NOTE D'INFORMATION RELATIVE
À L'OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT PAR

FINANCIÈRE IMMOBILIÈRE DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANÉE

DE 837.648 DE SES PROPRES ACTIONS
EN VUE DE LA RÉDUCTION DE SON CAPITAL

présentée par

ODDO BHF

Etablissement présentateur et garant

Prix de l'Offre : 11,50 euros par action ordinaire **Durée de l'Offre : 58 jours calendaires** **Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des Marchés Financiers (l' « AMF »)** **conformément aux dispositions de son règlement général**

AVIS IMPORTANT

L'offre publique de rachat sera ouverte, conformément aux dispositions de l'article 231-32 du règlement général de l'AMF et des articles R. 225-153 et R. 225-154 du Code de commerce, postérieurement (i) à la décision de conformité de l'AMF portant sur la présente Offre et (ii) à la publication par la Société d'un avis d'achat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

AMF AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

La présente note d'information (la « **Note d'Information** ») a été établie et déposée le 18 juillet 2023 auprès de l'AMF, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 du règlement général de l'AMF. En application de la décision de conformité de l'Offre en date du 18 juillet 2023, l'AMF a apposé le visa n° 23-318 sur la présente Note d'Information.

La Note d'Information est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org), et sur le site internet de F.I.E.B.M. (https://fiebm.com/index.html) et peut être obtenue sans frais auprès de F.I.E.B.M. (26 avenue des Romarins - 13620 Carry-le-Rouet) et ODDO BHF SCA (12 boulevard de la Madeleine – 75009 Paris).

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M. feront l'objet d'une note spécifique déposée auprès de l'AMF et mise à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique de rachat.

Un communiqué sera publié pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION L'OFFRE 5

1.1 CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE 5

1.2 CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE 6
1.2.1 Contexte de l'Offre 6
1.2.2 Motifs de l'Offre 7
1.2.3 Répartition du capital et des droits de vote de la Société 7
1.2.4 Intentions de la Société pour les douze mois à venir 8

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE 9
1.3.1 Conditions de l'Offre 9
1.3.2 Termes de l'Offre 10
1.3.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre 10
1.3.4 Instruments financiers donnant accès au capital de la Société 10
1.3.5 Mécanisme de réduction 10
1.3.6 Modalités de l'Offre 11
1.3.7 Transmission des demandes de rachat par les actionnaires 11
1.3.8 Règlement du prix – annulation des actions rachetées 12

1.4 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE 13

1.5 ENGAGEMENTS DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE F.I.E.B.M. 14

1.6 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER 14

1.7 REGIME FISCAL DE L'OFFRE 15
1.7.1 Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel 16
1.7.2 Personnes morales résidente de France assujetties à l'impôt sur les sociétés en France 19
1.7.3 Actionnaires non-résidents de France 20
1.7.4 Droits d'enregistrement 20
1.7.5 Taxe sur les transactions financières 21
1.7.6 Autres actionnaires 21

1.8 MODALITE DE FINANCEMENT ET FRAIS LIES A L'OFFRE 21
1.8.1 Mode de financement de l'Offre 21
1.8.2 Frais liés à l'Offre 21

1.9 INCIDENCE DE L'OFFRE SUR L'ACTIONNARIAT, LES COMPTES ET LA CAPITALISATION BOURSIERE DE LA SOCIETE 22
1.9.1 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote 22
1.9.2 Incidence sur les comptes de la Société 23
1.9.3 Incidence sur la capitalisation boursière 24

1.10 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE 24

2. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE 24

2.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE 25
2.1.1 Présentation générale 25

2.1.2 Contexte de l'opération 26

2.2 ANALYSE FINANCIERE DE F.I.E.B.M. 27
2.2.1 Compte de résultat sur la période 2020-2022 28
2.2.2 Bilan sur la période 2020-2022 29
2.2.3 Tableau des flux de trésorerie sur la période 2020-2022 30

2.3 VALORISATION DE F.I.E.B.M. 30
2.3.1 Méthodes et références d'évaluation écartées 30
2.3.1.1 Analyse des objectifs de cours des analystes financiers 30
2.3.1.2 Transactions intervenues sur le capital de la Société 30
2.3.1.3 Méthode des transactions comparables 31
2.3.1.4 Méthode des comparables boursiers 31
2.3.1.5 Méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie – *discounted cash flows* (DCF) 31
2.3.1.6 Actualisation des dividendes 31
2.3.1.7 Actif net comptable 32
2.3.2 Méthodes et références d'évaluation retenues 32
2.3.2.1 Sources générales 32
2.3.2.2 Bases de calcul 32
2.3.2.3 Nombre de titres 32
2.3.2.4 Analyse du cours de bourse de l'action de F.I.E.B.M. 32
2.3.2.5 Méthode de l'Actif Net Réévalué 35
(a) Approche générale retenue 35
(b) Evaluation des actifs 36
(c) Détermination de l'ANR 37
2.3.3 Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre 38

3. EXPERTISE INDEPENDANTE 39

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 40

5. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 44

6. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE 44

7. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 45

ANNEXES 46

1. PRESENTATION L'OFFRE

1.1 CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE

Le Conseil d'administration de la société Financière Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée, société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.913.300,72 euros, dont le siège social est situé 26 avenue des Romarins, 13620 Carry-le-Rouet et dont le numéro unique d'identification est 069 805 539 RCS Aix-en-Provence (« **F.I.E.B.M.** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000062341 a, lors de sa séance du 15 mai 2023, décidé de soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de F.I.E.B.M., une résolution relative à une réduction de capital de la Société non motivée par des pertes, d'un montant nominal maximum de 1.276.986 euros par voie d'offre publique de rachat par la Société de ses propres actions en vue de leur annulation (l'« **Offre** »), en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 21 juin 2023 (l' « **Assemblée Générale** ») a approuvé la réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant nominal maximum de 1.276.986 euros, par voie d'offre publique de rachat d'actions portant sur un nombre maximum de 837.648 actions ordinaires de la Société, en vue de leur annulation et a donné délégation au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation à l'effet de la mettre en œuvre, correspondant à l'intégralité des actions de la Société non détenues par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous), qui a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II qu'il contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce (voir sections 1.2.2 et 1.5 de la Note d'Information).

Cette Offre est régie par les dispositions du titre III du livre II et plus particulièrement des articles 233-1 5° et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre est libellée au prix de 11,50 euros par action F.I.E.B.M. (le « **Prix de l'Offre** ») et porte sur un nombre maximum de 837.648 actions ordinaires représentant, à la date de la présente Note d'Information, respectivement 43,83% du capital et 32,02% des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total de 1.911.000 actions et 2.967.496 droits de vote de la Société (calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 alinéa 2 du règlement général de l'AMF).

En application des dispositions de l'article 261-1 I alinéa 3 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société réuni les 16 septembre 2022 et 22 décembre 2022 a désigné le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir une attestation d'équité sur les conditions financières de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par ODDO BHF SCA agissant en qualité d'établissement présentateur (l'« **Etablissement Présentateur** ») de l'Offre pour le compte de la Société, qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

La durée de l'Offre est de 58 jours calendaires.

1.2 CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE

1.2.1 Contexte de l'Offre

La Société a réalisé, en date du 27 juin 2022, la cession d'une propriété formant une installation de camping située avenue Draïo de la Mar, 13620 Carry-le-Rouet et du fonds de commerce attaché, connu sous le nom commercial « Camping Lou Souleï », moyennant un prix global de 20.500.000 d'euros payé comptant, représentant la cession du principal de ses actifs (la « **Cession** »)[1]. La Cession avait préalablement été autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 7 juin 2022 conformément à la position-recommandation DOC-2015-05 de l'AMF.

Suite à cette Cession, F.I.E.B.M. n'exerce plus d'activité opérationnelle mais continue à administrer quelques actifs résiduels (terrains et parking principalement)[2] et n'emploie plus que deux salariés. Dans ce contexte et au regard de sa trésorerie disponible, la société a souhaité offrir une liquidité aux différentes catégories de porteurs de titres F.I.E.B.M.

Pour mémoire, la Société avait émis 10.500 parts de fondateur (le(s) « **Part(s) de Fondateur** ») sous le code ISIN FR0000062507. Conformément aux statuts de la Société et en application des dispositions de l'article 8 ter de la loi du 23 janvier 1929 et du décret n°67-452 du 6 juin 1967 pris pour son application, l'Assemblée Générale de la Société a décidé de procéder au rachat des Parts de Fondateur en vue de leur annulation (le « **Rachat des PDF** ») au prix de 253 euros par Part de Fondateur.

Conformément aux articles 4 et 5 du décret n°67-452 du 6 juin 1967, Monsieur Rémi Savournin d'une part et le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho d'autre part, agissant en tant qu'experts désignés respectivement par les porteurs de Parts de Fondateur[3] et le Conseil d'administration de la Société[4], ont, compte tenu de la décision du Conseil d'administration du 22 décembre 2022 d'initier la procédure de Rachat des PDF, présenté au Conseil d'administration de la Société, le 12 mai 2023, un rapport commun portant uniquement sur le prix de rachat des Parts de Fondateur. Les experts ont évalué le prix de rachat des Parts de Fondateur à 253 euros par Part de Fondateur. Les conclusions du rapport des experts sur les Parts de Fondateur sont les suivantes : « *Sur la base de nos travaux, conformément aux dispositions de la loi du 23 janvier 1929 et du décret du 6 juin 1967, nous avons déterminé un Prix de Rachat qui s'établit à un montant de 253,00 € par Part de Fondateur. Ce prix, […], nous paraît équitable, tant pour les porteurs de Parts de Fondateurs que pour les actionnaires de FIEBM.* »[5].

Le prix de rachat des Parts de Fondateur sera versé aux porteurs de Parts de Fondateur à compter du 3 juillet 2023 conformément aux termes de la 9ème résolution adoptée par l'Assemblée Générale et aux modalités exposées dans l'avis de rachat des Parts de Fondateur qui sera publié dans un journal d'annonces légales le 23 juin 2023.

---

1 Voir communiqués de presse du 16 février 2022, 3 mars 2022, 6 mai 2022, 7 juin 2022 et 28 juin 2022.

2 Voir rapport de l'expert indépendant figurant en Annexe 1 pour une liste des actifs.

3 Désignation initiale lors de l'assemblée générale des porteurs de Parts de Fondateur en date du 20 janvier 2023 (cf. communiqué de presse du 24 janvier 2023) puis désignation à nouveau par l'assemblée générale des porteurs de Parts de Fondateur en date du 13 mars 2023 (cf. communiqué de presse du 13 mars 2023).

4 Désignation initiale lors des Conseils d'administration des 16 septembre 2022 et 22 décembre 2022 (cf. communiqué de presse du 23 décembre 2022) puis désignation à nouveau par le Conseil d'administration en date du 13 mars 2023 avec effet au 20 mars 2023 (cf. communiqué de presse du 13 mars 2023).

5 Une copie de ce rapport est en ligne sur le site internet de la Société.

1.2.2 Motifs de l'Offre

Le dépôt de l'Offre fait suite à la réalisation de la Cession - qui était susceptible de donner lieu à la mise en œuvre d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF - et au Rachat des PDF.

L'Offre intervient postérieurement à la décision de Rachat des PDF par la Société et est libellée de manière à viser l'intégralité des actions de la Société à l'exclusion des actions détenues par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) ; lequel a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient dans la Société, directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Cette Offre permet aux actionnaires de F.I.E.B.M. autres que l'Actionnaire Majoritaire de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs titres à des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre de fermeture.

En fonction du résultat de l'Offre, notamment en cas d'atteinte du seuil de 90% du capital et des droits de vote à l'issue de l'Offre, l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) envisage de déposer un projet d'offre publique d'achat simplifiée (l' « **OPAS** ») aux mêmes conditions financières, toutes choses étant égales par ailleurs, que celles présentées dans le cadre de la présente Offre (dividende attaché le cas échéant) sous réserve de l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) des éventuels financements nécessaires et de la décision de conformité de l'AMF sur cette offre. A l'issue de l'OPAS, l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) sollicitera auprès de l'AMF, si les conditions sont réunies, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire afin de retirer la société F.I.E.B.M. de la cote.

1.2.3 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

(a) Répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la date de la Note d'information, le capital social de F.I.E.B.M. comprend 1.911.000 actions ordinaires représentant 2.967.496 droits de vote, d'une valeur nominale de 1,524490172 euros chacune.

A la connaissance de la Société et à la date de la Note d'Information, la répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M., est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer[6]	1.022.152	53,49%	1.966.012	66,25%
Société Anonyme Immobilière Michelet II[7]	51.200	2,68%	51.200	1,73%
Total Marie-Catherine Sulitzer (l' « Actionnaire Majoritaire »)	**1.073.352**	**56,17**%	**2.017.212**	**67,98**%

[6] Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.

[7] Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Thibault Marquet-Ellis	65.592	3,43%	131.184	4,42%
Bruno Marquet-Ellis	20.000	1,05%	40.000	1,35%
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis[8]	**85.592**	**4,48%**	**171.184**	**5,77%**
Stéphane Reznikow[9]	99.108	5,19%	99.108	3,34%
Flottant	652.948	34,17%	679.992	22,91%
Total	**1.911.000**	**100,00%**	**2.967.496**	**100,00%**

Il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. La Société n'a connaissance d'aucune convention relevant de l'article L. 233-11 du Code de commerce, ni d'aucun pacte d'actionnaires relatif à la Société.

(b) Parts de Fondateur

La Société avait également émis 10.500 Parts de Fondateur. L'Assemblée Générale a, conformément à l'article 8ter de la loi du 23 janvier 1929 sur les parts de fondateur émises par les sociétés, décidé de procéder au Rachat des PDF au prix de 253 euros par Part de Fondateur.

Depuis cette décision de rachat, les droits attachés aux Parts de Fondateur sont éteints et celles-ci-sont donc annulées. Il s'y est substitué pour les porteurs de Parts de Fondateur une créance sur le prix de rachat des Parts de Fondateur.

Conformément aux termes de la 9ème résolution adoptée par l'Assemblée Générale et à l'avis de rachat qui sera publié dans un journal d'annonces légales le 23 juin 2023, les porteurs de Parts de Fondateur pourront demander le paiement du prix de rachat des Parts de Fondateur leur revenant à compter du 3 juillet 2023.

1.2.4 Intentions de la Société pour les douze mois à venir

(a) Stratégie et orientation en matière d'activité

La Société a l'intention de poursuivre l'administration de ses actifs résiduels et n'envisage pas de développer de nouvelles activités.

(b) Emploi – Composition des organes sociaux et de direction

L'Offre n'aura aucun impact en matière d'emploi et elle n'entraînera pas de changement au sein des organes sociaux.

(c) Statut juridique de la Société

La Société n'envisage pas d'apporter de modifications à ses statuts à la suite de l'Offre, à l'exception de celles requises afin de refléter les conséquences de la réalisation de la réduction de capital consécutive à la réalisation de l'Offre.

[8] Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.
[9] Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

(d) Cotation des actions de la Société et retrait obligatoire

Comme indiqué à la section 1.2.2 de la Note d'Information, l'Actionnaire Majoritaire de la Société envisage, en fonction du résultat de l'Offre, de déposer auprès de l'AMF un projet d'OPAS sur le solde des actions F.I.E.B.M. qui ne seraient pas détenues par l'Actionnaire Majoritaire à l'issue de l'Offre et, si les conditions sont réunies, de mettre en œuvre un retrait obligatoire afin de retirer la société F.I.E.B.M. de la cote.

L'éventuelle OPAS serait notamment conditionnée à l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire de la Société des éventuels financements nécessaires pour le dépôt de celle-ci, et à la décision de conformité de l'AMF sur l'OPAS.

L'indemnisation qui serait proposée aux actionnaires de F.I.E.B.M. dans le cadre de l'OPAS et du retrait obligatoire, le cas échéant, serait, toutes choses étant égales par ailleurs, identique au prix proposé dans le cadre de l'Offre, soit un montant égal à 11,50 euros par action (dividende attaché).

Par ailleurs, la Société a été informée par son Actionnaire Majoritaire que celui-ci n'envisage pas de céder sa participation dans la Société à l'issue de l'Offre, mais au contraire de l'accroître dans le cadre notamment de l'OPAS qui pourrait être déposée à l'issue de l'Offre en fonction des résultats de celle-ci, afin de retirer la Société de la cote.

(e) Distribution de dividendes

La Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois dernières années. La future politique de distribution de dividendes de la Société sera déterminée en fonction de sa capacité distributive dans le respect des dispositions légales, règlementaires et statutaires applicables.

(f) Actions autodétenues

A la date de la présente Note d'Information, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

(g) Synergies, gains économiques et perspectives d'une fusion

S'agissant d'une offre publique de rachat par la Société de ses propres actions en vue de leur annulation, l'Offre ne s'inscrit pas dans un projet de rapprochement avec d'autres sociétés. En conséquence, elle n'entraîne la réalisation d'aucune synergie ou gain économique. En outre, à la date de la Note d'Information, aucune fusion n'est envisagée à la suite de l'Offre.

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

1.3.1 Conditions de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, l'Établissement Présentateur, agissant pour le compte de la Société, a déposé le projet d'Offre auprès de l'AMF le 22 juin 2023 sous la forme d'une offre publique de rachat d'actions portant sur un nombre maximum de 837.648 actions de la Société, représentant à la date de la présente Note d'Information, 43,83% du capital et 32,02% des droits de vote de F.I.E.B.M.

L'Offre est effectuée sous réserve de la publication par la Société d'un avis de rachat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires.

ODDO BHF SCA garantit, conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

1.3.2 Termes de l'Offre

La Société propose à ses actionnaires de racheter en numéraire au prix de 11,50 euros par action, par voie d'offre publique de rachat d'actions, un nombre maximum de 837.648 actions de la Société en vue de leur annulation ultérieure, en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce.

Le Prix de l'Offre a été fixé coupon attaché. Par conséquent, le Prix de l'Offre par action sera diminué du montant de tout dividende ou de toute distribution dont le détachement ou le paiement interviendrait préalablement à la date de règlement-livraison de chaque rachat d'actions de la Société effectué dans le cadre de l'Offre.

Le Prix de l'Offre par action extériorise une prime de +27,8% par rapport au cours spot du 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre) et une prime de +30,6% par rapport aux moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur une période de 60 jours précédant l'annonce de l'Offre.

Le prix de l'Offre, soit 11,50 euros par action F.I.E.B.M. est en cohérence avec le prix de 253 euros par Part de Fondateur fixé par le collège d'experts indépendants[10] dans le cadre du rachat des Parts de Fondateur en application de la parité théorique de 22x utilisée dans le rapport dudit collège d'experts indépendants sur les Parts de Fondateur (disponible sur le site de la Société)[11].

1.3.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date de la Note d'Information, le capital de la Société est composé de 1.911.000 actions et de 2.967.496 droits de vote théoriques.

Comme indiqué ci-avant, à la date de la présente Note d'Information, l'Offre porte sur un nombre maximum de 837.648 actions de la Société, soit à la date de la Note d'Information, sur 43,83% du capital et 32,02% des droits de vote sur la base d'un nombre total de 1.911.000 actions et de 2.967.496 droits de vote théoriques de la Société, correspondant à l'intégralité des actions non détenues par l'Actionnaire Majoritaire qui a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce (voir sections 1.2.2 et 1.5 de la Note d'Information).

1.3.4 Instruments financiers donnant accès au capital de la Société

Il n'existe, à la date de la Note d'Information, aucun droit, titre de capital ou instrument financier donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

1.3.5 Mécanisme de réduction

Toutes les demandes de rachat d'actions F.I.E.B.M. dans le cadre de l'Offre seront intégralement servies et aucune réduction ne sera appliquée aux demandes de rachat, compte

[10] Monsieur Rémi Savournin et le cabinet Ledouble représenté notamment par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho.

[11] Soit (11,5 x 1.911.000 + 253 x 10.500) / (1.911.000 + (10.500 x 22)) = 11,50 €.

tenu du nombre d'actions visées et de l'engagement de non-apport de l'Actionnaire Majoritaire rappelé aux sections 1.2.2 et 1.5 de la Note d'Information.

1.3.6 Modalités de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ODDO BHF SCA, agissant pour le compte de la Société, a déposé le 22 juin 2023 le projet d'Offre auprès de l'AMF. L'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition du projet de Note d'Information auprès du public par la Société, a été diffusé le 22 juin 2023.

Selon le calendrier indicatif, l'Offre sera ouverte le 20 juillet 2023 après publication par la Société, prévue le 19 juillet 2023, de l'avis d'achat visé aux articles R.225-153 et R.225-154 du Code de commerce. Le calendrier indicatif de l'Offre figure en section 0 ci-après.

Conformément à l'article 231-27 du règlement général de l'AMF, la Note d'Information visée par l'AMF sera mise à disposition gratuitement au siège de la Société ainsi qu'auprès de ODDO BHF SCA. Elle sera également mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF. La Société diffusera un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ce document.

En application de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, les autres informations relatives à la Société (notamment juridiques, comptables et financières) seront mises à disposition gratuitement et diffusées dans les mêmes conditions.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier et un avis annonçant les modalités de l'Offre et son calendrier. L'Offre sera ouverte pendant une durée de 58 jours calendaires et se clôturera, selon le calendrier indicatif de l'Offre, le 15 septembre 2023. Elle sera centralisée par Euronext Paris.

1.3.7 Transmission des demandes de rachat par les actionnaires

Les actionnaires de F.I.E.B.M. qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre dans les conditions proposées devront remettre un ordre d'apport à l'Offre suivant les modalités retenues (i) par l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte s'agissant des actionnaires détenant leurs actions F.I.E.B.M. au nominatif administré ou par tout intermédiaire financier auprès de qui les actions F.I.E.B.M. détenues au porteur sont présentées, ou (ii) par Uptevia, 12 place des Etats-Unis – CS 40083 92549 – Montrouge Cedex France, s'agissant des actionnaires détenant leurs actions F.I.E.BM. au nominatif pur.

Les ordres d'apport à l'Offre devront être transmis par les actionnaires détenant leurs actions F.I.E.BM. au nominatif administré ou au porteur à leur intermédiaire financier conformément au modèle qui sera mis à leur disposition par ledit intermédiaire financier, au plus tard le dernier jour de l'Offre, étant précisé que ces ordres d'apport pourront être révoqués à tout moment jusqu'à la date de clôture de l'Offre, date au-delà de laquelle ils deviendront irrévocables.

En outre, les actionnaires détenant leurs actions F.I.E.B.M. au nominatif pur devront transmettre à Uptevia leurs ordres d'apport à l'Offre conformément au modèle qui sera mis à

leur disposition par Uptevia, au plus tard le dernier jour de l'Offre, étant précisé que ces ordres d'apport pourront être révoqués à tout moment jusqu'à la date de clôture de l'Offre, date au-delà de laquelle ils deviendront irrévocables.

Toutes les demandes de rachat d'actions F.I.E.B.M. dans le cadre de l'Offre seront intégralement servies et aucune réduction ne sera appliquée aux demandes de rachat, compte tenu du nombre d'actions visées et de l'engagement de non-apport de l'Actionnaire Majoritaire rappelé aux sections 1.2.2 et 1.5 de la Note d'Information. En conséquence, lors de leur demande de rachat, les actionnaires ne seront pas tenus de faire bloquer les actions non présentées au rachat et dont ils auront déclaré être propriétaires sur le compte tenu par leur intermédiaire financier jusqu'à la publication du résultat de l'Offre.

Les éventuels frais dus par les actionnaires apportant leurs actions à l'Offre ne seront pas pris en charge par la Société. Les actions présentées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit.

Apport d'actions auxquelles sont attachés des droits de vote double

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, un droit de vote double est attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription continue au nominatif depuis une période au moins égale à deux ans au nom d'un même actionnaire.

Les actionnaires titulaires (i) d'actions auxquelles sont attachés des droits de vote double en raison de leur inscription continue au nominatif au nom du même actionnaire depuis une période au moins égale à deux ans et (ii) d'actions à droit de vote simple, qui ne souhaiteraient apporter qu'une partie de leurs titres à l'Offre et en priorité leurs actions à droit de vote simple, sont invités à en faire spécifiquement la demande auprès de leur intermédiaire financier (après le cas échéant, la conversion de la détention en nominatif pur en nominatif administré, conformément à ce qui est indiqué ci-dessus, pour ceux qui détiennent leurs actions au nominatif pur).

1.3.8 Règlement du prix – annulation des actions rachetées

L'Offre sera centralisée par Euronext Paris. Le paiement du Prix de l'Offre de 11,50 euros par action rachetée dans le cadre de l'Offre interviendra à l'issue de la centralisation et de la publication par l'AMF des résultats de l'Offre, selon le calendrier de règlement livraison de l'Offre publié par Euronext Paris et après purge de toute éventuelle opposition de créanciers et expiration du délai prévu à l'article L.225-205 du Code de commerce.

