIN . Prénom :
N° SIRET : 9 1 1 6 4 6 3 7 0 0 0 0 1 3
Adresse : (numéro, voie, lieu-dit) 30 avenue Kléber.
Lieu-dit : Commune : Paris
Code postal : 7 5 1 1 6 BP : Cedex :
Propriétaire Locataire¹ : Maître d'œuvre¹

2. terrain (bâti ou non bâti)

Adresse : (numéro, voie, lieu-dit) 16 - 20 avenue du Maréchal Juin
Lieu-dit : Commune : Meudon
Code postal : 9 2 1 9 0 BP : Cedex :
Section cadastrale et numéro des parcelles
AS 119

3. Locaux existants

Affectation actuelle..... Inutilisés Oui non depuis le
Utilisateur actuel
Nom ou raison sociale : Prénom :
Les locaux en cause ont ils donné lieu à redevance depuis le 4 août 1960 ? Oui non
Si oui, rappeler les avis de redevance s'y rapportant :
Numéro date
Surface passible de la redevance Montant : Euros Francs
Numéro date
Surface passible de la redevance Montant : Euros Francs

4. Locaux projetés

Description des travaux de construction ou de transformation :
Affectation prévue Bureaux Agrément² : date 3 0 0 5 2 0 2 2 Numéro IDF 2022-05-30-00014

¹ Dans le cas où le constructeur n'est pas le propriétaire, joindre une lettre du propriétaire, portant ses nom et adresse et donnant son accord sur l'opération envisagée.
² Articles L. 510-1, R. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le cas échéant, une copie de la décision d'agrément doit être jointe

431

Futur utilisateur :

Nom ou raison sociale : THALES Prénom :

N° SIRET : 5 5 2 0 5 9 0 2 4 0 1 8 9 1

Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) Tour CARPE DIEN, place des Corolles

Esplanade Nord Commune : Courbevoie

Code postal : 9 2 4 0 0 BP : Cedex :

Futur propriétaire :

Nom ou raison sociale : SCI MEUDON JUIN Prénom :

N° SIRET : 9 1 1 6 4 6 3 7 0 0 0 0 1 3

Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) 30 avenue Kléber

Commune : Meudon

Code postal : 9 2 1 9 0 BP : Cedex :

Représentant (dans le cas de société ou indivision) :

Nom ou raison sociale : FIGUEROO Prénom : Franck

N° SIRET :

Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) 30 avenue Kléber

Commune : Paris

Code postal : 7 5 1 1 0 BP : Cedex :

5. Surfaces des locaux projetés**5.1. Surfaces à construire ou à transformer**

Affectation des surfaces	Surface totale créée ³ ou transformée	Surface à déduire non passible de la redevance ⁴ (colonne b)	Surface passible de la redevance (colonne c = colonne a - colonne b)
Bureaux	37 942,70 m ²	1 963,34 m ²	35 979,34 m ²
Commerce			
Stockage			

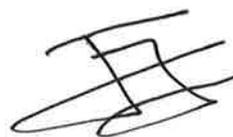
Observations éventuelles

(*) Le projet bénéficie du plafonnement à hauteur de 30% de la part du coût d'acquisition et d'aménagement du terrain et de démolition des existants - articles L.520-9 et R.520-8 du Code l'Urbanisme (voir note en annexe).

Je déclare avoir l'intention de procéder aux travaux de construction ou de transformation décrits ci-dessus.

Date 21/06/22

Nom, prénom et signature du déclarant Franck FIGUEROO



³ Indiquez la surface créée telle que définie par l'article R 331-7 du code de l'urbanisme. « Article R.331-7. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

« a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
« b) Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

« c) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ».

⁴ Indiquez ici les surfaces non passibles de la redevance en application des articles L. 520-6, L. 520-8, et R. 520-1-2 du code de l'urbanisme, à savoir notamment les locaux à caractère social affectés au personnel et les locaux sanitaires et les surfaces de stationnement, circulations comprises.



Annexe à la déclaration TCBCE

16-20, avenue du Maréchal Juin – Meudon (92) – Parcelle AS 119
Projet Hélios 2

1- Préambule

Rappel de l'historique du site

Le site est composé des parcelles AS 119 et AS 120 (issues de la division récente de la parcelle AS 108) d'une surface respective de 29 478 m² et 6 450 m², pour un total de 35 928 m².

Les anciens bâtiments situés sur l'emprise totale de la parcelle AS 108 ont été démolis en 2018, et le site fait l'objet de droits acquis à hauteur de 17 384 m².

Sur la parcelle AS 120, une école de cuisine d'une surface de 5 057 m² a été édifée et livrée en novembre 2020 (PC 092 048 18 C 011).

Sur la parcelle AS 119, un nouveau projet est en redéveloppement objet de la présente demande de permis de construire.

Le nouveau projet de redéveloppement du site

Ce nouveau projet, objet de la présente déclaration, est un ensemble immobilier de bureaux d'une surface totale de 37 943 m² SDP, dont l'agrément (article 510-1 du code de l'urbanisme) a été obtenu le 30 mai 2022 (arrêté IDF-2022-05-30-00014).

Ainsi, le Projet, objet de la présente déclaration représente 82% de la surface totale de la parcelle AS 108 (29 478 m²/35 928 m²), sur laquelle les anciens bâtiments ont été démolis et sur laquelle nous avons également des droits acquis.

Exonérations au titre de la TCBCE

Le Projet bénéficie de deux types d'exonérations au titre de la TCBCE :

- De droits acquis, à hauteur de 17 384 m² de bureaux, rappelés dans le formulaire Cerfa – articles L. 520-7 et R. 520-7 du code de l'urbanisme ;
- Un plafonnement à hauteur de 30% de la part du coût d'acquisition et d'aménagement du terrain et de démolition des existants – articles L. 520-9 et R. 520-8 du code de l'urbanisme.

