

# Mission d'évaluation d'emprises foncières

Zac Gustave Eiffel  
Le Blanc-Mesnil (93)

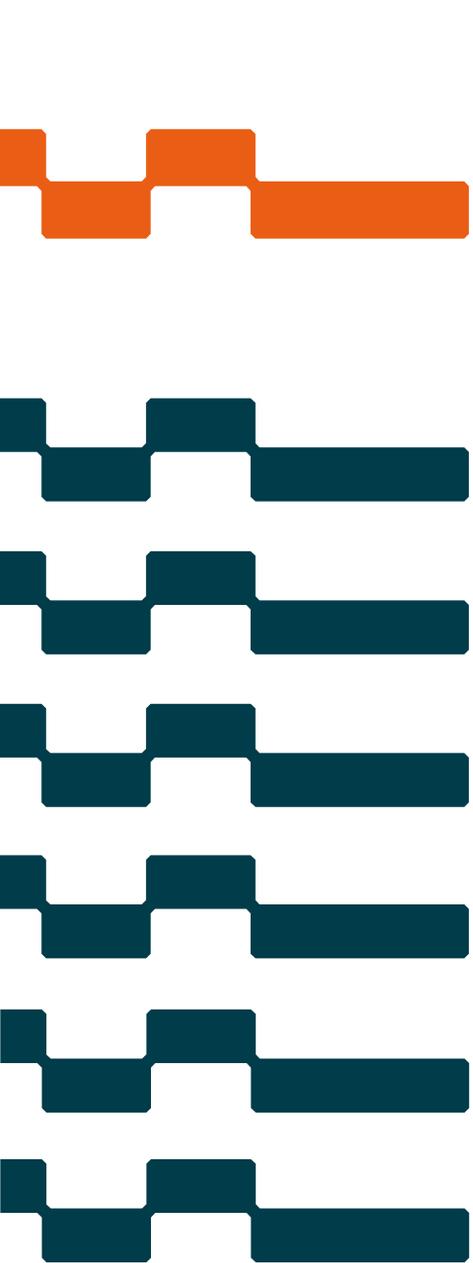
RÉUNION DE RESTITUTION DU 1<sup>ER</sup> MARS 2021  
VERSION ACTUALISÉE AU 31 MARS 2021

**segat** IMMOBILIER

POUR

 **sequano**





# SOMMAIRE

**1. Rappel du cadre de la mission**

**2. État foncier**

**3. Évaluation de la valeur vénale des emprises concernées**

**4. Évaluation du coût des évictions commerciales**

**5. Synthèse globale des coûts d'acquisition et de libération foncière**

**6. Annexes : fiches descriptives**

# 1. Rappel du cadre de la mission

La **zone industrielle de la Molette** au Blanc-Mesnil (93) est un secteur stratégique directement en lien avec la **future gare du Grand Paris Express du Bourget-Aéroport**.

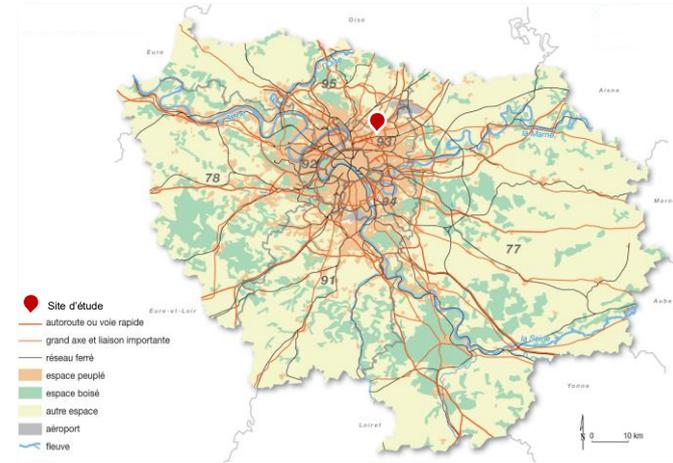
Trois objectifs sont mis en avant dans la mise en œuvre de cette opération :

- Accueillir de nouvelles activités valorisantes ;
- Assurer le développement des activités existantes ;
- Miser sur la mixité et la qualité urbaine : requalification des espaces publics, équipements.

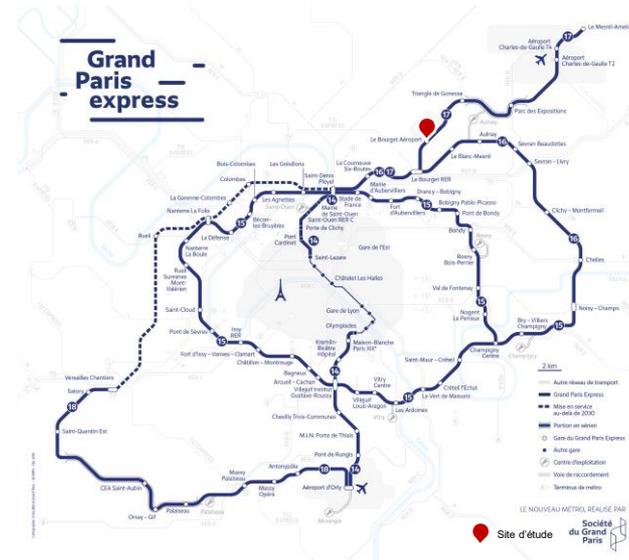
Certaines opérations sont d'ores-et-déjà livrées :

- Pôle commercial « Plein Air » (30 000 m<sup>2</sup>) ;
- Maisons de ville et 75 logements collectifs ;
- Collège de 600 élèves ;
- Requalification de la trame viaire (avenue Charles Floquet, rue Iqbal Masih, rue du Capitaine Dreyfus).

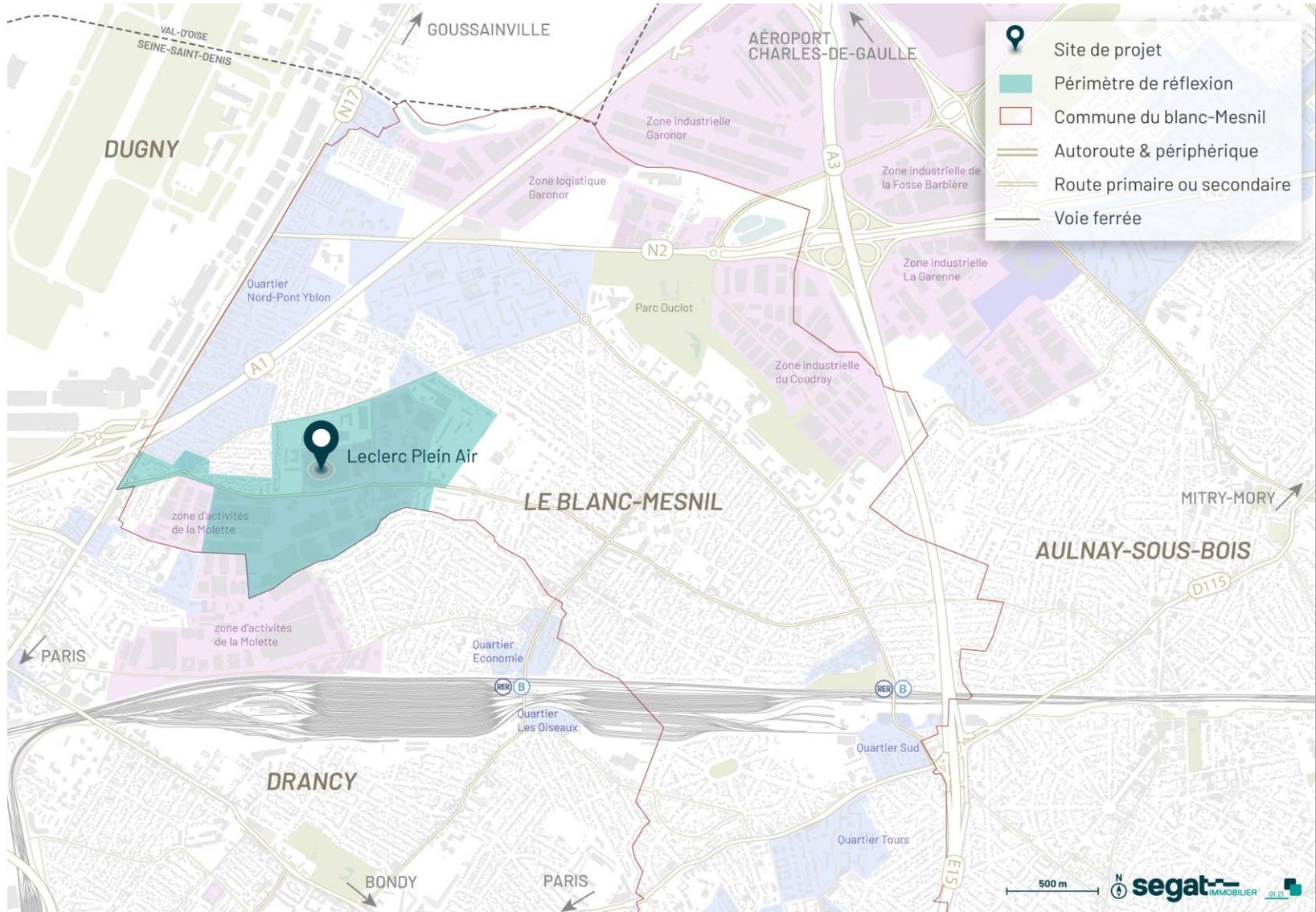
> **Dans ce contexte, SEQUANO s'interroge sur le potentiel de mutabilité de fonciers à dominante résidentielle, économique et commerciale.**



Source : IAU IDF



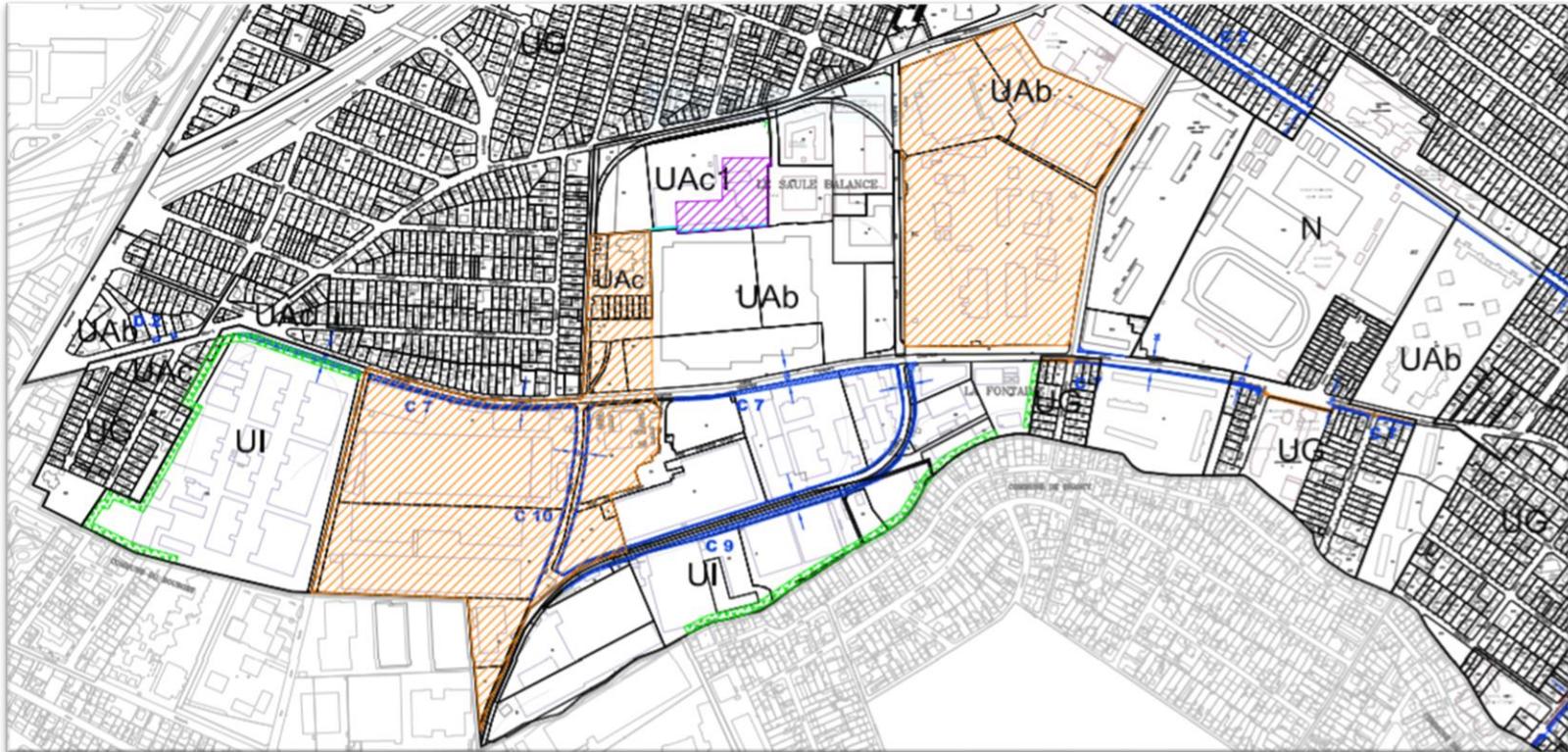
Source : SGP





- La mission porte sur le périmètre ci-contre (en rouge), à l'exception :
- Des biens sur lesquels les promoteurs se sont positionnés ;
  - Des biens maîtrisés par SEQUANO, la Commune, le Département ou la Région ;
  - Des biens pour lesquels des projets promoteurs ont été réalisés ou sont en cours.

PLU de la Ville du Blanc-Mesnil - Zonage  
Révisé en 2016 et mis à jour en 2016 et 2017



Source : Ville du Blanc-Mesnil

Le périmètre de la présente étude s'inscrit en zone urbaine U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres applicables à la zone urbaine.

→ On relève la présence des zones suivantes : UAB et UAC (zones mixtes), UG (zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire) et UI (zone à vocation économique).

## PLU de la Ville du Blanc-Mesnil – Servitudes d'utilité publique Révisé en 2016 et mis à jour en 2016 et 2017



Source : Ville du Blanc-Mesnil

→ On relève la présence d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz qui traverse d'Ouest en Est la zone d'activités impliquant l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

## Projet de modification du PLU n°1 Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur de la Molette - Version du 2/02/2018

L'objectif de la Ville sur ce secteur est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte.

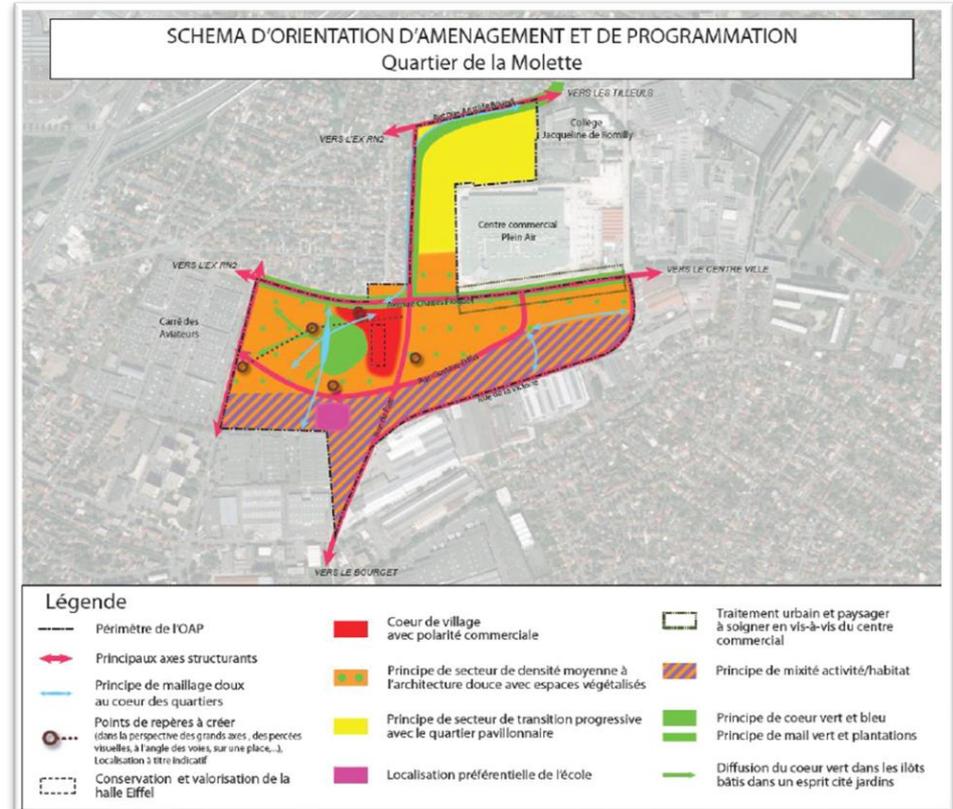
Plus particulièrement, il s'agit de créer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques, la zone d'activité de la Molette et le centre commercial Plein Air.

Comme pour le quartier des Tilleuls, un esprit cité-jardin, une densité maîtrisée et un cadre de vie arboré sont les fils conducteurs de la requalification de ce quartier d'environ 20 hectare.

### Programmation

Le développement de l'offre résidentielle sur le secteur de la Molette est souhaité.

→ Cette OAP prévoit au total la création d'environ 1700 nouveaux logements, dont 800 à l'échéance du PLU.



Source : Ville du Blanc-Mesnil

- 1 **ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC FONCIER DU SITE**
- 2 **ÉVALUER LA VALEUR DES MURS DANS LE CADRE D'UN RACHAT (CALCUL BASÉ SUR DEUX MÉTHODES)**
  - Méthode par comparaison
  - Méthode par le rendement
- 3 **ESTIMER LE MONTANT DES ÉVICTIONS COMMERCIALES SELON PLUSIEURS SCENARIOS**
  - Valeur du fonds dans le cadre d'un arrêt définitif de l'activité
  - Valeur du transfert du fonds de commerce
- 4 **PROPOSER UNE SYNTHÈSE DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRE**

# 2. État foncier

# 2

## État foncier

### 2.1.

#### Les propriétaires fonciers



→ Secteur pavillonnaire essentiellement composé de monopropriétés et de propriétaires-occupants



→ AIR LIQUIDE est propriétaire occupant. On remarque à l'ouest le centre commercial, en copropriété.



→ Pavillons principalement en monopropriété. On remarque l'opération de Toit et Joie (pavillons et appartements).



→ Secteur pavillonnaire essentiellement composé de monopropriétés et de propriétaires-occupants. On remarque la présence de quelques copropriétés.



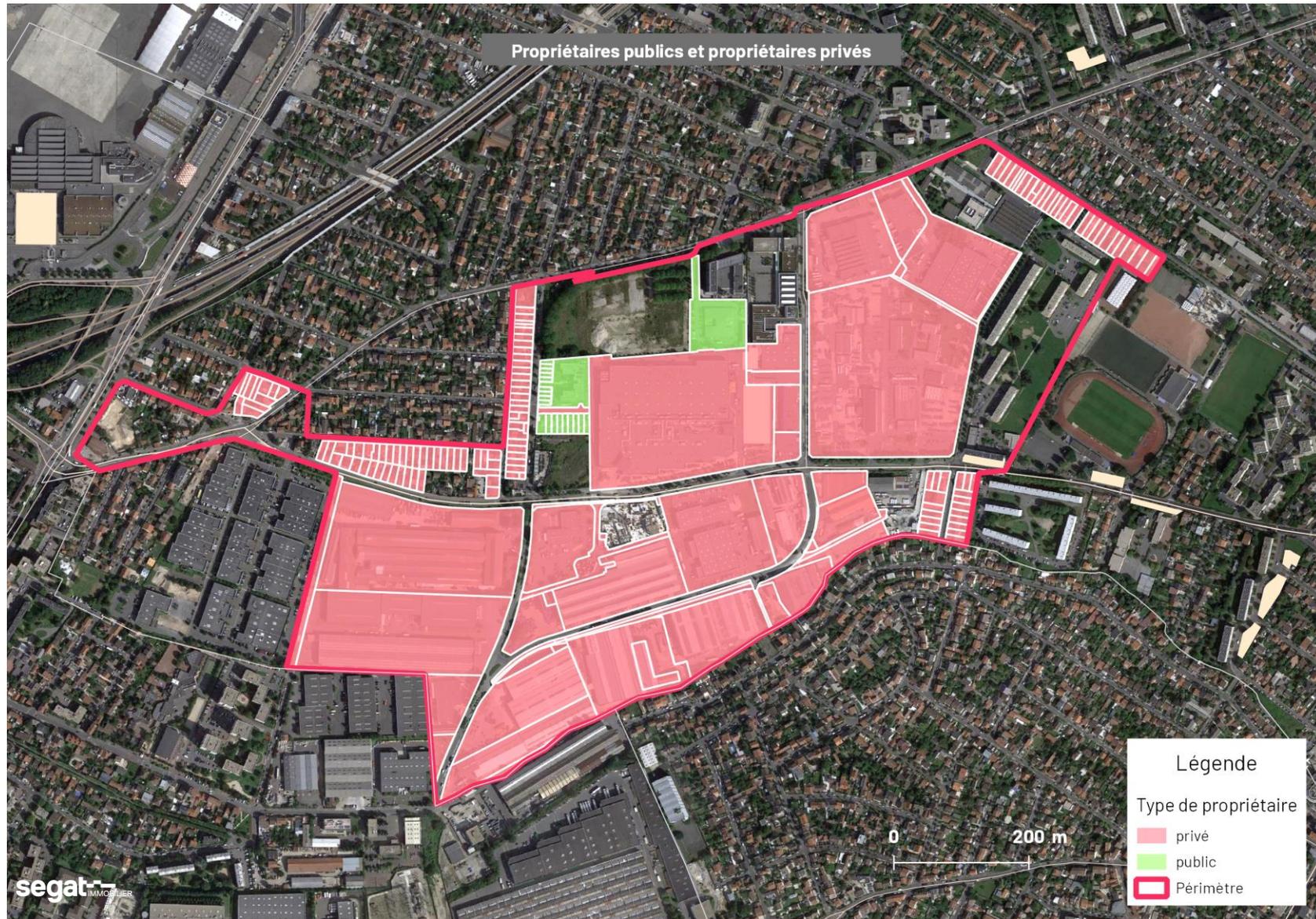
→ Secteur pavillonnaire essentiellement composé de monopropriétés et de propriétaires-occupants. On remarque la présence d'une copropriété.