Les actions rachetées dans le cadre de l'Offre seront annulées par F.I.E.B.M. dans les conditions prévues par l'article R. 225-158 du Code de commerce. Les actions annulées ne confèreront plus aucun droit social et ne donneront, notamment, plus droit aux dividendes ou acomptes sur dividendes, réserves, primes ou aux actifs sociaux.

Si les actions présentées à l'Offre n'atteignent pas le nombre d'actions à acheter, le capital social de la Société sera réduit à due concurrence des actions achetées conformément à l'article R. 225-155 du Code de commerce.

1.4 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre et un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

Le calendrier ci-dessous est présenté à titre indicatif :

Date	Principales étapes de l'Offre
21 juin 2023	Assemblée Générale extraordinaire de la Société autorisant la réduction de capital non motivée par des pertes
22 juin 2023	Dépôt au greffe du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence du procès-verbal de l'Assemblée Générale et début du délai d'opposition des créanciers (20 jours calendaires)
22 juin 2023	Dépôt du projet d'Offre et du projet de Note d'Information auprès de l'AMF
	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société du projet de Note d'Information
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif au dépôt et à la mise à disposition du public du projet de Note d'Information
12 juillet 2023	Expiration du délai d'opposition des créanciers de F.I.E.B.M.
18 juillet 2023	Décision de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa sur la Note d'Information
	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société de la Note d'Information visée par l'AMF
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif à la mise à disposition de la Note d'Information visée par l'AMF
19 juillet 2023	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société du document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M.
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif à la mise à disposition du document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M.
	Publication des avis d'achat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des annonces légales obligatoires, conformément aux articles R. 225-153 et R. 225-154 du Code de commerce
20 juillet2023	Ouverture de la période d'Offre
15 septembre 2023	Clôture de la période d'Offre (dernier jour de passage des ordres de vente sur le marché)
A partir du	Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre

18 septembre 2023	Publication par Euronext Paris de l'avis relatif au résultat de l'Offre et aux modalités du règlement-livraison
	Règlement-livraison des actions apportées à l'Offre
	Décision du Conseil d'administration de la Société : - Constatation des résultats de l'Offre - Annulation des actions rachetées dans le cadre de l'Offre - Constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital de F.I.E.B.M.

1.5 ENGAGEMENTS DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE F.I.E.B.M.

L'Actionnaire Majoritaire a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les 1.073.352 actions de la Société qu'il détient, directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, représentant 56,17% du capital social et 67,98% des droits de vote de la Société, soit l'intégralité de ses actions F.I.E.B.M.

A l'exception de l'engagement décrit ci-dessus, la Société n'a connaissance d'aucun autre engagement d'apport ou de non-apport à l'Offre des principaux actionnaires de F.I.E.B.M.[12].

1.6 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France.

La Note d'Information n'est pas destinée à être distribuée dans des pays autres que la France. L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement, ni d'aucun visa en dehors de la France.

Les actionnaires la Société en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre, à moins que la réglementation qui leur est applicable ne le leur permette sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de la Société. En effet, la participation à l'Offre et la distribution de la Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions en dehors de France. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes faisant l'objet de telles restrictions, directement ou indirectement, et n'est pas susceptible d'acceptation s'agissant d'ordres émanant de pays au sein desquels l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes en possession de la Note d'Information doivent se conformer aux restrictions en vigueur au sein de leur pays. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements applicables aux places de marché des pays en question.
La Société décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

La Note d'Information ainsi que tous les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent ni une offre de vente, ni une sollicitation, ni une offre d'achat de titres dans un pays au sein duquel l'Offre serait illégale.

En outre, il est précisé que l'Offre n'est pas ouverte ou soumise au contrôle et/ou à l'autorisation d'une quelconque autorité réglementaire, ailleurs qu'en France et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

[12] Voir section 5 de la présente Note d'Information concernant les intentions des administrateurs de la Société possédant des actions de la Société.

En particulier, la présente Note d'Information ne constitue pas une Offre faite, directement ou indirectement, aux États-Unis, à des personnes se trouvant aux États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des États-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du présent document, et aucun autre document relatif à celui-ci ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux États-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire de la Société ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis de copie du présent document ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des États-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres, et (iv) qu'il n'est ni mandataire ni représentant agissant pour le compte d'une autre personne qui lui aurait communiqué des instructions depuis les États-Unis.

Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

1.7 REGIME FISCAL DE L'OFFRE

Les développements qui suivent résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société apportant leurs actions à l'Offre et ne sont donnés qu'à titre d'information générale. Ils ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de la Société. Ces conséquences fiscales résultent des dispositions légales françaises actuellement en vigueur telles qu'interprétées par l'administration fiscale et qui sont susceptibles d'être affectées à l'avenir par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif) ou par un changement de leur interprétation par les juridictions et/ou l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui participeront à l'Offre. À cet égard, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux ou dispositifs fiscaux de faveur (réductions ou crédits d'impôt, abattements, etc.) susceptibles de s'appliquer aux porteurs de titres de la Société qui participeront à l'Offre.

Les personnes qui participeront à l'Offre sont invitées à s'informer, auprès de leur conseil fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière afin d'étudier avec lui leur situation particulière et vérifier que les dispositions résumées ci-après leur sont effectivement applicables.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclues entre la France et cet État.

D'une manière générale, les actionnaires n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur État de résidence auprès de leur conseil fiscal habituel.

1.7.1 Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

Les développements qui suivent résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations ou ne détenant pas d'actions acquises dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations ou qui détiennent des actions acquises dans le cadre de plan d'épargne d'entreprise, de groupe ou au titre de dispositifs d'actionnariat salarié sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

(A) Régime de droit commun

Impôt sur le revenu des personnes physiques

En application des articles 150-0 A, 158,6 bis et 200 A du Code général des impôts (ci-après, le « **CGI** ») et sous réserve des cas d'exception prévus par la loi (s'agissant du régime du PEA, voir le 2.14.1.2), les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'Offre sont imposables au prélèvement forfaitaire unique (ci-après, le « **PFU** ») au taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8%, sans abattement (soit un taux global de 30% compte tenu des prélèvements sociaux, cf. infra).

Toutefois, en application de l'article 200 A, 2 du CGI, les contribuables ont la possibilité d'exercer, dans le délai de dépôt de leur déclaration de revenus de l'année concernée, une option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour l'imposition au barème progressif de l'ensemble de leurs revenus de capitaux mobiliers entrant dans le champ d'application du PFU.

Lorsque l'option globale pour l'imposition au barème progressif est exercée, les plus-values de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D, 1 ter du CGI, à savoir :

- un abattement de 50% de leur montant pour les titres détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans, à la date de la cession ;

- un abattement de 65% de leur montant pour les titres détenus depuis plus de huit ans, à la date de la cession.

Sauf exception, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions et prend fin à la date du transfert de propriété. En tout état de cause, ces abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux actions acquises ou souscrites à compter du 1er janvier 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D, 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'année de cession puis, en cas de solde négatif, sur celles des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est possible). Si l'option susvisée est appliquée, l'abattement pour durée de détention s'applique, le cas échéant, au gain net ainsi obtenu. Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-

value lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

Le cas échéant, l'apport des actions à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes actions apportées à l'Offre. Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les conséquences de l'Offre dans l'hypothèse où celle-ci aurait pour effet de remettre en cause un éventuel report ou sursis d'imposition ou une éventuelle réduction d'impôt spécifique dont ils ont antérieurement bénéficié.

Prélèvements sociaux

Les plus-values de cession de valeurs mobilières et de titres assimilés réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'Offre sont également soumises, avant application, le cas échéant, des abattements pour durée de détention (en cas d'option pour l'application du barème progressif s'agissant d'actions acquises avant le 1er janvier 2018), aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2%, qui se décompose comme suit :

- 9,2% au titre de la contribution sociale généralisée (ci-après, la « CSG »), en application des articles L. 136-7 et L. 136-8 du code de la sécurité sociale ;

- 0,5% au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale, en application des articles 1600-0 H et 1600-0 J du CGI ;

- 7,5% au titre du prélèvement de solidarité, en application de l'article 235 ter du CGI.

Si les plus-values sont soumises au PFU au taux forfaitaire d'impôt susvisé de 12,8%, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement de ces plus-values au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG sera partiellement déductible du revenu imposable l'année de son paiement (à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable).

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Par ailleurs, il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV, 1° du CGI, à l'exclusion des plus-values visées au I de l'article 150-0 B ter du CGI, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné au 1 ter de l'article 150-0 D du CGI, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI, lorsque ce revenu fiscal de référence excède certaines limites.

Le revenu de référence visé comprend notamment les plus-values de cession des actions réalisées par les contribuables concernés (avant application de l'abattement pour une durée de détention lorsque celui-ci est applicable, en cas d'option pour le barème progressif).
Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 euros et inférieure ou égale à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à

la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros et inférieure ou égale à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ;

- 4% à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 d'euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Les actionnaires de la Société sont donc invités, compte tenu des spécificités de cette contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de vérifier avec lui l'application des dispositions ici résumées.

(B) PEA (Plan d'Epargne en Actions)

Les personnes qui détiennent leurs actions dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du plan, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values nettes générées par les placements effectués dans le cadre du plan, à condition notamment que ces produits et plus-values soient réinvesties dans le PEA ;

- au moment de la clôture du plan ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si la clôture ou le retrait partiel interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, sauf cas particuliers) à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan.

Ce gain n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-avant, mais reste soumis aux prélèvements sociaux décrits ci-dessus (étant précisé que le taux applicable est susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain net a été réalisé et selon la date d'ouverture du plan).

Il est précisé que les plus ou moins-values éventuellement constatées lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année (ou, sous certaines conditions, en cas de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture) peuvent donner lieu à compensation avec des plus ou moins-values de même nature (i.e. notamment ceux réalisés à l'occasion de la cession des droits sociaux et de valeurs mobilières soumises au régime de l'article 150-0 A du CGI, quel que soit leur taux d'imposition) réalisés au cours de la même année et, le cas échéant, des dix années suivantes.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre de la note d'information, sont applicables en cas de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les actionnaires détenant leurs actions dans le cadre de PEA et souhaitant participer à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de terminer les conséquences de la cession de leurs actions figurant sur le PEA dans le cadre de l'Offre et le régime fiscal d'une telle cession, notamment en ce qui concerne l'imputation des frais.

1.7.2 Personnes morales résidente de France assujetties à l'impôt sur les sociétés en France

(A) Régime de droit commun

Les plus-values réalisées lors de la cession des titres dans le cadre de l'Offre sont en principe comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés (ci-après, l'« **IS** ») au taux de droit commun. En application du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI, le taux normal de l'impôt sur les sociétés est fixé, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, à 25%.

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues à l'article 219, I, b du CGI, d'une réduction du taux de l'IS à 15% dans la limite de 42.500 euros de bénéfice imposable pour une période de douze mois.

En outre, ces plus-values sont également soumises, en principe, à la contribution sociale de 3,3% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI).

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues à l'article 235 ter ZC du CGI, d'une exonération de cette contribution sociale de 3,3%.

Il est en enfin précisé que (a) certains des seuils et taux mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale et que (b) l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

En principe et sauf régime particulier, les moins-values réalisées lors de la cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre viendront, en principe et sauf régime particulier, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal afin de déterminer le taux d'IS qui leur est applicable.

(B) Régime fiscal des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI, le montant net des plus-values à long terme afférentes à des titres qualifiés de « titres de participation » au sens de cet article (sauf notamment les titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du même article) et détenus depuis au moins deux ans est exonéré d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges égale à 12% du montant brut des plus-values réalisées. Cette réintégration est soumise à l'IS au taux de droit commun, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3%.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI, (a) les titres qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, (b) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (c) les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI à condition de détenir au moins 5% des droits de vote de la société émettrice (ce qui suppose donc la détention d'une participation au moins égale à 5% du capital et des droits de vote de la Société), sous réserve que ces actions ou titres soient inscrits au compte « titres de participation » ou à une subdivision spéciale d'un autre compte correspondant à leur qualification comptable.

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions de la Société qu'ils détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel sur ce point.

1.7.3 Actionnaires non-résidents de France

Sous réserve de l'application de la convention fiscale internationale concernée et des règles particulières éventuellement applicables, le cas échéant, par exemple aux actionnaires personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié, les plus-values de cession réalisées dans le cadre de l'Offre par les actionnaires qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France sont en principe exonérées d'impôt en France, sous réserve, s'agissant des entreprises, que ces plus-values ne soient pas rattachables à l'actif d'un établissement stable ou à une base fixe d'affaires soumis à l'IS en France à l'actif duquel seraient inscrits les titres.

Par exception, ces plus-values de cession peuvent être imposables en France lorsque le cédant (personne physique ou personne morale) a détenu, directement ou indirectement, seul ou avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants, une participation représentant plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la Société à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession (articles 244 bis B et 244 bis C du CGI) ou lorsque la Société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 244 bis A du CGI.

Enfin, quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la Société, les plus-values de cession sont imposées au taux forfaitaire de 75% lorsque le cédant est une personne ou un organisme domicilié, établi ou constitué hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnées au 2° du 2 bis du même article 238-0 A, sauf s'ils apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un État ou territoire non coopératif. La liste des Etats ou territoires non coopératifs est publiée par arrêté ministériel et est censée être mise à jour au moins une fois chaque année conformément au 2 de l'article 238-0 A du CGI. La cession des actions dans le cadre de l'Offre peut avoir pour effet de mettre fin au sursis de paiement qui s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques ayant transféré leur domicile fiscal hors de France et soumises au dispositif d' « exit tax » prévu par les dispositions de l'article 167 bis du CGI.

Les actionnaires de la Société n'ayant pas leur résidence fiscale en France sont invités à analyser leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur État de résidence fiscale.

1.7.4 Droits d'enregistrement

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société cotée qui a son siège social en France à moins que la cession ne soit constatée par un acte en France ou à l'étranger. Dans ce dernier cas, la cession des actions doit faire l'objet d'un enregistrement dans le mois qui suit sa réalisation qui donne lieu, en application de l'article 726 du CGI, au paiement d'un droit au taux proportionnel de 0,1% assis

sur le plus élevé du prix de cession ou de la valeur réelle des titres, sous réserve de certaines exceptions visées au II de l'article 726 précité.

En application de l'article 1712 du CGI, les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où la cession serait constatée par un acte, seront à la charge du cessionnaire (sauf stipulation contractuelle contraire). Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues au paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

1.7.5 Taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières (ci-après, la « **TTF** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1er décembre de l'année précédant l'année d'imposition. La Société ne figure pas sur la « Liste des sociétés françaises dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros » entrant dans le champ d'application de la TTF au 1er décembre 2022 publiée en annexe au Bulletin Officiel des Finances Publiques, et la TTF ne sera par conséquent pas due.

1.7.6 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société participant à l'Offre soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, ou dont les actions sont issues de dispositifs d'actionnariat salarié sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

1.8 MODALITE DE FINANCEMENT ET FRAIS LIES A L'OFFRE

1.8.1 Mode de financement de l'Offre

Le financement de l'Offre sera réalisé au moyen de la trésorerie disponible de la Société résultant du produit net de la Cession.

1.8.2 Frais liés à l'Offre

Le coût d'acquisition de 100% des titres visés par l'Offre (voir paragraphe ci-dessus 1.3.3 « *Titres visés par l'Offre* ») s'élèverait à un montant d'environ 10,1 M€, qui se décomposerait comme suit :

- environ 9,6 M€ consacrés au paiement du prix d'acquisition de 100% des actions visées par l'Offre étant rappelé que l'Actionnaire Majoritaire a pris l'engagement de ne pas apporter ses actions à l'Offre (voir sections 1.2.2 et 1.5 de la Note d'Information), et

- environ 0,5 M€ au titre des honoraires et frais engagés en vue de la réalisation de l'Offre (notamment les honoraires et frais des conseillers financiers et de l'Etablissement Présentateur, conseils juridiques, commissaires aux comptes et autres consultants de la Société, ainsi que les frais de communication et autres taxes et / ou commissions applicables).

1.9 INCIDENCE DE L'OFFRE SUR L'ACTIONNARIAT, LES COMPTES ET LA CAPITALISATION BOURSIERE DE LA SOCIETE

1.9.1 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote

A la date de la présente Note d'Information, le capital de F.I.E.B.M. est divisé en 1.911.000 actions. La répartition du capital et des droits de vote théoriques (au nombre de 2.967.496) au jour de la présente Note d'Information figure à la section 1.2.3 ci-avant.

L'actionnariat évoluerait comme suit, après annulation des actions apportées à l'Offre dans les hypothèses d'un taux d'apport à l'Offre de 50% et 100% en prenant en compte les engagements de non apport mentionnés en section 1.5 :

Répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M. après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 50% des actions visées par l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer[13]	1.022.152	68,5%	1.966.012	78,88%
Société Anonyme Immobilière Michelet II[14]	51.200	3,43%	51.200	2,05%
Total Actionnaire Majoritaire	**1.073.352**	**71,93%**	**2.017.212**	**80,94%**
Thibault Marquet-Ellis	32.796	2,20%	65.592	2,63%
Bruno Marquet-Ellis[15]	10.000	0,67%	20.000	0,80%
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis[16]	**42.796**	**2,87%**	**85.592**	**3,43%**
Stéphane Reznikow[17]	49.554	3,32%	49.554	1,99%
Flottant	326.474	21,88%	339.996	13,64%
Total	**1.492.176**	**100,00%**	**2.492.354**	**100,00%**

[13] Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.
[14] Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
[15] Conformément à la procuration en date du 27 juin 2022 et relative à l'assemblée générale du 30 juin 2022.
[16] Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.
[17] Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

Répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M. après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 100% des actions visées par l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer[18]	1.022.152	95,23%	1.966.012	97,46%
Société Anonyme Immobilière Michelet II[19]	51.200	4,77%	51.200	2,54%
Total Actionnaire Majoritaire	**1.073.352**	**100,00%**	**2.017.212**	**100,00%**
Thibault Marquet-Ellis	-	-	-	-
Bruno Marquet-Ellis	-	-	-	-
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis[20]	-	-	-	-
Stéphane Reznikow[21]	-	-	-	-
Flottant	-	-	-	-
Total	**1.073.352**	**100,00%**	**2.017.212**	**100,00%**

1.9.2 Incidence sur les comptes de la Société

Les calculs de l'incidence de l'Offre sur les capitaux propres et les résultats consolidés de la Société, qui figurent dans le tableau ci-après, ont été effectués à partir des comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2022, sur la base des hypothèses suivantes :

- rachat de 837.648 actions (soit l'intégralité des actions visées par l'Offre) au prix de 11,50 euros par action, soit un montant total de 9.632.952 euros (hors frais), puis annulation des actions rachetées ; et

- nombre d'actions existantes s'élevant à 1.073.352 post-annulation.

Il est précisé que le tableau ci-dessous ne tient pas compte du paiement du prix de rachat des Parts de Fondateur aux porteurs de parts d'un montant total de 2.656.500 euros, lequel interviendra à compter du 3 juillet 2023 conformément à la 9ème résolution de l'Assemblée Générale.

[18] Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.
[19] Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
[20] Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.
[21] Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

	Avant rachat et annulation des actions visées par l'Offre	Après rachat et annulation de 100% des actions visées par l'Offre
Capitaux propres au 31 décembre 2022	18.964.530 EUR	9.331.578 EUR
Trésorerie et équivalents au 31 décembre 2022	19.139.219 EUR	9.506.267 EUR
Résultat net au 31 décembre 2022	13.232.245 EUR	3.599.293 EUR
Nombre d'actions	1.911.000	1.073.352
Capitaux propres par action au 31 décembre 2022	9,92 EUR	8,69 EUR
Résultat net par action au 31 décembre 2022	6,92 EUR	3,35 EUR

1.9.3 Incidence sur la capitalisation boursière

Sur la base du cours de clôture de l'action F.I.E.B.M. au 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre avec un cours spot à 9 euros), la capitalisation boursière s'élevait à environ 17.199.000 euros.

Après réduction de capital, dans l'hypothèse où la totalité des 837.648 actions seraient apportées à l'Offre puis annulées, le nombre d'actions composant le capital social serait de 1.073.352 et la capitalisation boursière de la Société s'élèverait à environ 9.660.168 euros sur la base du cours de clôture au 22 décembre 2022 de 9 euros.

1.10 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

A l'exception des engagements décrits à la section 1.5 de la Note d'Information, la Société n'a connaissance d'aucun accord ou engagement susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

2. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Le Prix de l'Offre proposé par la Société est de 11,50 euros par action F.I.E.B.M., payable en numéraire, soit une prime de 27,8% par rapport au cours de clôture de 9,00 € au 22 décembre 2022 (veille du jour de d'annonce de l'Offre).

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre figurant ci-dessous ont été préparés par ODDO BHF SCA, Etablissement Présentateur de l'Offre agissant pour le compte de la Société.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été obtenus à partir d'une approche de valorisation multicritères de F.I.E.B.M. Les principales méthodes usuelles d'évaluation ont été envisagées. Ces éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été établis en plein accord avec la Société, notamment en ce qui concerne les différentes méthodes d'évaluation et les hypothèses retenues.

La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités de F.I.E.B.M., de sa taille et de ses secteurs d'activité sur la base des informations transmises par la Société.

2.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

2.1.1 Présentation générale

F.I.E.B.M. est une société anonyme de droit français dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (cf. 1.1. de la présente note).

Conformément à l'article 2 de ses statuts, « *la Société a pour objet :*

- *Toutes les opérations mobilières et immobilières : achat, vente, location, affermage, prise à bail, avec ou sans promesse de vente, échange, sociétés de toutes formes, lotissements, morcellements, constructions, aménagements, installations et ameublements, etc…*

- *Toutes les opérations de crédit sur immeubles, emprunts, prêts, affectations hypothécaires, ouverture de crédit, subrogations dans tous les privilèges et hypothèques, cessions et acquisitions d'antériorités.*

- *Toutes opérations bancaires, financières agricoles, industrielles, commerciales de nature à valoriser de manière temporaire ou permanente les immeubles de la société, et spécialement les opérations hôtelières, camping, caravaning, nautisme.*

Enfin, toutes opérations commerciales ou financières portant sur des biens ou droits mobiliers. »

La cotation des actions F.I.E.B.M. s'effectue selon le mode « Double Call Auction » avec une cotation quotidienne à 11h30 et 16h30. Le cours est suspendu depuis le 23 décembre 2022, date de l'annonce de l'Offre.

Figure 1 – Historique du cours de bourse sur 10 ans

Pour mémoire, F.I.E.B.M. a également émis 10.500 PDF sous le code ISIN FR0000062507, qui ont récemment fait l'objet d'un rachat par la Société en vue de leur annulation (cf. supra).

Ainsi, les titres de la société F.I.E.B.M. en circulation au moment du dépôt de l'Offre sont uniquement composés des 1.911.000 actions F.I.E.B.M. composant le capital de la Société.

La Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par Mme Marie-Catherine Sulitzer, son Actionnaire Majoritaire (cf. 1.2.3. de la présente note).

Le conseil d'administration de F.I.E.B.M. est composé de trois membres :

- madame Marie-Catherine Sulitzer, administratrice et présidente directrice générale de F.I.E.B.M.) ;
- madame Anne Bressier-Cool, administratrice ; et
- monsieur Philippe Hellmuth, administrateur.

2.1.2 Contexte de l'opération

Jusqu'en juin 2022, la Société (i) exploitait un camping-caravaning (camping « Lou Souleï ») implanté à Carry-le-Rouet, proposant à la location c. 500 emplacements de caravaning, c. 100 mobil-home et c. 15 chalets, et (ii) exerçait une activité de location-gérance d'un restaurant situé au sein du camping. Le chiffre d'affaires moyen réalisé entre 2017 et 2021 est de c. 3 M€, dont c. 90% via l'activité de caravaning.

Le 19 janvier 2022, le conseil d'administration de la Société a approuvé un projet de cession d'une partie de l'actif de la Société aux sociétés SNC WH et VS Campings France (information communiquée publiquement le 16 février 2022).

La cession de la propriété formant une installation de camping à Carry-le-Rouet et du fonds de commerce attaché est intervenue quelques mois plus tard le 27 juin 2022, pour un prix total de 20,5 M€.

Suite à la cession susvisée, la Société exerce une activité de location de place de stationnement (parc de stationnement à Marseille et 3 garages à Carry-le-Rouet) pour laquelle aucun changement de destination n'est prévu, et d'administration de ses actifs résiduels (dont une villa en location). La Société détient également quelques actifs ne générant pas de sources de revenus (terrains de tennis à Carry-le-Rouet et divers terrains à Carry-le-Rouet, Saint-Chamas et Sausset-les-Pins).