2- Calcul de la TCBCE hors exonérations

- Surface totale créée : 37 943 m² (A)
- Surface à déduire non passible de la redevance : 1 963 m² (B)
- Surface passible de la redevance (C = A-B) : 35 979 m² (C)
- Total

$$35\,979 \times 426,3 = 15\,337\,847,70 \text{ € (D)}$$



3- Exonération au titre des droits acquis

- Droits acquis bureaux totaux de la parcelle : 17 384 m²
- Quotepart des droits acquis bureaux applicables au Projet : 82% x 17 384 = 14 254,88 m²
- Exonération au titre des droits acquis appliquée au Projet :
 $14 254,88 \times 426,3 = 6 076 855,34 \text{ € (E)}$
- Montant de la TCBE après exonération au titre des droits acquis :
 $(D) - (E) = 9 260 992,36 \text{ €}$

4- Exonération au titre du plafonnement

- Valeur vénale du site existant : 13 200 000 €
- Valeur vénale appliquée au Projet : 82% x 13 200 000 = 10 824 000 €
- Coût d'aménagement du site existant : 0 € (terrain déjà viabilisé)
- Coût de la démolition du site existant : 2 040 662 €
- Coût de la démolition appliquée au Projet : 82% x 2 040 662 = 1 673 342,84 €
- Plafonnement de la TCBE (30% de la valeur vénale appliquée au projet) :
 $30\% \times (12 382 000 + 1 673 342,84) = 3 749 202,85 \text{ €}$

5- Montant de la TCBE retenu

Le montant retenu est de **3 749 202,85 €**.

Pièces jointes :

- Plan géomètre des parcelles AS 119 et AS 120
- Plan masse du projet de redéveloppement
- Avis d'expertise
- Factures curage et démolition



- Haie plantée arbustes
- Haie plantée charmille préformée
- Bande plantée vivaces, graminées, fleur
- Chaussée végétale ou dalle béton végétalisée carrossable
- Prairie et gazon ou vivaces
- Douve plantée arbustes
- Arbres plantés
- Cèpes
- Arbres conservés
- Rivière sèche - Gravier, galets, rochers
- Sol patio et terrasses Béton coulé en place + joints catépage
- Béton coulé en place vuide carrossable et chemins
- Enrobé
- Mur en béton bordure de jardinière
- Mur en béton assise
- Assise bois type Curve line Site-éte
- BORNE inox H 40 diam 20
- Clôture à bannesurage parcelle h 2.50m
- Clôture à barreaudage parcelle fixée sur rampe pour une hauteur usinée de 2.50m
- Rampe levante
- Portails et portillons
- Voie pompiers
- Point de niveau

MEUDON HELIOS 2

16.20 av. du Maréchal Juin
92360 Meudon la Forêt

MAÎTRE D'ŒUVRE: S&L MILUKUN JUN
30 avenue Kéiser 75116 Paris

MAÎTRE D'AMÉNAGEMENT: COVIVO DEVELOPPEMENT
30 avenue Kéiser 75116 Paris

ARTISAN: ARTE CHARPENTIER

ARTISAN: Arte Charpentier
8 rue du somier 75002 PARIS
tel 01 55 04 13 00
contact@arte-charpentier.com

DAL ECO: Estompeur
ESBOISE: BET Structure
BAUBANEL: BET Fosse et égout
ARCONIA: BET Travaux
M&H GALLERY: BET Coste
G ON: BET Envolement - PLS
CL W&A: BET PLS
STUDIO FA: BET Acoustique
SODOREG: Comité technique et GPS

PERMIS DE CONSTRUIRE

AN: JUN 2022 1:250

Plan de masse projet

HEL2 ART PC ARC PLN TZ TN PC2-1

VILLE DE MEUDON

Département des Hauts-de-Seine (92190)