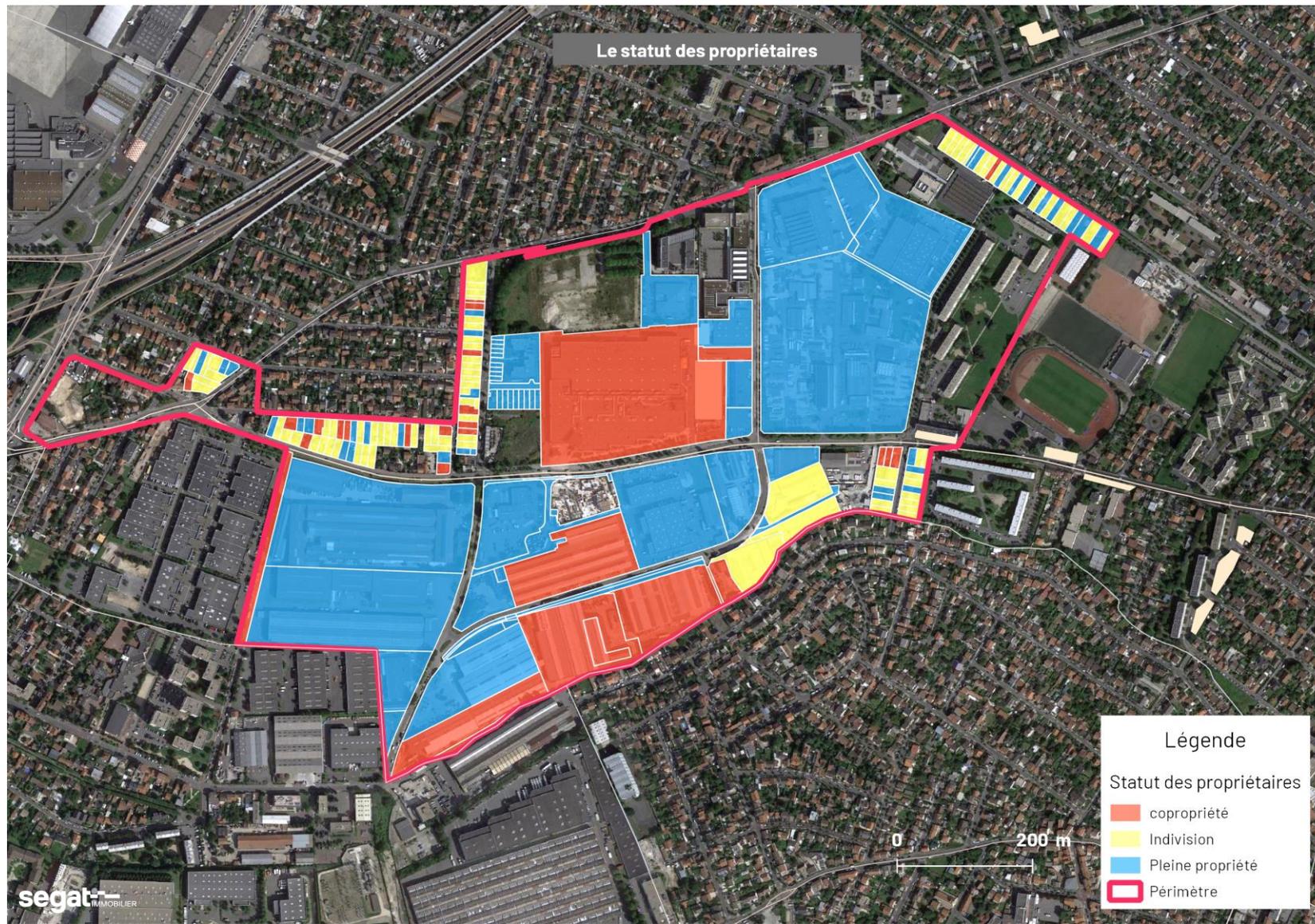


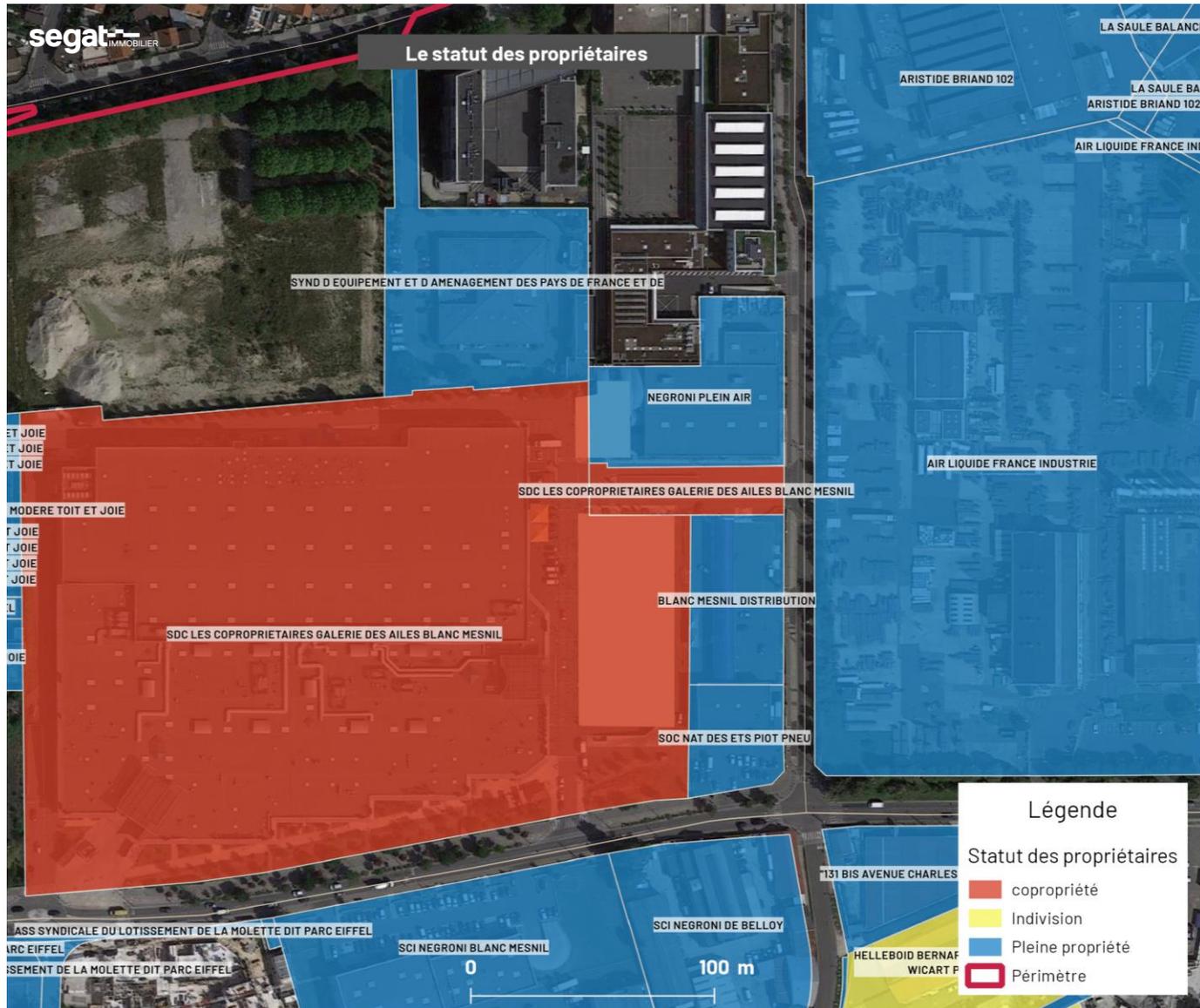
→ Fonciers à usage d'activité, parfois soumis au régime de la copropriété.



→ Secteur pavillonnaire essentiellement composé de monopropriétés et de propriétaires-occupants









<b>STÉ DES TUBES DE MONTREUIL</b>	BD 14 / BD 16 / BD 17	Pour partie propriétaire exploitant	<b>75 916 m<sup>2</sup></b>	17,2% du total	} <b>50 % du total</b>
<b>SCI JEROMI (LA FONCIÈRE VERTE)</b>	10 parcelles	Occupant : PAPREC	<b>23 914 m<sup>2</sup></b>	5,4% du total	
<b>AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE</b>	BC 44 / BC 80 / BD 35	AIR LIQUIDE	<b>68 724 m<sup>2</sup></b>	15,6% du total	
<b>SDC LES COPROPRIÉTAIRES GALERIE DES AILES BLANC MESNIL</b>	BC 135 / BC 108	Centre commercial Plein Air	<b>51 574 m<sup>2</sup></b>	11,7% du total	

# 2

## État foncier

### 2.2.

#### Les occupants





## Chiffres clés - Exploitation

Rubrique	Information	Source
Date d'ouverture	05/10/2011	LSA
Surface GLA du CC (dont galerie marchande)	33 000 m <sup>2</sup>	LSA
Nombre de boutiques galerie marchande	47	CODATA
Nombres de places de parking	1 300	LSA
Surface de vente hypermarché	8 000 m <sup>2</sup>	LSA
Nombre de caisses de hypermarché	46	LSA
CA estimé hypermarché (hors carburants et dérivés)	81,1 M€	NIELSEN
CA estimé hypermarché (dont carburants et dérivés)	121,0 M€	LSA



## Galerie marchande (principales enseignes)

- Action : 900 m<sup>2</sup> GLA
- La Grande Récré : 400 m<sup>2</sup> GLA
- Zeeman : 200 m<sup>2</sup> GLA

# 3. **Évaluation de la valeur vénale des emprises concernées**

# 3

## Évaluation de la valeur vénale des emprises concernées

### 3.1.

#### Préambule méthodologique et réserves d'usage

*Nous ne disposons pas de relevés de surfaces réalisés par un Géomètre Expert. Les seules données utilisées dans ce document sont issues d'estimation réalisées par SEGAT à partir des données de DVF, d'EXPLORE et du CADASTRE. **La présente évaluation est donc rendue sous réserve du mesurage du bâtiment par un géomètre-expert. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer ou majorer la valeur retenue.***

*Nous ne disposons pas de la clé de répartition des surfaces entre les propriétaires des immeubles. Aussi, il ne nous est pas possible d'évaluer les droits de chacun dans le cadre du présent rapport. **La présente évaluation est donc rendue sous réserve du mesurage des surfaces détenues par chacun des propriétaires et par immeuble par un géomètre-expert. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer ou majorer la valeur retenue.***

## **AMIANTE**

Pour des bâtiments construits avant le 1er juillet 1997. Un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante doit être fourni au plus tard lors de la promesse de vente de l'appartement. Nous ne disposons pas de rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Nous supposons que les actifs étudiés sont exempts de toute pollution à l'amiante. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer la valeur retenue.

## **ACCESSIBILITÉ PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE**

Notre expertise sera rendue sous réserve que les immeubles soient aux normes. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer la valeur retenue.

## **POLLUTION DES SOLS ET RECHERCHE DE STRUCTURES ENTERRÉES**

Notre évaluation est rendue sous réserve d'une étude du sol permettant d'attester l'absence de pollution et de structures enterrées. Nous supposons que les actifs étudiés sont exempts de toute pollution du sol. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer la valeur retenue.

## **CONCLUSION**

- > **En l'absence d'éléments contraires, nous considérerons que tous les travaux nécessaires, de dépollution comme de prévention, ont été réalisés et que les sites ne présentent aucun désordre, ni risque ni pollution. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit de minorer la valeur retenue.**

## La méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à l'actif à évaluer. Cette méthode permet donc d'évaluer le bien immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Par ailleurs, il est précisé ici que ces évaluations sont bien sûr le reflet d'une situation économique datée et nécessiteront vraisemblablement une actualisation préalable aux négociations.

## La méthode par le revenu

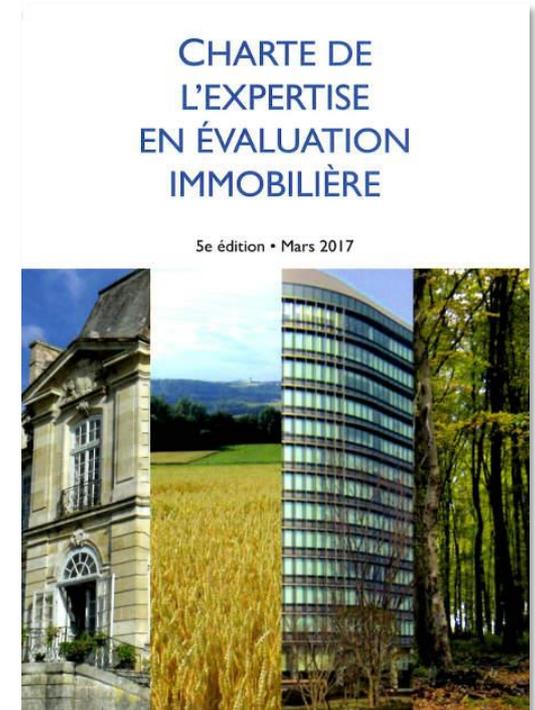
Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). (Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière – 5e édition – Mars 2017).

## La méthode de calcul de l'indemnité de remploi en cas d'expropriation

Pour le calcul du remploi sur les valeurs des murs, la méthode suivante a été appliquée :

- 20% entre 0 € et 5 000 €
- 15% entre 5 001 € et 14 999 €
- 10% au-dessus de 15 000 €

*Il est important de noter que les indemnités de remploi ne sont communément appliquées que sur les indemnités principales et d'aucune manière sur les indemnités accessoires.*



## MÉTHODE PAR LE REVENU - TAUX DE RENDEMENT ET TAUX DE CAPITALISATION

**Définition des taux de rendement**

Le taux de capitalisation représente le rapport entre les revenus perçus au titre de la location d'un immeuble et sa valeur vénale (valeur qui est définie par comparaison aux biens similaires disponibles sur le marché). Le taux de capitalisation est donc inversement proportionnel à la valeur vénale.

Le taux de capitalisation est dit :

- **brut**, dans le cas où les frais d'acquisition et les charges d'exploitation ne sont pas retranchés à la valeur locative de l'immeuble
- **net**, lorsque seules les charges d'exploitation sont soustraites au loyer annuel

Le taux de capitalisation permet en quelque sorte d'appréhender la valeur d'un actif au regard de sa capacité à générer des revenus. Ainsi pour un actif de rendement, ce taux permet une approche patrimoniale du bien. Cette méthode d'évaluation est dite «par le revenu».

**Définition des taux de capitalisation**

Le taux de capitalisation diffère du taux de rendement qui, pour sa part, **intègre la charge liée aux frais d'acquisition** (droits de mutation, émoluments du Notaire).

# 3

## Évaluation de la valeur vénale des emprises concernées

### 3.2.

#### Études des marchés immobiliers

## 3.2.1

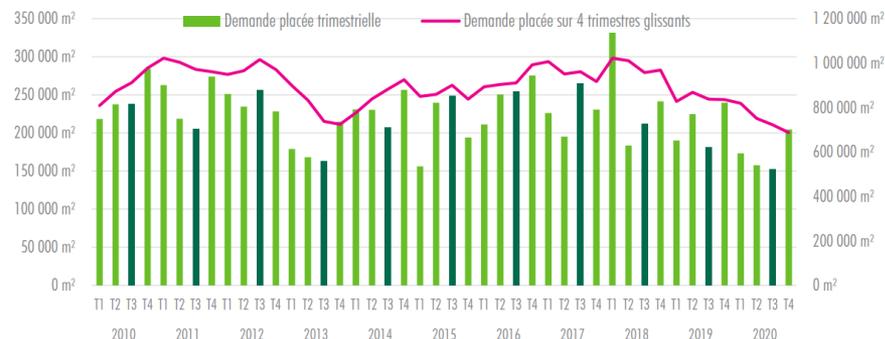
### Les locaux d'activité

## LOCAUX D'ACTIVITE – QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### A retenir

- **Recul des volumes** commercialisés en 2019
- La demande placée d'entrepôts logistiques a totalisé 1 million m<sup>2</sup> au terme du 1er semestre 2020, un volume d'activité en **baisse de 46%** en un an
- A l'inverse du marché locatif, l'investissement en immobilier logistique a effectué en 2020 l'un de ses meilleurs semestres de la décennie, avec 2,1 milliards d'euros d'engagements, devant le retail
- **Forte hausse des valeurs locatives intra A86** (+ 14 % en 1 an)
- **Envolée des prix de vente** mais **les loyers restent stables**.
- La Seine-Saint-Denis constitue la zone la plus recherchée, avec 19% de la demande.

Evolution de la demande placée en Île-de-France



Source : CBRE

### Demande placée

On constate en 2019 que la demande placée semble marquer un temps de pause, en repli de 13% par rapport en 2018. Le créneau le plus porteur est celui des locaux de + de 10 000 m<sup>2</sup>, en croissance quand le créneaux des « petits » locaux marque le pas.

En 2019, le marché a donc démarré en douceur, avant de se redresser en fin d'année. Cela s'est ensuite confirmé au début de l'année 2020. **Notons que les effets de la crise du COVID-19 ne sont pas encore appréciés.**

Le Nord et le Sud représentent chacun 30% des transactions, quand l'Est et l'Ouest représentent respectivement 22 et 18%. La demande reste vive, notamment pour les PME/PMI, qui se reportent sur la 2<sup>ème</sup> couronne.

Loyers faciaux en Île-de-France

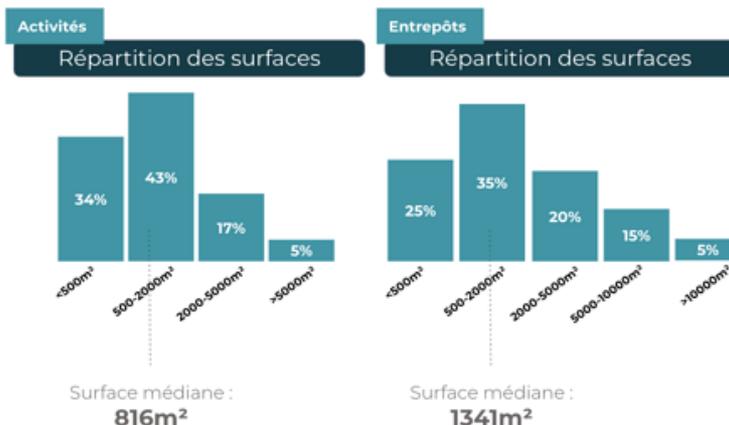
Zones géographiques		Neuf / restructuré	État d'usage
Nord	Intra A86	120 € / 170 €	90 € / 150 €
	Entre A86 et la Francilienne	80 € / 120 €	70 € / 90 €
	Au-delà de la Francilienne	N.S.	N.S.
Ouest	Intra A86	120 € / 150 €	90 € / 130 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 € / 120 €	75 € / 120 €
	Au-delà de la Francilienne	90 € / 110 €	50 € / 80 €
Sud	Intra A86	150 € / 200 €	110 € / 170 €
	Entre A86 et la Francilienne	100 € / 120 €	80 € / 95 €
	Au-delà de la Francilienne	85 € / 100 €	70 € / 80 €
Est	Intra A86	120 € / 160 €	80 € / 110 €
	Entre A86 et la Francilienne	90 € / 115 €	75 € / 95 €
	Au-delà de la Francilienne	90 € / 100 €	70 € / 85 €

Source : CBRE (2020)

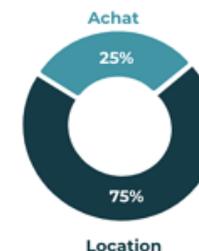
## LOCAUX D'ACTIVITE – QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### Les surfaces les plus recherchées

Les locaux de 500 à 2 000 m<sup>2</sup> sont les plus recherchés (43%). Il en est de même pour les entrepôts (35%).



### Répartition des transactions



Source : BureauxLocaux, septembre 2020

### Les secteurs les plus recherchés

La Seine-Saint-Denis constitue le secteur le plus recherché (19%), avant la Seine-et-Marne.

Classement	Quartier	Volume des recherches
1	<b>Seine-Saint-Denis (93)</b>	<b>19%</b>
2	<b>Seine et Marne (77)</b>	<b>16,5%</b>
3	<b>Val de Marne (94)</b>	<b>15%</b>
4	Essonne (91)	13%
5	Hauts-de-Seine (92)	11,5%
6	Yvelines (78)	11%
7	Paris (75)	9%
8	Val d'Oise (95)	5%



Source : BureauxLocaux, septembre 2020

## Locaux d'activité au Blanc-Mesnil et à l'échelle de l'EPT Paris Terre d'Envol

Le marché de locaux d'activité sur le territoire de Paris Terres d'Envol est concentrée sur les communes de Villepinte et Tremblay-en-France (parc d'affaires sur Paris Nord 2 avec essentiellement des locaux mixtes) et le Blanc-Mesnil et Aulnay-sous-Bois, avec une dominante de locaux d'activités.

On observe une quasi absence de surfaces neuves ou restructurées, et peu d'offres futures recensées (28 800 m<sup>2</sup> à Tremblay-en-France).