En outre, la Société n'emploie plus que deux salariés (notamment le gardien du parking de Marseille).

La Société détient également c. 90% d'une filiale, le Groupement Forestier Bois de Tivernoux, dont le siège social est situé La Brelinquinerie 78720 La Celle-Les-Bordes, immatriculée sous le numéro 331 533 588 au RCS de Versailles. Cette société détient un actif immobilier situé à la Brelinquinerie, celui-ci étant en cours de cession.

Dans ce contexte, la Société a annoncé par communiqué de presse, le 23 décembre 2022, la mise en œuvre de plusieurs opérations successives comprenant :

- le rachat par la Société des 10.500 Parts de Fondateur conformément aux statuts de la Société, en application des dispositions de l'article 8 ter de la loi du 23 janvier 1929 et du décret n° 67-452 du 6 juin 1967 (en vue de leur annulation) ; puis

- le dépôt de l'Offre portant sur l'ensemble des actions F.I.E.B.M., à l'exception de celles détenues par l'actionnaire de contrôle, qui a pris l'engagement de ne pas apporter ses actions à l'Offre, soit 837.648 actions F.I.E.B.M. représentant 43,83% du capital et 32,02% des droits de vote de la Société.

Le communiqué indiquait notamment qu'en fonction du résultat de l'Offre, l'Actionnaire Majoritaire envisageait de déposer un projet d'OPAS aux mêmes conditions financières, toutes choses égales par ailleurs et dividende attaché, que celles présentées dans le cadre de la présente Offre sous réserve de l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire des éventuels financements nécessaires et de la décision de conformité de l'AMF.

Le communiqué indiquait enfin que la Société avait été informée par son actionnaire de contrôle de son intention, si les conditions étaient réunies à l'issue de l'OPAS, de solliciter auprès de l'AMF la mise en œuvre d'un retrait obligatoire afin de retirer la société F.I.E.B.M. de la cote.

Enfin, le 21 juin 2023, l'Assemblée Générale a approuvé la résolution relative à l'autorisation de procéder à une réduction de capital d'un montant nominal maximal total de 1.276.986 € par voie de rachat par la Société d'un maximum de 837.648 de ses propres actions en vue de leur annulation, de sorte que l'Offre est uniquement conditionnée à la décision de conformité de l'AMF sur l'Offre.

2.2 ANALYSE FINANCIERE DE F.I.E.B.M.

L'analyse des états financiers de F.I.E.B.M. présente un intérêt limité au regard de la cession quasi-totale des actifs de la Société en juin 2022 et sont présentés à titre indicatif. La Société possède une filiale, le Groupement Forestier de Bois Tivernoux qui n'est pas consolidé dans les comptes au regard de sa taille, conformément à l'article L. 233-17-1 du code de commerce.

2.2.1 Compte de résultat sur la période 2020-2022

L'évolution du compte de résultat en normes françaises de la société F.I.E.B.M. est résumée ci-après sur la période 2020-2022.

Figure 3 - Compte de résultat simplifié

en € - FYE 31/12	FY20a	FY21a	FY22a
Chiffre d'affaires	**2 432 030**	**2 970 291**	**1 496 632**
% croissance	*na*	*+22,1%*	*(49,6%)*
Autres produits	521	228	592
Variation de stock de matières	(11 973)	1 359	(30 886)
Autres achats et charges externes	(1 177 125)	(1 329 113)	(1 321 878)
Impôts et taxes	(220 523)	(232 510)	(137 295)
Salaires	(487 701)	(547 513)	(340 368)
Charges sociales	(179 704)	(188 052)	(129 624)
Dotations aux dépréciations (actif circulant)	(55 833)	(12 878)	-
Autres charges	(650)	(424)	(1 960)
Excédent Brut d'Exploitation	**299 042**	**661 388**	**(464 787)**
% chiffre d'affaires	*12,3%*	*22,3%*	*(31,1%)*
Reprises sur provisions et amortissement	20 014	3 981	21 686
Dotations aux amortissements (immobilisations)	(354 667)	(287 244)	(134 656)
Dotations aux provisions	(815)	-	-
Résultat d'exploitation	**(36 426)**	**378 125**	**(577 757)**
% chiffre d'affaires	*(1,5%)*	*12,7%*	*(38,6%)*
Produits financiers	6 517	39 688	16 373
Charges financières	(56 240)	(25 333)	(23 000)
Résultat financier	**(49 723)**	**14 355**	**(6 627)**
Produits exceptionnels	20 668	-	20 518 609
Charges exceptionnelles	-	(294)	(2 480 372)
Résultat exceptionnel	**20 668**	**(294)**	**18 038 237**
Impôts sur les bénéfices	-	-	(4 221 609)
Résultat net	**(65 481)**	**392 185**	**13 232 245**
% chiffre d'affaires	*(2,7%)*	*13,2%*	*884,1%*

Source : Société

La Société exerçait comme principale activité le caravaning (représentant c. 90% du chiffre d'affaires 2021), le solde du chiffre d'affaires provenant principalement du bar-restaurant et de la location de parking. Bien qu'impacté significativement par la crise sanitaire, le chiffre d'affaires 2021 est cohérent avec sa « valeur normative » i.e. autour de 3,0 M€ grâce à une hausse significative du nombre de réservations, une baisse du nombre d'annulations et plusieurs actions engagées (renforcement stratégie commerciale, accroissement référencement internet, élargissement des plages calendaires de la saison).

L'année 2022 a été impactée par la cession, au 1er semestre 2022, de la majorité des biens construits et des terrains et du fonds de commerce, soit l'essentiel des actifs de la Société, amputant largement la capacité de réaliser un chiffre d'affaires au 2ème semestre 2022 et générant un résultat exceptionnel important.

Parmi les actifs opérationnels encore détenus par la Société, les emplacements de parking à Marseille en constituent la majeure partie. Ils représentent néanmoins une source de charges importantes, notamment du fait des coûts élevés de syndic, et ne permettent pas à ce jour de dégager de profit.

Du fait de la cession, la Société est redevenue redevable de l'impôt sur les sociétés pour l'année fiscale 2022, ce qui lui a permis d'utiliser l'intégralité du déficit reportable qu'elle avait préalablement cumulé.

L'effectif moyen au cours de l'année 2022 était de 16 salariés. A ce jour, la Société compte deux salariés, dont l'un affecté à des tâches administratives et l'autre s'occupant des emplacements de parking à Marseille.

2.2.2 Bilan sur la période 2020-2022

L'évolution du bilan de la société F.I.E.B.M. sur la période 2020-2022 est résumée ci-dessous.

Figure 4 – Bilan simplifié

en €	déc.-20	déc.-21	déc.-22
Immobilisations incorporelles	279 499	279 430	228 674
Immobilisations corporelles	3 737 887	3 557 814	1 063 407
Immobilisations financières	205 684	205 684	205 684
Actifs immobilisés	**4 223 070**	**4 042 928**	**1 497 765**
Stocks	36 219	37 578	6 692
Créances clients	33 518	28 616	16 927
Dettes fournisseurs	(138 038)	(128 189)	(11 314)
Charges constatées d'avance	74 774	71 296	19 273
BFR d'exploitation	**6 473**	**9 301**	**31 578**
% Chiffre d'affaires	*0,3%*	*0,3%*	*2,1%*
Autres créances	103 559	77 028	2 607 703
Autres dettes	(66 500)	(99 751)	(37 370)
BFR hors exploitation	**37 059**	**(22 723)**	**2 570 333**
% Chiffre d'affaires	*1,5%*	*(0,8%)*	*171,7%*
Besoin en Fonds de Roulement	**43 532**	**(13 422)**	**2 601 911**
% Chiffre d'affaires	*1,8%*	*(0,5%)*	*173,9%*
Dettes financières	(859 934)	(744 522)	(477 798)
Valeurs mobilières de placement	318 245	495 507	475 044
Disponibilités	1 640 853	1 973 480	19 139 219
(Dette financière nette) / Trésorerie nette	**1 099 164**	**1 724 465**	**19 136 465**
Provisions pour risques et charges	(25 668)	(21 686)	(50 000)
IS créances / (dettes)	-	-	(4 221 609)
Actif net	**5 340 100**	**5 732 286**	**18 964 530**
Capitaux social	2 913 301	2 913 301	2 913 301
Ecarts de réévaluation	2 433 310	2 433 310	2 433 310
Réserves	506 818	506 818	506 818
Report à nouveau	(447 846)	(513 328)	(121 142)
Résultat de l'exercice	(65 481)	392 185	13 232 245
Capitaux propres	**5 340 100**	**5 732 286**	**18 964 530**

Source : Société

Les actifs immobilisés sont principalement impactés sur l'année 2022 par suite de la cession de la majorité des biens construits et de terrains ainsi que du fonds de commerce (immobilisations corporelles) en juin 2022 pour 20,5 M€. Concernant le fonds de commerce, au regard des délais fiscaux, le prix de cession a été séquestré, conformément aux règles applicables en la matière, impactant le niveau des « Autres créances » pour 2,5 M€ en 2022.

Le niveau d'endettement de la Société à fin 2022 est de 478 K€, comprenant 3 prêts bancaires incluant un PGE de 500 K€ contracté en 2020.

Les valeurs mobilières de placement (ci-après les « **VMP** ») sont comptabilisées à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leurs valeurs de marché à la date de clôture. La valeur avant provision des VMP s'élève à 700 K€ et 475 K€ post provision pour

dépréciation à hauteur de 225 K€. Les disponibilités de la Société à la clôture de l'exercice s'élevaient à 19 M€, contre 2 M€ pour l'exercice précédent.

Au final, la trésorerie nette s'élève à 19,1 M€ au 31 décembre 2022, principalement impactée par la cession de la majorité des biens construits et de terrains et la trésorerie détenue au sein de la Société.

2.2.3 Tableau des flux de trésorerie sur la période 2020-2022

L'évolution des flux de trésorerie de la société F.I.E.B.M. sur la période 2021-2022 est résumée ci-dessous.

Figure 5 – Tableau de flux de trésorerie

en € - FYE 31/12	FY21a	FY22a
Excédent Brut d'Exploitation	**661 388**	**(464 787)**
(Var. stocks bruts)	*(1 359)*	*30 886*
(Var. créances clients brutes)	*4 902*	*11 689*
(Var. dettes fournisseurs brutes)	*(9 849)*	*(116 875)*
(Var. créances fiscales, sociales, diverses)	*26 531*	*(2 530 675)*
(Var. autres éléments de BFR)	*36 729*	*(10 358)*
(Var. BFR brut)	56 954	(2 615 333)
Flux d'IS	-	-
Flux de trésorerie d'exploitation	**718 342**	**(3 080 120)**
Acquisitions immo	(107 103)	(19 767)
(Var. VMP)	(146 307)	8 540
Cessions d'actifs	-	20 500 000
Flux de trésorerie - y.c. investissements	**464 932**	**17 408 653**
Dividendes	-	-
(Var. des emprunts bancaires)	(115 412)	(266 724)
Résultat financier cash	(16 600)	5 295
Produit opérations de gestion, net	(294)	18 513
Flux de trésorerie total	**332 626**	**17 165 737**

Source : Société

2.3 VALORISATION DE F.I.E.B.M.

2.3.1 Méthodes et références d'évaluation écartées

2.3.1.1 Analyse des objectifs de cours des analystes financiers

L'analyse des objectifs de cours des analystes financiers ne représente pas en tant que telle une méthode, mais repose sur une approche indicative de la valeur en ce qu'elle synthétise des opinions d'analystes qui suivent la valeur. Au cas d'espèce, l'action F.I.E.B.M. ne fait pas l'objet d'un suivi par les bureaux d'analyste et cette méthode n'a donc pas pu être mise en œuvre.

2.3.1.2 Transactions intervenues sur le capital de la Société

Méthode écartée en l'absence d'opération intervenue sur le capital de la société F.I.E.B.M. au cours des dernières années.

2.3.1.3 Méthode des transactions comparables

La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors des opérations de rachat total ou partiel d'entreprises intervenues dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. Cette approche est limitée par la difficulté à identifier des transactions pleinement comparables en termes de taille et de positionnement (géographie, stratégie d'investissement, âge moyen du portefeuille…), ainsi qu'à disposer d'une information complète sur les cibles et les conditions des transactions.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, ne permettant par la mise en œuvre de la méthode analogique par les transactions comparables.

2.3.1.4 Méthode des comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers consiste à déterminer la valeur d'une société par application de multiples auxquels s'échangent les titres de sociétés cotées comparables et par l'application de ces multiples aux agrégats correspondants pour la société étudiée. La pertinence de cette méthode est dépendante du fait de disposer d'un échantillon de sociétés similaires en termes de secteur d'activité, de taille, de profil de risque, de profil géographique et de rentabilité.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, ne permettant lui permettant pas la mise en œuvre de la méthode analogique par les comparables boursiers.

2.3.1.5 Méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie – *discounted cash flows* (DCF)

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une société par l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels issus de son plan d'affaires à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de la Société, en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, soit une situation rendant la mise en œuvre de la méthode par actualisation des flux de trésorerie plus complexe et aléatoire, notamment en cas d'extrapolation. Cette méthode a par conséquent été écartée.

2.3.1.6 Actualisation des dividendes

Cette méthode consiste à actualiser les dividendes futurs de la société F.I.E.B.M. Sa pertinence dépend de la politique de distribution menée par la direction et présente le biais de mieux valoriser les sociétés dont les taux de distribution sont les plus élevés, sans tenir compte de l'impact à moyen terme des arbitrages entre distribution, autofinancement et investissement.

La Société ne verse plus de dividende depuis plusieurs années et ne peut aujourd'hui verser que ses liquidités actuelles ou à provenir de la cession de ses derniers actifs, ce qui ne permet pas de mettre en œuvre la méthode par l'actualisation des dividendes futurs.

2.3.1.7 Actif net comptable

La valeur comptable des capitaux propres est une référence de valorisation déterminée à partir de la valeur comptable des actifs d'une société à laquelle est soustraite la valeur des dettes. L'approche par l'actif net comptable (ci-après l' « **ANC** ») est pertinente mais non suffisante du fait de la nécessité d'évaluer au prix de marché certains actifs présents au sein de la Société.

A titre indicatif, l'ANC était de 9,9 € par action au 31 décembre 2022 (soit 8,6 € par action en prenant en compte la diminution de trésorerie de 2,6 M€ à provenir du processus de rachat des Parts de Fondateur en cours.

2.3.2 Méthodes et références d'évaluation retenues

2.3.2.1 Sources générales

Les travaux d'évaluation sont notamment fondés sur :

- les informations publiques de la Société (rapports annuels et semestriels de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2020, 2021 et 2022) ;

- la valeur des actifs immobiliers issue des rapports d'expertises présenté en Annexe 2 de BPCE mandaté par ODDO BHF SCA dans le cadre du présent rapport d'évaluation et les valeurs des mêmes actifs immobilier extraites du rapport conjoint des experts indépendants sur la valeur des Parts de Fondateur préparé conjointement par le cabinet Ledouble et M. Rémi Savournin (ci-après le « **rapport d'expertise Ledouble** ») ;

- les échanges avec la Société pour appréhender les options de valorisation retenues.

2.3.2.2 Bases de calcul

La Société établit ses comptes selon les normes comptables applicables en France et clôture ses comptes annuels en fin d'année civile. Nous nous référons par conséquent aux derniers comptes annuels au 31 décembre 2022 publiés et certifiés par le commissaire aux comptes de la Société.

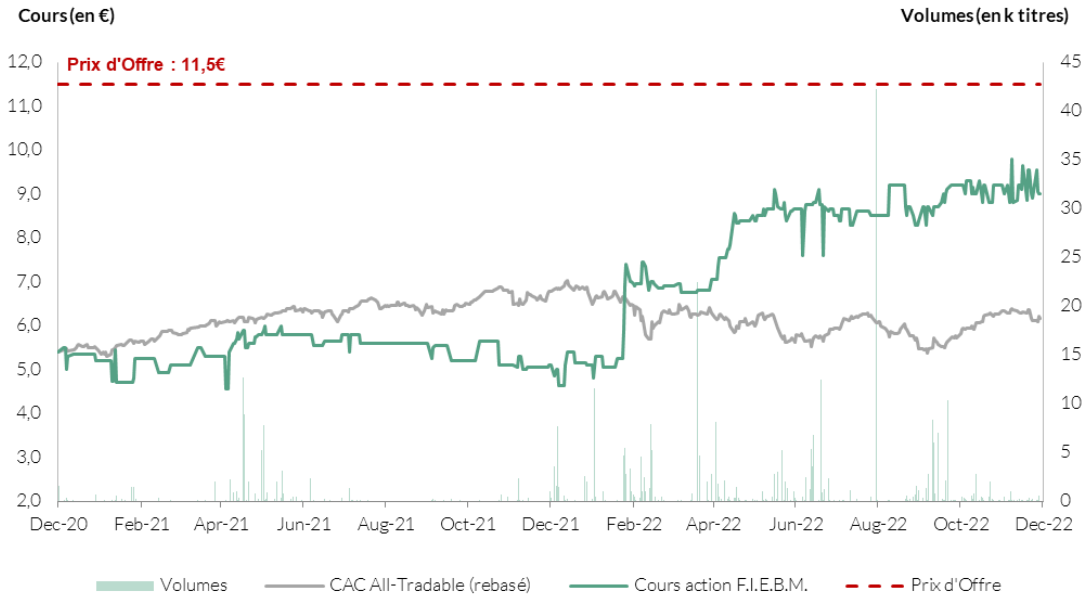
2.3.2.3 Nombre de titres

Le nombre total d'actions de la Société retenu dans le cadre des travaux d'évaluation est de 1.911.000, correspondant au nombre total d'actions F.I.E.B.M. en circulation 31 décembre 2022 et au jour du présent rapport.

2.3.2.4 Analyse du cours de bourse de l'action de F.I.E.B.M.

Les actions F.I.E.B.M. sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR0000062341). Il est rappelé que le cours de l'action F.I.E.B.M. est suspendu depuis l'annonce de l'Offre intervenue le 23 décembre 2022.

Figure 6 – Historique de cours de l'action sur 2 ans cours (cours spot au 22 décembre 2022) – à titre principal



Source : Bloomberg

Figure 7 – Analyse du cours et des volumes de l'action F.I.E.B.M. (cours spot au 22 décembre 2022) – à titre principal

Au 22/12/2022	**Spot**	**20 jours**	**60 jours**	**120 jours**	**250 jours**
Cours moyen pondéré	9,00	8,95	8,81	8,66	7,82
Performance sur la période (%)		-	*+3,4%*	*+2,3%*	*+76,5%*
Prime induite par le Prix de l'Offre (%)	*+27,8%*	*+28,4%*	*+30,6%*	*+32,8%*	*+47,1%*
Cours le plus haut		9,80	9,80	9,80	9,80
Cours le plus bas		8,80	8,50	7,60	4,80
Volumes moyens quotidiens (titres)		183	854	1 002	1 081
Volumes cumulés sur la période (titres)		3 666	51 211	120 202	270 203
Rotation du capital (%)		*0,2%*	*2,7%*	*6,3%*	*14,1%*
Rotation du flottant (%)		*0,4%*	*6,1%*	*14,3%*	*32,3%*
Date	22-déc-22	24-nov-22	29-sept-22	07-juil-22	04-janv-22
Cours clôture	9,00	9,00	8,70	8,80	5,10

Source : Bloomberg

Au 22 décembre 2022, veille du jour de l'annonce de la suspension de la cotation du titre (23 décembre 2022) :

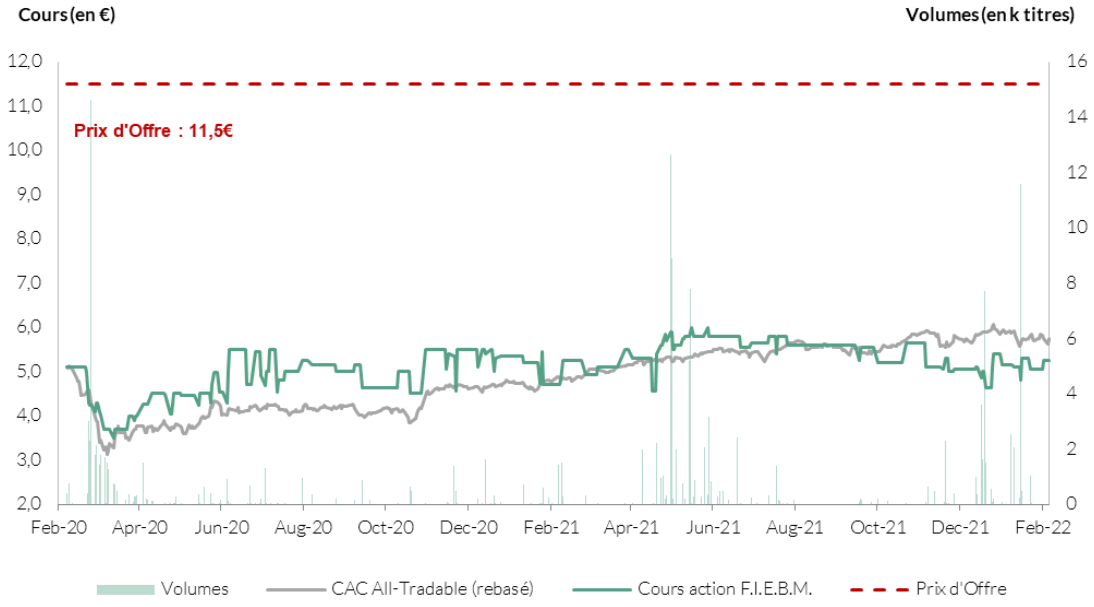
- le cours de clôture de l'action F.I.E.B.M. était de **9,00 €** ;
- le cours moyen pondéré par les volumes s'établissait à :
  - **8,95 €** sur 20 jours ;
  - **8,81 €** sur 60 jours ;
  - **8,66 €** sur 120 jours ;
  - **7,82 €** sur 250 jours ;

- le cours le plus haut atteint sur une période de 250 jours fut de **9,80 €** le 1er décembre 2022 ; et
- le cours le plus bas atteint sur une période de 250 jours fut de **4,80 €** le 25 janvier 2022.

Ainsi, en partant du dernier jour de cotation précédant l'annonce du projet d'Offre, soit le 22 décembre 2022, le Prix de l'Offre extériorise une prime de **+27,8%** par rapport au cours spot de 9 €. Au regard des cours moyens pondérés par les volumes des 20 et 120 derniers jours précédant cette même date qui s'élevaient respectivement à 8,95 € et 8,66 € par action, le Prix de l'Offre matérialise des primes comprises entre **+28,4%** et **+32,8%**.

L'annonce de la cession du principal des actifs de F.I.E.B.M. ayant été effectuée dès le 16 février 2022, date à laquelle le public pouvait anticiper une offre publique, ce qui peut notamment expliquer la forte hausse du cours entamée en février 2022 (cf. Figure 6), nous avons fait le choix, à titre indicatif, de mener une seconde analyse du cours de bourse de la société F.I.E.B.M. au 15 février 2022 (veille de l'annonce de la cession du principal des actifs par la Société).

Figure 8 – Historique de cours de l'action sur 2 ans (cours spot au 15 février 2022) – à titre indicatif



Source : Bloomberg

Figure 9 – Cours et volumes de l'action F.I.E.B.M. (cours spot au 15 février 2022) – à titre indicatif

Au 15/02/2022	**Spot**	**20 jours**	**60 jours**	**120 jours**	**250 jours**
Cours moyen pondéré	5,25	4,88	4,95	4,97	5,45
Performance sur la période (%)		*+1,9%*	*+4,0%*	-	*+6,7%*
Prime induite par le Prix de l'Offre (%)	*+119,0%*	*+135,6%*	*+132,2%*	*+131,6%*	*+110,9%*
Cours le plus haut		5,30	5,40	5,65	6,00
Cours le plus bas		4,80	4,64	4,64	4,56
Volumes moyens quotidiens (titres)		781	629	332	396
Volumes cumulés sur la période (titres)		15 625	37 727	39 833	98 951
Rotation du capital (%)		*0,8%*	*2,0%*	*2,1%*	*5,2%*
Rotation du flottant (%)		*1,9%*	*4,5%*	*4,8%*	*11,8%*
Date	15-févr-22	18-janv-22	23-nov-21	31-août-21	26-févr-21
Cours clôture	5,25	5,15	5,05	5,25	4,92

Source : Bloomberg

Au 15 février 2022, veille de l'annonce de la cession du principal des actifs (16 février 2022) :

- le cours de clôture de l'action F.I.E.B.M. était de **5,25 €** ;
- le cours moyen pondéré par les volumes s'établissait à :
  - **4,88 €** sur 20 jours ;
  - **4,95 €** sur 60 jours ;
  - **4,97 €** sur 120 jours ;
  - **5,45 €** sur 250 jours ;
- le cours le plus haut atteint sur une période de 250 jours fut de **6,00 €** le 7 juin 2021; et
- le cours le plus bas atteint sur une période de 250 jours fut de **4,56 €** le 24 avril 2021.