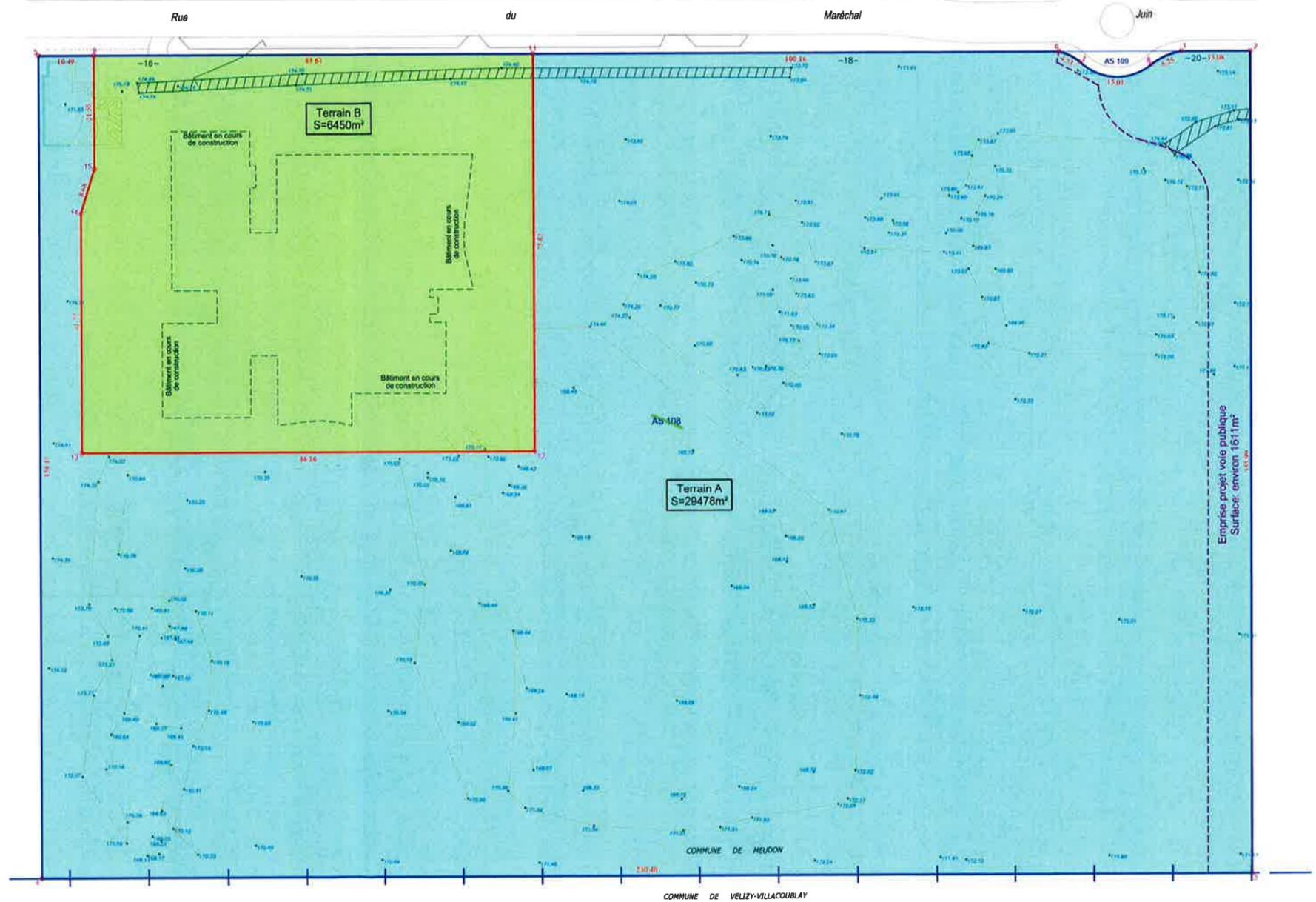
16-20, avenue du Maréchal Juin

Parcelles cadastrées:

Section AS n°108 pour 3ha59a37ca

Superficie mesurée : 35928m²

PLAN DE DIVISION



Coordonnées rattachées au système Lambert 1

Echelle: 1/500

D 27480 JC 16 Avril 2019
E-mail: collard@estinet-kulker.com

Matthias KÜLKER
17bis Avenue Le Corbellier - 92190 MEUDON
Tél: 01 45 34 19 14 - Fax: 01 45 34 02 52
E-mail: kulker@estinet-kulker.com

Date	Modifications
16-04-2019	Première diffusion

Handwritten signature or initials.

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 01/06/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELARL de Géomètre-Expert

SF2202642657

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 092				Commune : 048			MEUDON			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AS	0108			16 AV DU MARECHAL JUIN	3ha59a37ca		048 0001179	AS	0119	2ha94a78ca
							048 0001179	AS	0120	0ha64a50ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Commune :
MEUDON (048)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1179
Document vérifié et numéroté le 01/06/2022
A CDIF Nanterre
Par Steve GRESSENT
Inspecteur principal
Signé

NANTERRE
PTGC des Hauts-de-Seine
235, Avenue Georges Clémenceau

92756 NANTERRE cedex
Téléphone : 01 41 37 84 50

ptgc.hauts-de-seine@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.