On note cependant le dynamisme de la demande placée 2018, portée par la conclusion de nombreux clés en main sur la ZAC Aérolians à Tremblay-en-France.

Locaux d'activité		
Part de l'offre disponible au Blanc-Mesnil à l'échelle de l'EPT	14%	
Part des transactions réalisée au Blanc-Mesnil à l'échelle de l'EPT	10%	
<b>Valeur locative moyenne de l'offre au Blanc-Mesnil</b>	<b>106 €/m<sup>2</sup></b>	— (offres : loyer facial)
Valeur locative moyenne de l'offre à l'échelle de l'EPT	88 €/m <sup>2</sup>	
<b>Valeur locative moyenne de transaction au Blanc-Mesnil</b>	<b>89 €/m<sup>2</sup></b>	— (transactions effectives)
Valeur locative moyenne de transaction à l'échelle de l'EPT	84 €/m <sup>2</sup>	
<b>Valeur vénale moyenne de l'offre au Blanc-Mesnil</b>	<b>581 €/m<sup>2</sup></b>	
Valeur vénale moyenne de l'offre à l'échelle de l'EPT	930 €/m <sup>2</sup>	

Source : Étude de marché immobilier d'entreprise EPT Paris Terres d'Envol, Advenis, 2018

## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – Locaux d'activité de moins de 500 m<sup>2</sup>

#### Annonces de locaux d'activité disponibles à la location (moins de 500 m<sup>2</sup>)

Index	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Remarque
1	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	420 m <sup>2</sup>	39 900 €/an	95 €/m <sup>2</sup> /an	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
2	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	475 m <sup>2</sup>	45 125 €/an	95 €/m <sup>2</sup> /an	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement (entièrement rénové)
3	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	475 m <sup>2</sup>	45 125 €/an	95 €/m <sup>2</sup> /an	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
4	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	500 m <sup>2</sup>	42 000 €/an	84 €/m <sup>2</sup> /an	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
<b>Moyenne arrondie</b>					<b>92 €/m<sup>2</sup>/an</b>	

Sources : BNP, CEGEREM, INEXIM, SCAMAC, MY LOCAUX, EVOLIS, CBRE, etc.

De nombreuses références étant disponibles, SEGAT a retenu une approche différenciée de la valeur locative selon la surface des locaux. Les transactions présentées ci-avant sont des **annonces** de locaux disponibles à la location. Il s'agit donc d'un **loyer facial**, avant toute négociation. La moyenne s'établit à 90 €/m<sup>2</sup>/an HT HC environ. Les valeurs locatives identifiées pour les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup> sont très homogènes.

#### Transactions locatives de locaux d'activité (moins de 500 m<sup>2</sup>)

Index	Année transaction	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Remarque
1	2017	Business Parc Segro	Le Blanc-Mesnil	454 m <sup>2</sup>	44 038 €/an	97 €/an	Locaux en état d'usage
2	2015	ZAC Gustave Eiffel	Le Blanc-Mesnil	259 m <sup>2</sup>	18 130 €/an	70 €/m <sup>2</sup>	Preneur : DEMCAR (bâtiment)
3	2015	9 rue de la Victoire	Le Blanc-Mesnil	250 m <sup>2</sup>	22 500 €/an	90 €/m <sup>2</sup>	Preneur : ENTREPRISE ROUXEL (menuiserie)
<b>Moyenne arrondie</b>					<b>86 €/m<sup>2</sup>/an</b>		

Source : EXPLORE

3 transactions effectives ont été identifiées pour des locaux de moins de 500 m<sup>2</sup>. Si ces références sont plus proches du loyer de marché, elles sont anciennes. Logiquement, la valeur locative moyenne est plus faible, à 86 €/m<sup>2</sup>/an.

## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – Locaux d'activité de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>

#### Annonces de locaux d'activité disponibles à la location (de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>)

Index	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Remarque
1	avenue Aristide Briand	Le Blanc-Mesnil	555 m <sup>2</sup>	44 400 €/an	80 €/m <sup>2</sup>	Entrepôts avec accès de plain-pied sur site clos gardienné de 555 à 1 110 m <sup>2</sup>
2	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	594 m <sup>2</sup>	56 430 €/an	95 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
3	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	594 m <sup>2</sup>	56 430 €/an	95 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
4	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	594 m <sup>2</sup>	56 430 €/an	95 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
5	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	612 m <sup>2</sup>	52 020 €/an	85 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
6	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	630 m <sup>2</sup>	63 000 €/an	100 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
7	ZA Molette	Le Blanc-Mesnil	780 m <sup>2</sup>	78 000 €/an	100 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement de 780 à 2 184 m <sup>2</sup>
8	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	800 m <sup>2</sup>	67 200 €/an	84 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
9	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	827 m <sup>2</sup>	82 700 €/an	100 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
10	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	900 m <sup>2</sup>	99 000 €/an	110 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
				<b>Moyenne arrondie</b>	<b>94 €/m<sup>2</sup>/an</b>	

Sources : BNP, CEGEREM, INEXIM, SCAMAC, MY LOCAUX, EVOLIS, CBRE, etc.

Les annonces de locaux de 500 à 1 000 m<sup>2</sup> s'établissent en moyenne à 94 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Ces références s'établissent à un prix supérieur à celles de moins de 500 m<sup>2</sup>. Cela peut s'expliquer par le fait que ces locaux correspondent davantage aux attentes des preneurs. Remarquons qu'une référence est à un prix sensiblement plus élevé (165 €/m<sup>2</sup>/an).

#### Transactions locatives de locaux d'activité (de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>)

Index	Année transaction	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Remarque
1	2018	Rue de la Victoire	Le Blanc-Mesnil	636 m <sup>2</sup>	45 156 €/an	71 €/m <sup>2</sup>	Preneurs : MAHE France (alimentaire) et MF INTERNATIONAL
2	2016	11 rue Gustave Eiffel	Le Blanc-Mesnil	600 m <sup>2</sup>	43 800 €/an	73 €/m <sup>2</sup>	Preneur : 2 MAG RECYCLAGE
				<b>Moyenne arrondie</b>	<b>72 €/m<sup>2</sup>/an</b>		

Source : EXPLORE

2 transactions effectives ont été identifiées pour des locaux de 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>. Ces deux transactions s'affichent à un montant sensiblement inférieur, à 72 €/m<sup>2</sup>/an HT HC.

## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – Locaux d'activité plus de 1 000 m<sup>2</sup>

Annonces de locaux d'activité disponibles à la location (plus de 1 000 m<sup>2</sup>)

Index	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Remarque
1	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1009 m <sup>2</sup>	95 855 €/an	95 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
2	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1340 m <sup>2</sup>	134 000 €/an	100 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
3	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1432 m <sup>2</sup>	133 176 €/an	93 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
4	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1463 m <sup>2</sup>	124 355 €/an	85 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
5	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1463 m <sup>2</sup>	118 503 €/an	81 €/m <sup>2</sup>	Entrepôt avec bureaux d'accompagnement
6	ZA du Coudray	Le Blanc-Mesnil	1603 m <sup>2</sup>	152 285 €/an	95 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement
7	157 avenue Charles Floquet	Le Blanc-Mesnil	1670 m <sup>2</sup>	183 700 €/an	110 €/m <sup>2</sup>	Local d'activité avec bureaux d'accompagnement de 1 670 à 3 478 m <sup>2</sup>
			<b>Moyenne arrondie</b>	<b>94 €/m<sup>2</sup>/an</b>		

Sources : BNP, CEGEREM, INEXIM, SCAMAC, MY LOCAUX, EVOLIS, CBRE, etc.

Pour cette tranche de surface, seules des annonces ont été identifiées et aucune transaction. La moyenne des annonces s'établit à 94 €/m<sup>2</sup>/an HT HC, soit moins que pour les locaux de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>. Les références sont une nouvelle fois très homogènes, d'un minima de 81 €/m<sup>2</sup>/an à un maxima de 110 €/m<sup>2</sup>/an.

Notons par ailleurs que l'ouvrage de référence en matière de valeurs locatives et vénales (la Cote annuelle des valeurs vénales, éditions CALLON, 2021) mentionne les valeurs suivantes :

ZONE	ELOIGNEMENT	SURFACE	LOCAUX INDUSTRIELS	ENTREPÔTS
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	de 0 à 1.500 m <sup>2</sup>	<b>86 €/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>72 €/m<sup>2</sup>/an</b>
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	de 1.500 à 3.000 m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup> /an	63 €/m <sup>2</sup> /an
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	3.000 et plus	65 €/m <sup>2</sup> /an	48 €/m <sup>2</sup> /an
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	de 0 à 1.500 m <sup>2</sup>	<b>78 €/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>68 €/m<sup>2</sup>/an</b>
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	de 1.500 à 3.000 m <sup>2</sup>	73 €/m <sup>2</sup> /an	61 €/m <sup>2</sup> /an
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	3.000 et plus	57 €/m <sup>2</sup> /an	48 €/m <sup>2</sup> /an

Au regard des études de marché réalisées, nous sommes d'avis de retenir les valeurs locatives suivantes :

- **95 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup>;**
- **90 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour les locaux de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>;**
- **85 €/m<sup>2</sup>/an HT HC pour les locaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.**

Ces ratios tiennent compte à la fois de l'effet bonbonnière (les locaux de petite superficie se louent à des prix supérieurs que les grandes surfaces), des études de marché et des entretiens menés avec les commercialisateurs.

## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – Échanges avec les commercialisateurs locaux



SEGAT a réalisé une série d'entretiens avec les commercialisateurs ayant des mandats sur le territoire.

Ceux-ci nous ont fait part d'une demande croissante en locaux d'activité sur le secteur du Blanc-Mesnil. L'arrivée du métro du Grand Paris Express serait attendue par les investisseurs.

Il en ressort les éléments suivants pour les entrepôts, les locaux d'activité et bureaux d'accompagnement pour une superficie d'environ 400 - 500 m<sup>2</sup> environ :

- Loyer moyen de **70 à 90 €/m<sup>2</sup>/ an HT HC** pour des locaux vétustes.
- Loyer moyen de **90 à 100 €/m<sup>2</sup>/ an HT HC** pour des locaux en état d'usage.
- Loyer moyen de **100 à 120 €/m<sup>2</sup>/ an HT HC** pour des locaux neufs.
- Les locaux d'une surface inférieure (150 m<sup>2</sup> environ) se louent aux alentours de **150 à 170 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**.

## 2 VALEURS VÉNALES

### LES VALEURS VÉNALES – Les transactions de murs de locaux d'activité

Les transactions effectives					
Date de mutation	Adresse	Commune	Prix vendeur HD	Surface	Prix m <sup>2</sup>
06/02/2020	ZA Molette 7 rue de la Victoire	Le Blanc-Mesnil	1 000 000 €	1010 m <sup>2</sup>	990 €/m <sup>2</sup>
04/07/2018	ZA Molette 7 rue de la Victoire	Le Blanc-Mesnil	605 000 €	592 m <sup>2</sup>	1 022 €/m <sup>2</sup>
28/08/2018	3 rue de la Victoire	Le Blanc-Mesnil	605 000 €	700 m <sup>2</sup>	864 €/m <sup>2</sup>
20/07/2015	ZAC Gustave Eiffel	Le Blanc-Mesnil	540 000 €	769 m <sup>2</sup>	702 €/m <sup>2</sup>
<b>Moyenne arrondie</b>					<b>895 €/m<sup>2</sup></b>

Source : DVF, EXPLORE

4 références de transaction récentes ont été identifiées. Ces références présentent une certaine hétérogénéité, à des prix compris entre 702 et 1 022 €/m<sup>2</sup> HD. Ces différences peuvent s'expliquer par les prestations de chaque local, sa surface, son accessibilité ou encore son état. La moyenne s'établit à **900 €/m<sup>2</sup> HD** (HD = hors droits de mutation) **environ**.

L'ouvrage de référence en matière de valeurs locatives et vénales (la Cote annuelle des valeurs vénales, éditions CALLON, 2021) mentionne les valeurs suivantes :

ZONE	ELOIGNEMENT	SURFACE	LOCAUX INDUSTRIELS	ENTREPÔTS
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	de 0 à 1.500 m <sup>2</sup>	<b>1 012 €/m<sup>2</sup></b>	<b>847 €/m<sup>2</sup></b>
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	de 1.500 à 3.000 m <sup>2</sup>	868 €/m <sup>2</sup>	703 €/m <sup>2</sup>
BANLIEUE NORD	de 5 à 20 km	3.000 et plus	746 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	de 0 à 1.500 m <sup>2</sup>	<b>1 000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>772 €/m<sup>2</sup></b>
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	de 1.500 à 3.000 m <sup>2</sup>	895 €/m <sup>2</sup>	702 €/m <sup>2</sup>
BANLIEUE EST	de 5 à 20 km	3.000 et plus	647 €/m <sup>2</sup>	530 €/m <sup>2</sup>

Au regard des études de marché réalisées, nous sommes d'avis de retenir les valeurs vénales suivantes par comparaison :

- **1 000 €/m<sup>2</sup> HD pour les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup>;**
- **950 €/m<sup>2</sup> HD pour les locaux de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>;**
- **900 €/m<sup>2</sup> HD pour les locaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.**

Ces ratios peuvent être qualifiés de prudents et peuvent être considérés comme des maxima de manière à construire un budget prévisionnel.

## 2 VALEURS VÉNALES

### LOCAUX D'ACTIVITE – FOCUS SUR LES TAUX DE RENDEMENT ET DE CAPITALISATION

#### Les taux de rendement

Le rythme de rotation des patrimoines est soutenu, et le marché locatif reste dynamisé par une croissance forte du e-commerce et l'optimisation continue des chaînes d'approvisionnement de la grande distribution.

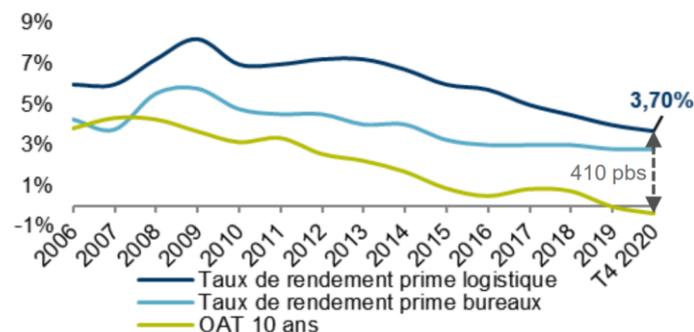
Dans un contexte de taux directeurs bas et de faible rémunération des placements sans risque, l'immobilier logistique conserve toute son attractivité, et maintient une prime de risque confortable. Même si un certain nombre d'effets de second rang de la présente crise restent à venir, un nombre croissant d'investisseurs sont enclins à se positionner sur des actifs logistiques ou à augmenter leur exposition sur le segment. Plusieurs acquisitions - dont certaines initiées et conclues pendant la crise Covid - ont davantage compressé le taux de rendement prime, qui est descendu à 3,70% au 4ème trimestre 2020.

Hors locaux prime, les taux sont généralement compris entre 7 et 8% pour les locaux moins attractifs ou neutres (hors locaux prime).

Au regard des caractéristiques des biens et de la localisation, nous sommes d'avis de retenir un taux de rendement de **7,5%**.

Sources : CNCC, BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, UP! REAL ESTATE...

#### TAUX DE RENDEMENT PRIME LOGISTIQUE, BUREAUX ET OAT 10 ANS



SEGAT a réalisé une série d'entretiens avec les brokers et commercialisateurs partenaires.

Il en ressort les éléments suivants pour les entrepôts, les locaux d'activité et bureaux d'accompagnement pour une superficie d'environ 400 - 500 m<sup>2</sup> environ :

- Taux de capitalisation de **8 à 10%** pour des locaux anciens
- Taux de capitalisation de **5,7 à 7,5%** pour des locaux neufs



## 2 VALEURS VÉNALES

### LOCAUX D'ACTIVITE – MISE EN ŒUVRE DE LA MÉTHODE PAR LE REVENU

	Locaux de - de 500 m <sup>2</sup>	Locaux de 500 à 1000 m <sup>2</sup>	Locaux de + de 1000 m <sup>2</sup>
Valeur locative de marché	95 €	90 €	85 €
Charges non récupérables (1)	7,00%	7,00%	7,00%
Taux de rendement	7,50%	7,50%	7,50%
Droits d'enregistrement (2)	7,50%	7,50%	7,50%
Valeur vénale HD(3)	1171 €	1109 €	1047 €
<b>Valeur vénale arrondie HD</b>	<b>1170 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1110 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1050 €/m<sup>2</sup></b>

1. Charges non récupérables : nous avons pris l'hypothèse de 7,00% de charges non récupérables dédiées au fonctionnement de l'immeuble. Ces charges sont déduites de la VLM dans le cadre du calcul de la valeur vénale par le revenu. Ces taux sont ceux constatés dans la majorité des zones d'activité franciliennes.
2. Droits d'enregistrement (ou Droits de Mutation à Titre Onéreux) : conformément aux prescriptions de l'AFREXIM, nous appliquons un taux de 7,5%
3. Valeur vénale HD : hors droits de mutation

**Nota : Les valeurs locatives de marché sont celles retenues en conclusion des études de marché p. 36 du rapport.**

## 3.2.2

### Les locaux commerciaux

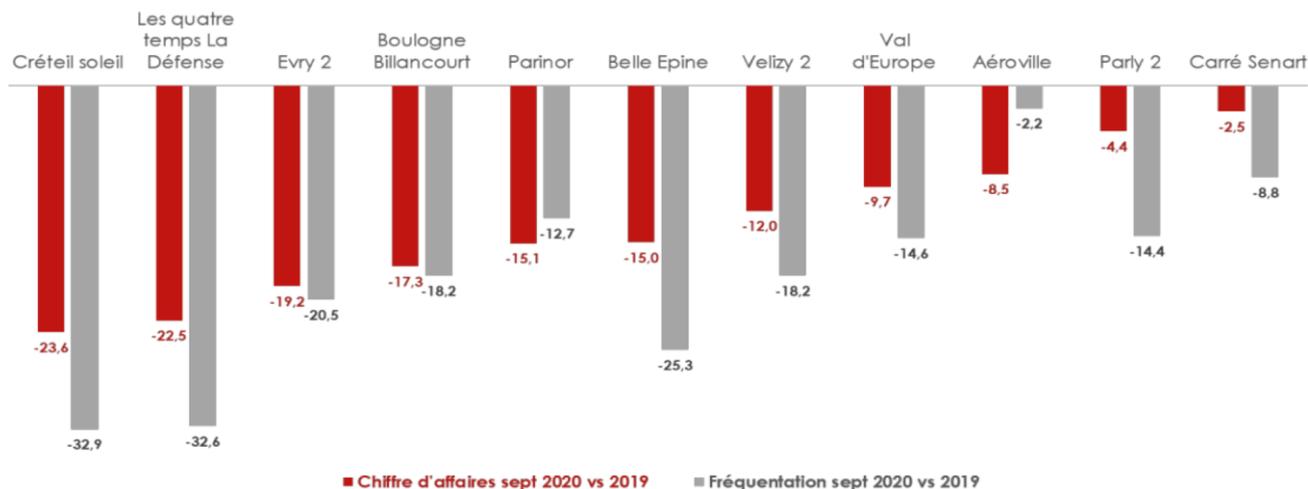
## LOCAUX COMMERCIAUX – QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

### Contexte

Les centres commerciaux ont été très impactés par la crise sanitaire. Certains types de centres (ceux de plus de 40 000 m<sup>2</sup>, en Île-de-France notamment) et certaines activités (restauration, cinémas) ont en outre été pénalisés par une réouverture plus tardive. Certaines grandes foncières font état d'une augmentation graduelle du nombre de visiteurs entre les deux confinements. La situation est en conséquence très inégale. Le dynamisme de l'équipement du foyer contrastant par exemple avec les difficultés du secteur de l'habillement ou de la restauration. Les performances varient également selon les types de centres.

Néanmoins, cette situation est antérieure à la décision gouvernementale de **fermer les centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup>**.

Évolutions des chiffres d'affaires et de fréquentation des centres commerciaux d'IDF (sept 2020 / sept 2019)



Sources : CNCC, BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, UP! REAL•ESTATE, Panel Procos...

## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – Locaux commerciaux en pied d'immeuble

Annonces de locaux commerciaux disponibles à la location							
Index	Localisation	Commune	Surface	Loyer HT	Loyer au m <sup>2</sup>	Charges	Remarque
1	7 rue Louison Bobet	Aulnay-sous-Bois	200 m <sup>2</sup>	42 000 €/an	210 €/m <sup>2</sup> /an	NR	Le long axe passant
2	161 rue de Paris	Bondy	181 m <sup>2</sup>	46 800 €/an	259 €/m <sup>2</sup> /an	HC	Le long RN3
3	30 Rue Auguste Blanqui	Drancy	77 m <sup>2</sup>	7 740 €/an	101 €/m <sup>2</sup> /an	HC	Quartier La Muette
4	rue Louis Bleriot	Drancy	34 m <sup>2</sup>	9 000 €/an	265 €/m <sup>2</sup> /an	NR	Vétuste
5	ZAC des Rives de l'Ourcq	Bondy	145 m <sup>2</sup>	31 900 €/an	220 €/m <sup>2</sup> /an	HC	Neuf brut de béton
6	141 Route De Bondy	Aulnay-sous-Bois	100 m <sup>2</sup>	19 200 €/an	192 €/m <sup>2</sup> /an	HC	-
7	35 avenue Marceau	Drancy	121 m <sup>2</sup>	36 000 €/an	298 €/m <sup>2</sup> /an	HC	Local d'angle, bonne visibilité
8	<b>centre commercial Plein Air</b>	<b>Le Blanc-Mesnil</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>21 996 €/an</b>	<b>440 €/m<sup>2</sup>/an</b>	HC	Au sein du CC Plein Air

Sources : LeBonCoin, LogicImmo, etc.