Sur ces bases, le Prix de l'Offre matérialise des primes importantes comprises entre **+110,9%** (moyenne 250 jours) et **+135,6%** (moyenne 20 jours).

2.3.2.5 Méthode de l'Actif Net Réévalué

(a) Approche générale retenue

La méthode de l'Actif Net comptable Réévalué (ci-après l' « **ANR** ») consiste à corriger l'actif net comptable des plus ou moins-values latentes identifiées à l'actif, au passif ou hors bilan, permettant d'avoir une valeur de marché de la Société. Cette méthode est particulièrement adaptée aux entreprises dont les principaux actifs ont une valeur sur un marché (cas d'une foncière immobilière par exemple).

Au cas d'espèce cette méthode est la plus pertinente pour valoriser F.I.E.B.M., qui ne dispose quasiment plus que d'actifs immobiliers et de liquidités.

Dans le cadre de l'évaluation menée par ODDO BHF SCA sur la base des comptes au 31 décembre 2022, nous avons déterminé l'ANR de la Société en réévaluant (en fonction de l'information disponible) les actifs de la Société.

Les travaux d'ODDO BHF SCA reposent notamment sur les travaux de valorisation effectués par BPCE pour les actifs immobiliers et le rapport d'expertise Ledouble et sont assis sur les comptes annuels mis à disposition par la Société.

(b) **Evaluation des actifs**

Les actifs immobilisés de la Société et leur évaluation sont présentés ci-dessous :

Actif n°1 – Villa « Eden Roc » / Bien à usage d'habitation (Carry-le-Rouet) : Situé sur une parcelle de 2325m², l'ensemble des biens construits est composé d'une villa des années 1930 sur deux niveaux (314 m²), agrandie et rénovée au fil du temps, ainsi qu'un logement de gardien (44 m²) et un garage (51 m²). L'ensemble est situé sur les hauteurs de Carry-le-Rouet, offrant une vue dégagée sur la ville, le port et la mer. La villa est actuellement louée par madame Marie-Catherine Sulitzer.

Actif n°2 – Garages « Beauséjour » (Carry-le-Rouet) : Rattachés à une résidence des années 1960 entièrement sécurisée, les garages sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment « Lou Fielas ». Les trois garages sont actuellement loués.

Actif n°3 & 4 – Parcelles de terrains non bâtis (Carry-le-Rouet)

- Actif n°3 - Partie nord : Ensemble foncier d'une surface de 22 ha et présentant une forme générale de boomerang. Il s'agit d'un secteur collinaire boisé en nature de pinède, ponctuellement aménagé de sentiers. L'ensemble de cet espace est considéré comme zone naturelle qui requiert une protection forte en raison d'enjeux paysagers et écologiques ainsi que de gestion des risques naturels. Aucune autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol n'existe, il n'y a donc aucune surface constructible ; et

- Actif n°4 -Partie sud : Ensemble foncier contigu d'une surface de 37 ha et présentant une forme générale de « U » enserrant un quartier appelé « Pastissière ». L'ensemble foncier n'est pas clos ni matériellement délimité. Il s'agit de parcelles boisées laissées en nature de pinède et végétation collinaire. Parmi l'ensemble foncier, 2 636 m² sont définis en zone UP2b correspondant à une zone urbaine permettant le développement de l'habitat individuel mais dont l'emprise au sol est limitée à 20%, 105 086 m² sont en zone à vocation principale d'équipements et les 265 614 m² restants sont en zone naturelle sans autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En conséquence, 66 521 m² sont effectivement constructibles et 306 811 m² ne le sont pas.

Actif n°5 – Terrains de tennis situé (Carry-le-Rouet) : D'une surface de 2 025m², le bien considéré consiste en un terrain plat, de forme rectangulaire, entièrement clôturé par un grillage métallique et composé de 3 courts de tennis également clôturés. L'ensemble de la surface, situé en zone UP2b correspondant à une zone urbaine permettant le développement de l'habitat individuel mais dont l'emprise au sol est limitée à 20%, est actuellement occupé par la Mairie pour son club de tennis municipale à titre gracieux.

Actif n°6 – Terrain non bâti au Lieu-dit « Les Lauvasses » (Saint-Chamas) : Etendue sur 7 940 m², l'actif correspond à une parcelle de terrain boisé, en nature de pinède et garrigue, régulièrement entretenu par la Société du Canal de Provence. La parcelle, non close, présente une forme sensiblement rectangulaire et une topographie relativement plane. L'entièreté de la parcelle étant classée « Espace Boisé », les coupes sont interdites et la surface est inconstructible.

Actif n°7 – Terrains non bâtis (Sausset-les-Pins) : D'une surface totale de 38 655 m², l'actif consiste en un ensemble foncier divisé en 2 grands tènements non-contigus, bordé par la voie ferrée au Nord et le camping « Lou Souleï ». Le tènement Est présente une forme générale de « U » entourant un quartier résidentiel pavillonnaire. Une habitation légère de 60 m² (sans fondation) est également installée sur une partie de la parcelle. L'extrémité Est de l'ensemble foncier est située en zone UC et autorise la construction d'habitat.

Actif n°8 – Bureaux et Parkings (Marseille) : Les deux lots se situent dans un immeuble d'une surface totale de 3 128 m² à proximité avec la gare Saint Charles, composé de :

- Bureaux : situé au premier étage et rénovés il y a 2 ans, ils sont composés de deux pièces donnant sur l'avenue de la Cannebière. A noter qu'ils ne disposent pas de sanitaires ; et de

- Parkings : les lots de parkings (135 emplacements de stationnement) sont répartis sur trois niveaux, directement accessibles par la rue Thubaneau.

Actif n°9 – Bois de Tivernoux (La Celle-les-Bordes) : D'une surface totale de 39,5 ha, le massif forestier d'un seul tenant est implanté sur la commune de La Celle-les-Bordes (Yvelines) et fait partie d'un plus vaste ensemble dit de La Brelinquinerie comprenant une vaste habitation et un étang.

Figure 10 – Valorisation des actifs immobiliers

	Actif	Localisation	Expertise indépendante Ledouble	BPCE Borne haute	BPCE Borne basse
1	Villa "Eden Roc"	Carry-le Rouet	1 940 000	1 600 000	1 600 000
2	Garages"Beauséjour"	Carry-le Rouet	75 000	55 000	55 000
3	Terrains non bâtis Carry Nord	Carry-le Rouet	220 000	160 000	160 000
4	Terrains non bâtis Carry Sud	Carry-le Rouet	2 450 000	2 140 000	2 140 000
5	Terrains de tennis	Carry-le Rouet	690 000	700 000	100 000
6	Terrains non bâtis Lieu-dit "Les Lauvasses"	Saint-Chamas	7 900	7 940	7 940
7	Terrains non bâtis Sausset	Sausset-les-Pins	590 000	350 000	350 000
8	Bureaux/Parkings Marseille	Marseille	2 870 000	2 780 000	2 200 000
9	GFA Bois de Tivernoux	La Celle-les-Bordes	917 000	430 000	430 000
Total			**9 759 900**	**8 222 940**	**7 042 940**

(c) **Détermination de l'ANR**

L'ANR a notamment été déterminé à partir des capitaux propres au 31 décembre 2022, auxquels s'ajoutent les éléments suivants :

- la réévaluation des actifs immobiliers (terrains et constructions) ;
- la réévaluation du fonds de commerce de Marseille ;
- la réévaluation des titres de participation du groupement forestier ;
- la réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement, (i) au 31 mars 2023 pour la réévaluation ODDO BHF SCA (source : banque gérant le portefeuille pour le compte de la Société) et (ii) au 31 mai 2023 pour la réévaluation Ledouble (Source : Bloomberg) ;
- une dette d'impôt liée de 375 K€, liée à l'écart de réévaluation de 1,5 M€ au 31 décembre 2022 ;
- le retraitement de la trésorerie décaissée pour le rachat des Parts de Fondateur pour environ 2,6 M€ ; et
- les coûts estimés pour permettre à la Société de perdurer jusqu'à la cession totale de ses actifs (coûts liés à l'Offre et coûts de structure).

Figure 11 – Détermination de l'ANR – à titre principal

en k€	Actif net réévalué Réévaluation expertise Ledouble	Réévaluation ODDO BHF Borne haute	Réévaluation ODDO BHF Borne basse
Actif net au 31 décembre 2022	**18 965**	**18 965**	**18 965**
Estimation de la valeur des terrains et constructions	8 760	7 730	6 550
(-) Valeur nette comptable	(1 061)	(1 061)	(1 061)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(2 146)	(1 889)	(1 594)
Réévaluation des terrains et construction	**5 552**	**4 780**	**3 895**
Estimation de la valeur du fonds de commerce Parking Marseille	-	-	-
(-) Valeur nette comptable	(229)	(229)	(229)
(-) Estimation de l'impact fiscal	46	46	46
Réévaluation du fonds de commerce Parking Marseille	**(183)**	**(183)**	**(183)**
Estimation de la valeur des titres de participation du groupement forestier	588	260	260
(-) Valeur nette comptable	(205)	(205)	(205)
Réévaluation des titres de participation	**383**	**55**	**55**
Estimation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	912	880	880
(-) Valeur nette comptable	(475)	(475)	(475)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(109)	(101)	(101)
Réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	**327**	**304**	**304**
Estimation de la valeur des stocks	83	63	63
(-) Valeur nette comptable	(7)	(7)	(7)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(19)	(14)	(14)
Réévaluation des stocks	**57**	**42**	**42**
Fiscalisation de l'écart de réévaluation	(375)	(375)	(375)
Rachat des parts de fondateur	(2 591)	(2 591)	(2 591)
Actif net réévalué - pre coûts structure & rachat	**22 135**	**20 996**	**20 111**
Valorisation des coûts de structure 2023-2026	(991)	(1 000)	(1 000)
Coûts liés au rachat des parts de fondateur et à l'OPRA	(547)	(600)	(600)
Actif net réévalué - post coûts structure & rachat	**20 596**	**19 396**	**18 511**

Source : Société, Ledouble, ODDO BHF SCA

Figure 12 – Calcul de l'ANR par action – à titre principal

	Réévaluation expertise Ledouble	Réévaluation ODDO BHF Borne haute	Réévaluation ODDO BHF Borne basse
ANR (k€)	20 596	19 396	18 511
Nombre d'actions	1 911 000	1 911 000	1 911 000
ANR / action (€)	10,78	10,15	9,69

Sur la base de cet ANR, la valeur de l'action F.I.E.B.M. ressort dans une fourchette de prix par action F.I.E.B.M. comprise entre 9,78 € et 10,78 €, le Prix de l'Offre matérialisant ainsi une prime comprise entre **+6,7%** et **+18,7%**.

2.3.3 Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

Figure 13 – Synthèse des méthodes d'évaluations et des primes induites par le Prix de l'Offre

Méthodologie	Prix par action	Prime induite par le prix de l'Offre
Cours Spot au 15 février 22 - à titre indicatif	5,25	+119,0%
VWAP 20 jours	4,88	+135,6%
VWAP 60 jours	4,95	+132,2%
VWAP 120 jours	4,97	+131,6%
VWAP 250 jours	5,45	+110,9%
Cours Spot au 22 décembre 22 - à titre principal	9,00	+27,8%
VWAP 20 jours	8,95	+28,4%
VWAP 60 jours	8,81	+30,6%
VWAP 120 jours	8,66	+32,8%
VWAP 250 jours	7,82	+47,1%
Actif net réévalué (ANR) - à titre principal		
ANR Ledouble	10,78	+6,7%
ANR ODDO BHF / BPCE (fourchette haute)	10,15	+13,3%
ANR ODDO BHF / BPCE (fourchette basse)	9,69	+18,7%

3. EXPERTISE INDEPENDANTE

Conformément à l'article 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société, en date du 16 septembre 2022, a décidé de proposer à l'AMF, la nomination du cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et par Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre et une attestation d'équité portant sur le Prix de l'Offre. La désignation du cabinet Ledouble a été confirmée lors de la séance du Conseil d'administration du 22 décembre 2022.

Le rapport d'expertise Ledouble, établi le 21 juin 2023, est reproduit ci-après en Annexe 1.

Les conclusions de ce rapport, qui est intégralement reproduit en Annexe 1 de la Note d'Information sont les suivantes :

« ***Synthèse***

Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant au vu des caractéristiques de l'OPRA (§ 1.4.1), nous nous sommes attachés à vérifier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre au regard de la valeur de l'Action issue de l'Evaluation Multicritère :

- *nous rappelons que nous apprécions le Prix de l'Offre par référence aux conditions financières de l'Offre et à l'évaluation de l'Action dans les circonstances actuelles, lesquelles, par définition, diffèrent des conditions dans lesquelles les Actionnaires Minoritaires ont pu, au cas par cas, acquérir leurs Actions ;*

- *les Actionnaires Minoritaires bénéficient d'une liquidité sur l'intégralité de leurs Actions au Prix de l'Offre de 11,50 €, que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'OPRA et du séquencement de l'Opération ;*

- *nous constatons que le Prix de l'Offre :*
  - *extériorise des primes sur les valeurs issues de l'Évaluation Multicritère ;*
  - *est cohérent avec le prix de rachat des Parts de Fondateurs par la Société, ainsi que l'ANR avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre.*

Les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires dont nous avons été destinataires[22] et que nous avons traitées reflètent l'attente de primes sur l'Evaluation Multicritère ; elles ne remettent pas en cause notre opinion sur l'équité du Prix de l'Offre qui, en définitive, nous paraît équilibré au vu des caractéristiques de l'Offre et dans le contexte de l'Opération.

L'apport d'Actions à l'Offre aura mécaniquement pour effet de :

- *réduire la trésorerie de la Société du montant qui sera nécessaire au rachat des Actions apportées à l'Offre ;*

- *renforcer la détention de l'Actionnaire de Contrôle au capital de la Société ;*

- *réduire le flottant et la liquidité de l'Action en bourse.*

[22] Aucun courrier, ni courriel de la part d'Actionnaires Minoritaires ne nous a été signalé par la Direction ou par les services de l'AMF.

Conclusion

À l'issue de nos travaux d'évaluation, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de l'Action de 11,50 € est équitable d'un point de vue financier pour les Actionnaires Minoritaires. »

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni le 21 juin 2023 afin notamment d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre et ses conséquences pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

La Présidente a indiqué aux membres du Conseil d'administration, qu'en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire de la Société, elle se trouvait dans une situation de conflit d'intérêts potentiel à l'égard de la Société au regard de la réglementation boursière s'agissant de l'avis motivé devant être rendu par le Conseil d'administration sur l'intérêt et les conséquences de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Dans ce contexte, Madame Marie-Catherine Sulitzer a confié la présidence de la séance concernant l'avis motivé à Madame Anne Bressier-Cool, puis s'est retirée des débats et a quitté la pièce.

Le Conseil d'administration était ainsi composé pour cet avis de Madame Anne Bressier-Cool et de Monsieur Philippe Hellmuth.

La délibération du Conseil d'administration concernant l'avis motivé est reproduite ci-dessous :

« *I – Processus et fondement de la désignation de l'Expert Indépendant*

1. Sélection de l'Expert Indépendant

Madame Anne Bressier-Cool rappelle que, dans la mesure où Madame Marie-Catherine Sulitzer, en sa qualité d'actionnaire majoritaire de la Société (l' « Actionnaire Majoritaire ») au titre des actions qu'elle détient directement et indirectement via Société Anonyme Immobilière Michelet II dont elle détient le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce (068 804 227 R.C.S. Aix-en-Provence), a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'elle détient directement et indirectement, l'Offre est susceptible de générer des conflits d'intérêts et un expert indépendant doit à ce titre être nommé en application des dispositions de l'article 261-1, I., 3° du règlement général de l'AMF.

Il est rappelé que, le Conseil d'administration de la Société étant composé de trois administrateurs dont aucun n'avait la qualité d'administrateur indépendant, de sorte qu'il n'était pas possible de mettre en place le comité ad hoc visé au III de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société, lors de sa réunion du 16 septembre 2022, a examiné les propositions d'intervention émanant de deux experts indépendants pour l'assister notamment sur le rachat des parts de fondateur décidé lors l'Assemblée Générale et l'Offre.

Le Conseil d'administration a fait le choix de désigner le cabinet Ledouble, sous réserve de la non-opposition de l'AMF à cette désignation conformément aux dispositions de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF, sur la base d'une proposition commerciale répondant

aux critères d'indépendance, de compétence et mettant en évidence des moyens matériels suffisant à la mise en œuvre de la mission confiée, notamment parce que (i) le cabinet Ledouble dispose d'une très bonne expérience des opérations d'offres publiques mais également en matière de parts de fondateur étant intervenu sur une opération similaire en 2021 et (ii) ses honoraires étaient inférieurs à ceux du second cabinet sollicité.

En conséquence, la Société a soumis à l'AMF l'identité de l'expert indépendant qu'elle envisageait de désigner par une lettre en date du 18 novembre 2022. L'AMF ne s'étant pas opposé à cette désignation, le Conseil d'administration a ratifié la désignation du cabinet Ledouble, représenté notamment par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant avec pour mission notamment d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre, en application des dispositions de l'article 261-1, I., 3° du règlement général de l'AMF lors de sa séance du 22 décembre 2022.

2. <u>Suivi des travaux de l'Expert Indépendant</u>

L'Expert Indépendant s'est entretenu à plusieurs reprises par téléphone ou e-mails avec la Société, son expert-comptable, le groupe de travail (établissement présentateur et garant, conseils juridiques, administrateurs) dans le cadre de ses travaux afin d'échanger notamment sur les thèmes suivants : plan d'affaires prévisionnel arrêté par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 12 mai 2023, revue des méthodologies et hypothèses retenues pour procéder à la valorisation de la Société, examen des travaux de valorisation de l'établissement présentateur de l'Offre et présentation des éléments d'appréciation du prix de l'Offre.

Il est précisé que des échanges avaient également eu lieu entre l'Expert Indépendant et la Société dans le cadre de sa mission conjointe avec Monsieur Rémi Savournin concernant la détermination du prix de rachat des parts de fondateur.

Les principales étapes de l'expertise menée par l'Expert Indépendant figurent en annexe 3 de son rapport, lequel est repris en Annexe 1 du présent procès-verbal (ainsi qu'en annexe 1 du Projet de Note d'Information).

3. <u>Synthèse et conclusion du rapport de l'Expert Indépendant</u>

L'Expert Indépendant a rendu un rapport sur les conditions financières de l'Offre (à savoir sur le prix d'Offre retenu). Comme prévu par l'article 262-1 du règlement général de l'AMF le rapport contient notamment la déclaration d'indépendance de l'expert, une description des diligences effectuées et une évaluation de la Société. La conclusion du rapport est présentée sous la forme d'une attestation d'équité.

Certains actionnaires minoritaires ont fait valoir des observations à l'expert. Ces observations et celles en réponse de l'Expert Indépendant sont résumées en pages 34 et suivantes du rapport de l'Expert Indépendant, qui y répond. Le Conseil d'administration en a pris connaissance.

Le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot, assistant au Conseil d'administration en qualité d'Expert Indépendant présente son rapport au Conseil d'administration puis donne lecture des conclusions de son rapport :

*« **Synthèse***
Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant au vu des caractéristiques de l'OPRA (§ 1.4.1), nous nous sommes attachés à vérifier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre au regard de la valeur de l'Action issue de l'Evaluation Multicritère :

- *nous rappelons que nous apprécions le Prix de l'Offre par référence aux conditions financières de l'Offre et à l'évaluation de l'Action dans les circonstances actuelles, lesquelles, par définition, diffèrent des conditions dans lesquelles les Actionnaires Minoritaires ont pu, au cas par cas, acquérir leurs Actions ;*

- *les Actionnaires Minoritaires bénéficient d'une liquidité sur l'intégralité de leurs Actions au Prix de l'Offre de 11,50 €, que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'OPRA et du séquencement de l'Opération ;*

- *nous constatons que le Prix de l'Offre :*
  - *extériorise des primes sur les valeurs issues de l'Évaluation Multicritère ;*
  - *est cohérent avec le prix de rachat des parts de fondateurs par la Société, ainsi que l'ANR avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre.*

Les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires dont nous avons été destinataires[23] *et que nous avons traitées reflètent l'attente de primes sur l'évaluation Multicritère ; elles ne remettent pas en cause notre opinion sur l'équité du Prix de l'Offre qui, en définitive, nous paraît équilibré au vu des caractéristiques de l'Offre et dans le contexte de l'Opération.*

L'apport d'Actions à l'Offre aura mécaniquement pour effet de :

- *réduire la trésorerie de la Société du montant qui sera nécessaire au rachat des Actions apportées à l'Offre ;*

- *renforcer la détention de l'Actionnaire de Contrôle au capital de la Société ;*

- *réduire le flottant et la liquidité de l'Action en bourse.*

Conclusions

À l'issue de nos travaux d'évaluation, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de l'Action de 11,50 € est équitable d'un point de vue financier pour les Actionnaires Minoritaires. »

II – Suivi de l'Offre par le Conseil d'administration

Il est rappelé que l'Offre fait suite à la réalisation de la Cession et permet aux actionnaires de la Société autres que l'Actionnaire Majoritaire de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs actions à des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre publique de retrait. L'Offre interviendra postérieurement à la décision de rachat des parts de fondateur par la Société décidée lors de l'Assemblée Générale et sera libellée de manière à viser l'intégralité des actions de la Société à l'exclusion des actions détenues directement et indirectement par l'Actionnaire Majoritaire.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni à plusieurs reprises pour discuter des opérations dans leur globalité et notamment des sujets suivants relatifs à l'Offre :

[23] Aucun courrier, ni courriel de la part d'Actionnaires Minoritaires ne nous a été signalé par la Direction ou par les services de l'AMF.

- *16 septembre 2022 : information relative aux opérations envisagées consécutivement à la cession de l'actif significatif de la Société et présentation du calendrier prévisionnel des opérations – Approbation de la structuration envisagée – Sélection de l'Expert Indépendant ;*
- *22 décembre 2022 : ratification de la désignation de l'Expert Indépendant (dans le cadre du rachat des parts de fondateur mais également dans le cadre de l'Offre) – Arrêté des termes du communiqué de presse relatif à l'annonce des opérations envisagées et à la désignation de l'Expert Indépendant ;*
- *12 mai 2023 : arrêté du plan d'affaires prévisionnel – Fixation du prix de rachat unitaire des actions de la Société à proposer aux actionnaires dans le cadre de l'Offre ;*
- *15 mai 2023 : confirmation du prix de rachat unitaire des actions de la Société à proposer aux actionnaires dans le cadre de l'Offre – Convocation de l'Assemblée Générale – Arrêté des termes du communiqué de presse.*

II – Avis motivé du Conseil d'administration

En conséquence de ce qui précède, le Conseil d'administration (composé pour cette décision de Madame Anne Bressier-Cool et de Monsieur Philippe Hellmuth, Madame Marie-Catherine Sulitzer s'étant retirée des débats et ayant quitté la pièce), après avoir pris connaissance (i) de l'ensemble des termes et conditions de l'Offre, telle que présentée dans le Projet de Note d'Information qui lui a été soumis, (ii) des motifs et des intentions de la Société, (iii) des travaux d'évaluation menés par ODDO BHF SCA, établissement présentateur de l'Offre, (iv) du rapport l'Expert Indépendant et (v) des modalités de financement, et après en avoir délibéré et sans qu'aucune opinion divergente n'ait été exprimée, à l'unanimité :

(i) ***prend acte*** *de l'engagement de l'Actionnaire Majoritaire de la Société, de ne pas apporter ses titres à l'Offre ;*

(ii) ***prend acte*** *des observations sur l'Offre formulées par des actionnaires de la Société et des commentaires de l'Expert Indépendant sur ces observations qui sont indiquées dans son rapport ;*

(iii) ***prend acte*** *de la lettre d'affirmation signée par la Présidente communiquée à l'Expert Indépendant à sa demande, et rappelle que le plan d'affaires, qui a été approuvé par le Conseil d'administration du 12 mai 2023 et communiqué à l'Expert Indépendant, traduit la meilleure estimation possible des prévisions de la Société et qu'il n'existe pas d'autres données prévisionnelles significative pertinentes ;*

(iv) ***constate*** *que l'Expert Indépendant a conclu dans son rapport que le prix d'Offre de 11,50 EUR par action est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de la Société ;*

(v) ***considère que*** *l'Offre est dans l'intérêt des actionnaires de la Société car elle constitue une opportunité de liquidité immédiate offerte aux actionnaires minoritaires de la Société de céder tout ou partie de leurs actions à un prix extériorisant une prime de +27,8% par rapport au cours spot du 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre) et une prime de +30,6% par rapport aux moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur un période de 60 jours précédant l'annonce de l'Offre, à des conditions financières équivalentes à celles d'une offre de fermeture ;*

(vi) ***considère que*** *l'Offre sera sans incidence sur la situation des deux seuls salariés de la Société ;*

(vii) ***considère que*** *l'Offre n'aura pas d'impact sur les activités résiduelles de la Société ;*

(viii) ***recommande*** *aux actionnaires concernés d'apporter leurs actions à l'Offre compte tenu de ce qui précède ;*

(ix) ***décide****, compte tenu de ce qui précède, d'approuver les termes du projet d'Offre selon les modalités et conditions ainsi exposées et détaillées dans le Projet de Note d'Information et d'émettre un avis favorable sur l'Offre ;*

(x) ***autorise*** *la Présidente Directrice Générale de la Société, à finaliser puis déposer le projet d'Offre en ce compris le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF (ce dépôt sera effectué par ODDO BHF SCA, établissement présentateur et garant de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 I. du règlement général de l'AMF), à effectuer toutes démarches, finaliser et signer tous documents nécessaires à cette fin et plus généralement faire le nécessaire pour mener à bien cette opération.*

Il est rappelé qu'étant en situation de conflit d'intérêts potentiel, Madame Marie-Catherine Sulitzer s'est abstenue de participer aux délibérations relatives à l'avis motivé et qu'elle n'a pas participé au vote. »

5. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date de la Note d'Information, le Conseil d'administration est constitué de la manière suivante :

- Madame Marie-Catherine Sulitzer, Présidente Directrice Général (1.073.352 actions détenues directement et indirectement via la société anonyme Immobilière Michelet II) ;
- Madame Anne Bressier-Cool, administrateur (400 actions) ; et
- Monsieur Philippe Hellmuth (2 actions).