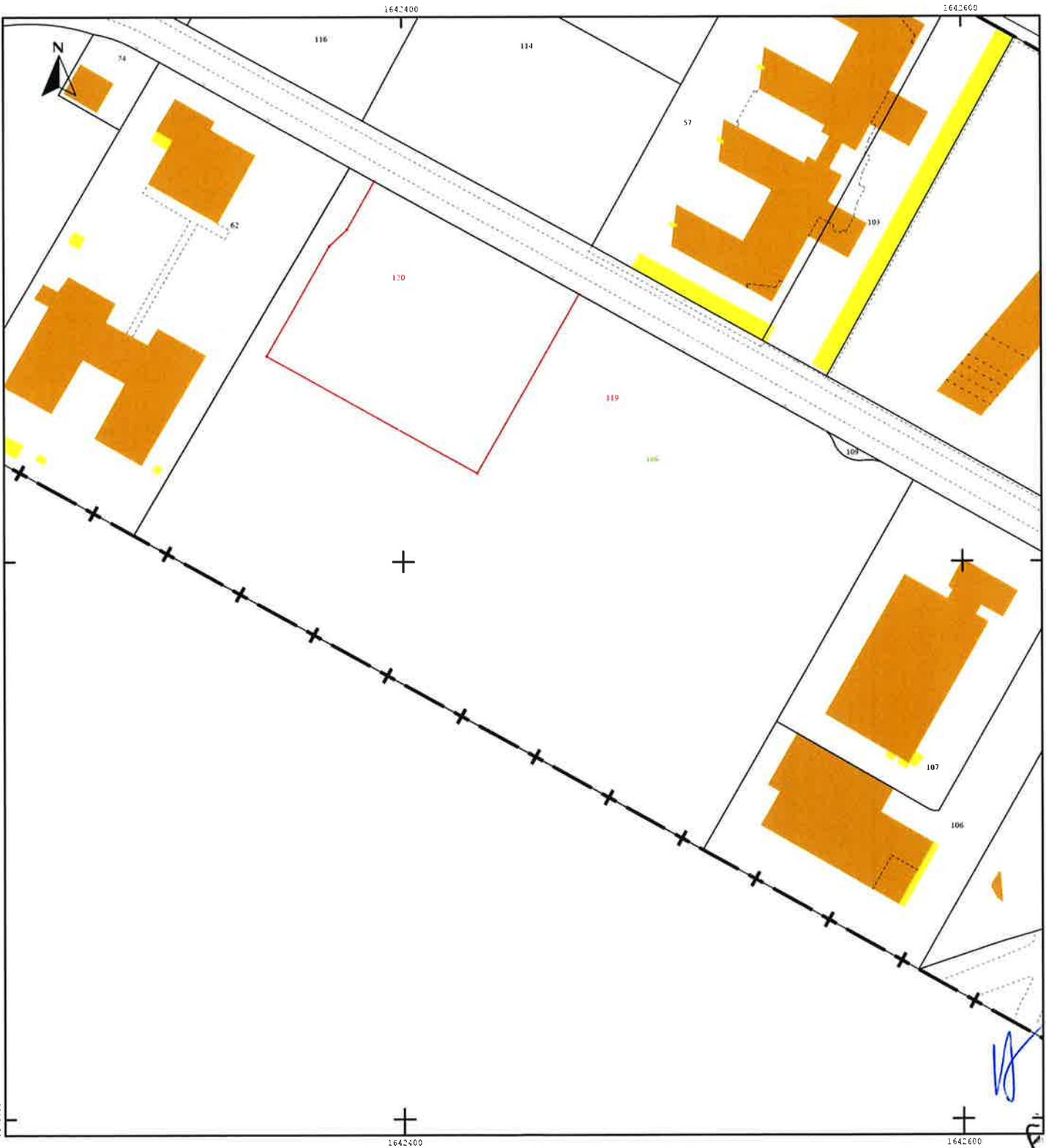
A _____, le _____

Section : AS
Feuille(s) : 000 AS 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 01/06/2022
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par MATTHIAS KULKER (2)
Réf. :
Le

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant, qualité de faillite, exproprié, etc.)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier





Altaix n° 1320
Bien n° : 1320
Adresse : 16 Avenue du Maréchal Juin
92190 Meudon

Rapport d'actualisation au 31 décembre 2021



COVIVIO

**Rapport d'actualisation au 31 décembre 2021****IDENTIFICATION**

Altaix n° 1320
Bien n° : 1320
Adresse : 16 Avenue du Maréchal Juin
92190 Meudon
Visite le : 26/11/2020 par Valérie CONTAL
Type de visite : Extérieure

DESIGNATION

Régime juridique des biens : Pleine propriété
Usage principal : Terrain
Régime fiscal : Frais d'acte (TVA) 1,80%
classification de l'actif (normes IFRS 13 et IFRS 40) : 3

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTSituation géographique :

Le terrain étudié est situé à Meudon dans le département des Hauts-de-Seine, distante approximativement de 20 km du centre de Paris. Plus précisément, la propriété est implantée avenue du Maréchal Juin. L'environnement immédiat est principalement composé d'immeubles de bureaux. Un des centres commerciaux les plus importants en France (Vélizy 2) est situé à environ 1 km des biens. Localisé à 20 minutes de l'aéroport international d'Orly, la zone Meudon/Vélizy-Villacoublay est un centre économique majeur dans la zone de Paris Ouest, avec une main-d'oeuvre totale de 40 000 dans 1 000 entreprises. Au sein des pôles tertiaires de Massy - Versailles - Saclay-Saint-Quentin-en-Yvelines, Meudon joue un rôle actif dans le développement de nombreuses entreprises publiques et privés, d'établissements d'enseignement supérieur et de grands groupes. Les 1000 entreprises qui ont choisi la zone Meudon/Vélizy-Villacoublay incluent : Astrium, Audi, Bouygues Telecom, BMW, Dassault Systèmes, EADS, Eiffage, Hitachi, Jungheinrich, Kraft Foods, Messier Bugatti, Messier Dowti, Porsche, PSA Peugeot-Citroën, Sun Microsystems et Thalès. Vélizy-Villacoublay a une offre immobilière diversifiée qui peut satisfaire tant des sièges sociaux de multinationales que des PME. Le marché immobilier est constamment renouvelé, avec des immeubles à rénover ou des immeubles neufs/restructurés.

Environnement :

Il s'agit d'un vaste secteur tertiaire recevant les bureaux de nombreuses sociétés d'envergure internationales renommées (Bouygues Telecom, Dassault Systèmes, Thalès...). L'architecture est globalement homogène et composée d'immeuble à usage de bureaux récents à l'image du bâtiment à énergies positives face à notre terrain, de bon standing, et d'immeubles qui datent le plus souvent des années 1990.

Desserte par les transports en commun :

L'ensemble immobilier est desservi par : Le Tramway T6 (Viroflay la Rive Droite - Chatillon) qui a amélioré la desserte en transport en commun. La ligne est en service depuis le 4ème trimestre 2014. Cette ligne permet des connexions au RER C à la Rive Gauche Viroflay et la ligne de Métro 13 à Chatillon Montrouge. La zone est également desservie par différentes lignes de bus du réseau RATP (179, 291, 379, 390).

Desserte par routes et autoroutes :

Le Site bénéficie d'une bonne desserte routière. Meudon bénéficie de la présence de l'autoroute A86 et de la route nationale N118 menant à Pont de Sèvres et offrant un accès direct au boulevard périphérique de Paris.