Moyenne arrondie **250 €/m<sup>2</sup>**

Pour rappel, les transactions présentées ci-avant sont des **annonces** de locaux disponibles à la location. Il s'agit donc d'un **loyer facial**, avant toute négociation. Le marché des locaux commerciaux est peu dense, consécutivement à la crise sanitaire de la COVID-19. Peu d'offres sont donc disponibles. Nous avons donc élargi le périmètre de réflexion aux communes limitrophes du Blanc-Mesnil : Bondy, Drancy, Aulnay-sous-Bois, etc.

Il en résulte que les marchés locaux sont peu comparables les uns aux autres et que les loyers commerciaux dépendent fortement du contexte local, de la commercialité intrinsèque du bien, de sa position sur un axe passant ou non, etc. La moyenne s'établit à 250 €/m<sup>2</sup>/an HT HC et à **220 €/m<sup>2</sup>/an HT HC** sans tenir compte de la dernière référence.

Nous avons néanmoins identifié une offre pour un local commercial disponible au sein de la galerie du Centre commercial Plein Air, à un montant sensiblement plus élevé que les autres annonces de locaux commerciaux de pied d'immeuble (à **440 €/m<sup>2</sup>/an HT HC**). Aussi, nous retiendrons des valeurs locatives différenciées selon que les locaux soient localisés au sein du centre commercial ou en dehors. Enfin, deux références de locaux de plus de 500 m<sup>2</sup> ont été identifiées (non présentées ici), avec des valeurs locatives affichées de 225 et 300 €/m<sup>2</sup>/an HT HC. Toutes deux sont situées à Gonesse, au sein de centres commerciaux.

Les commercialisateurs contactés par SEGAT proposent de retenir les valeurs locatives suivantes :

→ **150 à 200 €/m<sup>2</sup>/ an HT HC** pour des locaux commerciaux de 350 m<sup>2</sup> environ.

→ **220 €/m<sup>2</sup>/ an HT HC** pour des locaux commerciaux de 150 m<sup>2</sup> environ.



## 1 VALEURS LOCATIVES

### LES VALEURS LOCATIVES DE MARCHÉ – en centre commercial (Île-de-France)

SEGAT intervient pour le compte de grandes enseignes alimentaires dans le cadre de missions diverses. De fait, nous avons collecté **certaines valeurs locatives pratiquées en centre commercial**.

En effet, **le marché des centres commerciaux est spécifique et ne peut être comparé au marché locatif de locaux de pieds d'immeuble**. Les données figurant ci-après sont confidentielles et ne doivent en aucun cas être diffusées. Ces données ont été anonymisées. Pour les boutiques situées en galerie, il s'agit à chaque fois de la moyenne de l'ensemble des boutiques.

Il en ressort les éléments suivants pour les boutiques et les surfaces occupées par les hypers et supermarchés :

Boutiques localisées dans les galeries			
Nom centre commercial	Commune	Type	Loyer moyen €/m <sup>2</sup> /an HT HC
Centre commercial Beau Sevran	Sevran (93)	Boutiques de la galerie	410 €/m <sup>2</sup> /an
Centre commercial Leclerc	Vitry-sur-Seine (94)	Boutiques de la galerie	450 €/m <sup>2</sup> /an
<b>MOYENNE ARRONDIE</b>			<b>430 €/m<sup>2</sup></b>

Supermarchés, Hypermarchés			
Nom centre commercial	Commune	Type	Loyer moyen €/m <sup>2</sup> /an HT HC
Centre commercial Beau Sevran	Sevran (93)	Hypermarché, supermarché	110 €/m <sup>2</sup> /an
Centre commercial Avenir	Drancy (93)	Hypermarché, supermarché	160 €/m <sup>2</sup> /an
Centre commercial Leclerc	Vitry-sur-Seine (94)	Hypermarché, supermarché	130 €/m <sup>2</sup> /an
<b>MOYENNE ARRONDIE</b>			<b>130 €/m<sup>2</sup></b>

## 2 VALEURS VÉNALES

### LES VALEURS VÉNALES – Les transactions de murs de locaux commerciaux en pied d'immeuble

Les transactions effectives							
Date de mutation	Adresse	Commune	Ref. cadastr.	Prix vendeur	Surface	Prix m <sup>2</sup> HD	Description
13/02/2020	65 avenue Henri Barbusse	Le Blanc-Mesnil	AW1242	218 000 €	72 m <sup>2</sup>	3 028 €/m <sup>2</sup>	Au sein d'un immeuble résidentiel
03/07/2019	65 avenue Henri Barbusse	Le Blanc-Mesnil	AW1242	400 000 €	155 m <sup>2</sup>	2 581 €/m <sup>2</sup>	Au sein d'un immeuble résidentiel
18/03/2015	56 avenue de la République	Le Blanc-Mesnil	AV257	95 000 €	69 m <sup>2</sup>	1 377 €/m <sup>2</sup>	-
25/07/2014	31 Avenue Pierre et Marie Curie	Le Blanc-Mesnil	AV55	685 000 €	252 m <sup>2</sup>	2 718 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Moyenne arrondie</b>						<b>2 430 €/m<sup>2</sup></b>	

Source : DVF

Les annonces disponibles à la vente						
Localisation	Commune	Prix vendeur	Surface	Prix m <sup>2</sup> HD	Description	
141 Route De Bondy	Aulnay-sous-Bois	245 000 €	100 m <sup>2</sup>	2 450 €/m <sup>2</sup>	Loyer de 19 200 €/an HT HC	
5 minutes à pied de la gare (RER D)	Gonesse	268 800 €	80 m <sup>2</sup>	3 360 €/m <sup>2</sup>	Neuf	
<b>Moyenne arrondie</b>				<b>2 910 €/m<sup>2</sup></b>		

Sources : LeBonCoin, LogiImmo, etc.

Aucune transaction effective de locaux commerciaux au sein de la zone d'étude n'a été identifiée. De fait, les transactions présentées ci-avant sont situées à proximité du site, sections cadastrales AW et AV. Les valeurs vénales métriques sont très hétérogènes et dépendent de l'état du bien et de la localisation. Par ailleurs, deux annonces de locaux disponibles à la vente ont été identifiées. S'agissant d'annonces, les valeurs sont logiquement plus élevées.

Notons par ailleurs que l'ouvrage de référence en matière de valeurs vénales de locaux commerciaux (la Cote annuelle des valeurs vénales, éditions CALLON, 2021) mentionne les valeurs suivantes, réparties selon 3 catégories représentant le potentiel commercial :

Valeurs vénales (éd. CALLON) - Le Blanc-Mesnil	
Catégorie 1 (excellent potentiel)	2 220 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 2 (potentiel standard)	1 340 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 3 (faible potentiel)	930 €/m <sup>2</sup>

## 2 VALEURS VÉNALES

### LES VALEURS VÉNALES – Cessions de centres commerciaux entiers

Murs - Transactions de retils parks et de centres commerciaux IDF							
Index	Date	Localisation	Commune	Surface	Prix HD	Valeur au m <sup>2</sup>	Remarque
1	févr-21	6 allée Victor Hugo ZAC Projet de Coeur de Ville ZAC du Bas Clichy (ORCOD-IN)	Clichy-sous-Bois (93)	10 000 m <sup>2</sup>	3 100 000 €	310 €/m <sup>2</sup>	Acquisition du Centre commercial du Chêne Pointu par l'EPF pour démolition
2	juil-20	50 rue de l'Orgeval	Coulommiers (77)	9 475 m <sup>2</sup>	14 324 000 €	1 512 €/m <sup>2</sup>	Acquisition par ATLAND VOISIN d'un retail park de 11 magasins
3	févr-20	Rue du Luxembourg	Thais (94)	14 100 m <sup>2</sup>	87 000 000 €	6 170 €/m <sup>2</sup>	acquisition par KLEPIERRE de 10 % du centre commercial Belle Epine
4	déc-19	Rue de Monthéty Centre commercial Monthéty	Pontault-Combault (77)	18 500 m <sup>2</sup>	28 000 000 €	1 514 €/m <sup>2</sup>	acquisition d'un retail park par IMOCOMPARTNERS
5	oct-19	La Patte d'Oie	Herblay (95)	14 200 m <sup>2</sup>	66 200 000 €	4 662 €/m <sup>2</sup>	acquisition d'un retail park par AEW CILOGER
6	janv-19	ZAC Les Bois Rochefort	Cormeilles-en-Parisis (95)	20 045 m <sup>2</sup>	49 900 000 €	2 489 €/m <sup>2</sup>	acquisition par ABERDEEN FRANCE d'un centre commercial
7	déc-17	15 rue des Lumières	Montreuil (93)	11 000 m <sup>2</sup>	45 900 000 €	4 173 €/m <sup>2</sup>	acquisition par AEW CILOGER de 69% du centre commercial Grand Angle
8	oct-17	Rue de la Croix des Maheux	Cergy (95)	11 000 m <sup>2</sup>	81 000 000 €	7 364 €/m <sup>2</sup>	acquisition par HAMMERSON France de la partie Cergy 3 du centre commercial des 3 Fontaines

Source : Explore

**MOYENNE ARRONDIE 3 500 €/m<sup>2</sup>**

SEGAT a également analysé les transactions de centres commerciaux entiers réalisées ces 4 dernières années en Île-de-France. Il en ressort un prix moyen de 3 500 €/m<sup>2</sup> HD et de **4 000 €/m<sup>2</sup> HD** à l'exclusion du centre commercial du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois, fortement dégradé.

## LOCAUX COMMERCIAUX – FOCUS SUR LES TAUX DE RENDEMENT ET DE CAPITALISATION

### Les taux de rendement

La crise sanitaire se traduit par une pression à la hausse sur les taux de rendement **prime**. Ainsi, les centres commerciaux prime s'établissent en Île-de-France à 4,25%.

La remontée des taux, qui étaient jusqu'alors historiquement bas, s'est amorcée depuis 2017.

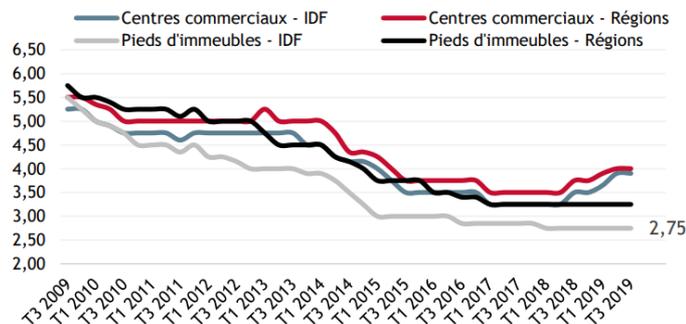
Les locaux commerciaux compris dans le périmètre opérationnel ne peuvent être considérés comme appartenant à cette catégorie.

Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) retient par ailleurs les taux suivants en 2019 :

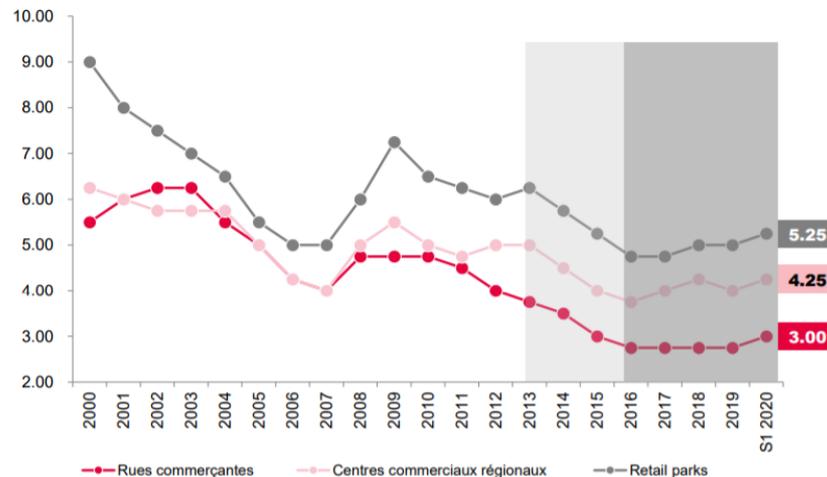
- Core (équivalent prime) : 3,75 à 4,75%
- Core + (2<sup>nd</sup>e catégorie) : 4,75 à 6,5%
- Valeur ajoutée (standards) : 6,5 à 9%
- Opportuniste : > 9%

En **première couronne**, les taux semblent sensiblement plus élevés qu'à Paris. Un taux de 5% sera retenu pour le centre commercial et de 7% pour les locaux en dehors du centre commercial, tenant compte de la remontée des taux ces dernières années et de la crise de la COVID-19.

Sources : CNCC, BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, UP! REAL•ESTATE...



TAUX DE RENDEMENT PRIME DES COMMERCES EN FRANCE AU 1S 2020



## LOCAUX COMMERCIAUX – MISE EN ŒUVRE DE LA MÉTHODE PAR LE REVENU

	COMMERCES en centre commercial				COMMERCES hors centre commercial	
	< 200 m <sup>2</sup>	de 200 à 700 m <sup>2</sup>	de 700 à 1 000 m <sup>2</sup>	< 5 000 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 500 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 500 m <sup>2</sup>
Valeur locative de marché	430 €/m <sup>2</sup> /an	350 €/m <sup>2</sup> /an	200 €/m <sup>2</sup> /an	150 €/m <sup>2</sup> /an	220 €/m <sup>2</sup> /an	200 €/m <sup>2</sup> /an
Charges non récupérables (1)	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Taux de rendement	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	7,00%	7,00%
Droits d'enregistrement (2)	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Valeur vénale HD	7 952 €	6 472 €	3 697 €	2 772 €	2 905 €	2 641 €
<b>Valeur vénale arrondie HD</b>	<b>8 000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6 500 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3 700 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 800 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 900 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2 600 €/m<sup>2</sup></b>

- Charges non récupérables : nous avons pris l'hypothèse de 15,00% de charges non récupérables dédiées au fonctionnement de l'immeuble. Ces charges sont déduites de la VLM dans le cadre du calcul de la valeur vénale par le revenu
- Droits d'enregistrement (ou Droits de Mutation à Titre Onéreux) : conformément aux prescriptions de l'AFREXIM, nous appliquons un taux de 7,5%

## 3.2.3

### Les logements

## TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN – LOGEMENTS INDIVIDUELS

N°	Référence cadastrale	Date de la transaction	Adresse	Montant transaction	Typologie	Surface	Prix moyen € / m <sup>2</sup> HD	Commentaires
1	AY	30/12/2020	6 rue du Professeur Paul Langevin	420 000 €	T6	140 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup> de terrain, garage inclus
2	BE	08/10/2020	23 rue Léon Martin	320 000 €	T6	100 m <sup>2</sup>	3 200 €/m <sup>2</sup>	646 m <sup>2</sup> de terrain, garage inclus
3	AC	10/02/2020	6 avenue Vladimir Ilitch Lénine	295 000 €	T5	90 m <sup>2</sup>	3 277 €/m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup> de terrain, garage inclus
4	BE	05/02/2020	43 avenue de Chalons	240 000 €	T2	90 m <sup>2</sup>	2 666 €/m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> de terrain, garage inclus
5	AY	28/05/2020	66 rue Maxime Dorki	250 500 €	T4	81 m <sup>2</sup>	3 092 €/m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup> de terrain, garage inclus

Source : DVF

Moyenne arrondie

3 050 €/m<sup>2</sup>



L'analyse des transactions de pavillons anciens au Blanc-Mesnil, à proximité du site à l'étude, fait apparaître un prix de vente moyen de 3 047 €/m<sup>2</sup> HD. Les prix s'échelonnent entre 2 666 €/m<sup>2</sup> et 3 277 €/m<sup>2</sup> HD. Les différences entre les valeurs relevées peuvent s'expliquer par la localisation et l'environnement dans lesquelles elles s'insèrent, ainsi que leurs prestations.

**Par conséquent, nous sommes d'avis de retenir un prix de vente de 3 000 €/m<sup>2</sup> HD.**

## OFFRES DANS L'ANCIEN – LOGEMENTS INDIVIDUELS



Pavillon individuel  
*Quartier Victor Hugo –  
Maurice Berteaux*

111 m<sup>2</sup>  
425 000 €

Soit 3 829 €/m<sup>2</sup>

Pavillon individuel  
*Quartier Abbé Niort –  
Jean Moulin*

185 m<sup>2</sup>  
495 000 €

Soit 2 676 €/m<sup>2</sup>

Pavillon individuel  
*Quartier Victor Hugo –  
Maurice Berteaux*

140 m<sup>2</sup>  
379 000 €

Soit 2 707 €/m<sup>2</sup>

Pavillon individuel  
*Quartier Charles  
Floquet – J. Demolin*

140 m<sup>2</sup>  
479 000 €

Soit 3 421 €/m<sup>2</sup>

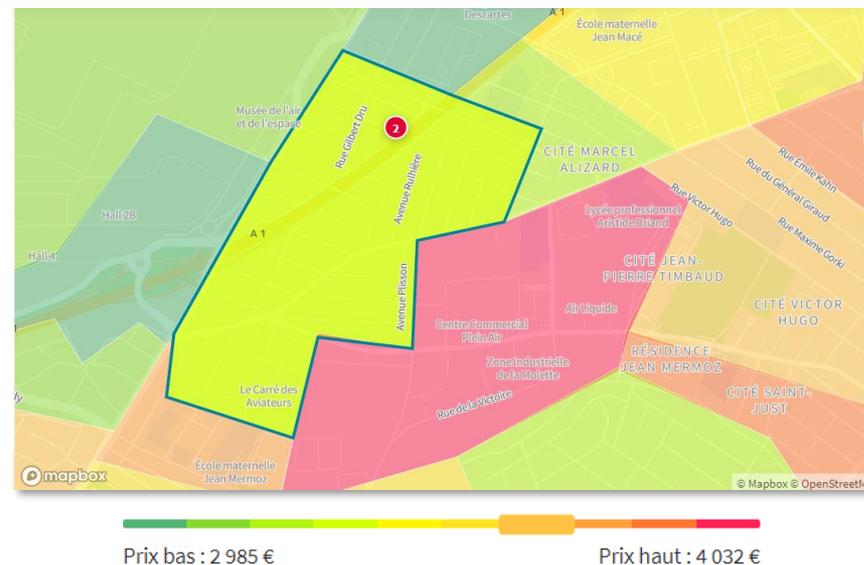
Moyenne arrondie des annonces de pavillons : 3 160 €/m<sup>2</sup> HD

Le périmètre opérationnel comprend un nombre très limité d'appartements. Néanmoins, nous avons retenu une valeur moyenne pour les besoins de l'étude.

Le site internet SeLoger retient ainsi un prix moyen de 3 777 €/m<sup>2</sup> pour un appartement situé dans le quartier Abbé Niort / Jean Moulin, pour partie compris dans le périmètre opérationnel.

Les appartements s'affichent en moyenne à des prix supérieurs de 200 €/m<sup>2</sup> par rapport aux pavillons, quelques soient les quartiers.

Notons par ailleurs que l'ouvrage de référence en matière de valeurs vénales et locatives (la Cote annuelle des valeurs vénales, éditions CALLON, 2021) mentionne les valeurs suivantes :



VENTES APPARTEMENTS ANCIENS - Le Blanc-Mesnil							
Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
+ 10 ans	- 10 ans	+ 10 ans	- 10 ans	+ 10 ans	- 10 ans	+ 10 ans	- 10 ans
3 800 €	4 670 €	3 120 €	3 650 €	2 660 €	2 990 €	1 930 €	2 370 €

Notons que l'état général des bâtiments est médiocre, voire vétuste. Au regard de ces éléments, nous sommes d'avis de retenir une valeur vénale prévisionnelle égale à celle des pavillons (généralement en meilleur état), soit 3 000 €/m<sup>2</sup>.