Les membres du Conseil d'administration ont indiqué à la Société avoir l'intention d'apporter leurs actions à l'Offre, à l'exception de Madame Marie-Catherine Sulitzer en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire**.**

6. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement Général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société feront l'objet d'un document spécifique déposé auprès de l'AMF et mis à la disposition du public selon les modalités propres à assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

7. PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Pour la Société :

« A ma connaissance, les données de la Note d'Information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Pour F.I.E.B.M.
La Présidente
Madame Marie-Catherine Sulitzer

Pour l'Etablissement Présentateur :

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, ODDO BHF SCA, Etablissement Présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par la Société et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

ODDO BHF SCA
Représentée par M. Christophe Tadié
Gérant – *Head of Corporates & Markets*

ANNEXES

ANNEXE 1 - RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Ledouble

FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE L'ÉTANG DE BERRE ET DE LA MÉDITERRANÉE

26, avenue des Romarins
13620 Carry-le-Rouet

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT D'ACTIONS

ATTESTATION D'ÉQUITÉ

JUIN 2023

Ledouble SAS – 8, rue Halévy – 75009 PARIS
Tél. 01 43 12 84 85 – E-mail info@ledouble.fr
Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables et à la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris
Société par actions simplifiée au capital de 438 360 €
RCS PARIS B 392 702 023 – TVA Intracommunautaire FR 50 392 702 023

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 5
1.1. Contexte et termes de l'Opération 5
1.2. Périmètre de l'Offre 6
1.3. Financement de l'Offre 7
1.4. Contours de la Mission 7
1.5. Diligences effectuées 8
1.6. Limites de la Mission 10
1.7. Plan du Rapport 10
1.8. Conventions de présentation 10

2. PRÉSENTATION DE FIEBM 11
2.1. Présentation de FIEBM 11
2.2. Analyse historique de la performance de la Société 12
2.3. Structure bilancielle 14
2.4. Diagnostic stratégique 16

3. ÉVALUATION MULTICRITÈRE 17
3.1. Données structurant l'Évaluation Multicritère 17
3.2. Critères et méthodes d'évaluation écartés 21
3.3. Références boursières 21
3.4. Valeur implicite de l'Action dans le cadre du rachat des parts de fondateurs 23
3.5. Critères et méthodes d'évaluation retenus pour l'Action 24
3.6. Synthèse de l'Évaluation Multicritère 30

4. ANALYSE DES ÉLÉMENTS DE VALORISATION DE L'ÉTABLISSEMENT PRÉSENTATEUR 32
4.1. Critères et méthodes d'évaluation retenus 32
4.2. Références boursières 32
4.3. Valorisation patrimoniale (ANR) 32
4.4. Synthèse de la comparaison des éléments de valorisation 33

5. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR DES ACTIONNAIRES MINORITAIRES 34
5.1. Estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers 34

5.2. Estimation du Prix de l'Offre 36
5.3. Complément de prix en cas de cession ultérieure des actifs immobiliers détenus par FIEBM 38
5.4. Complément de prix en cas d'une offre d'achat initiée par un tiers sur les Actions postérieurement à l'Offre 40

6. SYNTHÈSE 40

7. CONCLUSION 41

ANNEXES 42

GLOSSAIRE, SIGLES ET ACRONYMES

Actionnaires Minoritaires	Actionnaires dont les Actions sont visées par l'Offre
Action(s)	Action(s) de la Société
Actionnaire de Contrôle	Madame Marie-Catherine Sulitzer (directement et indirectement)
AMF	Autorité des Marchés Financiers
ANC	Actif Net Comptable
ANR	Actif Net Réévalué
Attestation d'Équité	Conclusion du Rapport
BFR	Besoin en Fonds de Roulement
CMPV	Cours Moyen Pondéré par les Volumes
CoC	*Cost of Capital*
Conseil d'Administration	Conseil d'administration de la Société
Conseil Juridique	Nova Partners
Date de Référence	22 décembre 2022
DCF	*Discounted Cash Flow*
Direction	*Management* de la Société
Établissement Présentateur	Oddo BHF
Évaluation Multicritère	Évaluation multicritère de l'Action
Expert Immobilier	Euroflemming Expertise, expert immobilier désigné par Ledouble
Expert Indépendant	Ledouble
FIEBM	Financière et Immobilière de l'Étang de Berre et de la Méditerranée SA
Ledouble	Ledouble SAS
Mission	Expertise indépendante de Ledouble dans le cadre de l'Offre
OAT	Obligations Assimilables du Trésor
Offre	OPRA initiée par la Société sur l'ensemble des Actions à l'exception de celles détenues par l'Actionnaire de Contrôle
OPAS	Offre Publique d'Achat d'Actions Simplifiée
Opération	Rachat des parts de fondateurs, Offre et OPAS
OPRA	Offre Publique de Rachat d'Actions
Période d'Extrapolation	2026-2037
Plan d'Affaires	Plan d'affaires établi, sur la période 2023 à 2025, par la Direction et approuvé par le Conseil d'Administration du 12 mai 2023
Prix de l'Offre	11,50 € par Action
Projet de Note d'Information	Projet de note d'information établi par la Société
Rapport	Présent rapport établi par Ledouble
RO	Retrait obligatoire
Scénarios de Cession	Échéanciers envisagés de cession des actifs de la Société
Société	Financière et Immobilière de l'Étang de Berre et de la Méditerranée SA
Trésorerie Nette Ajustée	Trésorerie nette comptable ajustée de certains actifs et/ou passifs ayant une incidence sur la valeur de l'Action

1. Introduction

Dans la perspective de l'Offre Publique de Rachat d'Actions initiée par la société Financière et Immobilière de l'Étang de Berre et de la Méditerranée (« **FIEBM** » ou la « **Société** ») sur l'ensemble des actions de la Société (les « **Actions** » et, unitairement, l' « **Action** ») à l'exception de celles détenues par Madame Marie-Catherine Sulitzer [1] (l'« **Offre** » ou l'« **OPRA** »), nous rendons compte dans le présent rapport (le « **Rapport** ») de l'ensemble des diligences que nous avons réalisées dans le cadre de l'Offre telle que présentée ci-après (§ 1.1), et au titre de laquelle Ledouble SAS (« **Ledouble** » ou l'« **Expert Indépendant** ») a été désigné le 16 septembre 2022[2] par le conseil d'administration[3] de la Société (le « **Conseil d'Administration** »), en qualité d'expert indépendant (la « **Mission** »)[4].

En complément de l'Offre, nous avons également été désigné en qualité d'expert indépendant dans le cadre (i) du rachat par la Société des parts de fondateurs intervenu préalablement à l'Offre et (ii) selon les résultats de l'OPRA[5], d'une éventuelle offre publique d'achat simplifiée[6] (l'« **OPAS** »), le rachat des parts de fondateurs, l'Offre et l'OPAS constituant ensemble l'« **Opération** ».

L'attestation d'équité telle que définie aux termes de l'article 262-1[7] du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en conclusion du Rapport (l'« **Attestation d'Équité** »), porte sur le caractère équitable des conditions et modalités financières de l'Offre pour les actionnaires minoritaires de la Société (les « **Actionnaires Minoritaires** »), envisagée au prix de **11,50 €** par Action (le « **Prix de l'Offre** »).

1.1. Contexte et termes de l'Opération

Le 27 juin 2022, FIEBM a cédé son principal actif constitué d'une propriété formant une installation de camping située avenue Draïo de la Mar à Carry-le-Rouet (13620), et du fonds de commerce attaché, connu sous le nom de « Camping Lou Souleï », pour un prix total de 20,5 M€.

Par un communiqué de presse en date du 23 décembre 2022, FIEBM annonçait la mise en œuvre de plusieurs opérations successives, devant être initiées au premier semestre 2023, comprenant :

- le rachat par FIEBM des 10.500 parts de fondateurs existantes conformément aux dispositions statutaires de la Société et en application de l'article 8 ter de la loi du 23 janvier 1929 et du décret n°67-452 du 6 juin 1967, en vue de leur annulation ;

[1] Directement ou indirectement via des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.
[2] Le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 22 décembre 2022 a confirmé la désignation de Ledouble à la suite de la non-opposition de l'AMF en date du 29 novembre 2022.
[3] La Société n'a pas pu mettre en place un comité ad hoc conformément à l'article 261-1 III du règlement général de l'AMF dans la mesure où le Conseil d'Administration est composé d'administrateurs ne remplissant pas les critères d'indépendance.
[4] La Société nous a par la suite adressé, en application de l'article 1 de l'instruction AMF n°2006-08, une lettre nous précisant le fondement réglementaire de notre désignation ainsi que les éventuelles situations de conflit d'intérêts identifiées (**Annexe 1**).
[5] Conditions mentionnées dans les communiqués de presse de la Société des 23 décembre 2022 et 15 mai 2023.
[6] Suivie, le cas échéant, d'un retrait obligatoire.
[7] Extrait de l'article 262-1 du règlement général de l'AMF :
« *I. - L'expert indépendant établit un rapport sur les conditions financières de l'offre ou de l'opération dont le contenu est précisé par une instruction de l'AMF. Ce rapport contient notamment la déclaration d'indépendance mentionnée au II de l'article 261-4, une description des diligences effectuées et une évaluation de la société concernée. La conclusion du rapport est présentée sous la forme d'une attestation d'équité.*
Aucune autre forme d'opinion ne peut être qualifiée d'attestation d'équité. […] ».

- puis le dépôt par FIEBM de l'OPRA, sur l'ensemble des Actions, à l'exception de celles détenues par Madame Marie-Catherine Sulitzer[8] (l'« **Actionnaire de Contrôle** »). L'OPRA portera donc sur 837.648 Actions, représentant 43,83% du capital de la Société (§ 1.2).

L'assemblée générale de la Société du 21 juin 2023 a approuvé le rachat des 10.500 parts de fondateurs FIEBM.

L'Actionnaire de Contrôle envisage, en fonction du résultat de l'Offre, de déposer, à la suite de l'OPRA, une OPAS[9] aux mêmes conditions financières que celles de l'OPRA, toutes choses étant égales par ailleurs et dividende attaché et, si les conditions sont réunies, de mettre en œuvre un retrait obligatoire afin de retirer la Société de la cotation boursière (le « **RO** »)[10].

L'Offre a été annoncée par voie de communiqué de presse de la Société en date du 23 décembre 2022, en ce qui concerne son principe, et du 15 mai 2023, pour en préciser les conditions financières.

La Société a établi un projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») auquel nous nous référons ci-après.

1.2. Périmètre de l'Offre

La structure du capital de la Société à la date du Rapport se présente comme suit :

Répartition du capital et des droits de vote de la Société

Actionnaires	Actions	%	Droits de vote	%
Marie-Catherine Sulitzer	1 022 152	*53,49%*	1 966 012	*66,17%*
Société anonyme Michelet II*	51 200	*2,68%*	51 200	*1,72%*
Total Marie-Catherine Sulitzer	**1 073 352**	***56,17%***	**2 017 212**	***67,89%***
Actionnaires Minoritaires	837 648	*43,83%*	953 963	*32,11%*
Total	**1 911 000**	***100,00%***	**2 971 175**	***100,00%***

** Contrôlée au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par Madame Marie-Catherine Sulitzer.*

Source : FIEBM

L'Offre, qui sera rémunérée en numéraire, porte sur l'intégralité des 837.648 Actions réparties entre les Actionnaires Minoritaires, correspondant à 43,83% du capital social et 32,11% des droits de vote de la Société[11], et qui ont vocation à être annulées[12].

[8] Directement ou indirectement via des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.
[9] Les modalités de financement de l'OPAS seront arrêtées ultérieurement en fonction des résultats de l'OPRA.
[10] L'éventuelle OPAS sera notamment conditionnée à l'atteinte par l'Actionnaire de Contrôle du seuil de 90% du capital et des droits de vote de la Société à la suite de l'Offre, à l'obtention par l'Actionnaire de Contrôle des éventuels financements nécessaires pour le dépôt de l'OPAS, et à la décision de conformité de l'AMF sur l'OPAS.
[11] Actions et droits de vote détenus par les Actionnaires Minoritaires.
[12] Comme indiqué dans un communiqué de la Société en date du 15 mai 2023, le Conseil d'Administration, qui s'est tenu à cette même date, a décidé de soumettre à la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société du 21 juin 2023, une résolution approuvant la mise en œuvre de la réduction du capital par voie d'offre publique de rachat et annulation des Actions visées par l'Offre, en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce. Cette résolution a été votée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 21 juin 2023.

Il n'existe à notre connaissance aucun autre titre de capital, ni aucun instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

1.3. Financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions visées par l'Offre serait apportée, le montant total de la contrepartie en numéraire devant être payée par la Société aux Actionnaires Minoritaires ayant apporté leurs titres à l'Offre s'élèverait à 9,6 M€[13] (hors frais et commissions liés à l'Offre).

La Société financera l'Offre intégralement sur sa trésorerie disponible.

1.4. Contours de la Mission

1.4.1. Modalités de désignation de Ledouble

Le présent rapport d'expertise indépendante, comportant en conclusion l'Attestation d'Équité, est établi en application de l'article 262-1 du règlement général de l'AMF, des instructions d'application AMF n°2006-07[14] et n°2006-08[15], ainsi que de la recommandation AMF n°2006-15[16].

Suite à notre nomination en qualité d'Expert Indépendant par le Conseil d'Administration en date du 16 septembre 2022[17], la Société nous a adressé une lettre de mission en date du 29 septembre 2022 précisant le fondement réglementaire de notre désignation ainsi que les situations de conflit d'intérêts identifiées[18] ; cette lettre de mission, figurant en **Annexe 1**, précise que notre désignation entre dans le champ de :

- l'article 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF, qui prévoit la désignation d'un expert indépendant par une société visée par une offre publique d'acquisition *« lorsque l'actionnaire qui la contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce n'apporte pas ses titres à une offre publique de rachat lancée par la société sur ses propres titres »* ; en l'espèce, l'Actionnaire de Contrôle, qui détient 56,17% du capital et 67,89% des droits de vote de la Société, n'apportera pas ses titres à l'Offre (§ 1.2) ;

- l'instruction AMF n°2006-07 ainsi que l'instruction d'application AMF n°2006-08, elle-même complétée de la recommandation AMF n°2006-15.

1.4.2. Indépendance et compétence de Ledouble

Ledouble est indépendant de la Société, de son conseil juridique[19] (le « **Conseil Juridique** »), et de l'établissement présentateur de l'Offre[20] (l'« **Établissement Présentateur** »).

[13] Nombre de titres visés par l'Offre : 837.648 Actions x Prix de l'Offre : 11,50 €.
[14] « Offres publiques d'acquisition ».
[15] « Expertise indépendante ».
[16] « Expertise indépendante dans le cadre d'opérations financières ».
[17] Le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 22 décembre 2022 a confirmé la désignation de Ledouble à la suite de la non-opposition de l'AMF en date du 29 novembre 2022.
[18] En application de l'article 1 de l'instruction AMF n°2006-08.
[19] Nova Partners.
[20] Oddo BHF.

Préalablement à l'Offre, nous avons été désignés par la Société en qualité d'expert indépendant, afin de nous prononcer sur la valorisation des parts de fondateurs de FIEBM conjointement avec l'expert désigné par l'assemblée des porteurs de parts de fondateurs. Le rapport du collège des experts a été signé le 12 mai 2023 en vue du rachat par la Société de ses parts de fondateurs, première étape de l'Opération.

Nous confirmons notre indépendance conformément aux dispositions de l'article 261-4 du règlement général de l'AMF, et attestons de l'absence de tout lien passé, présent ou futur connu avec les personnes morales et physiques impliquées dans l'Opération, susceptible d'affecter notre indépendance et l'objectivité de notre jugement dans l'exercice de la Mission.

En particulier :

- nous n'intervenons pas de manière répétée avec l'Établissement Présentateur[21] ;
- nous ne nous trouvons dans aucun des cas de conflits d'intérêts visés à l'article 1 de l'instruction AMF n°2006-08.

Nous avons donc été en mesure d'accomplir la Mission en toute indépendance.

Nous disposons par ailleurs des moyens humains et matériels nécessaires à sa réalisation. Les compétences de l'équipe qui a réalisé la Mission sont mentionnées en **Annexe 6**.

Conformément à l'instruction AMF n°2006-08, une revue de la qualité des travaux effectués et du Rapport a été assurée par un associé de Ledouble n'ayant pas directement participé à la Mission ; la description de son rôle et des diligences effectuées figure en **Annexe 9**.

1.5. Diligences effectuées

Nous avons effectué nos diligences conformément aux dispositions des articles 262-1 et suivants du règlement général de l'AMF, des instructions d'application AMF n°2006-07 et n°2006-08, et de la recommandation AMF n°2006-15.

Le programme de travail mis en œuvre et le montant des honoraires perçus dans le cadre de la Mission sont indiqués en **Annexe 2** et le calendrier d'intervention en **Annexe 3**.

La base documentaire ayant servi de support à nos travaux figure en **Annexe 5**.

Pour l'essentiel, nos diligences ont consisté en la prise de connaissance du contexte et du corpus juridique de l'Opération, de l'activité de la Société, et en une valorisation multicritère de l'Action (l'« **Évaluation Multicritère** »), en vue d'apprécier le caractère équitable, pour les Actionnaires Minoritaires, du Prix de l'Offre.

Ces diligences, qui ont été conduites parallèlement aux réunions, entretiens et échanges de courriels que nous avons eus, tout au long de la Mission, avec les représentants de la Société, le Conseil Juridique et l'Établissement Présentateur[22], se sont fondées notamment sur :

[21] Les expertises indépendantes publiques que nous avons réalisées au cours des dix-huit derniers mois et depuis 2016 sont recensées avec le nom des établissements présentateurs respectivement en **Annexe 6** et en **Annexe 7**.
[22] La liste des principaux interlocuteurs rencontrés et/ou contactés durant la Mission figure en **Annexe 4**.

- la prise de connaissance du contexte de l'Opération ;
- la documentation juridique relative à l'Offre et notamment l'analyse du projet de Note d'Information dans le cadre du dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF ;
- l'exploitation de l'information publique et réglementée de la Société ;
- l'examen de la documentation mise à la disposition du commissaire aux comptes dans le cadre de la clôture annuelle et des arrêtés intermédiaires des comptes de la Société ;
- une revue des comptes historiques de la Société ;
- la revue des délibérations du Conseil d'Administration ainsi que des décisions prises en assemblée générale des actionnaires ;
- l'examen des travaux réalisés par le Conseil Juridique et l'expert-comptable de la Société pour les besoins de l'Opération ;
- un examen détaillé du dernier plan d'affaires prévisionnel de la Société ;
- la prise de connaissance des actes de cession du Camping Lou Souleï intervenue en 2022 afin d'identifier les éventuels engagements résiduels ;
- la désignation de l'expert immobilier que nous avons mandaté [23] (l'« **Expert Immobilier** ») compte tenu de la présence d'actifs immobiliers représentant, en dehors de la trésorerie, la quasi-totalité du patrimoine de la Société ;
- la revue du patrimoine de la Société postérieurement à la cession de son principal actif et de la documentation sous-tendant sa valeur au travers :
  - d'une analyse des rapports établis par l'expert immobilier mandaté par la Société et celui mandaté par l'Établissement Présentateur ;
  - d'une appréciation des rapports de l'Expert Immobilier ;
- l'analyse de la liquidité et de l'historique des cours de bourse pondérés par les volumes de l'Action sur une longue période ainsi que des événements et des communiqués de la Société permettant d'en interpréter l'évolution ;
- l'Évaluation Multicritère de l'Action intégrant :
  - l'impact du rachat des parts de fondateurs de FIEBM ;
  - les références boursières ;
  - une évaluation patrimoniale reflétant la situation actuelle de la Société ;
  - une évaluation intrinsèque en considérant une poursuite de l'activité par l'exploitation et la détention de ses actifs immobiliers ;
- la revue des travaux menés par l'Établissement Présentateur et la comparaison avec notre Évaluation Multicritère ;
- l'appréciation du Prix de l'Offre au regard de l'Évaluation Multicritère et de nos analyses de sensibilité à divers paramètres structurant la valorisation de la Société.

[23] Euroflemming Expertise représenté par Madame Emmanuelle Gauthier, expert près la Cour d'appel de Paris.

Nous avons en outre obtenu la confirmation auprès de la direction de la Société (la « **Direction** ») de l'ensemble des éléments significatifs que nous avons exploités dans le cadre de la Mission.

1.6. Limites de la Mission

Conformément à la pratique usuelle en matière d'expertise indépendante, nos travaux n'avaient pas pour objet de valider les informations historiques et prévisionnelles qui nous ont été communiquées, et dont nous nous sommes limités à vérifier la vraisemblance et la cohérence. À cet égard, nous avons considéré que l'ensemble des informations qui nous ont été communiquées par nos interlocuteurs était fiable et transmis de bonne foi.

Le Rapport n'a pas valeur de recommandation à la réalisation de l'Offre, dont la décision appartient au Conseil d'Administration aux termes de l'avis motivé qu'il rendra sur l'Offre.

L'Expert Indépendant ne peut être tenu responsable du contenu intégral de la Note d'Information dans laquelle est inséré le Rapport, qui seul engage sa responsabilité.

1.7. Plan du Rapport

Nous présentons, ci-après, successivement :

- l'activité et les performances de FIEBM (§ 2) ;
- l'Évaluation Multicritère et la synthèse de nos travaux (§ 3) ;
- l'analyse des éléments de valorisation de l'Établissement Présentateur (§ 4) ;
- les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires (§ 5) ;
- la synthèse de nos diligences (§ 6) ;
- en conclusion l'Attestation d'Équité (§ 7).

1.8. Conventions de présentation

Les montants présentés dans le Rapport sont exprimés en :

- euros (€) ;
- milliers d'euros (K€) ;
- millions d'euros (M€).

Les renvois entre parties et chapitres sont matérialisés entre parenthèses par le signe §.

Les écarts susceptibles d'être relevés dans les contrôles arithmétiques sont imputables aux arrondis.

Les liens hypertexte peuvent être activés dans la version électronique du Rapport.

2. Présentation de FIEBM

Nous présentons succinctement l'activité historique de la Société (§ 2.1) ainsi que ses performances historiques (§ 2.2) et sa structure bilancielle (§ 2.3).

Ces informations, complétées par un diagnostic stratégique (§ 2.4), permettent d'apprécier les principaux facteurs de risques inhérents à la Société et à son environnement pris en compte dans nos travaux d'évaluation.

2.1. Présentation de FIEBM

2.1.1. Historique de la Société

Créée à la fin du XIX^{ème} siècle, FIEBM exploitait historiquement :

- un camping caravaning implanté à Carry-le-Rouet (13620), connu sous le nom de « Camping Lou Souleï », localisé dans une zone touristique à proximité du littoral, disposant de 595 emplacements, et cédé le 27 juin 2022[24] ;
- un parc de stationnement sur La Canebière à Marseille (13001)[25] ;
- une maison à Carry-le-Rouet mise en location ;
- un portefeuille de titres financiers.