DESCRIPTION DES BIENS, selon notre dernière visite du 26/11/20

L'ensemble immobilier :

Les biens sont implantés sur un vaste terrain d'angle cadastré section AS n°108 pour une contenance globale de 35 937 m² selon le site www.cadastre.gouv.com.

L'école Ducasse a récemment été construite sur celui-ci et occupe un quart de sa superficie.

Le terrain est entièrement clos et bénéficie d'un accès voitures et d'une entrée piéton.

Urbanisme

Sur le plan de l'urbanisme les locaux sont situés en zone Ui, correspondant à la zone d'emploi de Meudon la Forêt située au-delà de la RN 118 en limite de Vélizy.

Type de construction :

Hormis le bâtiment de l'école Ducasse (bâtiment en R+1 de 5.057m²), le terrain est actuellement dénué de toute construction.

Etat d'entretien général :

Le terrain est viabilisé



NUISANCE ET POLLUTION

Notre Client ne nous a pas communiqué aucune analyse environnementale concernant l'immeuble. En l'absence d'information, nous considérerons l'immeuble en conformité avec la réglementation en vigueur.

SITUATION LOCATIVE

Même si aucun contrat n'a été signé (aucun BEFA signé, aucune offre d'acquisition en VEFA), notre Client nous a fait part de discussions avancées avec un utilisateur pour la construction d'un clé en main sur ce terrain.

CONSIDERATIONS GENERALES ET MARCHE DU SECTEUR

Eléments d'appréciation :

- Eléments favorables :

- . Ensemble immobilier détenu en pleine propriété,
- . Immeuble neuf,
- . Ensemble immobilier implanté au sein d'un secteur tertiaire recevant les bureaux de nombreuses sociétés d'envergure internationale renommées,
- . Présence de places de stationnement en nombre suffisant.
- . Accessibilité routière (A86)
- . Terrain rationnel, dépollué et viabilisé
- . Pénurie de foncier en région parisienne
- Prémption par la ville de Meudon d'un terrain très comparable à proximité. Selon nos informations, la promesse de vente a été signée à un prix proche de la valeur d'expertise du site Covivio.

- Eléments défavorables :

- . Concurrence de produits neufs sur la zone.
- . Manque de transport de masse (tramway à proximité immédiate mais la gare RER est à 3km)
- . Trafic routier très important aux heures de pointes
- . Crise du COVID
- . Demande de bureaux incertaine



Caractéristiques du marché du secteur - 3T 2021

Le parc de bureaux de Zone Vélizy s'établit à 1,4 million de m² au 3T 2021, soit 2,4% du parc francilien. Au cours des 10 dernières années, le parc a connu une croissance de 1 %. Velizy Villacoublay (815 100 m²) et Clamart (223 900 m²) concentrent 72 % des bureaux construits dans la zone.

Le stock immédiat (151 500 m²), composé de 6 offres de surfaces > 5 000 m², a augmenté de 2 % sur 1 an. Le taux de vacance atteint un niveau de 10,5 % soit un taux au dessus de la moyenne francilienne (6,7 %). L'offre se situe principalement à Velizy Villacoublay (71 %) et Clamart (15 %).

L'offre future certaine a évolué de + 18 % entre le 3T 2020 et le 3T 2021, pour s'établir à 6 500 m², dont la totalité disponibles sous 12 mois. Le stock futur certain > 5 000 m² s'élève à 5 300 m². Néanmoins aucun programme neuf certain n'est prévu pour le moment. Aucun programme neuf ne sera livré au cours de l'année.

L'offre future probable s'établit à 103 900 m² au 3T 2021. L'ensemble de ce volume est composé d'offres > 5 000 m², réparti en 4 projets. 2 programmes neufs/restructurés sont prêts à démarrer pour un total de 53 400 m² et un seul programme est en attente d'autorisations pour 37 400 m².

La demande placée totalise 38 000 m² depuis le début de l'année, soit une hausse de 258 % par rapport à l'année précédente à la même période. Au cours de ce trimestre, aucune transaction > 5 000 m² n'a été enregistrée.

Au 3T 2021, les loyers faciaux s'échelonnent de 120 € HT HC/m²/an, pour des surfaces rénovées dans des immeubles anciens, à 220 € HT HC/m²/an pour les meilleurs produits. Le loyer prime diminue de 9,1% en une année. La fourchette des loyers des locaux de seconde main s'étend de 100 € à 190 € pour les surfaces en bon état dans des immeubles récents et les mieux localisés.

Le taux de rendement net immédiat prime a augmenté de 0,25 point par rapport au 3T 2020 et s'établit à 7,2 % pour les meilleurs actifs de VELIZY VILLACOUBLAY.





	2018	2019	2020	9M 2021
Offre (en fin de période)				Offre
Immédiate	8 900 m ²	8 500 m ²	20 200 m ²	22 900 m ²
Évolution sur les 12 derniers mois	- 57 %	- 4 %	+ 138 %	+ 5 %
dont < 5 000 m ²	2 800 m ²	2 400 m ²	1 000 m ²	3 700 m ²
dont > 5 000 m ²	6 100 m ²	6 100 m ²	19 200 m ²	19 200 m ²
Futur certain	0 m ²	3 500 m ²	0 m ²	0 m ²
Disponible à moins d'un an	0 m ²	3 500 m ²	0 m ²	0 m ²
Disponible à plus d'un an	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Futur > 5 000 m ²				
Certain	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Probable	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Taux de vacance (en fin de période)				Taux de vacance
Clamart	4,1 %	3,9 %	9,2 %	10,2 %
Zone Vélizy	11,0 %	9,8 %	9,8 %	10,5 %
Demande placée				Demande placée
Volume total	1 300 m ²	300 m ²	0 m ²	300 m ²
Évolution annuelle	- 126 %	- 77 %	+ 100 %	-
dont > 5 000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Part du neuf / restructuré	-	-	-	-
Valeurs locatives faciales* (en fin de période)				Valeurs locatives
Neuf - Restructuré - Rénové	120 € / 210 €	130 € / 210 €	130 € / 210 €	130 € / 210 €
État d'usage	110 € / 190 €	130 € / 190 €	130 € / 190 €	130 € / 190 €
Investissement bureaux				Investissement
Volume d'investissements	0 M€	50 M€	0 M€	0 M€
Taux de rendement prime	6,00 % / 8,00 %	6,50 % / 7,75 %	7,35 % / 8,50 %	7,75 % / 8,50 %