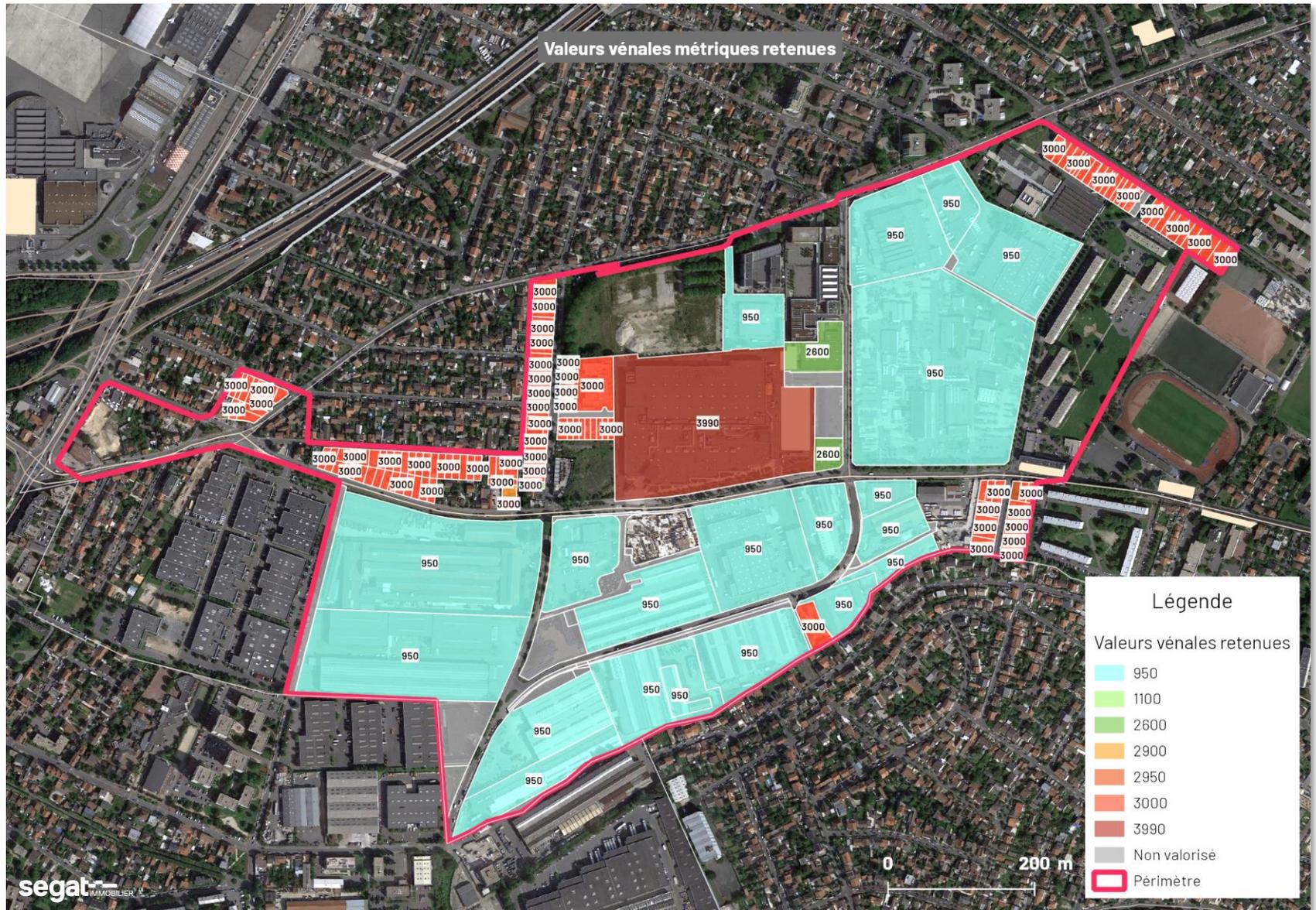
## 3.2.4

### Synthèse des valeurs vénales retenues

Dans le cadre de la présente étude, compte-tenu notamment de la localisation des biens, des échanges avec les commercialisateurs locaux et de l'analyse des données économiques en notre possession (DVF, annonces, etc.), nous retiendrons à titre principal la méthode d'évaluation par comparaison pour les logements et par le rendement pour les commerces. Ces méthodes différenciées sont celles retenues par les experts. Ces valeurs sont théoriques et communiquées sous réserve des points listés en introduction du chapitre 3.

Natures d'actifs	Ventilation	Méthode par comparaison		Méthode par le rendement		Valeur vénale retenue
		VLM HT HC	Valeur vénale	Taux de rendement	Valeur vénale	
<b>Locaux d'activités / Entrepôts</b>	< 500 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup> /an	1 000 €/m <sup>2</sup>	7%	1 170 €/m <sup>2</sup>	<b>1 100 €/m<sup>2</sup></b>
	500 à 1 000 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup> /an	950 €/m <sup>2</sup>	7%	1 110 €/m <sup>2</sup>	<b>1 050 €/m<sup>2</sup></b>
	> 1 000 m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup> /an	900 €/m <sup>2</sup>	7%	1 050 €/m <sup>2</sup>	<b>950 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Locaux commerciaux</b> <i>(au sein du centre commercial « Plein Air »)*</i>	< 200 m <sup>2</sup>	430 €/m <sup>2</sup> /an	4 000 €/m <sup>2</sup>	5%	8 000 €/m <sup>2</sup>	<b>8 000 €/m<sup>2</sup></b>
	200 à 700 m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup> /an		5%	6 500 €/m <sup>2</sup>	<b>6 500 €/m<sup>2</sup></b>
	700 à 2 000 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> /an		5%	3 700 €/m <sup>2</sup>	<b>3 700 €/m<sup>2</sup></b>
	> 5 000 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> /an		5%	2 800 €/m <sup>2</sup>	<b>2 800 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Locaux commerciaux</b> <i>(hors centre commercial)</i>	Jusqu'à 500 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup> /an	2 430 - 2 910 €/m <sup>2</sup>	7%	2 900 €/m <sup>2</sup>	<b>2 900 €/m<sup>2</sup></b>
	Plus de 500 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> /an		7%	2 600 €/m <sup>2</sup>	<b>2 600 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Logements</b> Pavillons et appartements	S/O	S/O	3 050 €/m <sup>2</sup>	S/O	S/O	<b>3 000 €/m<sup>2</sup></b>

\* Un abattement de 10% a été retenu en sus pour les locaux de la galerie dans le cadre d'une vente en bloc de l'ensemble des locaux.



## 3.2.5

### Synthèse chiffrée des coûts d'acquisition du foncier

	Surfaces estimées	Valeur vénale	Valeur vénale avec remploi	Frais de déménagement (logements)
<b>Pavillons</b>	SDP totale estimée : 17 415 m <sup>2</sup>	<b>52 245 000 € HD</b>	<b>57 608 500 € HD</b>	764 500 €
<b>Immeubles d'habitation</b>	SDP totale estimée : 5 500 m <sup>2</sup>	<b>16 500 000 € HD</b>	<b>18 155 000 € HD</b>	379 500 €
<b>Locaux d'activité</b>	SDP totale estimée : 143 438 m <sup>2</sup>	<b>134 358 950 € HD</b>	<b>147 815 845 € HD</b>	Sans objet
<b>Commerces</b>	SDP totale estimée : 32 550 m <sup>2</sup>	<b>87 437 732 € HD</b>	<b>96 231 505 € HD</b>	Sans objet
<b>Mixtes</b> <i>(commerces, activité, pavillon)</i>	SDP totale estimée : 240 m <sup>2</sup>	<b>1 431 000 € HD</b>	<b>1 576 100 € HD</b>	27 500 €
<b>Autres</b> <i>(friches, voiries, etc.)</i>	SDP totale estimée : 0 m <sup>2</sup>	Non valorisés séparément		

Soit une valeur vénale hors droits retenue de :  
*(incluant le centre commercial)*

**291,97 M€**

**321,39 M€**

**1,17 M€**

	Surfaces estimées	Valeur vénale	Valeur vénale avec emploi
<b>Hypermarché</b>	SDP : 10 000 m <sup>2</sup> SV : 7 000 m <sup>2</sup>	<b>28 000 000 € HD</b>	<b>30 801 000 € HD</b>
<b>Galerie commerciale</b>	SDP : 9 936 m <sup>2</sup> (boutiques) SV : 7 050 m <sup>2</sup> (boutiques)	<b>51 445 446 € HD</b>	<b>56 634 991 € HD</b>
<b>ANIMALERIE, JARDI E.LECLERC et station-service</b>	SDP : 2 229 m <sup>2</sup> SV : 1 560 m <sup>2</sup>	<b>5 794 286 € HD</b>	<b>6 375 714 € HD</b>
Soit une valeur vénale hors droits retenue de :		<b>85,24 M€</b>	<b>93,81 M€</b>
Soit une valeur métrique de :		SDP : 3 850 €/m <sup>2</sup>	SDP : 4 230€/m <sup>2</sup>
Soit :		<b>29%</b> de la valeur totale des emprises comprises dans le périmètre d'étude	

# 4. Évaluation du coût des indemnités commerciales

# 4

## Évaluation du coût des indemnités commerciales

### 4.1.

#### Préambule méthodologique et réserves d'usage

Les indemnités présentées ici sont uniquement des estimations, réalisées sur la base des données issues de différentes observations et réflexions (pour les surfaces, les activités, les ratios de déménagement et de réinstallation). **La présente étude ne peut s'entendre que dans la limite des réserves citées précédemment, et devra être complétée par une analyse approfondie des données comptables des occupants, ainsi que de leur répartition réelle au sein des bâtiments.**

Compte tenu du manque d'information, il n'a pas été possible, dans certains cas, d'estimer la totalité des indemnités auxquelles peuvent prétendre les occupants. **L'estimation que nous présentons ici ne saurait être complète, et une enveloppe supplémentaire devra être destinée à ces frais, notamment concernant les investissements non amortis, frais de licenciement, etc.**

Contrairement aux locaux commerciaux, **les activités sont réputées pouvoir se réinstaller.** Aussi, seule **l'hypothèse d'un transfert a été retenue** pour ces locaux. Néanmoins, l'hypothèse qu'une activité **apporte la preuve ultérieure qu'elle ne peut se réinstaller** est possible. Dans ce cas, le montant de l'indemnité due sera sensiblement supérieur et **n'a pas été évalué dans le cadre de la présente étude.**

L'éviction commerciale correspond au fait de **perdre le droit de se maintenir dans les lieux loués** en raison de plusieurs facteurs (expropriation ou congé donné par le bailleur au terme du bail par exemple). On parle d'éviction commerciale dans le domaine des **biens immeubles** et des **fonds de commerces**. L'indemnité d'éviction vise donc à **réparer le préjudice** causé par la perte d'un bail commercial.

On distingue :

L'éviction commerciale correspondant au **remplacement** du fonds de commerce

Si un éventuel transfert induit nécessairement la **perte de la clientèle** du fait de la perte du droit de se maintenir dans les lieux et la disparition du fonds de commerce

**Indemnité principale :**  
Valeur du fonds de commerce

**Indemnités accessoires :**

Trouble commercial  
Frais de déménagement  
Licenciements des salariés  
Frais administratifs  
Remploi (en cas de DUP)

L'éviction commerciale correspondant au **déplacement** du fonds de commerce

Si un éventuel transfert est possible, **sans perte de clientèle** rattachée au fonds

**Indemnité principale :**  
Droit au bail

**Indemnités :**

Trouble commercial  
Frais de déménagement  
Frais de réinstallation  
Frais administratifs  
Travaux non amortis (sur justificatifs)  
Remploi (en cas de DUP)

OU

### Art. L145-1 et suivants du Code des Baux Commerciaux

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, **payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé** par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

## INDEMNITÉ PRINCIPALE

**DROIT AU BAIL.** Le locataire, signataire d'un bail commercial, bénéficie d'un droit de renouvellement à l'échéance du bail. Ainsi, si ce bail vient à être rompu avant l'expiration de son terme, le locataire sera en droit de revendiquer une compensation au titre de la perte de l'avantage que lui conférait son bail. En conséquence, la valeur du droit au bail est la concrétisation en capital de l'économie de loyer que réalise un locataire entre le montant de la valeur locative de marché et le montant du loyer si le bail avait été renouvelé. Judiciairement, la valeur du droit au bail est calculée par application d'un coefficient multiplicateur sur le différentiel de loyer annuel.

Mais lorsque le loyer payé par le locataire sortant est supérieur à la valeur locative de marché, il n'existe pas d'avantage économique lié au bail en cours. Dès lors, la valeur du droit au bail est nulle. Toutefois, en matière d'expropriation, certaines juridictions considèrent qu'il convient d'indemniser le locataire exproprié sur la base d'une année de loyer (Cour d'Appel de Paris, Chambre des Expropriations, 3 décembre 1982, AJPI 1983 page 85 – JCP 1983 IV176).

> Ainsi, en l'absence de communication des baux en cours, nous avons retenu un an de loyer théorique pour le calcul du Droit au Bail.

## INDEMNITÉS SECONDAIRES

**INVESTISSEMENTS NON AMORTIS** (*Non estimées, sur présentation de justificatifs*) En l'absence des éléments comptables consolidés ou d'un entretien avec les exploitants, nous n'avons pas été en mesure de les estimer. Toutefois, ces frais peuvent représenter un coût important, notamment lorsque l'installation est récente. Aussi, il conviendra de prévoir un budget prévisionnel couvrant ce poste.

**FRAIS LIÉS À UNE NOUVELLE PRISE À BAIL / FRAIS DE REMPLOI.** Il aura lieu de régler des honoraires à un commercialisateur dans le cadre de la recherche d'une nouvelle implantation. Les frais de emploi se déterminent par tranches.

**FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT.** Il convient d'indemniser la société pour le transfert du mobilier, des équipements et aménagements. Cette indemnité étant généralement fixée par devis, nous raisonnerons par analogie avec des entreprises déjà auditées et sur la base de ratios.

## INDEMNITÉS SECONDAIRES (suite)

**FRAIS DE RÉINSTALLATION.** Il convient d'indemniser la société la mise en place dans un nouveau local du mobilier, des équipements et aménagements. Cette indemnité étant généralement fixée par devis, nous raisonnerons ici par analogie avec des entreprises déjà auditées et sur la base de ratios.

**FRAIS LIÉS À LA RÉSILIATION DE CONTRATS** (*Non estimées, sur présentation de justificatifs*). En l'absence de communication d'éléments à ce sujet, nous n'avons pas été en mesure de les estimer.

**FRAIS DE LICENCIEMENT.** Sans connaissance des stratégies des sociétés sur site, nous retiendrons 4 mois de masse salariale et charges.

**TROUBLE COMMERCIAL.** Fermer temporairement une entreprise ou un fonds, crée une perturbation, nécessitant d'aviser la clientèle, gérer et payer le personnel. Durant le temps du déménagement, il y a donc des charges et aucune recette. Dans la pratique, il est courant de retenir 15 jours de CA HT, bien que plusieurs méthodes d'estimations puissent être mobilisées. Le calcul de cette indemnité nécessite d'avoir accès aux résultats des différentes entreprises. Ne disposant de ces éléments, nous nous sommes basés sur les bilans publiés en ligne par les occupants, ou sur des estimations du chiffre d'affaires.

**DOUBLE LOYER.** Le transfert d'une exploitation peut entraîner le paiement par le locataire évincé d'un double loyer pendant la période nécessaire au déménagement et à la réinstallation. Nous avons estimé ce préjudice à 3 mois de VLM (correspondant à un déménagement s'étalant sur cette même période).

**FRAIS ADMINISTRATIFS.** Nous retiendrons un montant forfaitaire pour le changement d'adresse, dépôt greffe, papier à en-tête, carte de visite, etc. de l'ordre de 3 500 €.

Les frais de déménagement permettent d'indemniser la société pour le transfert du mobilier, des équipements et aménagements. Cette indemnité étant généralement fixée par devis, nous raisonnerons par analogie avec des entreprises déjà auditées et sur la base de ratios. Les frais de réinstallation permettent d'indemniser la société pour les travaux d'aménagement ainsi que l'installation du mobilier et des aménagements dans le nouveau local.

Natures d'actifs	Ratio déménagement	Ratio réinstallation technique
Entrepôts et locaux d'activité -1000 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
Entrepôts et locaux d'activité +1000 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>
Usine (Air Liquide)	195 €/m <sup>2</sup>	645 €/m <sup>2</sup>
Locaux commerciaux – Moins de 700 m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	1 200 €/m <sup>2</sup>
Locaux commerciaux – Plus de 700 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>
Logements (1)	5 500 €/logement	-

Source : SEGAT

*Les ratios présentés ici sont des estimations réalisées sur la base des données issues de différentes observations et réflexions. Ils sont exprimés en €HT. Ils doivent être considérés avec précaution dans la mesure où les locaux n'ont pas été visités et que SEGAT ne dispose pas de la qualification d'économiste de la construction. En conséquence, les valeurs qui sont données sont à considérer avec mesure et doivent simplement permettre d'aider à la décision sans revêtir la qualité d'une expertise immobilière ni d'un travail d'architecte.*

*(1) Dans le cadre de procédures d'expropriation, il est d'usage d'accorder la prise en charge des frais de déménagement des logements expropriés. Cette prise en charge n'est pas systématique et est accordée à la demande expresse de l'exproprié. La prise en charge nécessite la production de plusieurs devis. Ceux-ci varient selon la formule choisie offerte par le déménageur, la surface du logement, le lieu de déménagement, etc. SEGAT constate une moyenne de 5 000 € à 6 000 € environ par logement, bien que celle-ci soit très variable. Pour les besoins de l'étude, un forfait de 5 500 € par logement sera retenu.*

# 4

## Évaluation du coût des indemnités commerciales

### 4.2.

#### Évaluations des indemnités d'éviction

PARCELLAIRE		Surfaces retenues		OCCUPANT		TRANSFERT	
Section	numéro	Surface du local	Source surface	Enseigne	Propriétaire occupant ?	TOTAL hors emploi	TOTAL avec emploi
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	"manufacturerie tapis design"	non	458 268 €	463 589 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	2 mag recyclage	non	581 210 €	586 531 €
BC	56	1 800 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	association des pays de France et de l'aulnaye	oui	752 750 €	766 900 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	A.D.M	non	274 689 €	278 013 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	A23	non	370 877 €	375 046 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	ACACIA	non	313 933 €	317 400 €
BD	35	1 200 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Air liquide	oui	10 729 347 €	10 819 147 €
BC	80	9 500 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Air liquide	oui		
BD	15	667 m <sup>2</sup>	Hypothèse	ALI KAHIL	non	425 378 €	430 231 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	ALPHA RECEPTION	non	269 112 €	272 436 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	art déco	non	269 397 €	272 722 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	art express	non	458 268 €	463 589 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	ART METALLERIE	non	496 850 €	502 720 €
BC	26	500 m <sup>2</sup>	Hypothèse	AS Autosécurité	non	270 245 €	273 845 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	ASSIL France	non	273 708 €	277 175 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	ASTATO	non	348 047 €	352 216 €
BC	25	2 000 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Atelier Devineau	non	1 096 000 €	1 111 850 €
BD	16	2 970 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Batitek	non	1 301 022 €	1 325 117 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Boreal hygiène	non	418 944 €	424 265 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	C.E.F SHOES	non	271 046 €	274 370 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Central Media	non	321 880 €	326 049 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Chrétien SA	non	297 693 €	301 160 €
BC	151	9 200 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Coach Bus Service	non	3 872 091 €	3 949 141 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	DALTYS	non	412 249 €	416 418 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Demcar	non	473 290 €	479 160 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Demeneurs bretons	non	377 308 €	381 477 €
BD	16	2 970 m <sup>2</sup>	Hypothèse	energy transaction	non	1 314 253 €	1 338 348 €
BD	16	2 970 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Ethan	non	1 625 863 €	1 649 958 €
BD	16	9 000 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Eurasia meditech	non	4 919 750 €	4 995 100 €
BC	148	600 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Euromaster	oui	383 000 €	387 250 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	EUROPEENNE DE DECONTAMINATION ET DE FUMISTERIE	non	842 517 €	846 686 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Faerber Recup	non	1 821 966 €	1 849 113 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Father and stone	non	304 351 €	307 676 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Feel inde	non	489 948 €	495 269 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	FP LOC BTP	non	1 451 039 €	1 478 185 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Francisco aceintuno (18 rue du parc)	non	1 821 966 €	1 849 113 €
BD	2	1 500 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Groupauto Mesnil	non	663 299 €	674 899 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	I.D.M. SERVICES	non	458 268 €	463 589 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	infonéoce	non	1 437 139 €	1 464 285 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	JD Group	non	351 419 €	355 588 €

PARCELLAIRE		Surfaces retenues		OCCUPANT		TRANSFERT	
Section	numéro	Surface du local	Source surface	Enseigne	Propriétaire occupant ?	TOTAL hors emploi	TOTAL avec emploi
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	John Guest	non	571 634 €	576 955 €
BD	15	667 m <sup>2</sup>	Hypothèse	KAYNA	non	357 880 €	362 733 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Krystal	non	377 308 €	381 477 €
BC	13	45 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	LE CHIQUITO	non	74 095 €	73 935 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	LFT	non	465 456 €	471 326 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Mac works	non	458 268 €	463 589 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	MC	non	268 892 €	272 359 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	medi essentiel	non	364 798 €	370 119 €
BC	26	500 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Mesnil Carrosserie	non	322 875 €	326 475 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Mesnil Poids Lourds	non	296 990 €	300 457 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	metal essor	non	1 821 966 €	1 849 113 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	MFI SHIPPING	non	304 351 €	307 676 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Nikodex	non	496 850 €	502 720 €
BD	11	9 600 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Paprec	non	11 788 359 €	12 020 832 €
BD	69			Paprec	non		
BD	45	6 885 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Paprec	non		
BD	8	3 000 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Paprec	non		
BD	6	8 000 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Paprec	non		
BD	15	667 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Parcar	non		
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Planet Transports	non	313 933 €	317 400 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Ponktuel Services	non	496 850 €	502 720 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	prest services	non	458 268 €	463 589 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	RBF	non	478 616 €	483 937 €
BD	12	6 200 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Recydis	non	2 922 278 €	2 977 874 €
BD	45	476 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Recydis	non		
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	RENOVATION DE A A Z	non	392 370 €	397 691 €
BC	25	2 000 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Reste haut Rang	non	1 096 000 €	1 111 850 €
BD	3	471 m <sup>2</sup>	Hypothèse	RZASA GRZEGORZ	non	304 351 €	307 676 €
BD	2	1 217 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	SANITAIRE ET MATERIEL THERMODYNAMIQUE ET AERAUQUE	non	541 385 €	550 579 €
BC	26	500 m <sup>2</sup>	Hypothèse	SARL Guitton	non	280 560 €	284 160 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	sarl inter trading	non	458 268 €	463 589 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	SAS FIT SENSATIONS	non	496 850 €	502 720 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	SATNAM PRO	non	551 968 €	556 137 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	SERRURERIE LA POSTA GIORDANO	non	458 268 €	463 589 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	Serv Logistique	non	546 977 €	552 847 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Simpra SA	non	1 558 590 €	1 585 736 €
BD	2	780 m <sup>2</sup>	Estimation SEGAT	SN DISTRIBUTION ( a la bonne frite)	non	474 383 €	480 253 €
BD	17	3 329 m <sup>2</sup>	Hypothèse	société des tubes de montreuil	oui	1 501 910 €	1 529 056 €
BD	4	486 m <sup>2</sup>	Hypothèse	J2CP	non	268 153 €	271 620 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	Solid State Logic	non	433 617 €	438 938 €
BC	25	2 000 m <sup>2</sup>	Hypothèse	SOPAUC	non	841 367 €	857 217 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	STERLING	non	569 569 €	573 738 €
BC	153	591 m <sup>2</sup>	Hypothèse	TDBM	non	604 777 €	608 946 €
BD	21	719 m <sup>2</sup>	Hypothèse	TLC	non	458 268 €	463 589 €