En outre, FIEBM détient 89,8%[26] du capital de la société Groupement Forestier du Bois de Tivernoux, constituée sous la forme d'un groupement forestier, dont le patrimoine est composé d'une parcelle de forêt à la Celle les Bordes dans les Yvelines, acquise en 1985, communément appelée « Bois de Tivernoux ».

La Société détient également des terrains non exploités dans les villes de Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins et Saint-Chamas, ainsi que trois garages situés à Carry-le-Rouet dénommés « Garages Beauséjour ».

À ce jour, la Société emploie deux salariés (notamment le gardien du parc de stationnement situé à Marseille).

[24] La Société a cédé ce principal actif pour un prix de 14,0 M€, ainsi que le fonds de commerce attaché, pour un prix de 6,5 M€.
[25] Intégrant un lot de bureaux au 1er étage d'environ 60 m^2.
[26] Le solde du capital, soit 10,2%, est détenu par l'hoirie Guy Roland Sulitzer.

2.1.2. Patrimoine détenu par FIEBM

Actuellement, la Société :

- détient et exploite un ensemble d'actifs immobiliers dont une partie est mise en location, l'autre partie étant conservée en placements immobiliers de long terme ;
- détient un portefeuille de titres constitué au fil du temps, dont la gestion est déléguée aux services financiers de la banque privée UBS.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de FIEBM et l'usage qui en est fait par la Société, se détaillent comme suit :

Liste et usage des actifs immobiliers expertisés

Localisation	Actifs	Gestion locative	Conservation à long terme
Carry-le-Rouet	Villa Eden Roc et son terrain pour une superficie totale de 2.325 m²	X	
Carry-le-Rouet	Garages Beauséjour : 3 garages pour chacun un emplacement de voiture	X	
Carry-le-Rouet	Parcelles de terrains non bâtis au sud de la voie départementale d'environ 37 ha		X
Carry-le-Rouet	Parcelles de terrains non bâtis au nord de la voie départementale d'environ 22 ha		X
Carry-le-Rouet	Terrain non bâti situé Allée de Provence et aménagé en terrain de tennis (2.025 m²)		X
Sausset-les-Pins	Parcelles de terrains non bâtis d'environ 4 ha		X
Saint-Chamas	Parcelles de terrains non bâtis de 7.000 m²		X
Marseille	Dans un immeuble en copropriété, un bureau au 1er étage d'environ 60 m²		X
Marseille	Dans un immeuble en copropriété, ensemble de lots de places de parkings, sur trois niveaux - 135 emplacements	X	
La Celle-les-Bordes	Bois de Tivernoux d'une superficie d'environ 39,5 ha détenu à travers la filiale « Groupement Forestier du Bois de Tivernoux » à hauteur de 89,8%		X

2.2. Analyse historique de la performance de la Société

Compte tenu de l'évolution du périmètre de la Société marquée en 2022 par la cession de son principal actif (§ 2.1.1), nous limiterons notre analyse des performances de FIEBM à la période 2021-2022.

Le compte de résultat et le bilan, présentés ci-après, sont issus des comptes annuels établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables en France (§ 3.1.1).

La filiale de FIEBM, constituée sous la forme d'un groupement forestier, ne fait pas partie du périmètre de consolidation de la Société compte tenu de son caractère peu significatif et conformément aux dispositions de l'article L. 233-17 du Code de commerce. Dès lors, la Société n'établit pas de comptes consolidés.

2.2.1. Résultats publiés

Nous présentons, ci-après, quelques indicateurs de résultats publiés par FIEBM sur la période 2021 à 2022, couverte par notre analyse :

Compte de résultat

K€	31-déc.-21	31-déc.-22
Chiffre d'affaires	2 970	1 497
% variation	*22,1%*	*(49,6%)*
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	4	22
Autres produits	0	1
Total produits d'exploitation	*2 975*	*1 519*
Achats et charges externes	(1 328)	(1 353)
Impôts et taxes	(233)	(137)
Salaires et charges sociales	(736)	(470)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(300)	(135)
Autres charges	(0)	(2)
Total charges d'exploitation	*(2 596)*	*(2 097)*
Résultat d'exploitation	**378**	**(578)**
% du chiffre d'affaires	*12,7%*	*(38,6%)*
Produits financiers	40	16
Charges financières	(25)	(23)
Résultat financier	**14**	**(7)**
Résultat avant impôt	**392**	**(584)**
Produits exceptionnels	-	20 519
Charges exceptionnelles	(0)	(2 480)
Résultat exceptionnel	**(0)**	**18 038**
Impôts sur les sociétés	-	(4 222)
Résultat net	**392**	**13 232**
% du chiffre d'affaires	*13,2%*	*884,1%*

Source : Rapports financiers annuels FIEBM

Comme le montre la répartition du chiffre d'affaires de la Société, présentée *infra*, les revenus dégagés par l'exploitation du Camping Lou Souleï représentaient l'essentiel de l'activité de la Société jusqu'à la cession de cet actif à la fin du 1er semestre 2022.

Décomposition du chiffre d'affaires

K€	31-déc.-21	31-déc.-22
Recettes Camping Lou Souleï	2 772	1 114
% du total	*93,3%*	*74,5%*
Location parkings (Marseille)	159	137
Location Villa Eden Roc	38	38
Location Garages Beauséjour	1	4
Refacturations liées à la cession du Camping Lou Souleï	-	204
Total	2 970	1 497

Les loyers issus de la mise en location des parkings situés à Marseille, de la villa Eden Roc et des Garages Beauséjour, ne permettent pas de faire face aux coûts de structure, ce qui conduit à une perte d'exploitation de 0,6 M€ au titre de l'exercice 2022.

Cette perte est toutefois compensée par le produit de la cession du Camping Lou Souleï dont la vente a permis de dégager une plus-value de 18.075 K€ comptabilisée en résultat exceptionnel.

Excepté le Camping Lou Souleï, il convient de noter que la Société n'a procédé à aucune cession d'actif depuis plus de 10 ans.

2.2.2. Activité de la Société depuis le second semestre 2022

Depuis la cession du Camping Lou Souleï, les activités de FIEBM se limitent à :

- la gestion locative des parkings situés à Marseille, de la Villa Eden Roc et des Garages Beauséjour ;
- la gestion patrimoniale de ses actifs fonciers conservés à long terme et de son portefeuille de valeurs mobilières.

La structure des effectifs technique a également été réduite, se limitant dorénavant à deux employés pour les besoins de la gestion du parc de stationnement (gardiennage et gestion administrative).

Par ailleurs, la Société a recours à des services de divers prestataires extérieurs pour la gestion administrative et financière de ses opérations courantes et exceptionnelles.

2.3. Structure bilancielle

La structure bilancielle de FIEBM se présente comme suit au 31 décembre 2022 :

Bilan simplifié

K€	31-déc.-22
Immobilisations incorporelles	229
Immobilisations corporelles	1 063
Immobilisations financières	206
Actifs non courants	*1 498*
BFR Actif	90
Trésorerie et équivalents	22 114
Comptes courants débiteurs	61
Actifs courants	*22 265*
Total Actif	23 763
Capitaux propres	*18 965*
Provisions	50
Dette financière brute	469
Autres passifs non courants	9
BFR Passif	4 270
Provisions et dettes	*4 798*
Total Passif	23 763

Source : Rapport financier annuel FIEBM, Analyse Ledouble

2.3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

La valeur nette comptable des immobilisations incorporelles de 229 K€ est représentative du fonds de commerce des parkings situés à Marseille.

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable totale de 1.063 K€, comprennent les actifs immobiliers présentés *supra* (§ 2.1.2) à l'exception des Garages Beauséjour et du terrain non bâti de Saint-Chamas qui font historiquement l'objet d'une comptabilisation en stock[27].

[27] Pour un montant de 3,0 K€. Une parcelle de terrain située à Sausset-les-Pins est également comptabilisée en stock pour un montant de 3,7 K€.

2.3.2. Immobilisations financières

Les immobilisations financières intègrent les titres du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux pour 205 K€ ; le solde de 0,3 K€ correspond à des dépôts et cautionnements.

2.3.3. Besoin en fonds de roulement (BFR)

Le besoin en fonds de roulement, négatif à concurrence de 4,2 M€ au 31 décembre 2022, se décompose comme suit :

BFR

K€	31-déc.-22
Créances clients et comptes rattachés	17
Autres créances	47
Stock et en-cours	7
Charges constatées d'avance	19
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(11)
Dettes fiscales et sociales	(4 259)
Autres dettes	(0)
BFR	**(4 180)**

Source : Analyse Ledouble

Le BFR est essentiellement composé d'une dette d'impôt sur les sociétés d'un montant de 4.222 K€[28] comprenant l'impôt à payer sur la plus-value réalisée par la Société sur la cession du Camping Lou Souleï.

2.3.4. Trésorerie nette

La Société présente à fin 2022 une position de trésorerie nette excédentaire de 21.706 K€[29], constituée :

- d'une trésorerie active de 22.175 K€ comprenant :
  - une enveloppe de trésorerie disponible (19.139 K€) ;
  - un portefeuille de valeurs mobilières[30] (475 K€) ;
  - une créance résiduelle sur la cession du fonds de commerce du Camping Lou Souleï (2.500 K€)[31] assimilée à de la trésorerie[32] ;
  - une créance en compte courant détenue vis-à-vis de sa filiale, le Groupement Forestier du Bois de Tivernoux (61 K€) ;
- d'une dette financière brute de 469 K€ relative à des emprunts bancaires, dont un prêt garanti par l'État (PGE) contracté en 2020 au titre des mesures mises en place par le gouvernement suite à la crise sanitaire.

[28] Montant décaissé dans le Plan d'Affaires en 2023.
[29] Ne tenant pas compte du prix décaissé pour le rachat des parts de fondateurs.
[30] Évaluées au coût d'acquisition.
[31] Suite à la cession du Camping Lou Souleï, le Trésor Public a fait opposition à une partie du paiement du prix de vente du fonds de commerce et demandé à ce qu'une partie de celui-ci soit mis sous séquestre dans l'attente du paiement de l'impôt sur la plus-value réalisée par la Société.
[32] Ne s'agissant pas d'un élément récurrent de besoin en fonds de roulement. Par ailleurs, cette créance a été encaissée en mai 2023 à la suite du paiement de l'impôt sur les sociétés par FIEBM.

2.3.5. Capitaux propres

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable des capitaux propres de la Société s'élève à 18.965 K€, dont principalement :

- 13.232 K€ de résultat net au titre de l'exercice (§ 2.2.1) ;
- 2.913 K€ de capital social ;
- 2.433 K€ d'écart de réévaluation.

2.3.6. Provisions pour risques

Les provisions pour risques couvrent un litige avec un ancien salarié de la Société pour un montant estimé à 50 K€.

2.4. Diagnostic stratégique

Dans l'environnement fortement concurrentiel des foncières françaises, la Société se différencie des principaux acteurs du secteur par sa taille modeste, mais surtout par la composition de son portefeuille d'actifs composé principalement de terrains et sa structure financière atypique :

- FIEBM est une foncière disposant d'un portefeuille de biens immobiliers composé d'actifs détenus depuis de nombreuses années et présentant un potentiel de plus-value en cas de cession. Ces actifs sont situés pour la plupart à proximité du littoral méditerranéen. Une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pourrait permettre l'urbanisation des parcelles de terrains non bâtis de la Société, actuellement inexploitées et situées en zone non constructible, et constituer ainsi une opportunité de création de valeur pour la Société. Néanmoins, les dernières évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence tendent vers un durcissement des règles d'urbanisme en faveur de l'environnement, ce qui entraîne une dégradation progressive de la valeur du patrimoine de FIEBM et obère la liquidité de ces actifs.
- La Société possède une trésorerie nette excédentaire à la suite de la cession du Camping Lou Souleï. Sa rentabilité est impactée par les coûts de structure et le niveau des charges de copropriété sur le parc de stationnement situé à Marseille dont le montant est déterminé à partir d'une répartition des tantièmes peu favorable à FIEBM.

3. Évaluation Multicritère

Nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère de la Société et de l'Action dont nous exposons, ci-après, les différents volets, en présentant successivement :

- les données structurant l'Évaluation Multicritère (§ 3.1) ;
- les critères et méthodes d'évaluation écartés (§ 3.2) ;
- les références boursières (§ 3.3) ;
- la valeur implicite de l'Action lors du rachat des parts de fondateurs (§ 3.4) ;
- les méthodes d'évaluation retenues pour apprécier l'équité des conditions financières de l'Offre (§ 3.5).

La synthèse de la valeur de l'Action présente l'ensemble des résultats de l'Évaluation Multicritère et notre appréciation des primes induites par le Prix de l'Offre de l'Action (§ 3.6).

3.1. Données structurant l'Évaluation Multicritère

3.1.1. Référentiel comptable

FIEBM établit ses comptes annuels selon les règles et principes comptables français.

Les comptes annuels de FIEBM au titre du dernier exercice clos le 31 décembre 2022 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

3.1.2. Nombre d'Actions

La valeur unitaire de l'Action a été déterminée par référence au nombre total d'Actions émises par la Société, soit 1.911.000 Actions (§ 1.2), étant précisé que nous nous positionnons postérieurement au rachat des parts de fondateurs au prix unitaire de 253,00 € voté par l'assemblée générale de la Société du 21 juin 2023 (§ 1.1).

3.1.3. Date de l'Évaluation Multicritère

L'Évaluation Multicritère est réalisée à la date d'émission du Rapport.

Nous nous référons, pour le calcul de la trésorerie nette[33] (§ 3.1.4), aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les données de marché ont été appréhendées à la date la plus proche de l'émission du Rapport[34] ; nous nous sommes en outre assurés, jusqu'à la date d'émission du Rapport, que leur évolution n'était pas susceptible d'avoir une incidence significative sur nos paramètres d'évaluation et les résultats de l'Évaluation Multicritère.

[33] Tenant compte de la créance résiduelle sur la cession du fonds de commerce du Camping Lou Souleï pour un montant de 2,5 M€ qui a été encaissée en mai 2023 (§ 2.3.4).
[34] Les données de marché ont été extraites à fin mai 2023.

La date que nous avons retenue pour la référence au cours de bourse de l'Action est le 22 décembre 2022 (la « **Date de Référence** »), dernier jour de cotation avant sa suspension et l'annonce de l'Opération le 23 décembre 2022.

3.1.4. Passage de la valeur d'entreprise à la valeur des capitaux propres

L'Évaluation Multicritère intègre, dans le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des capitaux propres de la Société, la trésorerie nette ajustée de certains actifs et/ou passifs[35] ayant une incidence sur la valeur de l'Action :

Trésorerie Nette Ajustée

K€	31-déc.-22
Trésorerie	19 139
Valeurs mobilières de placement	475
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(469)
Trésorerie nette comptable	**19 145**
Créance sur la cession du fonds de commerce du Camping Lou Souleï	2 500
Compte courant vis-à-vis du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux	61
Trésorerie nette excédentaire (§ 2.3.4)	**21 706**
Prix du rachat des parts de fondateurs*	(2 591)
Dette d'impôt sur écart de réévaluation	(375)
Provision assimilable à de la dette	(50)
Plus-value sur valeurs mobilières de placement nette d'impôt	327
Trésorerie Nette Ajustée	**19 017**

** Le prix du rachat des parts de fondateurs s'entend hors parts détenues par FIEBM.*
Source : Analyse Ledouble

La trésorerie nette comptable de 19.145 K€ a été ajustée :

- de la créance résiduelle sur la cession du fonds de commerce du Camping Lou Souleï pour un montant de 2.500 K€ (§ 2.3.4) ;
- de la créance en compte courant détenue vis-à-vis de sa filiale, le Groupement Forestier du Bois de Tivernoux, pour un montant de 61 K€ (§ 2.3) ;
- du prix de rachat des parts de fondateurs au prix unitaire de 253,00 €[36] (§ 3.1.2), soit un total de 2.591 K€ ;
- d'une dette d'impôt[37] attachée à l'écart de réévaluation d'un montant de 1,5 M€ au 31 décembre 2022 (§ 2.3.5), soit une dette de 375 K€ ;
- d'une provision pour risque liée à un litige avec un ancien salarié de la Société d'un montant estimé à 50 K€[38] (§ 2.3.6) ;

[35] Actifs et/ou passifs dont l'impact sur la valeur de l'Action n'est pas directement pris en compte dans le Plan d'Affaires.
[36] Prix fixé par les experts indépendants, le cabinet Ledouble et M. Rémi Savournin, désignés respectivement par le Conseil d'Administration et l'assemblée des porteurs de parts de fondateurs de la Société pour se prononcer sur la valorisation des parts de fondateurs de la Société.
[37] Au taux de 25%.
[38] Nous n'avons pas tenu compte d'un impôt différé actif sur la provision dans la mesure où le crédit d'impôt sur les sociétés a déjà été pris en compte au moment de la comptabilisation de la dotation aux provisions.

- de la plus-value latente des titres, nette de l'impôt sur les sociétés[39], composant le portefeuille de valeurs mobilières de la Société (§ 2.3.4) ressortant à 327 K€.

La trésorerie nette ainsi ajustée (la « **Trésorerie Nette Ajustée** ») s'établit à **19,0 M€**.

Il convient de préciser que le paiement de la dette d'impôt sur les sociétés d'un montant de 4.222 K€ (§ 2.3.3), en tant qu'élément de BFR, est intégré dans le flux de trésorerie 2023 du Plan d'Affaires.

3.1.5. Valeur vénale des actifs immobiliers

La dernière expertise immobilière, mandatée par la Société sur l'ensemble de ses actifs immobiliers, a été réalisée par le cabinet CREST Expertises en mars 2021[40].

Compte tenu de l'activité immobilière de la Société[41], Ledouble a mandaté l'Expert Immobilier pour déterminer la valeur vénale des différents actifs immobiliers détenus par la Société. Ces valeurs tiennent compte de l'environnement actuel de marché ainsi que des caractéristiques de chaque actif.

Les résultats des expertises immobilières sont les suivants :

Synthèse des expertises immobilières

Localisation	Biens immobiliers	Valeur vénale retenue (€)
Carry-le-Rouet	Villa Eden Roc - Construction et terrain pour une superficie totale de 2.325 m²	1 550 000
Carry-le-Rouet	Villa Eden Roc - Constructibilité résiduelle	390 000
Carry-le-Rouet	Garages Beauséjour : 3 garages pour chacun un emplacement de voiture	75 000
Carry-le-Rouet	Parcelles de terrains non batis au Sud de la voie départementale d'environ 37 ha	2 450 000
Carry-le-Rouet	Parcelles de terrains non batis au Nord de la voie départementale d'environ 22 ha	220 000
Carry-le-Rouet	Terrain non bâti situé Allée de Provence et aménagé en terrain de tennis (2.025 m²)	690 000
Sausset-les-Pins	Parcelles de terrains non batis d'environ 4 ha	590 000
Saint-Chamas	Parcelles de terrains non batis de 7.000 m²	7 900
Marseille	Lot bureau au 1er étage d'environ 60 m²	75 000
Marseille	Ensemble de lots actuellement utilisés en parkings, sur trois niveaux - 135 emplacements	2 795 000
La Celle-les-Bordes	Bois de Tivernoux - Superficie d'environ 39,5 ha	917 000
Total		9 759 900

Les rapports établis par l'Expert Immobilier figurent en annexe 8 au présent Rapport.

Nous notons que :

- en sus de la valeur de la Villa Eden Roc, l'Expert Immobilier a retenu l'hypothèse d'une zone constructible résiduelle sur l'avant de la parcelle dont la valeur du terrain a été estimée à 390.000 € ;
- la valeur des terrains situés à Carry-le-Rouet, au sud de la route départementale, a été revue à la baisse par rapport à la dernière expertise immobilière réalisée en 2021, en raison de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence en date du 20 octobre 2022 qui est venu corriger le zonage des parcelles et augmenter la part des parcelles se situant en zone naturelle au détriment des zones à urbaniser mieux valorisées ;

[39] Au taux de 25%.

[40] Excepté pour :
- le Bois de Tivernoux, qui a fait l'objet de deux expertises forestières en octobre 2017 ; et
- la parcelle aménagée en terrain de tennis située à Carry-le-Rouet, citée pour mémoire dans les précédents rapports d'expertise immobilière, mais jamais évaluée.

[41] Prépondérance de la détention d'actifs immobiliers et activité opérationnelle réduite à la gestion locative de parkings.

- la réévaluation des terrains situés à Sausset-les-Pins a également été réalisée en tenant compte de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille. Le zonage d'une parcelle a été modifié[42], conduisant à diminuer significativement la valeur vénale globale de ces terrains ;

- le terrain situé Allée de Provence à Carry-le-Rouet a été aménagé en terrain de tennis mis à la disposition de la commune à titre gratuit depuis 1958. Nous avons considéré ce terrain comme étant toujours détenu par la Société et retenu pour cet actif une valorisation maximale de 690.000 € tenant compte d'une hypothèse de constructibilité et d'un permis de construire libre de tous recours ;

- la valeur vénale de cinq parcelles situées à Carry-le-Rouet n'a pas été retenue dans la valorisation du patrimoine de FIEBM dans la mesure où il s'agit principalement de parcelles occupées par les voisins. À titre d'information, l'Expert Immobilier chiffre ces parcelles, d'une superficie totale de 1.234 m^2, à environ 200 K€. Il convient de préciser que seules des procédures visant à recouvrer la pleine possession de ces cinq occupations, et qui occasionneraient des frais importants au regard de la valeur vénale de ces bandes de terrain, pourraient justifier cette valeur[43] ;

- la valeur vénale des parkings situés à Marseille a été revue significativement à la hausse[44] ;

- le Bois de Tivernoux a fait l'objet d'une expertise forestière, estimée à 917.000 €, soit un montant sensiblement supérieur à celui retenu par les deux experts forestiers en octobre 2017. L'écart provient principalement de la hausse du prix des bois sur pied. En outre, l'expert forestier applique une surcote de 20% sur la valeur globale du bois en raison de l'appétence actuelle pour ce type d'actif.

Pour l'Évaluation Multicritère, nous avons retenu les valeurs maximales de chacun des actifs immobiliers estimées par l'Expert Immobilier, soit un montant total de 9.760 K€, étant souligné que :

- l'expert immobilier mandaté par l'Établissement Présentateur valorise le même patrimoine dans une fourchette comprise entre 7,0 M€ et 8,2 M€ ;

- aucune charge n'a été portée en déduction au titre des frais de cession de ces actifs alors que leur cession en occasionnerait[45] ;

- le département des Yvelines a décidé d'exercer son droit de préemption pour acquérir le Bois de Tivernoux pour une valeur de 400 K€, sensiblement inférieure à sa valeur d'expertise de 917 K€ que nous avons retenue ;

- la valeur du terrain situé Allée de Provence à Carry-le-Rouet et aménagé en terrain de tennis a été estimée, en l'état sans constructibilité, à 61 K€ par l'Expert Immobilier, alors que nous retenons une valeur de 690 K€ obtenue par l'Expert Immobilier en tenant compte, comme indiqué ci-avant, d'une hypothèse de constructibilité et d'un permis de construire libre de tous recours. La probabilité d'une cession de ce terrain à ce prix maximal paraît toutefois peu probable.

---

[42] Passage d'un zonage « UCt2 » à un zonage à urbaniser.
[43] La prime constatée entre le Prix de l'Offre et l'ANR couvre la valeur de ces parcelles. Les frais de procédure n'ont pas été portés en déduction.
[44] L'Expert Immobilier a notamment estimé un loyer mensuel de 120 € par parking, alors que dans la précédente expertise le loyer mensuel implicite était de l'ordre de 100 €.
[45] Ces frais n'ont pas été intégrés dans la mesure où leur chiffrage n'a pas été possible à ce jour.

3.2. Critères et méthodes d'évaluation écartés

3.2.1. Actif net comptable (ANC)

La Société dispose au 31 décembre 2022 de capitaux propres à hauteur de 19,0 M€ (§ 2.3.5), soit un actif net comptable, ajusté du prix de rachat des parts de fondateurs[46], de 8,6[47] € par Action.

La référence à l'ANC est fournie à titre purement indicatif car elle n'intègre pas les plus-values latentes sur les actifs de la Société.

3.2.2. Actualisation des dividendes

La Société n'ayant pas de politique établie de distribution de dividendes et toutes les Actions composant son capital ayant les mêmes droits aux dividendes[48], nous avons privilégié la méthode d'évaluation par actualisation des flux prévisionnels de trésorerie (« DCF »), intégrant par construction le potentiel de distribution de dividendes à long terme ainsi que la part non distribuée de résultat (§ 3.5.2).