[Signature]
A



Références de marché :
Locations - Transactions :



- 1** 7 RUE PAUL DAUTERRE - 78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY

Surface : 4837 m²
Loyer : 200 €/m²/an HC/HT
Preneur : FICHET SECURITY SOLUTIONS FRANCE
Propriétaire : AMULHDI IMMOBILIER
Etat : Etat d'usage
Certif./Label :
Transaction CBRE | Date Signature : 29/06/2016
- 2** 13 AVENUE EUROPE - 78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY

Surface : 3461 m²
Loyer : 150 €/m²/an HC/HT
Preneur : BLERHOT
Propriétaire : SCPI SELECT INVEST 1
Etat : Rénové
Certif./Label :
Transaction Confère | Date Signature : 01/12/2020
- 3** 4/6/8 AVENUE DU MARCHEAU - 78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY

Surface : 28026 m²
Loyer : 370 €/m²/an HC/HT
Preneur : DASSAULT SYSTEMES SE
Propriétaire : COVIMO
Etat : Neuf
Certif./Label :
Transaction Confère | Date Signature : 10/05/2021



Nous retenons la VLM communiquée par le Client, i.e. 12,5M€ HC HC/an, parkings inclus (356 € HT HC/m²/an, parkings inclus) avec 28 mois de franchises sur un 12 ans fermes (287 € économiques)

Références transactions - investissements :



24 AVENUE DE L'EUROPE - 78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY

Date de construction	01/01/1986	Date de signature	21/09/2018
Prix global Net	18,00 M€	Surface	7 258 m ²
Acquéreur	CHAILLOT INVESTISSEMENTS	Vendeur	CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM)
Etat	Restructuré	WABO	4 an(s)
Taux d'occupation	100 %	Loyer /m ²	205 €
Prix global Net / m ²	2 480 €	Taux de rendement Immédlat	7,71 %

Commentaires

Ensemble immobilier de bureaux en R+4
Espaces bureaux en 1er jour, climatisation, faux plafonds, cafétérias, salles de réunion et un espace détente.
Des plateaux bureaux allant de 340 à plus de 1 000 m²
Plaine propriété
Monolocatère : GE Healthcare

ETOILE COPERNIC

ETOILE COPERNIC - 13 RUE JEANNE BRACONNIER - 92360 MEUDON LA FORET



Surface	11 018 m ²	Date de signature	14/02/2017
Vendeur	PRIMONIAL	Prix global Net	26,54 M€
WABO	6,2 an(s)	Acquéreur	KANAMGRUNDKAPI TALANLAGESELLSCHAFTMBH
Taux d'occupation	100 %	Loyer /m ²	164 €
Prix global Net / m ²	2 409 €	Taux de rendement Immédlat	6,35 %





ESTIMATION

Méthodologie

Nous avons retenu la méthode du bilan d'opérateur avec recoupement par comparaison sur la base de références de marché.

- Nous avons estimé la valeur de sortie en fonction de la valeur résiduelle indexée des droits à bâtir pour un programme de bureaux de 35.500m² SDP.

- La valeur résiduelle a été estimée par la méthode du bilan d'opérateur (avec recoupement par comparaison) sur la base des coûts de construction résiduels qui ont été estimés sur la base de ratios professionnels.

o Estimation par CBRE du CA de l'opération, sur la base des références de marché disponibles et des informations communiquées par le Client.

FICHE DE SYNTHESE EXPERTISE

CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Code immeuble : 1320
 Nom de l'immeuble : MEUDON / CANOPEE
 Adresse : 16 Avenue du Maréchal Juin
 Ville : Meudon
 Zone :
 Régime juridique : Pleine propriété
 Date de construction : Livraison prévue au T1 2025
 Qualité de la construction :

HISTORIQUE

	Juste Valeur HD 100%	Type expertise
Dec 2020 :	12 500 000 €	plénière
Jun 2021 :	13 100 000 €	actualisation
Dec 2021 :	13 200 000 €	actualisation

Date de la visite : 26 novembre 2020
 Nature de la visite : Extérieure
 Identité de l'expert : Valérie CONTAL - CBRE Valuation

ETAT LOCATIF

Locataire : Vacant
 Type de bail :
 Début du bail :
 Durée du bail :
 Surfaces louées :
 Loyer brut annuel actuel HT :
 Loyer net annuel actuel HT :
 Loyer net annuel au m² HT :
 Soit un taux d'occupation de :

ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE

	Surfaces considérées	VLM € / m ² / an HT HC	VLM annuelle HT HC
Bureaux	35 145,00 m ²	300,00 €/m ² /an HC HT	10 543 500 €
Quote-part RIE	35 145,00 m ²	0,00 €/m ² /an HC HT	- €
Parkings	35 145,00 m ²	56,00 €/m ² /an HC HT	1 968 120 €
TOTAL :	35 145,00 m²	356,00 €/m²/an HC HT	12 511 620 €
Loyer théorique = Loyer en place + VLM / Vacant (MC)			12 511 620 €

SYNTHESE DE L'ESTIMATION

HYPOTHESES RETENUES

Fiscalité : 1,80%
 Travaux (€/m²) : 2 300 €
 Travaux totaux (CC hors honos) : 104 660 340 €

RAD si applicable : 0 €

Prob. de Renouvellement : 0%

Hypothèses Commercialisation Expert

Exemples : vide locatif, loyer retenu, durée des baux, prise d'effet, ...