<b>TOTAL</b>	<b>77 495 669 €</b>	<b>78 620 834 €</b>
<b>TOTAL ARRONDI</b>	<b>77 500 000 €</b>	<b>78 620 000 €</b>

Surfaces retenues			OCCUPANT	TRANSFERT		EVICTION	
Surface du local	Source surface	Surface de vente	Enseigne	TOTAL hors emploi	TOTAL avec emploi	TOTAL hors emploi	TOTAL avec emploi
10 000 m <sup>2</sup>	CODATA / NIELSEN	7 000 m <sup>2</sup>	HYPERMARCHÉ LECLERC	14 436 000 €	14 584 850 €	38 631 400 €	40 414 890 €
NR	NR	NR	CARBURANT E. LECLERC			4 502 500 €	4 951 350 €
800 m <sup>2</sup>	Estim.	560 m <sup>2</sup>	ANIMALERIE E.LECLERC	1 032 500 €	1 047 350 €	2 022 500 €	2 144 350 €
1 429 m <sup>2</sup>	LSA	1 000 m <sup>2</sup>	JARDI E.LECLERC	1 923 929 €	1 951 350 €	4 693 929 €	4 979 779 €
30 m <sup>2</sup>	Estim.	18 m <sup>2</sup>	E.LECLERC ESPACE SERVICES	60 655 €	61 300 €		
80 m <sup>2</sup>	Estim.	56 m <sup>2</sup>	E.LECLERC VOYAGES	175 500 €	177 790 €	344 500 €	362 950 €
200 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	120 m <sup>2</sup>	LA PARAPHARMACIE E.LECLERC	404 000 €	411 450 €	872 100 €	872 010 €
900 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	810 m <sup>2</sup>	ACTION	1 095 000 €	1 111 850 €	1 490 000 €	1 582 850 €
125 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	100 m <sup>2</sup>	ALAIN AFFLELOU	264 688 €	268 913 €	603 250 €	643 425 €
1 700 m <sup>2</sup>	Estim.	1 530 m <sup>2</sup>	BASIC FIT	1 907 500 €	1 940 350 €	703 500 €	746 450 €
40 m <sup>2</sup>	Estim.	32 m <sup>2</sup>	BLANC MESNIL SERVICES	77 880 €	78 450 €	61 372 €	64 369 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	70 m <sup>2</sup>	CHICKEN SPOT	191 450 €	194 600 €	143 980 €	152 378 €
250 m <sup>2</sup>	Estim.	175 m <sup>2</sup>	CHINA WOK	449 875 €	457 475 €	387 000 €	412 800 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	64 m <sup>2</sup>	CORBILLE D'OR	157 100 €	159 390 €	133 300 €	139 830 €
350 m <sup>2</sup>	Estim.	245 m <sup>2</sup>	DEGRIF DES MARQUES	644 750 €	655 850 €	603 275 €	638 140 €
250 m <sup>2</sup>	Estim.	175 m <sup>2</sup>	DESTOCK ONE	450 313 €	457 913 €	226 000 €	235 481 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	56 m <sup>2</sup>	DT BARBER	155 900 €	158 190 €	146 260 €	154 686 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	70 m <sup>2</sup>	FASHION ZONE	187 750 €	200 800 €	203 200 €	214 370 €
140 m <sup>2</sup>	Estim.	98 m <sup>2</sup>	FASHIONISTA	270 950 €	275 820 €	215 860 €	227 646 €
120 m <sup>2</sup>	Estim.	96 m <sup>2</sup>	FRANCK PROVOST	236 900 €	240 910 €	250 160 €	265 426 €
250 m <sup>2</sup>	Estim.	200 m <sup>2</sup>	GENERALE D'OPTIQUE	490 125 €	487 725 €	969 950 €	1 034 920 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	70 m <sup>2</sup>	HOLLYGHOST	194 250 €	197 400 €	154 900 €	162 990 €
120 m <sup>2</sup>	Estim.	84 m <sup>2</sup>	IKAO	232 600 €	236 610 €	185 380 €	195 318 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	80 m <sup>2</sup>	INNO VAP	189 750 €	202 800 €	234 000 €	247 250 €
538 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	430 m <sup>2</sup>	LA GRANDE RECREE	750 781 €	768 444 €	687 625 €	725 175 €
120 m <sup>2</sup>	Estim.	84 m <sup>2</sup>	LA GRIGNOTE DELIAS	229 240 €	233 250 €	172 276 €	182 584 €
300 m <sup>2</sup>	Estim.	210 m <sup>2</sup>	LE BAL THAZAR	544 600 €	553 950 €	682 720 €	733 167 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	56 m <sup>2</sup>	LE COIN GOURMAND	157 300 €	159 590 €	163 340 €	172 774 €
125 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	100 m <sup>2</sup>	LE MANEGE A BIJOUX	244 063 €	248 288 €	206 875 €	217 725 €
60 m <sup>2</sup>	Estim.	42 m <sup>2</sup>	LE TISSAGE	117 650 €	118 980 €	92 680 €	96 948 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	56 m <sup>2</sup>	MATELAS FACTORY	155 900 €	158 190 €	94 180 €	97 398 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	64 m <sup>2</sup>	MAXXI-GAMES	157 100 €	159 390 €	119 860 €	125 046 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	80 m <sup>2</sup>	NARGUIL PRO	201 750 €	204 800 €	460 000 €	494 850 €
180 m <sup>2</sup>	Estim.	108 m <sup>2</sup>	PHARMACIE PLEIN AIR	363 850 €	370 440 €	732 040 €	784 944 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	64 m <sup>2</sup>	QUARTIER FLEURS - LE JARDIN FLEURIS	155 500 €	157 790 €	114 100 €	119 510 €
100 m <sup>2</sup>	Estim.	70 m <sup>2</sup>	RESTAURANT CAFE BY LA ROTISSERIE	192 500 €	195 650 €	213 000 €	227 775 €
40 m <sup>2</sup>	Estim.	8 m <sup>2</sup>	SAFE DEVICES	77 400 €	78 260 €	28 540 €	28 494 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	28 m <sup>2</sup>	SEQUOIA PRESSING	158 700 €	160 990 €	207 860 €	221 046 €
160 m <sup>2</sup>	Estim.	80 m <sup>2</sup>	SFR	292 500 €	298 230 €		
150 m <sup>2</sup>	Estim.	105 m <sup>2</sup>	SHE'S	290 125 €	295 425 €	250 000 €	264 600 €
400 m <sup>2</sup>	Estim.	280 m <sup>2</sup>	STOCK PRIVE	729 500 €	742 350 €	637 300 €	675 630 €
150 m <sup>2</sup>	Estim.	105 m <sup>2</sup>	SUN DECO	284 293 €	289 593 €	102 110 €	109 292 €
80 m <sup>2</sup>	Estim.	56 m <sup>2</sup>	SUSHI MARKET	153 660 €	155 950 €	94 740 €	99 134 €
571 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	400 m <sup>2</sup>	TAKKO FASHION	768 214 €	787 064 €	445 071 €	470 321 €
181 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	145 m <sup>2</sup>	UNE HEURE POUR SOI	352 766 €	359 409 €	303 194 €	319 879 €
50 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	40 m <sup>2</sup>	YVES ROCHER	117 995 €	118 995 €	224 794 €	241 988 €
286 m <sup>2</sup>	CODATA / LSA	200 m <sup>2</sup>	ZEEMAN	547 857 €	558 993 €	386 429 €	408 779 €
180 m <sup>2</sup>	Estim.	90 m <sup>2</sup>	Services médicaux	328 750 €	335 340 €		
50 m <sup>2</sup>	Estim.	0 m <sup>2</sup>	Services ?	93 125 €	94 125 €		
				<b>TOTAL TRANSFERT</b>	<b>TOTAL EVICTIONS</b>		
				<b>32 710 000 €</b>	<b>33 170 000 €</b>	<b>64 140 000 €</b>	<b>67 660 000 €</b>

	Surfaces estimées	Transferts exclusivement	Arrêt de l'activité exclusivement
<b>Hypermarché</b>	SDP : 10 000 m <sup>2</sup> SV : 7 000 m <sup>2</sup>	14 584 850 €	40 414 890 €
<b>Galerie commerciale</b>	SDP : 9 936 m <sup>2</sup> SV : 7 050 m <sup>2</sup>	15 589 371 €	15 170 347 €
<b>ANIMALERIE, JARDI E.LECLERC et station-service</b>	SDP : 2 229 m <sup>2</sup> SV : 1 560 m <sup>2</sup>	2 998 700 €	12 075 479 €
<b>Soit au total (y compris emploi) :</b>		<b>33,17 M€</b>	<b>67,66 M€</b>

Montants exprimés incluant le emploi. L'hypothèse d'un arrêt de l'ensemble des activités ou d'un transfert de l'ensemble est très improbable. Il s'agira d'affiner le coût des évictions commerciales en réalisant des scénarios propres à chaque activité. Notons par ailleurs que certaines activités ont été considérées comme « intransférables » et ne figurent donc pas dans le total du coût du transfert. Inversement, le scénario de l'arrêt de certaines activités n'a pas été étudié (ex : Espace Leclerc Services, SFR, ...).

# 5. Synthèse globale des coûts d'acquisition et de libération foncière

CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	EVICION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec remploi	avec remploi	avec remploi
AY	398	125 rue victor Hugo	403 m²	130 m²	logements	pavillon	430 000 €		
AY	399	127 rue victor Hugo	599 m²	310 m²	logements	pavillon	1 024 000 €		
AY	400	129 rue victor Hugo	599 m²	145 m²	logements	pavillon	479 500 €		
AY	401	131 rue victor Hugo	600 m²	190 m²	logements	pavillon	628 000 €		
AY	403	137 rue victor Hugo	552 m²	95 m²	logements	pavillon	314 500 €		
AY	404	139 rue victor Hugo	400 m²	55 m²	logements	pavillon	182 500 €		
AY	405	141 rue victor Hugo	400 m²	24 m²	logements	pavillon	80 200 €		
AY	406	143 rue victor Hugo	400 m²	52 m²	logements	pavillon	172 600 €		
AY	407	145 rue victor Hugo	400 m²	90 m²	logements	pavillon	298 000 €		
AY	409	151 rue victor Hugo	400 m²	0 m²	voirie		Non valorisé		
AY	411	153 rue victor Hugo	320 m²	58 m²	logements	pavillon	192 400 €		
AY	412	155 rue victor Hugo	320 m²	75 m²	logements	pavillon	248 500 €		
AY	413	157 rue victor Hugo	320 m²	85 m²	logements	pavillon	281 500 €		
AY	414	159 rue victor Hugo	368 m²	65 m²	logements	pavillon	215 500 €		
AY	415	161 rue victor Hugo	320 m²	205 m²	logements	pavillon	677 500 €		
AY	416	163 rue victor Hugo	320 m²	100 m²	logements	pavillon	331 000 €		
AY	420	169 rue victor Hugo	200 m²	30 m²	logements	pavillon	100 000 €		
AY	421	171 bis Rue victor hugo	200 m²	98 m²	logements	pavillon	324 400 €		
AY	422	173 rue victor Hugo	399 m²	105 m²	logements	pavillon	347 500 €		
AY	423	175 rue victor Hugo	399 m²	80 m²	logements	pavillon	265 000 €		
AY	424	177 rue victor Hugo	399 m²	170 m²	logements	pavillon	562 000 €		
AY	518	135 rue victor Hugo	392 m²	110 m²	logements	pavillon	364 000 €		
AY	519	133 rue victor Hugo	460 m²	140 m²	logements	pavillon	463 000 €		
AY	557	165 rue victor Hugo	225 m²	190 m²	logements	pavillon	628 000 €		
AY	558	165 rue victor Hugo	175 m²	45 m²	logements	pavillon	149 500 €		
AY	584	181 rue victor hugo	443 m²	310 m²	logements	Immeuble d'habitation	1 024 000 €		
AY	588	169 rue victor Hugo	369 m²	130 m²	logements	pavillon	430 000 €		
AY	590	167 rue victor Hugo	369 m²	280 m²	logements	pavillon	925 000 €		
AY	619	151 rue victor Hugo	370 m²	450 m²	logements	Immeuble d'habitation	1 486 000 €		
BC	7	8 rue pégoud	320 m²	65 m²	logements	pavillon	215 500 €		
BC	8	10 rue pégoud	320 m²	80 m²	logements	pavillon	265 000 €		
BC	9	12 rue pégoud	321 m²	275 m²	logements	pavillon	908 500 €		
BC	10	14 rue pégoud	320 m²	75 m²	logements	pavillon	248 500 €		
BC	11	119 avenue Charles Floquet	290 m²	55 m²	logements	pavillon	182 500 €		
BC	12	121 avenue Charles Floquet	284 m²	65 m²	logements	pavillon	215 500 €		
BC	13	123 avenue Charles Floquet	327 m²	180 m²	Mixte	pavillon/commerce	585 100 €	73 935 €	
BC	14	15 rue pégoud	441 m²	75 m²	logements	pavillon	248 500 €		
BC	15	127 avenue Charles Floquet	307 m²	250 m²	logements	pavillon	826 000 €		

CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	EVICION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec emploi	avec emploi	avec emploi
BC	16	129 avenue Charles Floquet	279 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	314 500 €		
BC	17	13 rue pégoud	659 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	logements	immeuble d'habitation	2 377 000 €		
BC	18	9 rue pégoud	288 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	19	7 rue pégoud	327 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	215 500 €		
BC	20	5 rue pégoud	325 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	21	3 rue pégoud	322 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	232 000 €		
BC	22	1 rue pégoud	290 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	694 000 €		
BC	24	28 Rue de la Victoire	3 178 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	1 150 500 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle	
BC	25	28 Rue de la Victoire	5 585 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	6 271 000 €	3 080 917 €	
BC	26	30 rue de la Victoire	3 026 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt (+ logement de fonction)	1 568 500 €	884 480 €	
BC	42	28 rue de la victoire	175 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	44	2 allée des cyclamens	579 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	56	74 avenue Aristide Briand	6 915 m <sup>2</sup>	1 800 m <sup>2</sup>	activité	activité	1 882 000 €	766 900 €	
BC	59	6 bis rue pégoud	320 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	380 500 €		
BC	60	6 rue pégoud	320 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	314 500 €		
BC	61	4 rue pégoud	320 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	62	2 rue pégoud	352 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	80	178 avenue Charles Floquet	57 854 m <sup>2</sup>	9 500 m <sup>2</sup>	activité	usine air liquide France	9 928 500 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle	
BC	108	192 avenue Charles Floquet	49 959 m <sup>2</sup>	19 936 m <sup>2</sup>	commerce	Centre commercial plein-air	87 435 991 €	33 170 000 €	67 660 000 €
BC	117	20 rue du capitaine Dreyfus	4 256 m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>2</sup>	logements	Immeuble d'habitation	11 881 000 €		
BC	119	12 rue du capitaine Dreyfus	128 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	120	14 rue du capitaine Dreyfus	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	121	16 rue du capitaine Dreyfus	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	122	18 rue du capitaine Dreyfus	127 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	123	22 rue du capitaine Dreyfus	129 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	124	24 rue du capitaine Dreyfus	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	125	26 rue du capitaine Dreyfus	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	126	28 rue du capitaine Dreyfus	126 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BC	127	30 rue du capitaine Dreyfus	120 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	347 500 €		
BC	134	9 rue Iqbal Masih	4 305 m <sup>2</sup>	2 230 m <sup>2</sup>	commerce	Animalerie et Jardins E. Leclerc	6 375 714 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle
BC	135	9 rue Iqbal Masih	1 615 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	136	2 allée Bobby Sands	14 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	jardin / espaces verts		Non valorisé		

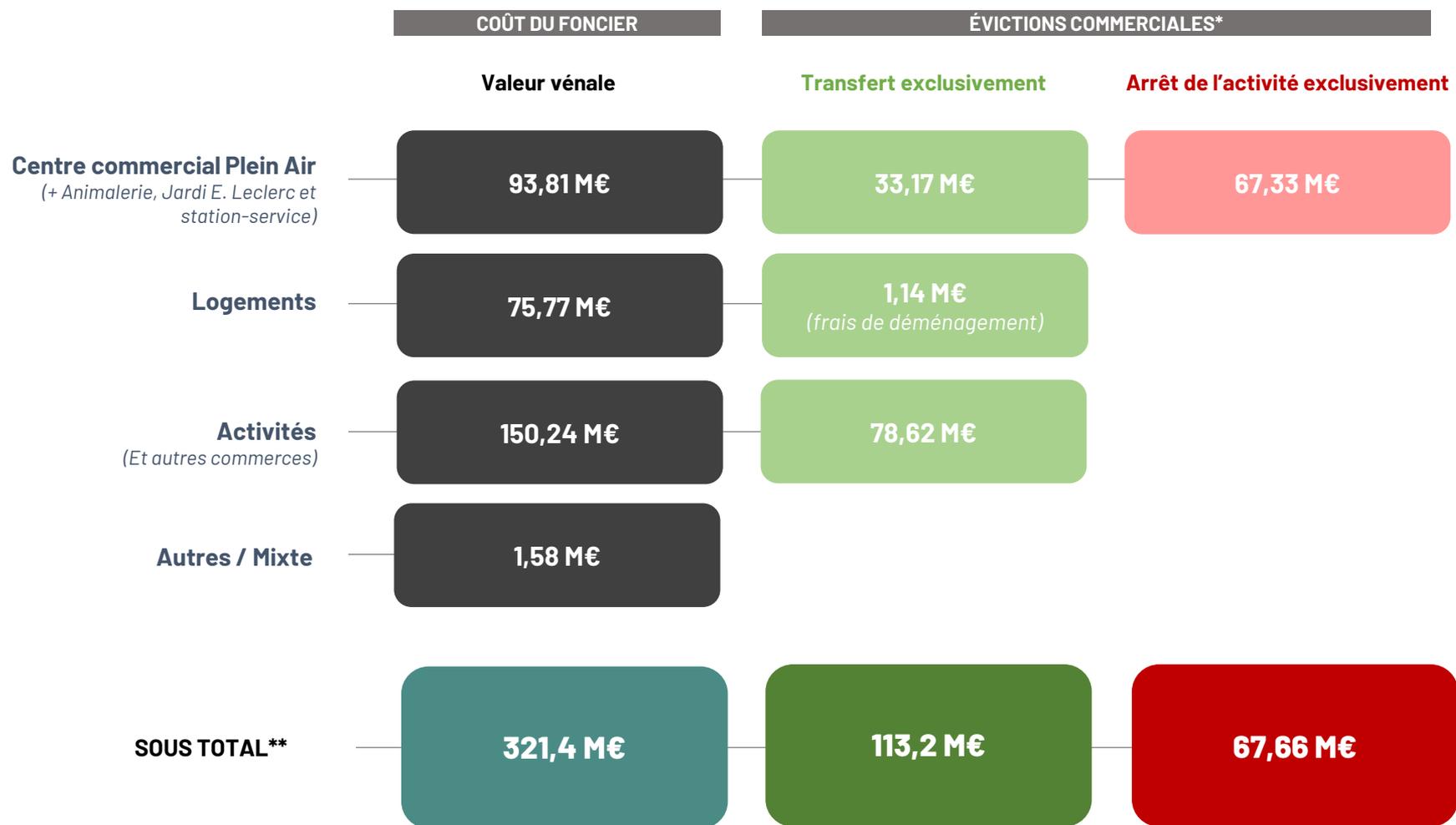
CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	EVICITION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec remploi	avec remploi	avec remploi
BC	137	2 allée Bobby Sands	382 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	138	4 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	265 000 €		
BC	139	6 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	140	8 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	265 000 €		
BC	141	10 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	142	12 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	265 000 €		
BC	143	14 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	144	16 allée Bobby Sands	240 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	265 000 €		
BC	145	18 allée Bobby Sands	242 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BC	146	allée Bobby Sands	725 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	147	7 rue Iqbal Masih	2 784 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	commerce	station service	Valorisation comprise dans celle du centre commercial		
BC	148	190 avenue Charles Floquet	1 702 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	commerce	euromaster	1 717 000 €	387 250 €	
BC	151	102 avenue Aristide Briand	15 082 m <sup>2</sup>	6 700 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	7 002 500 €	3 949 141 €	
BC	152	116 avenue Aristide Briand	5 157 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	2 613 500 €		
BC	153	116 avenue Aristide Briand	16 646 m <sup>2</sup>	6 500 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	6 793 500 €	4 847 728 €	
BC	154	102 avenue Aristide Briand	251 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	155	116 avenue Aristide Briand	288 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BC	157	28 rue de la victoire	883 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	2	137 avenue Charles Floquet	20 158 m <sup>2</sup>	11 000 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt + bureaux + commerce	11 496 000 €	5 219 944 €	
BD	3	13 rue de la Victoire	7 322 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	3 449 500 €	2 020 568 €	
BD	4	20 Rue de la Victoire	4 650 m <sup>2</sup>	3 400 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	3 554 000 €	2 057 570 €	
BD	5	18 Rue de la Victoire	184 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	parking	Parking	Non valorisé		
BD	6	10 Rue de la Victoire	12 511 m <sup>2</sup>	8 000 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	8 361 000 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle.	
BD	8	6 Rue de la Victoire	2 111 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt + bureaux	3 136 000 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle.	
BD	11	6 rue du parc	14 295 m <sup>2</sup>	9 600 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	10 033 000 €	12 020 832 €	
BD	12	2 rue du parc	9 590 m <sup>2</sup>	6 200 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	6 480 000 €	2 977 874 €	
BD	13	4 rue du parc	912 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	stockage extérieur		Non valorisé		
BD	14	1 rue du parc	1 320 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	friche/voirie		Non valorisé		
BD	15	3 rue du parc	5 372 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt (détruit)	Locaux détruits, aucune valeur retenue pour le foncier	792 963 €	
BD	16	5 rue du parc	34 325 m <sup>2</sup>	17 900 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	18 706 500 €	9 308 523 €	
BD	17	7 rue du parc	40 271 m <sup>2</sup>	23 300 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	24 348 500 €	11 804 601 €	
BD	18	18 Rue de la Victoire	1 790 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	Mixte	Immeuble d'habitation et activité au fond de la parcelle	991 000 €		
BD	19	6 rue du parc	1 233 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie interne		Non valorisé		
BD	20	6 rue du parc	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	parking		Non valorisé (compris dans la parcelle BD11)		
BD	21	5 rue de la victoire	14 916 m <sup>2</sup>	11 500 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt + bureaux	12 018 500 €	7 482 413 €	
BD	23	14b avenue Charles Floquet	62 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	activité	local technique	Non valorisé		

**Nota :** Le total du transfert pour la parcelle BD15 ne comprend pas certains occupants de cette parcelle, déjà décomptés sur d'autres parcelles.

CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	ÉVICTION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec emploi	avec emploi	avec emploi
BD	35	1 rue de l'europe	10 291 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	1 255 000 €	10 819 147 €	
BD	36	31 rue du parc	247 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	37	147 avenue charles floquet	166 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	38	143 avenue charles floquet	171 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	friche		Non valorisé		
BD	39	rue gustave eiffel	3 879 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	45	8 Rue de la Victoire	14 581 m <sup>2</sup>	7 361 m <sup>2</sup>	activité	entrepôt	7 693 245 €	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle	
BD	46	6 Rue de la Victoire	19 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	friche		Non valorisé		
BD	52	4 rue du parc	483 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	53	6 rue du parc	70 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	54	2 rue du parc	174 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	55	4 rue du parc	63 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	60	8 rue du parc	1 330 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	61	8 rue du parc	1 460 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	voirie		Non valorisé		
BD	65	28 rue de la victoire	65 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	friche/voirie		Non valorisé		
BD	69	1 rue gustave eiffel	4 586 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	stockage extérieur		Non valorisé séparément (SCI JEROMI)	occupant mais coût d'éviction commerciale précité sur autre parcelle	
BD	70	1 rue gustave eiffel	293 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	parking		Non valorisé		
BD	72	1 rue de l'europe	112 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	parking		Non valorisé		
BE	117	27 avenue de la défense du bourget	313 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	logements	Immeuble d'habitation	1 387 000 €		
BE	118	27 avenue de la défense du bourget	400 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	562 000 €		
BE	130	3 avenue Aristide Briand	381 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	892 000 €		
BE	154	7 rue Roger Vellut	87 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	jardin / espaces verts		Non valorisé		
BE	155	32 avenue Maurice Gallais	282 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	271 600 €		
BE	156	34 avenue Maurice Gallais	232 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	446 500 €		
BE	157	36 avenue Maurice Gallais	372 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	925 000 €		
BE	158	38 avenue Maurice Gallais	261 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	304 600 €		
BE	159	7 avenue Aristide Briand	412 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	446 500 €		
BE	160	40 avenue Maurice Gallais	392 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	284 800 €		
BE	161	42 avenue Maurice Gallais	298 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	628 000 €		
BE	326	8 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	595 000 €		
BE	327	10 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	397 000 €		
BE	328	12 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	578 500 €		
BE	329	14 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	344 200 €		
BE	330	16 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	298 000 €		
BE	334	24 avenue Plisson	150 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	347 500 €		
BE	335	24 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	133 000 €		
BE	336	26 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	628 000 €		

CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	EVICION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec rempli	avec rempli	avec rempli
BE	337	28 avenue Plisson	240 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	248 500 €		
BE	338	30 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	430 000 €		
BE	339	32 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	529 000 €		
BE	340	34 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	562 000 €		
BE	341	36 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BE	342	38 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	661 000 €		
BE	343	40 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	430 000 €		
BE	344	42 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	892 000 €		
BE	345	44 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	397 000 €		
BE	346	46 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	166 000 €		
BE	347	48 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	172 600 €		
BE	348	50 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	628 000 €		
BE	349	52 avenue Plisson	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BE	350	52 Bis avenue Plisson	150 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	314 500 €		
BE	351	54 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	727 000 €		
BE	352	56 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BE	354	58 avenue Plisson	964 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	397 000 €		
BE	500	58 avenue Marcel Legrand	298 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	661 000 €		
BE	501	7 avenue Plisson	300 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BE	503	210 avenue Charles Floquet	389 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	793 000 €		
BE	505	56 avenue Marcel Legrand	300 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BE	506	54 avenue Marcel Legrand	300 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	595 000 €		
BE	510	50 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	463 000 €		
BE	511	48 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	859 000 €		
BE	514	46 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	562 000 €		
BE	515	44 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	364 000 €		
BE	518	42 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	377 200 €		
BE	519	40 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	149 500 €		
BE	521	228 avenue Charles Floquet	351 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	298 000 €		
BE	522	38 avenue Marcel Legrand	350 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	397 000 €		
BE	523	36 avenue Marcel Legrand	343 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	377 200 €		
BE	524	230 avenue Charles Floquet	346 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	331 000 €		
BE	525	232 avenue Charles Floquet	336 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	397 000 €		
BE	526	34 avenue Marcel Legrand	330 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	430 000 €		
BE	527	32 avenue Marcel Legrand	316 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	logements	pavillon	496 000 €		

CADASTRE				OCCUPATION DU SOL			VALEUR VÉNALE	TRANSFERT	EVICION
Section	numéro	Adresse parcelle	contenance	SDP totale estimée	Occ sol	Détail	avec emploi	avec emploi	avec emploi
BE	528	234 avenue Charles Floquet	338 m²	75 m²	logements	pavillon	248 500 €		
BE	529	236 avenue Charles Floquet	329 m²	140 m²	logements	pavillon	463 000 €		
BE	530	30 avenue Marcel Legrand	302 m²	170 m²	logements	pavillon	562 000 €		
BE	531	28 avenue Marcel Legrand	289 m²	105 m²	logements	pavillon	347 500 €		
BE	532	238 avenue Charles Floquet	310 m²	155 m²	logements	pavillon	512 500 €		
BE	533	240 avenue Charles Floquet	303 m²	100 m²	logements	pavillon	331 000 €		
BE	534	28 bis avenue Marcel Legrand	289 m²	160 m²	logements	pavillon	529 000 €		
BE	536	242 avenue Charles Floquet	323 m²	80 m²	logements	pavillon	265 000 €		
BE	537	244 avenue Charles Floquet	306 m²	145 m²	logements	pavillon	479 500 €		
BE	538	246 avenue Charles Floquet	331 m²	130 m²	logements	pavillon	430 000 €		
BE	539	20 avenue Marcel Legrand	316 m²	50 m²	logements	pavillon	166 000 €		
BE	540	18 avenue Marcel Legrand	219 m²	110 m²	logements	pavillon	364 000 €		
BE	541	248 avenue Charles Floquet	343 m²	180 m²	logements	pavillon	595 000 €		
BE	542	250 avenue Charles Floquet	306 m²	68 m²	logements	pavillon	225 400 €		
BE	543	16 avenue Marcel Legrand	358 m²	215 m²	logements	pavillon	710 500 €		
BE	544	16 bis avenue Marcel Legrand	345 m²	130 m²	logements	pavillon	430 000 €		
BE	545	12 avenue Marcel Legrand	317 m²	140 m²	logements	pavillon	463 000 €		
BE	552	248 avenue Charles Floquet	3 522 m²	0 m²	voirie		Non valorisé		
BE	703	20 avenue Pilisson	251 m²	100 m²	logements	pavillon	331 000 €		
BE	709	3 avenue Pilisson	345 m²	220 m²	commerce	Restaurant fauberge du mesnil	702 800 €		
BE	710	5 avenue Pilisson	375 m²	180 m²	logements	pavillon	595 000 €		
BE	738	24 avenue Marcel Legrand	252 m²	61 m²	logements	pavillon	202 300 €		
BE	739	22 avenue Marcel Legrand	352 m²	340 m²	logements	pavillon	1 123 000 €		
BE	759	18 bis avenue Pilisson	395 m²	210 m²	logements	pavillon	694 000 €		
BE	760	15 rue du capitaine Dreyfus	104 m²	70 m²	logements	pavillon	232 000 €		
BE	765	44 avenue Maurice Gallais	292 m²	130 m²	logements	pavillon	430 000 €		
BE	767	42 avenue Maurice Gallais	1 m²	0 m²	jardin / espaces verts		Non valorisé		
BE	768	7 avenue Aristide Briand	1 m²	0 m²	jardin / espaces verts		Non valorisé		
BE	785	4 avenue Pilisson	91 m²	60 m²	activité	entrepôt	73 600 €		
BE	786	4 avenue Pilisson	209 m²	80 m²	logements	pavillon	265 000 €		

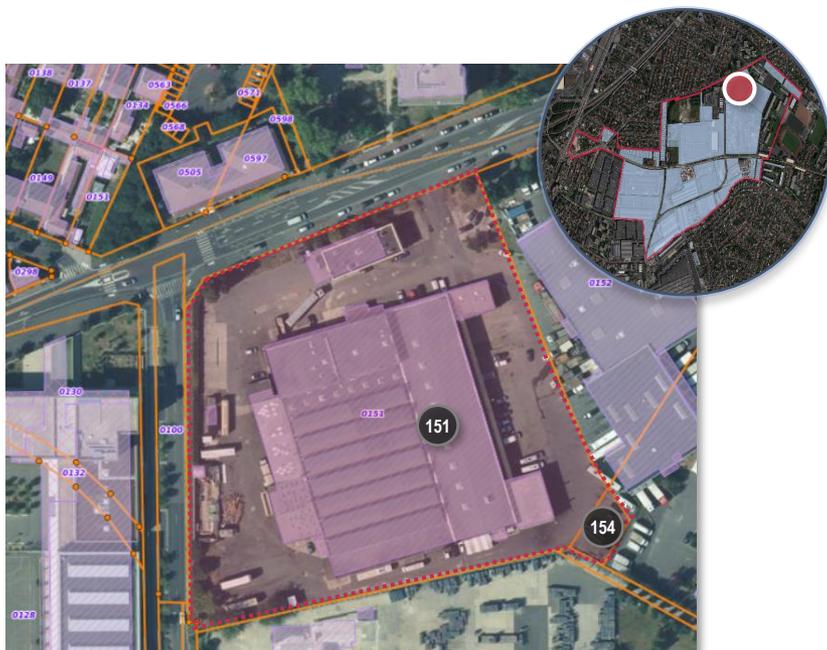


\* Rappel : l'une ou l'autre des hypothèse doit être retenue pour chaque activité

\*\* Montants exprimés incluant le emploi.

# 6. Annexes : fiches descriptives

102 avenue Aristide Briand



Emprise : 15 333 m<sup>2</sup>

## LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Coach Bus Services</b>	332 444 074	<b>Entretien et réparation automobile</b>	SARL

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

3,9M€ (avec emploi)

## FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BC 151</b>	15 082 m <sup>2</sup>	<b>ARISTIDE BRIAND 102</b>	Société civile
<b>BC 154</b>	251 m <sup>2</sup>		

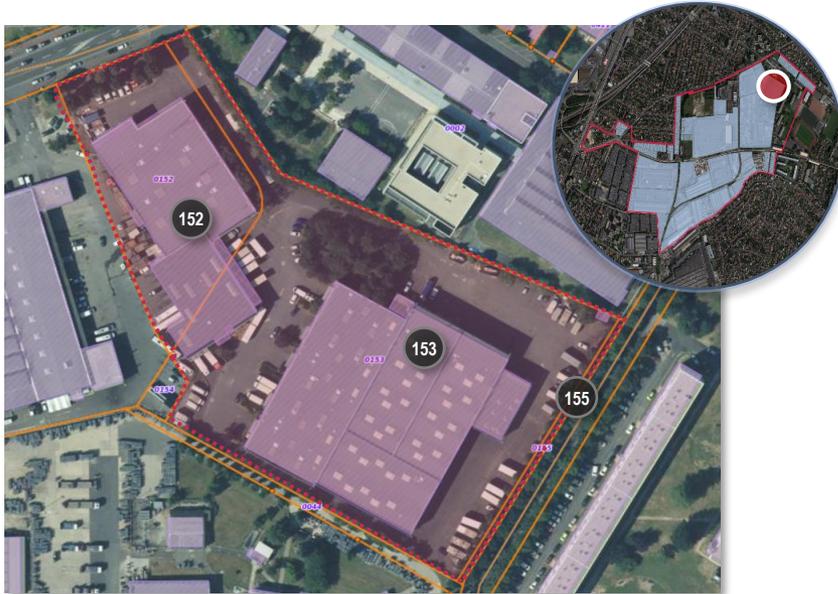
État général du bâti

Bâti vétuste	<b>Bâti à rénover</b>	Bâti rénové	Bâti récent
--------------	-----------------------	-------------	-------------

Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
6 700 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>7M€ HD (avec emploi)</b>

116 avenue Aristide Briand



Emprise : 22 091 m<sup>2</sup>

**LOCATAIRE**

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
A23	841 307 770	Soutien au spectacle vivant	SAS
ASTATO	316 475 722	Fabrication aéraulique et frigorifique	SAS
CENTRAL MEDIA	417 798 212	Commerce de gros d'électronique	SARL
DALTYS	849 807 177	Vente par automate	SASU
Déménageurs Bretons	753 649 656	Services de déménagement	SARL unipersonnelle
Européenne de décontamination	492 960 927	Dépollution et services de déchets	SAS
JD Group	477 964 449	Commerce de gros d'habillement	SARL
Krystal	321 908 030	Commerce de gros d'électronique	SARL
Satnam pro	430 419 515	Travaux d'isolation	SAS
STERLING	421 966 003	Services de déménagement	SARL
TDBM	439 498 916	Terrassements et travaux préparatoire	SARL unipersonnelle

**FONCIER / PROPRIÉTAIRE**

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
BC 152	5 157 m <sup>2</sup>	LA SAULE BALANCE	SCI
BC 153	16 646 m <sup>2</sup>		
BC 155	288 m <sup>2</sup>		

État général du bâti



Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
9 000 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>9,4 M€ HD ( avec emploi )</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

5,2 M€ (Avec emploi)

Air Liquide 1



**Emprise : 58 433 m<sup>2</sup>**

**PROPRIÉTAIRE EXPLOITANT**

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Air Liquide</b>	314 119 504	<b>Fabrication de Gaz</b>	SA à conseil d'administration

**Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)**

10,8 M € (propriétaire exploitant)

**FONCIER / PROPRIÉTAIRE**

**Les propriétaires identifiés**

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BC 44</b>	579 m <sup>2</sup>	<b>Air Liquide</b>	SA à conseil d'administration
<b>BC 80</b>	57 854 m <sup>2</sup>		

**État général du bâti**

Bâti vétuste
  Bâti à rénover
  **Bâti rénové**
 Bâti récent

**Première approche de la valeur vénale**

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
9 500 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>9,9 M€ HD (avec emploi)</b>

**Commentaire :**

Air liquide possède une parcelle supplémentaire plus à l'ouest

Air Liquide 2



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 35</b>	10 291 m <sup>2</sup>	<b>Air Liquide</b>	SA à conseil d'administration

État général du bâti



PROPRIÉTAIRE EXPLOITANT

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Air Liquide</b>	314 119 504	<b>Fabrication de gaz</b>	SA à conseil d'administration

Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
1 200 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>1,3 M€ HD (avec emploi)</b>

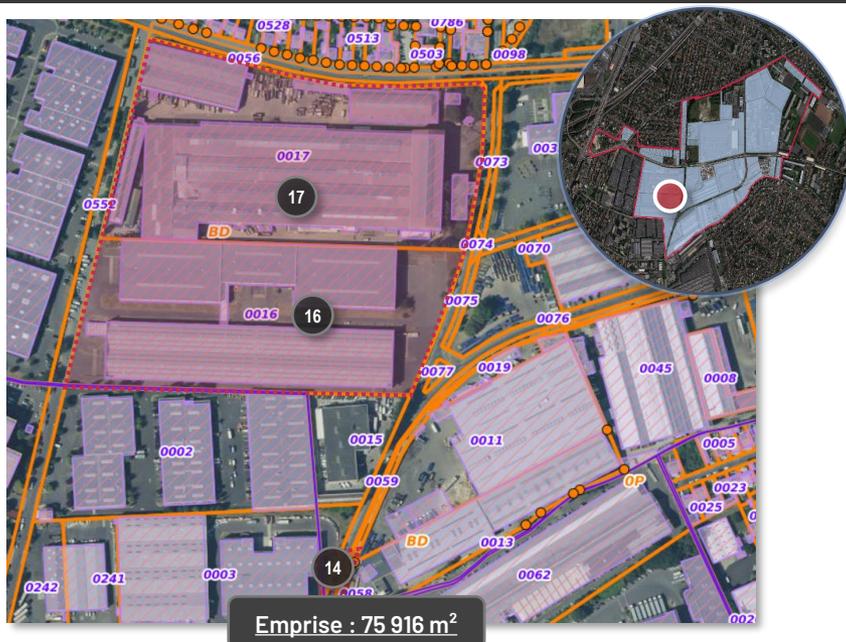
Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

Précité

Commentaire

Second établissement d'Air Liquide

Rue du parc



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m²)	Propriétaires	Forme juridique
BD 17	40 271 m²	<b>Société des tubes de Montreuil</b>	SA à conseil d'administration
BD 16	34 325 m²		
BD 14	1 320 m²		

LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
Batitek	422 049 809	Commerce de gros de matériaux de constructions	SAS
Energy Transactions	400 465 407	Commerce de gros de biens domestiques	SAS
Ethan	850029133	Commerce de gros alimentaire	SARL
Eurasia	821407996	Fabrication de matériel chirurgical	SAS
Faerber Recup	798748190	Collecte de déchets	SARL unipersonnelle
FP LOC BTP	795378793	Location de machines de construction	SASU
Infonégoce	424531630	Commerce de gros d'informatique	SARL
Simpra SA	642008999	Commerce de gros de machine d'extraction, construction,	SAS
Metal Essor		Non identifié	
Francisco Aceituno		Non identifié	

État général du bâti



Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
41 200 m²	950 €/m²	<b>43 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

19,3 M€ (avec emploi)

Entrepôt en ruine



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
BD 15	5 372 m <sup>2</sup>	SCI Villaine	SCI

État général du bâti  
Bâtiment menaçant ruine

Première approche de la valeur vénale  
Aucune



LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
ALI KAHIL	850515115	Taxi	SAS
KAYNA	794375451	Commerce de détail de textile	SARL unipersonnelle
Parcar	805359338	Soutien aux entreprises	SARL unipersonnelle

Anciens occupants

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

0€ (bâtiment détruit)

Recydis



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
BD 12	9 590 m <sup>2</sup>	Les copropriétaires	copropriété

État général du bâti

Bâti vétuste
  Bâti à rénover
  Bâti rénové
  Bâti récent

Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
6 200 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

3 M€ (avec emploi)

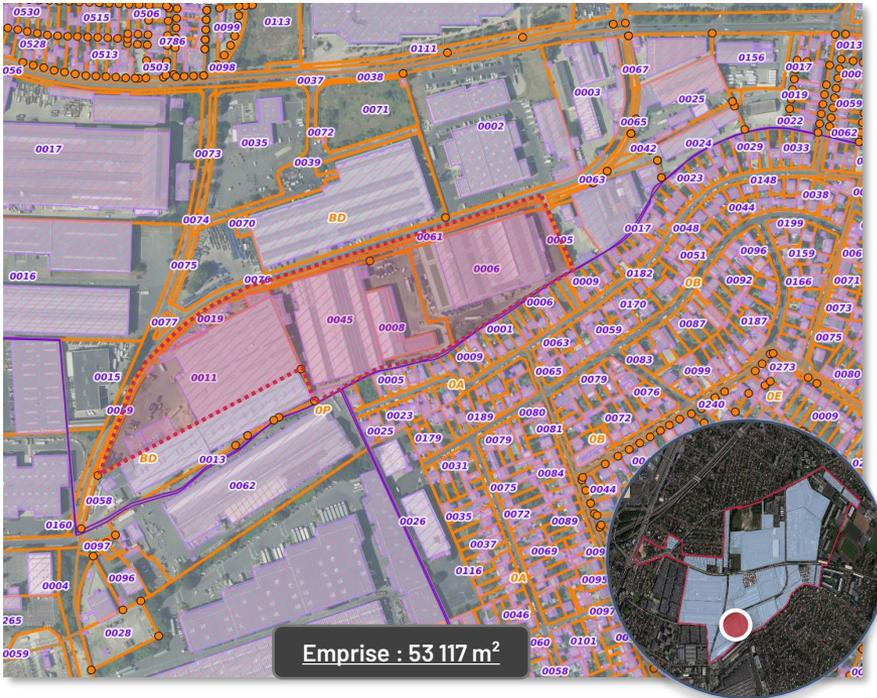
Remarque

Recydis est également implantée au sein d'une autre copropriété (parcelle BD 45)

LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
Recydis	478 294 291	Récupération de déchets	SASU

**Paprec** (implantation multisite, dont en copropriété)



**FONCIER / PROPRIÉTAIRE**

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 11, 19, 20, 52, 53, 54, 55, 60, 61 et 69</b>	23 914 m <sup>2</sup>	<b>SCI JEROMI DU BLANC MESNIL</b>	SCI
<b>BD 45</b>	14 581 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIETAIRES</b>	Copropriété
<b>BD 8</b>	2 111 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIETAIRES</b>	Copropriété
<b>BT 150</b>	12 511 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIETAIRES</b>	Copropriété

**LOCATAIRE (principal)**

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Paprec</b>	421 716 465	<b>Collecte de déchets dangereux</b>	SASU

Une partie de l'emprise est occupée par d'autres sociétés (parcelles en copropriété). Voir ci après pour plus de précisions.