3.2.3. Approche analogique par les comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers consiste à déterminer la valeur d'une société par application de multiples, observés sur un échantillon d'autres sociétés cotées du même secteur d'activité, aux agrégats jugés pertinents. Nous n'avons pas identifié de sociétés cotées qui pourraient être jugées comparables en raison du caractère spécifique et limité des activités actuelles de FIEBM.

3.2.4. Approche analogique par les transactions comparables

La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors de rachats, en tout ou partie, d'entreprises intervenus dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. En l'absence de transactions jugées comparables pour les mêmes raisons que décrites *supra* concernant les comparables boursiers (§ 3.2.3), cette approche n'a pas été mise en œuvre.

3.3. Références boursières

3.3.1. Analyse du cours de bourse de l'Action

L'Action est cotée sur le compartiment C du marché réglementé Euronext Paris[49].

Nous nous référons, dans notre analyse du cours de bourse de l'Action, à la Date de Référence du 22 décembre 2022, dernier jour de cotation avant sa suspension et l'annonce de l'Opération intervenue le 23 décembre 2022.

---

[46] Suite à la décision de l'assemblée générale de la Société du 21 juin 2023.
[47] Capitaux propres de la Société minorés du prix de rachat des parts de fondateurs : (19,0 - 2,6 = 16,4) M€ rapporté au nombre d'Actions : 1.911.000 (§ 3.1.2).
[48] Les parts de fondateurs disposaient de droits à dividendes différents de ceux des Actions. Le rachat de ces parts par la Société a supprimé cette caractéristique.
[49] Sous le code ISIN FR0000062341 ; mnémonique : BERR.

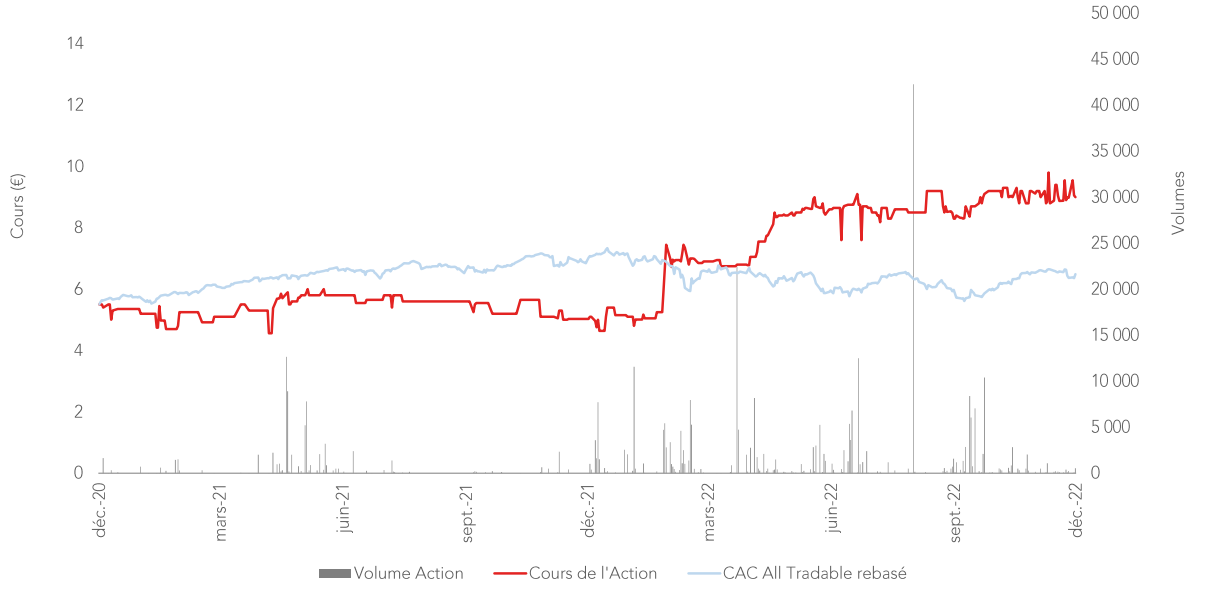
Nous présentons, ci-après, l'évolution du cours de l'Action durant la dernière décennie, parallèlement à celle de l'indice boursier français CAC *All Tradable*. Sur cette période, le cours de l'Action a toujours été inférieur au Prix de l'Offre[50] :

Cours de bourse de l'Action sur 10 ans

Source : Bloomberg, analyses Ledouble

Par ailleurs, nous présentons, ci-après, l'évolution sur 2 ans du cours de l'Action parallèlement à celle de l'indice boursier français CAC *All Tradable* :

Cours de bourse de l'Action sur 2 ans



Source : Bloomberg, analyses Ledouble

[50] Le cours le plus haut sur la période ressort à 9,80 €.

Plusieurs constats se dégagent de cette période d'observation :

- entre fin 2020 et le 15 février 2022, le cours de l'Action est relativement stable et les volumes d'échange sont particulièrement faibles en dehors de la période qui suit l'annonce des résultats 2020[51] ;

- à compter du 16 février 2022, date à laquelle FIEBM annonce la signature d'une promesse de vente pour le Camping Lou Souleï, le cours de l'Action s'oriente à la hausse[52] et devient plus volatile ; il évolue dans une fourchette comprise entre 6,8 € et 9,8 €.

Les cours moyens pondérés par les volumes (« **CMPV** ») de l'Action à la Date de Référence sont les suivants (§ 3.1.3) :

CMPV de l'Action

€	22-déc.-22
Spot	9,00
20 séances	8,95
60 séances	8,81
120 séances	8,66
180 séances	8,46
250 séances	7,82
12 mois	7,65
Plus bas 12 mois	4,64
Plus haut 12 mois	9,80

Source : Bloomberg

Les volumes échangés au cours des 10 dernières années illustrent la liquidité restreinte de l'Action, avec une rotation annuelle qui représente environ 11% du flottant et qui progresse en 2022 en raison de l'annonce de la cession du Camping Lou Souleï :

Rotation annuelle de l'Action

	1 an	Moy. 10 ans
Volume échangé 12 mois	286 636	91 082
Flottant	837 648	837 648
Rotation du flottant (%)	34,2%	10,9%

Source : Bloomberg

3.4. Valeur implicite de l'Action dans le cadre du rachat des parts de fondateurs

Nous relevons que le prix de rachat unitaire des parts de fondateurs fixé à 253,00 € (§ 3.1.4) a été déterminé sur la base d'une valeur de l'Action à 11,50 €[53], soit le Prix de l'Offre.

[51] Publication par la Société de son rapport financier annuel 2020 en date du 29 avril 2021.
[52] Le cours de l'Action progresse de 53% entre le 16 février 2022 et le 23 décembre 2022, tandis que l'indice CAC *All Tradable* affiche une variation à la baisse de 6%.
[53] Fondée sur une parité théorique de 22,0x = 253,00 € / 11,50 €.

3.5. Critères et méthodes d'évaluation retenus pour l'Action

Pour apprécier le Prix de l'Offre, nous nous référons, à titre principal, à :

- une évaluation patrimoniale par référence à l'actif net réévalué (l'« **ANR** ») (§ 3.5.1) ;
- une évaluation intrinsèque par actualisation des flux prévisionnels de trésorerie ou DCF (§ 3.5.2).

3.5.1. Évaluation patrimoniale (ANR)

L'ANR de la Société, qui se fonde sur la valeur vénale des actifs immobiliers de la Société ainsi que de son portefeuille de valeurs mobilières de placement, se détaille comme suit :

Actif Net Réévalué

K€	
Capitaux propres au 31 décembre 2022	**18 965**
Estimation de la valeur des terrains et constructions	8 760
(-) Valeur nette comptable	(1 061)
(-) Estimation de l'impact fiscal*	(2 146)
Réévaluation des terrains et constructions	**5 552**
Estimation de la valeur du fonds de commerce Parking Marseille	-
(-) Valeur nette comptable	(229)
(-) Estimation de l'impact fiscal*	46
Réévaluation du fonds de commerce Parking Marseille	**(183)**
Estimation de la valeur des titres de participation du groupement forestier	588
(-) Valeur nette comptable	(205)
(-) Estimation de l'impact fiscal	-
Réévaluation des titres de participations	**383**
Estimation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	912
(-) Valeur nette comptable	(475)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(109)
Réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	**327**
Estimation de la valeur des stocks	83
(-) Valeur nette comptable	(7)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(19)
Réévaluation des stocks	**57**
Fiscalisation de l'écart de réévaluation	(375)
Prix du rachat des parts de fondateurs	(2 591)
Actif Net Réévalué pré coûts	**22 135**
Valorisation des coûts de structure 2023-2026	(991)
Coûts liés au Rachat des Parts et à l'OPRA	(547)
Actif Net Réévalué	**20 596**
Nombre d'Actions	1 911 000
Actif Net Réévalué par Action (€)	**10,78**

** Par rapport à la plus-value fiscale.*

L'ANR, d'un montant de 20,6 M€, intègre :

- la valeur vénale des actifs immobiliers[54], déterminée à partir de la valeur maximale estimée par l'Expert Immobilier pour chacun des actifs (§ 3.1.5) ;
- un fonds de commerce relatif à l'exploitation des parkings situés à Marseille dont la valeur est déjà incluse dans celle des parkings (§ 2.3.1) ;
- une valorisation des titres du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux[55] fondée sur une valeur vénale du Bois de Tivernoux de 917 K€ alors même que le département des Yvelines envisage une acquisition à un prix de 400 K€ (§ 3.1.5) ; nous précisons à cet égard les points suivants :
  - nous avons considéré que, postérieurement à la cession du Bois de Tivernoux, le groupement forestier distribuerait l'ensemble de ses bénéfices distribuables à la Société qui ne seraient pas imposés compte tenu de la fiscalité transparente du groupement forestier ;
  - dès lors, nous n'avons pas imposé la plus-value fiscale constatée sur les titres du groupement forestier détenus par la Société.
- une réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement figurant au bilan pour un montant de 475 K€ (§ 2.3.4) en fonction des valeurs de marché à fin mai 2023 ;
- une dette d'impôt de 375 K€ attachée à l'écart de réévaluation de 1,5 M€ au 31 décembre 2022 (§ 3.1.4) ;
- les différents coûts à engager[56] pour maintenir la Société sur la durée nécessaire à la cession de l'ensemble de ses actifs immobiliers, soit :
  - les coûts de structure sur la période 2023 à 2026 ;
  - les coûts liés au rachat des parts de fondateurs et à l'OPRA.

À l'inverse, l'ANR n'intègre pas les frais qui seraient inhérents à la cession des actifs de la Société, notamment si FIEBM souhaitait bénéficier de prix de cession se situant dans le haut des fourchettes de valeurs.

Compte tenu des caractéristiques de FIEBM et de son patrimoine immobilier, nous n'avons appliqué aucune décote à l'ANR :

- la Société ne peut être assimilée à une société foncière assurant une gestion locative des immeubles ;
- en présence de nombreux actifs non exploités ou générant une rentabilité faible ou nulle, nous considérons que l'évaluation patrimoniale s'assimile à une valeur liquidative fondée sur la cession progressive de l'ensemble des actifs dont le produit de la vente reviendrait aux Actions[57] ;

[54] Les actifs immobiliers sont classés en immobilisations corporelles ou en stock au bilan de FIEBM.
[55] Filiale détenue à 89,8% par la Société.
[56] Nets d'impôt sur les sociétés et actualisés. La réalisation des actifs de la Société à une valeur d'expertise implique de gérer les cessions ; nous avons donc retenu des frais généraux couvrant la durée nécessaire à une cession de la totalité des actifs de la Société. À ce titre, les décotes d'ANR observées sur les foncières couvrent notamment les coûts de structure.
[57] Notre position serait à adapter en cas de cession concomitante de la totalité du patrimoine de la Société.

- en l'absence de décote spécifique, l'ANR constitue un haut de fourchette de valorisation pour une entité qui dispose d'un patrimoine constitué de plusieurs actifs sans lien entre eux.

Sur cette base, la valeur de l'Action ressort à **10,78 €**.

Après cession du Bois de Tivernoux à un prix de 400 K€ inférieur à la valeur d'expertise de 917 K€ que nous avons retenue, l'ANR s'établirait à **10,60 €**.

Nous soulignons que l'approche patrimoniale conduit à des niveaux de valorisation élevés, dans la mesure où les actifs immobiliers de FIEBM présentent une faible liquidité et la cession rapide de la totalité du patrimoine pourrait se dérouler en appliquant des décotes ou en engageant des frais que nous n'avons pas pris en compte.

L'ANR par Action avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre ressort à **11,58 €**[58].

3.5.2. Valorisation intrinsèque par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels ou *Discounted Cash-Flow* (DCF)

3.5.2.1. Rappel des principes de la méthode DCF

La méthode DCF repose sur l'estimation de la valeur de l'actif économique d'une entreprise sur la base des flux de trésorerie d'exploitation disponibles générés par son activité, lesquels sont actualisés à un taux correspondant à l'exigence de rendement attendu par les apporteurs de ressources.

Le calcul de la valeur terminale, estimée au-delà de la période explicite de prévisions, repose sur l'estimation d'un *cash-flow* libre durable et tient ainsi compte d'une hypothèse de continuité de l'exploitation et de croissance à long terme (croissance perpétuelle).

Afin d'obtenir la valeur de marché des fonds propres de la Société, la valeur de ses activités opérationnelles (valeur d'entreprise) est majorée de la trésorerie financière nette (§ 3.1.4).

3.5.2.2. Plan d'Affaires de la Direction

Nous avons exploité le plan d'affaires établi par la Direction, présenté et approuvé par le Conseil d'Administration en date du 12 mai 2023, traduisant la trajectoire prévisionnelle de la Société sur la période 2023 à 2025 (le « **Plan d'Affaires** »).

Le Plan d'Affaires repose notamment sur les hypothèses clés suivantes :

- les revenus proviennent principalement de l'activité de gestion locative, dont les parkings situés à Marseille, en ligne avec le niveau d'activité observé en 2022 ;
- des charges de personnel stables sur la période explicite du Plan d'Affaires intégrant la rémunération de la Présidente de la Société et celle du gardien des parkings de Marseille[59] ;

[58] 22.135 K€ / 1.911.000 Actions.
[59] Il est précisé que le Plan d'Affaires ne tient pas compte de la rémunération perçue par le salarié dont le contrat de travail a été conclu postérieurement à son approbation par le Conseil d'Administration.

- un coût global[60] lié au rachat des parts de fondateurs et à l'OPRA.

Nous avons extrapolé ces données de 2026 à 2037[61] (la « **Période d'Extrapolation** ») en considérant plusieurs scénarios de cession des actifs immobiliers détenus par la Société (les « **Scénarios de Cession** »).

La cession de l'ensemble des actifs immobiliers de la Société intervenant à horizon 2037, nous n'avons pas déterminé de valeur terminale.

i. Scénarios examinés et retenus

S'agissant de l'échéancier de cession des actifs immobiliers, nous avons retenu les hypothèses suivantes[62] :

- Scénario 1 :
  - les bureaux et les parkings situés à Marseille seraient cédés entre 2025 et 2027[63] ;
  - les autres actifs immobiliers seraient cédés à l'horizon de la Période d'Extrapolation, soit en 2037.
- Scénario 2 :
  - les bureaux et les parkings situés à Marseille seraient cédés, avec un décalage de 10 ans par rapport au Scénario 1, entre 2035 et 2037 ;
  - les autres actifs immobiliers seraient cédés, comme dans le Scénario 1, à l'horizon de la Période d'Extrapolation, soit en 2037.

ii. Scénario examiné et écarté

À titre indicatif, nous présentons un scénario alternatif de cession temporellement plus resserré que le Scénario 1 et le Scénario 2, que nous avons écarté :

- Scénario 3 :
  - les bureaux et les parkings situés à Marseille seraient cédés entre 2024 et 2026 ;
  - les autres actifs immobiliers seraient intégralement réalisés dès 2024.

Nous ne retiendrons pas ce scénario compte tenu de sa faible probabilité de réalisation. Le calendrier de cession des actifs de la Société envisagé dans le Scénario 3 paraît en effet peu réaliste, dans la mesure où, compte tenu des caractéristiques des biens immobiliers de FIEBM et de leur faible liquidité, leur vente à un prix conforme à celui estimé par l'Expert Immobilier suppose d'y consacrer du temps et d'engager des frais.

[60] Supporté en 2023.
[61] Nous avons retenu comme hypothèse une durée d'exploitation de la Société sur une période maximale de 15 ans, déterminée en fonction de la situation de l'Actionnaire de Contrôle.
[62] Le Bois de Tivernoux est réputé être cédé en 2023 dans l'ensemble des scénarios, compte tenu de l'état d'avancement de son processus de cession. Le prix de cession attendu est en retrait par rapport à celui issu de l'expertise immobilière que nous avons diligentée (§ 3.1.5).
[63] Selon l'Expert Immobilier, ces actifs pourraient être cédés « à la découpe » en 3 ans.

3.5.2.3. Hypothèses clés

L'évaluation DCF se fonde, en sus des données du Plan d'Affaires, sur des hypothèses relatives :

- aux valeurs de cession des actifs immobiliers ;
- à la trajectoire de la Période d'Extrapolation ;
- au coût du capital retenu pour actualiser les flux prévisionnels de trésorerie ;
- au traitement de la fiscalité.

i. Valeurs de cession des actifs immobiliers

Nous n'avons pas actualisé les flux liés aux cessions des actifs immobiliers sur la période 2023 à 2037, considérant que leur valeur vénale évoluerait au même rythme que le taux d'actualisation que nous avons retenu (§ 3.5.2.3.iii) jusqu'à la date de leur cession.

La date de cession est donc neutre sur le prix de cession que nous avons retenu, ce dernier étant la valeur déterminée par l'Expert Immobilier.

ii. Trajectoire de la Période d'Extrapolation

Les données prévisionnelles sur la Période d'Extrapolation intègrent :

- le résultat de la gestion locative des parkings ;
- les frais de siège en augmentation de 2%[64] par an sur la période 2026 à 2037 ;
- les reports déficitaires, générés à compter de l'exercice 2023[65], venant selon les différents scénarios s'imputer, totalement ou partiellement, sur les plus-values de cession des actifs immobiliers sur la période 2023 à 2037.

iii. Coût du capital

Nous avons déterminé le coût du capital (« CoC[66] »), à partir de la formule du Modèle d'Évaluation Des Actifs Financiers (MEDAF) ; nous avons privilégié la méthode directe[67] qui consiste à calculer le coût du capital à partir du beta de l'actif économique de l'entreprise, dont le profil de risque est spécifique par rapport aux autres foncières du secteur, sur la base :

- d'un taux sans risque de **2,9%**, soit la moyenne historique 3 mois des OAT à échéance 10 ans[68] ;

[64] Nous avons considéré que ces éléments évolueraient en fonction du niveau d'inflation attendu à long terme, à l'exception des charges de personnel que nous avons considéré fixes sur la Période d'Extrapolation.
[65] À fin 2022, la Société ne dispose pas de reports déficitaires.
[66] *Cost of Capital.*
[67] La méthode indirecte consiste à déterminer de manière distincte le coût des fonds propres et le coût de la dette. Pour mémoire, il est d'usage de considérer que la structure de financement d'une entreprise n'a pas d'incidence significative sur la valeur de ses activités.
[68] Source : Banque de France.

- du beta de l'actif économique de la Société sur une période de 5 ans, égal à **0,64**[69] [70] ;
- d'une prime de risque du marché français estimée à **5,9%**[71].

Le coût moyen du capital que nous avons retenu pour actualiser les flux prévisionnels de trésorerie en DCF ressort ainsi à **6,7%** :

Coût du capital

Facteurs	FIEBM
Taux sans risque	2,9%
Beta désendetté	0,64
Rendement de marché	*8,8%*
Prime de risque	5,9%
Taux d'actualisation	**6,7%**

Sources : Bloomberg, Banque de France

À titre de recoupement, nous avons également examiné le beta désendetté d'un échantillon de foncières ; celui-ci ressort à 0,69[72] et conduit à un taux d'actualisation de 7,0%, en ligne avec celui que nous retenons pour actualiser les flux prévisionnels de trésorerie.

iv. Traitement de la fiscalité

Nous avons retenu un taux d'impôt sur les sociétés de 25%, assimilable au taux de droit commun actuellement en vigueur pour les sociétés françaises.

3.5.2.4. Synthèse de la valorisation DCF

Nous présentons, ci-après, une analyse de sensibilité de la valeur de l'Action aux variations du taux d'actualisation pour les Scénarios de Cession retenus[73] :

- Scénario 1 :

Analyse de sensibilité de la valeur de l'Action

€	Taux d'actualisation				
	7,7%	7,2%	6,7%	6,2%	5,7%
	10,23	**10,18**	**10,13**	**10,08**	10,02

[69] Nous n'avons pas retenu un beta issu d'un échantillon de sociétés comparables compte tenu de la diversité des acteurs dont la nature des actifs immobiliers détenus est nécessairement différente de celle de FIEBM, chacun d'eux ayant sa propre stratégie d'investissement.
[70] Nous avons considéré que le *gearing* de la Société était nul.
[71] Ledouble dispose de son propre modèle d'estimation du rendement de marché français. Sur la base d'un rendement attendu du marché français estimé à **8,8%** (source : Ledouble, 31 mai 2023), qui, sous déduction d'un taux sans risque de **2,9%**, induit une prime de risque de **5,9%**.
[72] Source : Damodaran, janvier 2023, secteur : *Real estate investment trust* (REIT).
[73] La valeur de l'Action évolue à la hausse lorsque le taux d'actualisation augmente en raison de l'activité déficitaire de la Société. Néanmoins, il convient de souligner que la valeur de l'Action est très peu sensible au taux d'actualisation.

- Scénario 2 :

Analyse de sensibilité de la valeur de l'Action

€	Taux d'actualisation				
	7,7%	7,2%	6,7%	6,2%	5,7%
	10,17	10,12	10,06	10,00	9,94

La valeur de l'Action ressort dans une fourchette de valeurs de **10,00 €** à **10,18 €** sur les Scénarios de Cession 1 et 2.

À titre indicatif, nous présentons également les résultats issus du Scénario 3 que nous avons écarté :

Analyse de sensibilité de la valeur de l'Action

€	Taux d'actualisation				
	7,7%	7,2%	6,7%	6,2%	5,7%
	10,69	10,68	10,67	10,65	10,64

3.6. Synthèse de l'Évaluation Multicritère

Les valeurs obtenues à l'issue de l'Évaluation Multicritère sont résumées dans le tableau ci-dessous, mentionnant le niveau de prime induit par le Prix de l'Offre de **11,50 €**, sur l'ensemble des critères et méthodes d'évaluation que nous avons examinés et mis en œuvre :

Synthèse de l'Évaluation Multicritère

Méthode	Valeur / Action (€)			Prime / (Décote)		
	Min.	Centrale	Max.	Min.	Centrale	Max.
Prix de l'Offre		11,50 €				
Références boursières						
Spot au 22 décembre 2022		9,00 €			27,8%	
20 séances		8,95 €			28,4%	
60 séances		8,81 €			30,6%	
120 séances		8,66 €			32,8%	
180 séances		8,46 €			35,9%	
250 séances		7,82 €			47,1%	
12 mois		7,65 €			50,3%	
Approche patrimoniale						
ANR	10,60 €	10,78 €	11,58 €	8,5%	6,7%	(0,7%)
Approche intrinsèque						
DCF - Scénario 1	10,08 €	10,13 €	10,18 €	14,1%	13,5%	12,9%
DCF - Scénario 2	10,00 €	10,06 €	10,12 €	15,0%	14,3%	13,7%

À l'issue de nos travaux d'évaluation de l'Action, nous constatons que le Prix de l'Offre :

- extériorise des primes sur les valeurs issues des différentes méthodes d'évaluation mises en œuvre :
  - les références boursières extériorisent les primes les plus significatives, de 27,8% à 50,3% ;

- l'évaluation intrinsèque par l'actualisation des flux de trésorerie, intégrant la revalorisation des actifs immobiliers à travers différents Scénarios de Cession, extériorise des primes, en valeurs centrales, comprises entre 13,5% et 14,3% ;
- l'approche patrimoniale fondée sur un ANR :
  - avant prise en compte des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre est en ligne avec le Prix de l'Offre ;
  - après prise en compte des coûts susmentionnés induit des niveaux de valorisation élevés pour les raisons que nous avons évoquées (§ 3.5.1), et extériorise une prime jusqu'à 8,5% ;

› est en cohérence avec le prix unitaire de rachat des parts de fondateurs par FIEBM (§ 3.4).

4. Analyse des éléments de valorisation de l'Établissement Présentateur

Nous avons analysé les travaux d'évaluation réalisés par Oddo BHF, Établissement Présentateur de l'Offre, dont la synthèse est exposée dans le Projet de Note d'Information.