Méthode par DCF Départ

Travaux
 Travaux par m²
 Vide pour travaux
 Vacance
 Franchise

Méthode par Capitalisation - Vide

Travaux €/m² HT - €
 Montant total travaux - €
 Délai travaux
 Vide locatif
 Franchise

VALEURS SELON METHODE

Méthode par discounted cash-flow

Valeur HD retenue pondérée de la proba de renouvel - €

	Scénario 1 : Valeur Vénale avec maintien du locataire dans les lieux	Scénario 2 Valeur Vénale avec départ du locataire au terme du bail en cours
Taux d'actu flux certain :	0,00%	0,00%
Taux d'actu flux incertain :	0,00%	0,00%
Taux de rendement de sortie DI :	0,00%	0,00%
Taux d'actu vente :	0,00%	0,00%
Travaux pris en compte :	0,00%	0,00%
Vide pris en compte :	0,00%	0,00%
VE HD DCF :	0,00%	0,00%
Taux de rendement immédiat :	0,00%	0,00%

Méthode par capitalisation des revenus :

Valeur HD retenue pondérée de la proba de renouvel - €

	Scénario 1 : Valeur Vénale avec maintien du locataire dans les lieux	Scénario 2 Valeur Vénale à vide
Taux de rendement théorique (DI)	0,00%	6,00%
VE HD :	0,00%	0,00%
Taux de rendement immédiat :	0,00%	0,00%
Taux de rendement effectif potentiel	0,00%	0,00%

Méthode par comparaison :

VE HD Comparaison : - €

VALEUR RETENUE

Valeur vénale HF à Vide	€/m ² HF de terrain	Pondération des méthodes retenues pour la conclusion	Juste Valeur HF FINALE	€/m ² HF de terrain
13 200 000 €	448 €	DCF 0,00%	13 200 000 €	448 €
		Capitalisation 0,00%		
		Bilan promoteur 100,00%		

Taux de rendement effectif : 0,00%
 Taux de rendement effectif potentiel :

Commentaire Expert

Programmation de 35 500m² de bureaux mais sans preneur à ce jour (discussions avancées avec un utilisateur pour une signature au premier semestre 2022)

Clauses COVID : Dans le cas des évaluations de Terrains / Immeubles en développement, nous attirons votre attention sur le fait que, même dans des conditions normales de marché, la méthode résiduelle d'évaluation est très sensible aux changements des paramètres clés même avec de très légères différences (telles que le calendrier de développement, les coûts de financement / construction et les taux d'écoulement des ventes) ayant un effet conséquent sur la valeur. Par conséquent, dans les conditions de marché extraordinaires actuelles - avec des coûts de construction en augmentation, des problèmes d'approvisionnement et de calendrier, des taux de crédit erratiques, des périodes de commercialisation incertaines et un manque de références comparables récentes - il est inévitable qu'il y ait encore plus d'incertitude, les valeurs des terrains / Immeubles en développement sont susceptibles de beaucoup plus de volatilité que la normale.

FICHE DE SYNTHÈSE EXPERTISE

CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIF

Code immeuble : 1320
 Nom de l'immeuble : MEUDON / CANOPEE
 Adresse : 16 Avenue du Maréchal Juin
 Ville : Meudon
 Zone :
 Régime juridique : Plaine propriété
 Date de construction : Livraison prévue au T1 2025
 Qualité de la construction :

HISTORIQUE

	Juste Valeur HD 100%	Type expertise
Dec 2020 :	12 500 000 €	primaire
Juin 2021 :	13 100 000 €	actualisation
Dec 2021 :	13 200 000 €	actualisation

Date de la visite : 26 novembre 2020
 Nature de la visite : Extérieure
 Identité de l'expert : Valérie CONTAL - CBRE Valuation

BILAN DÉTAILLÉ

16 Avenue du Maréchal Juin, Meudon
 (montants en € HT)

Type	16 av. Maréchal	Pré construction	Construction	Post aménagement	Compos.
Bureau		18 mois	24 mois	3 mois	sept-25
Total					

(Source)

Type	SdP	SdP	PLM HT (incluant ex. d'acte)	Taux de rendement	CA ND HTVA
Bureau	35 500	35 145	356	6,00%	181 108 301
Droits et frais d'acte en sortie					3 259 949
TOTAL	35 500	35 145			177 848 332

(Client/est. CBRE)

(est. CBRE)

Natures			
Taxe d'aménagement			239 260
TOTAL			13 238 260

(est. CBRE)

(Client)

Coûts de construction (P% inclus)	2 833 € pm ² SdP	100 578 000
Allais châtier et CC	3% des CC	3 017 340
Aménagement	30 € pm ² SdP	1 065 000
Marges d'œuvre	12,19% % CC + alléas	12 631 321
Assurance DO	2,62% % CC + alléas	2 716 625
QIFA	1,05% % CC + alléas	1 086 650
TOTAL		121 094 936

(Client)

(est. CBRE)

(est. CBRE)

(est. CBRE)

(est. CBRE)

(est. CBRE)

Marketing	0,81% du CA	1 448 866
Commercialisation	0,69% du CA	1 244 906
Frais financiers	5,3% du CA	9 473 907
TOTAL		12 167 679

(est. CBRE)

(est. CBRE)

(est. CBRE)

MARGE BRUTE	10,0% du CA	18 110 830
-------------	-------------	------------

(est. CBRE)

Source: analyses CBRE, Client

Nous retenirons une valeur vénale hors frais d'acte, hors TVA de:

13 200 000 € 376 € /m² SUBL
 372 € /m² SdP

DI 13 440 000

Commentaire Expert

Programmation de 35 500m² de bureaux mais sans prendre à ce jour (discussions avancées avec un utilisateur pour une signature au premier semestre 2022).