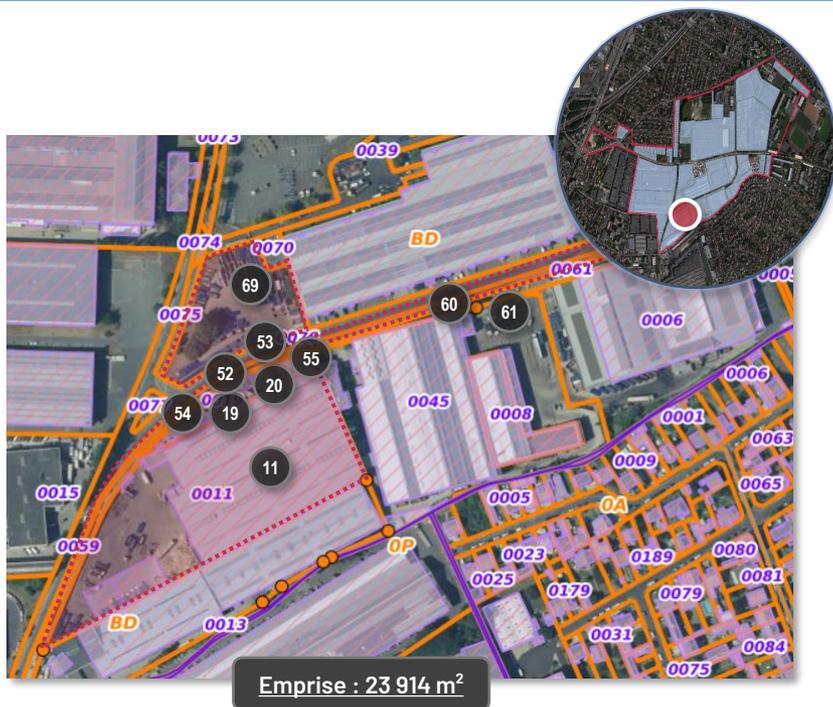
Première approche de la valeur vénale

*Voir plus loin focus par parcelle*

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT) pour PAPEREC uniquement

12 M€ (avec emploi)

## Paprec - focus 1



### FONCIER / PROPRIÉTAIRE

#### Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
BD 11	14 295 m <sup>2</sup>	<b>SCI JEROMI DU BLANC MESNIL</b>	SCI
BD 19	1 233 m <sup>2</sup>		
BD 20	220 m <sup>2</sup>		
BD 52	483 m <sup>2</sup>		
BD 53	70 m <sup>2</sup>		
BD 54	174 m <sup>2</sup>		
BD 55	63 m <sup>2</sup>		
BD 60	1 330 m <sup>2</sup>		
BD 61	1 460 m <sup>2</sup>		
BD 69	4 586 m <sup>2</sup>		

#### État général du bâti



### LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Paprec</b>	421 716 465	<b>Collecte de déchets dangereux</b>	SASU

#### Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
9 600 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

Précité

Paprec – focus 2



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 45</b>	14 581 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIÉTAIRES</b>	Copropriété

Remarque

Notons que la parcelle BD 8 (ici en pointillé noir) est enclavée au sein de la parcelle BD 45 mais semble constituer une seconde copropriété distincte.

État général du bâti

Bâti vétuste

Bâti à rénover

Bâti rénové

Bâti récent

LOCATAIRES

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Paprec</b>	421 716 465	<b>Collecte de déchets triés</b>	SASU
<b>Recydis</b>	478294291	<b>Collecte de déchets dangereux</b>	SAS

Première approche de la valeur vénale

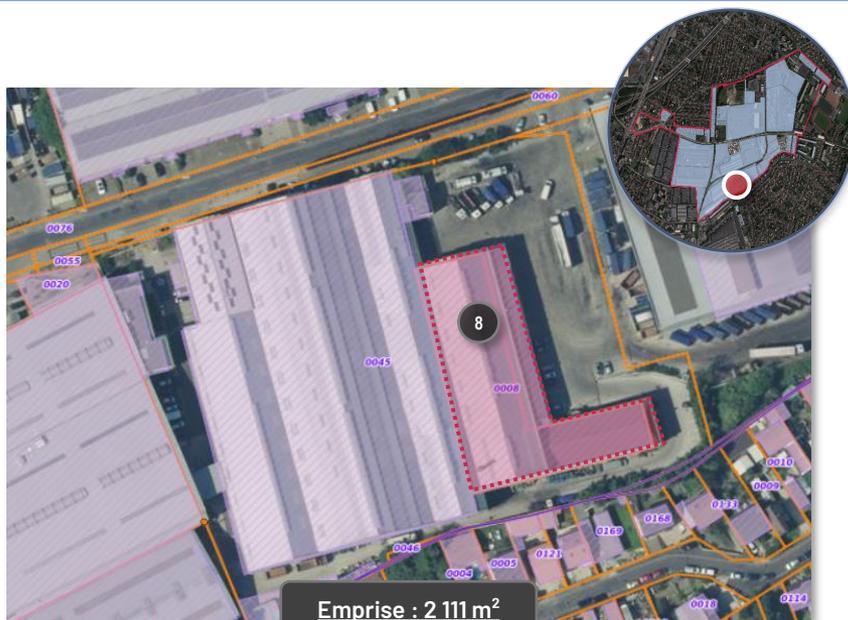
SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
7 361 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>7,3 M€ HD</b>

Coût global d'acquisition estimé pour l'ensemble de la parcelle. La surface et le propriétaire de chaque lot n'étant pas connus, il ne nous est pas possible de déterminer le coût d'acquisition par copropriétaire et donc par lot.

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT) :

Précité (fiche 7)

## Paprec – focus 3



### FONCIER / PROPRIÉTAIRE

#### Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 8</b>	2 111 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIÉTAIRES</b>	Copropriété

#### État général du bâti



### LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Paprec</b>	421 716 465	<b>Collecte de déchets dangereux</b>	SASU

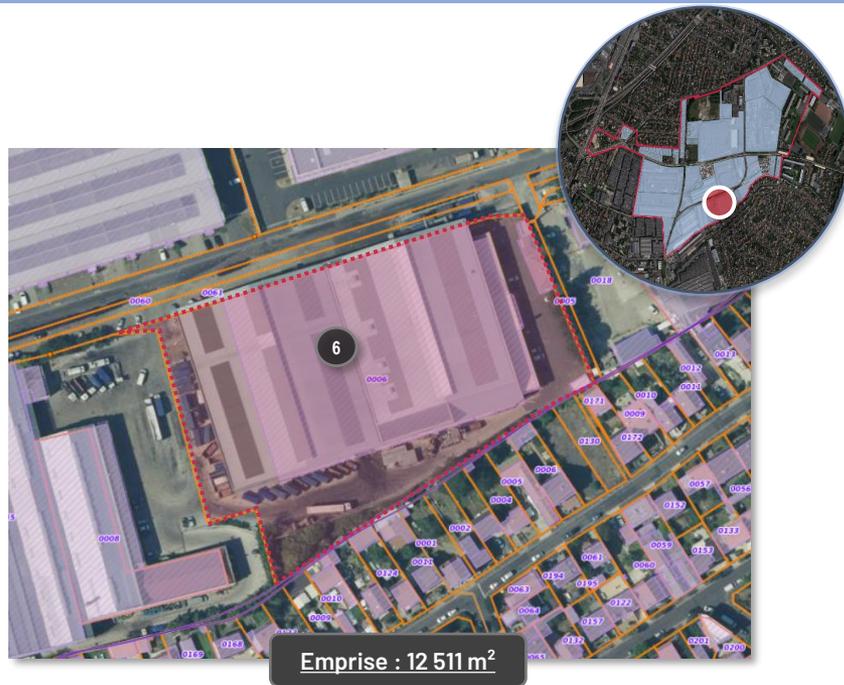
#### Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
3 000 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>3,1 M€ HD (avec emploi)</b>

#### Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

Précité

Paprec - focus 4



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BT 150</b>	12 511 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIÉTAIRES</b>	Copropriété

État général du bâti

Four buttons representing building conditions: 'Bâti vétuste', 'Bâti à rénover', 'Bâti rénové' (highlighted in green), and 'Bâti récent'.

LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Paprec</b>	421 716 465	<b>Collecte de déchets dangereux</b>	SASU

Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
8 000 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>8,4 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

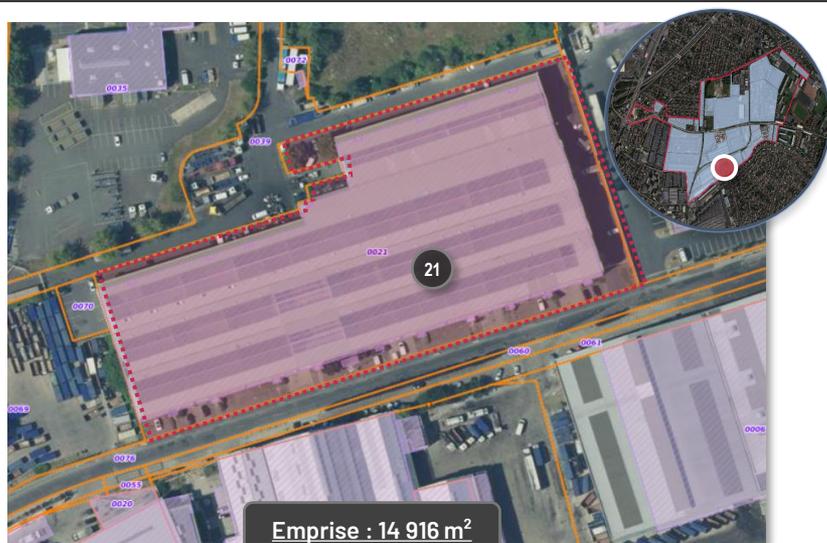
Précité

## Coût d'acquisition et de libération foncière

Parcelle	Superficie	Propriétaire	SDP estimée	Valeur €/m <sup>2</sup>	Valeur vénale (avec réemploi)	Locataire	Coût d'éviction ou transfert
BD0012	9590	<b>Les copropriétaires</b>	6200	950	6 500 000,00 €	<b>Recydis</b>	3 000 000,00 €
BD0011	14295	<b>SCI JEROMI DU BLANC-MESNIL</b>	9600	950	9 120 000,00 €	<b>PAPREC</b>	12 000 000,00 €
BD0019	1233						
BD0020	220						
BD0052	483						
BD0053	70						
BD0054	174						
BD0055	63						
BD0060	1330						
BD0061	1460						
BD0069	4586						
BD0045	14581	<b>Les copropriétaires</b>	7361	950	7 300 000,00 €	<b>PAPREC + RECYDIS</b>	<i>Déjà compté</i>
BD0008	2111	<b>Les copropriétaires</b>	3000	950	3 100 000,00 €	<b>PAPREC</b>	<i>Déjà compté</i>
BD0150	12511	<b>Les copropriétaires</b>	8000	950	8 400 000,00 €	<b>PAPREC</b>	<i>Déjà compté</i>

Valeur vénale des biens de PAPREC + RECYDIS	<b>34,42 M€</b>
Coût des évictions commerciales de PAPREC + RECYDIS	<b>15,00 M€</b>
Total	<b>49,42 M€</b>

Rue de la victoire



Emprise : 14 916 m<sup>2</sup>

**LOCATAIRE**

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>tapis Design</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>2 mag recyclage</b>	822322400	Commerce de gros de déchets	SAS
<b>Art Express</b>	839291846	Transport de fret de proximité	SARL
<b>Boréal Hygiène</b>	484370135	commerce de gros de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	SARL
<b>Feel inde</b>	505023945	imprimerie	SARL
<b>IDM Services</b>	508557964	commerce de gros de fournitures et équipements divers	SARL Unipersonnelle
<b>John Guest</b>	326627221	Commerce de gros de fournitures et équipements industriels	SAS
<b>Mac Works</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>Medi essentiel</b>	887542603	commerce de gros produits pharmaceutiques	SAS
<b>Prest services</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>RBF</b>	432310647	Commerce de détail, habillement	SASU
<b>Rénovation A à Z</b>	498052331	Maçonnerie générale	SARL
<b>Inter trading</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>Serrurerie la posta</b>	532614161	Serrurerie	SARL
<b>Solid state logic</b>	339809501	Composants électroniques	SARL
<b>TLC</b>	732012075	Services de déménagements	SARL

**FONCIER / PROPRIÉTAIRE**

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 21</b>	14 916 m <sup>2</sup>	<b>LES COPROPRIETAIRES RUE DE LA VICTOIRE BD21-22-23</b>	Copropriété

État général du bâti



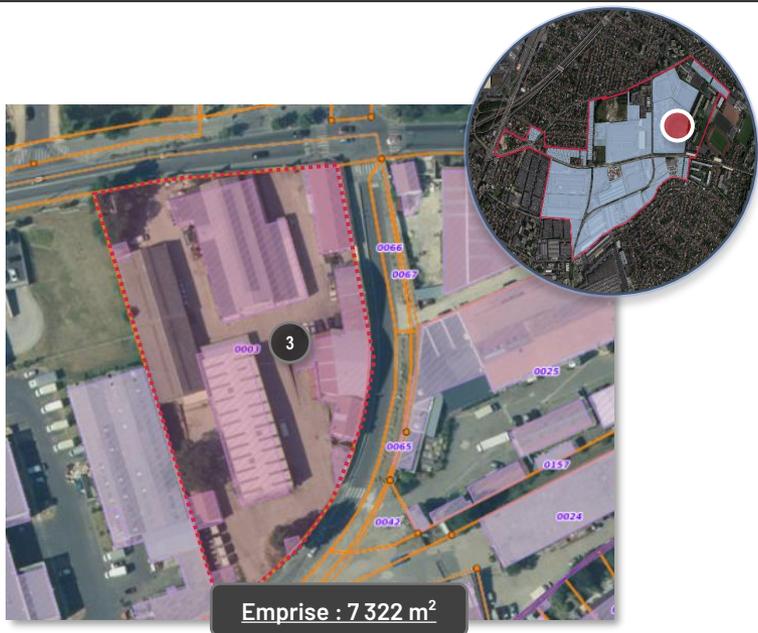
Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
11 500 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>12 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

7,5 M€ (avec emploi)

13 rue de la victoire



Emprise : 7 322 m<sup>2</sup>

## LOCATAIRE

### Les occupants identifiés

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>A.D.M</b>	530 830 280	<b>Menuiserie bois et PVC</b>	SARL
<b>Alpha Réception</b>	343 687 331	<b>Services des traiteurs</b>	SARL
<b>Art déco</b>	838 245 058	<b>Conception de modèles pour étalage, décoration</b>	SARL
<b>C.E.F SHOES</b>	479 296 931	<b>Commerce de gros, habillement et chaussures</b>	SARL
<b>Father and stone</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>MFI Shipping</b>	878 947 506	<b>Activités de poste et courrier</b>	SARL
<b>RZASA GRZEGORZ</b>	881 812 937	<b>commerce de détail quincaillerie, peintures, verres en grandes surfaces</b>	SASU

## FONCIER / PROPRIÉTAIRE

### Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 03</b>	7 322 m <sup>2</sup>	<b>SCI NEGRONI DE BELLOY</b>	SCI

### État général du bâti



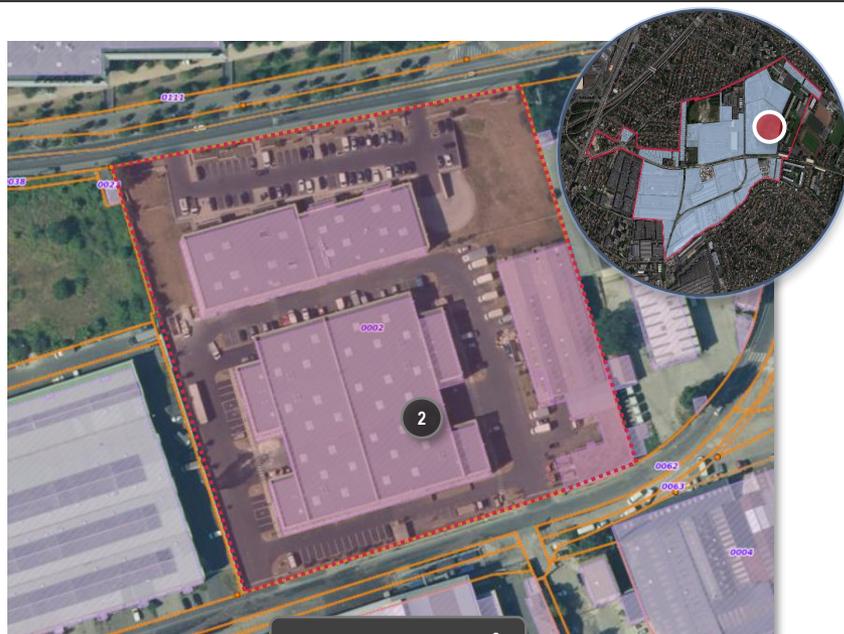
### Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
3 300 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>3,4 M€ HD (avec emploi)</b>

### Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

2 M€ (avec emploi)

9 rue de la victoire



Emprise : 20 158 m<sup>2</sup>

### FONCIER / PROPRIÉTAIRE

#### Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 02</b>	20 158 m <sup>2</sup>	<b>SCI NEGRONI BLANC MESNIL</b>	SCI

#### État général du bâti

Four buttons representing building status: 'Bâti vétuste', 'Bâti à rénover', 'Bâti rénové' (highlighted in green), and 'Bâti récent'.

### LOCATAIRE

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>Art Métallerie</b>	488 431 735	<b>Menuiserie métallique et serrurerie</b>	SARL
<b>Demcar</b>	539 684 720	<b>Maçonnerie générale</b>	SARL
<b>Groupauto Mesnil</b>	316 512 987	<b>Commerce de pièces automobiles</b>	SASU
<b>LFT</b>	380 698 621	<b>Location de camion avec chauffeur</b>	SARL
<b>Nikodex</b>		<i>Non identifié</i>	
<b>Ponktuel services</b>	878 868 819	<b>Fret interurbain</b>	SASU
<b>SMTA</b>	822 917 449	<b>Commerce de gros, fournitures plomberie et chauffage</b>	SARL
<b>Fit sensations</b>	810 472 258	<b>Culture physique</b>	SAS
<b>Servex Logistique</b>	511 443 954	<b>Location de camion avec chauffeur</b>	SARL
<b>SN distribution</b>	801 244 401	<b>Commerce gros alimentaire</b>	SARL

#### Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
11 000 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>11,5 M€ HD (avec emploi)</b>

#### Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

5,2 M€ (avec emploi)

20 et 28 rue de la Victoire



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelles	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
<b>BD 4</b>	4 650 m <sup>2</sup>	<b>HELLEBOID BERNARD FRANCOIS JOSEPH WICART PAULE CARMEN MARIE</b>	Indivision
<b>BC 25</b>	5 585 m <sup>2</sup>		Indivision
<b>BC 24</b>	3 178 m <sup>2</sup>		Indivision

LOCATAIRES

Les occupants identifiés

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
<b>ACACIA</b>	852 559 145	Commerce de gros alimentaire non spécialisé	SARL
<b>ATELIER DEVINEAU</b>	333 203 842	Activité de soutien au spectacle vivant	SAS
<b>Reste haut rang</b>	450 038 476	Restauration rapide	SARL
<b>SOPAUC</b>	329 200 703	Travaux d'installation électrique	SARL
<b>ASSIL France</b>	803 466 408	Commerce de gros non spécialisé traitement et revêtement des métaux	SARL
<b>Chrétien SA</b>	552 146 250	Commerce de gros de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	SARL
<b>MC</b>	792871220	Commerce de détail d'équipements automobiles	SARL unipersonnelle
<b>Mesnil Poids Lourds</b>	484 370 200	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	SARL
<b>Planet Transports</b>	824 540 942	Activité des sociétés holding	SARL
<b>J2CP</b>	433 798 550		SARL

État général du bâti



Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
10 500 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>10,9 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

5,1 M € (avec emploi)

30 rue de la Victoire



FONCIER / PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires identifiés

Section et n° parcelle	Superficie parcelle (m <sup>2</sup> )	Propriétaires	Forme juridique
BC 26	3 026 m <sup>2</sup>	"131 BIS AVENUE CHARLES FLOQUET"	Pleine propriété

État général du bâti

Four buttons representing building conditions: 'Bâti vétuste' (grey), 'Bâti à rénover' (orange, selected), 'Bâti rénové' (grey), and 'Bâti récent' (grey).

LOCATAIRES

Nom occupant	RCS	Type d'activité	Forme juridique
AS Autosécurité	823 704 895	Contrôle technique automobile	SAS
Mesnil Carrosserie	832 354 757	Réparation automobile	SASU
SARL Guitton	419 807 771	Mécanique industrielle	SAS

Première approche de la valeur vénale

SDP estimée	Valeur métrique retenue	Valeur vénale HD estimée
1500 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	<b>1,6 M€ HD (avec emploi)</b>

Estimation du coût des évictions commerciales (TRANSFERT)

884 500 € (avec emploi)



#### **CONTACTS**

**Raphaël HERBELIN**

07 87 95 72 12

[raphael.herbelin@segat.fr](mailto:raphael.herbelin@segat.fr)

**Julien GOLDBERG**

06 43 25 88 41

[julien.goldberg@segat.fr](mailto:julien.goldberg@segat.fr)