Clauses COVID : Dans le cas des évaluations de Terrains / Immeubles en développement, nous attirons votre attention sur le fait que, même dans des conditions normales de marché, la méthode résiduelle d'évaluation est très sensible aux changements des paramètres clés même avec de très légères différences (telles que le calendrier de développement, les coûts de financement / construction et les taux d'écoulement des ventes) ayant un effet conséquent sur la valeur. Par conséquent, dans les conditions de marché extraordinaires actuelles - avec des coûts de construction en augmentation, des problèmes d'approvisionnement et de calendrier, des taux de crédit erratiques, des périodes de commercialisation incertaines et un manque de références comparables récentes - il est inévitable qu'il y ait encore plus d'incertitude, les valeurs des terrains / Immeubles en développement sont susceptibles de beaucoup plus de volatilité que la normale.

Démolition William PERREAULT

www.demolition-perreault.fr infos@demolition-perreault.fr Depuis 1960

Bureaux et correspondance :

52 bis, Avenue Gabriel Péri
78360 MONTESSON

Téléphone : 01 39 52 39 16

Télécopie : 01 39 52 00 40

MAÎTRE D'OUVRAGE
FONCIERE DES REGIONS
30 avenue Kléber
75208 PARIS Cedex 16

MAITRE D'OEUVRE
OMEGA ALLIANCE
1D rue de Charaintru
91360 EPINAY-SUR-ORGE

TITULAIRE LOT 1
GROUPEMENT DWP / OTND
52bis avenue Gabriel Péri
78360 MONTESSON

CANOPEE
Curage, désamiantage et démolition d'un ensemble immobilier
16/20 avenue du Maréchal Juin - 92360 MEUDON

DECOMPTE GENERAL DEFINITIF

DESIGNATION	MONTANT DES TRAVAUX	ACOMPTES PERCUS	SOLDE RESTANT DU
MARCHE			
Constat d'accord tranche ferme	1 750 712,72 €		
Avenant n°1 du 09/06/2016	132 409,88 €		
Avenant n°2 du 11/07/2016	135 670,00 €		
Avenant n°3 du 23/09/2016	49 929,60 €		
Avenant n°4 du 23/09/2016	-28 059,75 €		
TOTAL MARCHE H.T. :	2 040 662,45 €		
T.V.A. 20%	408 132,49 €		
TOTAL MARCHE T.T.C. :	2 448 794,94 €		
Retenues diverses (électricité)	14 868,60 €		
TOTAL T.T.C. :	2 433 926,34 €		
FACTURES EMISES			
Situation de travaux n°1 (décembre 2015)	54 723,99 €	54 723,99 €	0,00 €
Situation de travaux n°2 (janvier 2016)	67 393,38 €	67 393,38 €	0,00 €
Situation de travaux n°3 (février 2016)	249 308,08 €	249 308,08 €	0,00 €
Situation de travaux n°4 (mars 2016)	420 459,43 €	420 459,43 €	0,00 €
Situation de travaux n°5 (avril 2016)	395 246,55 €	395 246,55 €	0,00 €
Situation de travaux n°6 (mai 2016)	235 077,03 €	235 077,03 €	0,00 €
Situation de travaux n°7 (juin 2016)	477 835,96 €	477 835,96 €	0,00 €
Situation de travaux n°8 (juillet 2016)	163 837,13 €	163 837,13 €	0,00 €
Situation de travaux n°9 (août 2016)	181 181,02 €	181 181,02 €	0,00 €
Situation de travaux n°10 (septembre 2016)	66 424,02 €	66 424,02 €	0,00 €
Libération de retenue de garantie	122 439,75 €	Échéance le 25/02/17	122 439,75 €
TOTAL T.T.C. FACTURE	2 433 926,34 €	2 311 486,59 €	122 439,75 €
TOTAL DGD :	0,00 €		122 439,75 €

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX HT : 2 040 662,45 €
Le présent décompte final est arrêté à la somme de : deux millions quarante mille six cent soixante deux euros et quarante-cinq centimes hors taxes
SOLDE TTC RESTANT A PERCEVOIR PAR LE GROUPEMENT : 122 439,75 €
Cent quatre vingt huit mille huit cent soixante trois euros et soixante dix sept centimes

Pour le groupement DWP/OTND : Cachet et date : Le 06/02/2017 DEMOLITION WILLIAM PERREAULT WILLIAM PERREAULT S.A.S. au capital de 250 000 Euros 52 Bis avenue Gabriel Péri 78360 MONTESSON Tél. 01 39 52 39 16 Fax 01 39 52 00 40 SIRET 609 705 223 000 20	Maître d'œuvre : Cachet et date :	Maître d'ouvrage : Cachet et date :
--	--------------------------------------	--

g

Désamiantage - Démolition - Vente de Matériaux de Récupération