Les principales convergences ou divergences constatées dans le choix des critères et méthodes d'évaluation, ainsi que dans leur mise en œuvre, peuvent se résumer comme suit.

4.1. Critères et méthodes d'évaluation retenus

Les critères examinés et les méthodes d'évaluation mises en œuvre par l'Établissement Présentateur et Ledouble sont identiques, à l'exception de la valorisation intrinsèque par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels que l'Établissement Présentateur ne met pas en œuvre.

4.2. Références boursières

L'Établissement Présentateur retient comme date de référence, en sus celle du 22 décembre 2022 qui est la seule que nous retenons, le 15 février 2022 correspondant au dernier jour de cotation de l'Action précédant l'annonce de la cession du Camping Lou Souleï. Les CMPV décomptés à partir du 15 février 2022 s'avèrent nettement inférieurs à ceux décomptés à partir du 22 décembre 2022.

En synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre, l'Établissement Présentateur retient les CMPV des 20 séances, 60 séances, 120 séances et 250 séances. En complément, nos références boursières ont été examinées sur 180 séances ainsi que sur 12 mois.

4.3. Valorisation patrimoniale (ANR)

Notre estimation de la valeur de l'Action, par référence à la valorisation patrimoniale, ressort dans une fourchette comprise entre 10,60 € et 11,58 €, tandis que l'Établissement Présentateur obtient une fourchette comprise entre 9,69 € et 10,15 € étant précisé que la borne haute de notre fourchette d'évaluation de l'Action n'intègre pas les coûts de structure ni les coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre ; l'Établissement Présentateur les prend systématiquement en compte.

L'examen comparé de la valeur par Action de l'ANR appelle de notre part les commentaires suivants :

- l'Établissement Présentateur et Ledouble ont retenu les valeurs vénales des actifs immobiliers de la Société estimées respectivement à dires d'expert ; l'expert immobilier mandaté par l'Établissement Présentateur valorise le patrimoine de la Société dans une fourchette de 7,0 M€ à 8,2 M€, tandis que l'expertise immobilière que nous avons diligentée ressort à 9,8 M€ ;

- Ledouble a réévalué le portefeuille de valeurs mobilières de placement en fonction des valeurs de marché à fin mai 2023, alors que l'Établissement Présentateur se réfère à la réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement réalisée le 31 mars 2023 par la banque gérant ce portefeuille pour le compte de la Société.

4.4. Synthèse de la comparaison des éléments de valorisation

La comparaison chiffrée de nos travaux avec ceux de l'Établissement Présentateur est exposée ci-après :

Comparaison avec l'Établissement Présentateur

€/Action	Ledouble			Oddo BHF		
	Min.	Centrale	Max.	Min.	Centrale	Max.
Prix de l'Offre		11,50 €			11,50 €	
Références boursières						
Spot au 22 décembre 2022		9,00 €			9,00 €	
20 séances		8,95 €			8,95 €	
60 séances		8,81 €			8,81 €	
120 séances		8,66 €			8,66 €	
180 séances		8,46 €				
250 séances		7,82 €			7,82 €	
12 mois		7,65 €				
Spot au 15 février 2022					5,25 €	
20 séances					4,88 €	
60 séances					4,95 €	
120 séances					4,97 €	
250 séances					5,45 €	
Approche patrimoniale						
ANR	10,60 €	10,78 €	11,58 €	9,69 €		10,15 €
Approche intrinsèque						
DCF - Scénario 1	10,08 €	10,13 €	10,18 €			
DCF - Scénario 2	10,00 €	10,06 €	10,12 €			

5. Observations formulées par des Actionnaires Minoritaires

Dans le cadre de nos travaux, nous avons eu des échanges avec des Actionnaires Minoritaires et nous avons reçu, de leur part, des courriels.

Nous présentons, ci-après, les éléments qui nous ont été adressés concernant :

- l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par la Société (§ 5.1) ;
- l'estimation du Prix de l'Offre (§ 5.2) ;
- le souhait de mettre en place un complément de prix :
  - en cas de cession ultérieure d'actifs immobiliers détenus par FIEBM (§ 5.3) ; et
  - dans l'éventualité d'une offre d'achat initiée par un tiers sur les Actions postérieurement à l'Offre (§ 5.4).

Il convient de préciser que l'ensemble des hypothèses retenues pour valoriser la Société et notamment celles sous-tendant la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par la Société sont indiquées dans les rapports d'expertises immobilières annexés au présent Rapport.

5.1. Estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers

Un Actionnaire Minoritaire, qui nous a transmis un courriel détaillant ses observations concernant la valorisation des actifs immobiliers détenus par la Société, s'interroge sur :

- la date d'évaluation des biens immobiliers et les règles d'urbanisme applicables à la commune de Carry-le-Rouet ;
- la valeur d'expertise de la parcelle AM 91 et de la parcelle AO 1 dite de la « Pastissière » ;
- la valorisation des espaces naturels estimée à 1 €/m^2 ;
- l'estimation à 1 €/m^2 des parcelles Espaces Boisés Classés situées en zone AU5 ;
- la valorisation des parcelles occupées par les voisins.

À ce titre, l'Expert Immobilier nous a confirmé les points suivants :

S'agissant de la date d'évaluation et des règles d'urbanisme applicables :

Les biens immobiliers détenus par la Société ont été évalués à la date la plus récente ; dès lors, l'Expert Immobilier a réalisé son expertise immobilière sur la base des règles d'urbanisme applicables lors de l'émission de notre Rapport.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence, modifié en date du 20 octobre 2022, s'applique à l'ensemble de la métropole Aix-Marseille-Provence et notamment à la commune de Carry-le-Rouet.

S'agissant de la valorisation de la parcelle AM 91 :

Sur la carte d'identité de la parcelle AM 91[74], il est effectivement indiqué un zonage UP2b et non un classement en zone naturelle comme l'indique le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence, modifié en date du 20 octobre 2022.

En effet, la mairie de Carry-le-Rouet n'a pas encore mis à jour les zonages des parcelles et communique toujours sur les zonages relatifs à l'ancienne version du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les mairies de Sausset-les-Pins et de Saint-Chamas l'ont bien pris en compte et il convient de se référer aux règles d'urbanisme en vigueur. L'Expert Immobilier confirme avoir vérifié le zonage pour chaque parcelle.

Par ailleurs, il convient de souligner que cette parcelle est totalement enclavée, avec un dénivelé important et sans accès routier ni piéton. De plus, il ne faut pas négliger les risques d'incendie qui sont un élément important pour la délivrance d'un permis de construire.

S'agissant de la valorisation de la parcelle AO 1 :

Il convient tout d'abord de préciser que :

- le Programme Local de l'Habitat indiqué par l'Actionnaire Minoritaire a été établi en 2012 pour une période de six années, soit jusqu'en 2018 ; dès lors, les projets de logements présentés dans ce document ne sont plus d'actualité ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable indiqué par l'Actionnaire Minoritaire a été établi en 2019 et ne correspond plus au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

La parcelle AO 1 se situe en zone AU5 qui est une zone à urbaniser dite fermée à vocation d'équipement[75]. Aussi, les règles d'urbanisme ne permettent pas de prendre en compte une éventuelle constructibilité de logements ou de maison de retraite comme cela avait été évoqué dans le Programme Local de l'Habitat en 2012.

En ce qui concerne la valorisation de cette parcelle, la méthode par comparaison requiert de se référer aux cessions de biens comparables. Or, une annonce immobilière ne saurait être une référence car elle indique un prix souhaité par le vendeur et non pas un prix de référence tant que la cession n'est pas intervenue.

L'évaluation réalisée par l'Expert Immobilier repose sur des références de cessions sur une période récente avec une analyse des règles d'urbanisme applicables, étant précisé que les valeurs renvoient à des références de cessions de terrains présentant un zonage AU.

S'agissant de la valorisation des espaces naturels estimée à 1 €/m² :

La valorisation des espaces naturels à 1€/m² est obtenue à partir des références de cessions de terrains similaires, dont les valeurs ressortent à 0,65 €/m² et 0,70 €/m², mais possédant une surface significativement supérieure. Dans la mesure où il s'agit de terrains non constructibles, en zone naturelle, soumis notamment à des prescriptions liées au risque incendie, la valeur de 1 €/m² est justifiée selon l'Expert Immobilier.

[74] Présentée en Annexe 8.3.
[75] La vocation de tourisme et loisirs est désormais régie par le zonage AU4.

S'agissant de l'estimation à 1 €/m2 des parcelles Espaces Boisés Classés en zone AU5 :

Les parcelles Espaces Boisés Classés en zone AU5 ont été évaluées comme les espaces naturels, soit à 1€/m^2, dans la mesure où il s'agit de zones non constructibles.

S'agissant des parcelles occupées par les voisins :

Comme indiqué *supra* (§ 3.1.5), leur valeur n'a pas été retenue dans la valorisation du patrimoine de FIEBM dans la mesure où seules des procédures, occasionnant des frais importants au regard de la valeur vénale de ces bandes de terrain, pourraient permettre d'atteindre la valeur d'expertise.

5.2. Estimation du Prix de l'Offre

5.2.1. Observations relatives aux principes concourant à l'estimation du prix

Un Actionnaire Minoritaire s'interroge sur :

- la possibilité pour l'Expert Immobilier, en ce qui concerne l'expertise immobilière relative aux parkings situés à Marseille, d'intégrer dans son évaluation la transformation de l'entresol du parking en logements ou en bureaux ;
- la prise en compte des produits financiers issus du placement de la trésorerie dont dispose la Société.

Sur ces deux points, respectivement :

- après visite des lieux, l'Expert Immobilier que nous avons mandaté a estimé ces biens immobiliers, à usage de parkings pour le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol, en l'état, sans aucune modification de leur destination[76]. La valeur après transformation en bureaux ou en logements n'a donc pas été envisagée, en l'absence de projet immobilier ;
- l'actif net réévalué, par construction, intègre la trésorerie à la date de l'évaluation sans y inclure les revenus financiers à venir y afférents.

5.2.2. Observations relatives à la méthodologie mise en œuvre

Nous avons reçu des courriels d'Actionnaires Minoritaires détaillant leurs observations relatives à la méthodologie mise en œuvre.

5.2.2.1. Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs

Un Actionnaire Minoritaire considère qu'une cession des actifs immobiliers à une échéance 2037 aurait un impact défavorable sur la valeur de la Société du fait d'une actualisation des flux prévisionnels de trésorerie.

[76] Dans nos valorisations, nous n'avons d'ailleurs pas pris en compte d'investissement spécifique.

Comme souligné *supra* (§ 3.5.2.3.i), les prix de cession des actifs immobiliers sur la période 2023 à 2037 n'ont pas été actualisés, considérant que leur valeur vénale évoluerait au même rythme que le taux d'actualisation. Ainsi, le calendrier de mise en vente des différents actifs immobiliers est neutre sur leur prix de cession[77].

5.2.2.2. Frais de structure et méthode de l'ANR

Un Actionnaire Minoritaire s'interroge sur la pertinence de retenir des frais de structure actualisés à l'infini en minoration de l'ANR.

Les frais de structure n'ont pas été estimés à l'infini, et aucune décote forfaitaire n'a été appliquée à l'ANR (§ 3.5.1).

De nos échanges avec l'Expert Immobilier, nous comprenons que la cession à la valeur d'expertise de la totalité des actifs immobiliers de FIEBM nécessiterait un certain temps[78].

Ainsi, nous retenons les frais de structure en minoration de l'ANR pour maintenir la Société en exploitation sur trois ans[79].

5.2.2.3. Frais de structure et évaluation DCF

Un Actionnaire Minoritaire souhaite que les frais de structure soient réduits dans l'avenir :

- en cohérence avec les revenus générés par la Société ;
- en réduisant la rémunération de la dirigeante ;
- en excluant les frais de cotation et les coûts inhérents à l'Opération.

Pour notre évaluation, nous avons retenu le Plan d'Affaires établi par la Société à horizon 2025.

Nous n'avons pas apporté de modification au Plan d'Affaires, dans la mesure où :

- la fixation de la rémunération de la dirigeante relève de la décision du Conseil d'Administration et du vote des actionnaires ;
- l'activité de la Société concerne non seulement la gestion des parkings mais également celle des actifs immobiliers en vue de leur cession éventuelle ;
- les coûts de cotation de la Société ont été exclus à partir de 2024 ;
- les coûts liés au rachat des parts de fondateurs et à l'OPRA[80] incombent à la Société ;
- le Prix de l'Offre est en ligne avec l'ANR avant déduction des coûts (§ 3.6).

[77] La date de cession des parkings de Marseille et de la maison à Carry-le-Rouet a un impact sur les flux de trésorerie car ils sont exploités jusqu'à leur date de cession. De même, les charges d'impôt sont supportées sur les terrains jusqu'à leur date de cession.
[78] Estimé à trois ans pour une cession réalisée par la Société sans engager des frais (non anticipés) et sans anticipation de décote par rapport à la valeur d'expertise.
[79] En ligne avec le Plan d'Affaires.
[80] Les coûts éventuels relatifs à l'OPAS-RO (hors ceux concernant l'expert indépendant mandaté par la Société) ont été exclus des données prévisionnelles retenues dans nos calculs.

5.2.2.4. *Valorisation des titres du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux*

Un Actionnaire Minoritaire conteste la méthodologie mise en œuvre pour valoriser les titres du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux en affirmant que la réévaluation des titres à constater dans l'ANR est de 618 K€ au lieu de 383 K€ comme nous l'avons indiqué *supra* (§ 3.5.1).

Il convient tout d'abord de distinguer, d'une part, le Groupement Forestier du Bois de Tivernoux qui est une société constituée sous la forme d'un groupement forestier, dont les titres sont détenus à hauteur de 89,8% par FIEBM et, d'autre part, le Bois de Tivernoux en tant qu'élément de l'actif du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux, qui a fait l'objet d'une expertise immobilière dont la valeur vénale ressort à 917 K€ (§ 3.1.5).

Pour le calcul de l'ANR, nous avons valorisé les titres de participation du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux à hauteur de la quote-part de détention de FIEBM à partir d'une évaluation patrimoniale fondée sur une valeur vénale du Bois de Tivernoux de 917 K€, alors même que le département des Yvelines envisage une acquisition à un prix de 400 K€.

Une fiscalité est appliquée à la plus-value constatée sur le Bois de Tivernoux au niveau du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux[81]. En ce qui concerne la fiscalité aux bornes de FIEBM, et comme indiqué *supra* (§ 3.5.1), nous avons considéré que, postérieurement à la cession du Bois de Tivernoux, le groupement forestier distribuerait l'ensemble de ses bénéfices distribuables à la Société qui ne seraient pas imposés compte tenu de la fiscalité transparente du groupement forestier. Dès lors, nous n'avons pas appliqué de fiscalité à la plus-value fiscale constatée sur les titres du groupement forestier détenus par la Société[82].

5.3. Complément de prix en cas de cession ultérieure des actifs immobiliers détenus par FIEBM

En raison de la difficulté à évaluer les actifs immobiliers de la Société, des Actionnaires Minoritaires souhaiteraient mettre en place un mécanisme de complément de prix consistant à indemniser les Actionnaires Minoritaires dans le cas où la cession des actifs immobiliers se réaliserait à un prix supérieur à celui déterminé par l'Expert Immobilier dans le cadre de l'Opération ; ce mécanisme serait valable sur une période de 10 ans.

Un Actionnaire Minoritaire précise que la présence d'une prime sur l'ANR pourrait constituer une alternative acceptable à ce mécanisme de complément de prix.

Tout en rappelant préalablement que les conditions de l'Offre sont déterminées par la Société et non par l'Expert Indépendant, nous pouvons toutefois répondre que :

- le Prix de l'Offre extériorise une prime sur l'ANR jusqu'à 8,5% (§ 3.6) ;

[81] Le Groupement Forestier du Bois de Tivernoux n'est donc pas valorisé à 917 K€, comme l'affirme l'Actionnaire Minoritaire, mais à 655 K€ avant application de la quote-part de détention, mais après prise en compte de la fiscalité.

[82] Après prise en compte de la quote-part de détention, nous obtenons une valeur des titres du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux de 588 K€ qui, minorée de leur valeur nette comptable, nous conduit à une réévaluation de 383 K€ (§ 3.5.1).

- de nombreux facteurs peuvent influer, à la hausse ou à la baisse, sur la valeur d'un actif immobilier sur le long terme et rendre, par conséquent, contestable un tel mécanisme appliqué à un portefeuille diversifié[83] ;

- dans nos analyses, les valeurs vénales retenues pour les actifs immobiliers de la Société sont le maximum déterminé par l'Expert Immobilier[84] que nous avons mandaté ; nous indiquons à ce titre que ce dernier a retenu des valeurs hautes qui sont supérieures à la borne haute de l'expert immobilier mandaté par l'Établissement Présentateur ;

- l'expert immobilier mandaté par l'Établissement Présentateur, qui a également mené une étude indépendante, aboutit à une valorisation globale du portefeuille d'actifs de FIEBM en net retrait par rapport à celle de l'Expert Immobilier que nous avons missionné ;

- les biens immobiliers de FIEBM n'ont pas vocation à être cédés concomitamment et présentent chacun des caractéristiques diverses ;

- certains biens immobiliers pourraient être cédés à une valeur inférieure à la valeur d'expertise ;

- dans l'évaluation de l'Action par DCF, les flux liés aux cessions des actifs immobiliers sur la période 2023 à 2037 n'ont pas été actualisés, considérant que leur vénale évoluerait au même rythme que le taux d'actualisation que nous avons retenu (§ 3.5.2.3.i) ;

- le Prix de l'Offre est déterminé à la date de l'Offre, et les Actionnaires Minoritaires auront la possibilité d'investir les fonds résultant de l'apport de leurs Actions, ce qui pourra être pour eux source de plus ou moins-values.

Par ailleurs, l'hypothèse d'une modification à court ou moyen terme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence, qui aboutirait à un reclassement en zone constructible de certaines parcelles, actuellement en zone non constructible, a été analysée par l'Expert Immobilier dans le cadre de ses travaux, et semble peu probable compte tenu :

- de l'absence de projet en ce sens identifié à ce jour et du temps nécessaire à l'adoption de telles dispositions par les administrations compétentes ;

- des dernières évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence qui tend vers un durcissement des règles d'urbanisme en faveur de l'environnement ;

- des prescriptions renforcées de risque d'incendie pour la quasi-totalité des parcelles.

[83] Ce mécanisme serait adapté s'il portait sur un seul actif dont la cession à court terme était prévue.
[84] Notamment pour (i) la Villa Eden Roc pour laquelle la valeur vénale retenue tient compte d'une zone constructible résiduelle sur l'avant de la parcelle et (ii) certains terrains non constructibles situés en zone « à urbaniser » dans les communes de Carry-le-Rouet et de Sausset-les-Pins (§ 3.1.5).

5.4. Complément de prix en cas d'une offre d'achat initiée par un tiers sur les Actions postérieurement à l'Offre

Un Actionnaire Minoritaire souhaiterait mettre en place un mécanisme de complément de prix, à brève échéance, consistant à indemniser les Actionnaires Minoritaires dans le cas où un tiers ferait une offre d'achat sur l'ensemble des Actions de la Société, postérieurement à l'Offre et préalablement à une éventuelle OPAS-RO, à un prix supérieur au Prix de l'Offre.

La Société a écarté ce scénario dans la mesure où il est mentionné dans le Projet de Note d'Information que l'Actionnaire de Contrôle n'envisage pas de céder la Société et a l'intention, en fonction des résultats de l'Offre, d'accroître ce contrôle en mettant en œuvre une OPAS dans l'intention de retirer la Société de la cote.

6. Synthèse

Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant au vu des caractéristiques de l'OPRA (§ 1.4.1), nous nous sommes attachés à vérifier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre au regard de la valeur de l'Action issue de l'Évaluation Multicritère :

- nous rappelons que nous apprécions le Prix de l'Offre par référence aux conditions financières de l'Offre et à l'évaluation de l'Action dans les circonstances actuelles, lesquelles, par définition, diffèrent des conditions dans lesquelles les Actionnaires Minoritaires ont pu, au cas par cas, acquérir leurs Actions ;

- les Actionnaires Minoritaires bénéficient d'une liquidité sur l'intégralité de leurs Actions au Prix de l'Offre de 11,50 €, que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'OPRA et du séquencement de l'Opération ;

- nous constatons que le Prix de l'Offre :
  - extériorise des primes sur les valeurs issues de l'Évaluation Multicritère ;
  - est cohérent avec le prix de rachat des parts de fondateurs par la Société, ainsi que l'ANR avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre.

Les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires dont nous avons été destinataires[85] et que nous avons traitées reflètent l'attente de primes sur l'Évaluation Multicritère ; elles ne remettent pas en cause notre opinion sur l'équité du Prix de l'Offre qui, en définitive, nous paraît équilibré au vu des caractéristiques de l'Offre et dans le contexte de l'Opération.

L'apport d'Actions à l'Offre aura mécaniquement pour effet de :

- réduire la trésorerie de la Société du montant qui sera nécessaire au rachat des Actions apportées à l'Offre ;

- renforcer la détention de l'Actionnaire de Contrôle au capital de la Société ;

- réduire le flottant et la liquidité de l'Action en bourse.

[85] Aucun courrier, ni courriel de la part d'Actionnaires Minoritaires ne nous a été signalé par la Direction ou par les services de l'AMF.

7. Conclusion

À l'issue de nos travaux d'évaluation, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de l'Action de 11,50 € est équitable d'un point de vue financier pour les Actionnaires Minoritaires.

Paris, le 21 juin 2023

LEDOUBLE SAS

Agnès PINIOT	Sébastien SANCHO
Présidente, Associée	Associé

ANNEXES

- Lettre de mission — Annexe 1
- Programme de travail et rémunération de Ledouble — Annexe 2
- Principales étapes de l'expertise — Annexe 3
- Principaux interlocuteurs de Ledouble — Annexe 4
- Principales sources d'information exploitées — Annexe 5
- Composition de l'équipe Ledouble — Annexe 6
- Expertises financières réalisées par Ledouble — Annexe 7
- Rapports d'expertise immobilière — Annexe 8
  - *Rapport d'expertise immobilière - Villa Eden Roc (Carry-le-Rouet)* — *Annexe 8.1*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Garages Beauséjour (Carry-le-Rouet)* — *Annexe 8.2*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Terrains (Carry-le-Rouet)* — *Annexe 8.3*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Tennis (Carry-le-Rouet)* — *Annexe 8.4*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Terrains (Sausset-les-Pins)* — *Annexe 8.5*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Terrains (Saint-Chamas)* — *Annexe 8.6*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Parkings et bureau (Marseille)* — *Annexe 8.7*
  - *Rapport d'expertise immobilière - Bois de Tivernoux (La Celle-les-Bordes)* — *Annexe 8.8*
- Principes de la revue qualité — Annexe 9

ANNEXE 1 : LETTRE DE MISSION

FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTANG DE BERRE
ET DE LA MÉDITERRANÉE

FIEBM

Ledouble SAS
8 rue Halévy,
75009 Paris

Carry-le-Rouet le 29 septembre 2022

À l'attention de Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho

Projet d'opérations concernant la société Financière et Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée

Madame, Monsieur,

Financière et Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (F.I.E.B.M.) est une société anonyme cotée sur le marché réglementé Euronext Paris (ISIN FR0000062341) (ci-après : « **FIEBM** » ou la « **Société** »).

La Société a réalisé, en date du 27 juin 2022, la cession d'une propriété formant une installation de camping située avenue Draïo de la Mar, 13620 Carry-le-Rouet et du fonds de commerce attaché, connu sous le nom commercial « Camping Lou Souleï », représentant la cession du principal de ses actifs (ci-après : la « **Cession** »).

A la suite de la Cession, la Société envisage successivement :

- le rachat des 10.500 parts de fondateurs existantes conformément aux statuts de la Société, à l'article 8ter de la loi du 23 janvier 1929 et au décret n° 67-452 du 6 juin 1967 ; et
- le dépôt d'une offre publique de rachat d'actions (ci-après : « **OPRA** ») sur l'ensemble des actions de la Société (en vue de leur annulation) à l'exception des actions détenues par Madame Marie-Catherine Sulitzer, actionnaire de contrôle de FIEBM (ci-après : l' « **Actionnaire de Contrôle** »).

Lors de sa réunion du 16 septembre 2022, le conseil d'administration de la Société a examiné les propositions d'intervention de deux experts indépendants pour l'assister sur le rachat des parts de fondateur et l'OPRA et a par ailleurs été informé du souhait de l'Actionnaire de Contrôle, en fonction des résultats de l'OPRA, d'initier une offre de fermeture sur le solde des actions FIEBM qui n'auraient pas été apportées dans le cadre de l'OPRA.

FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTANG DE BERRE
ET DE LA MÉDITERRANÉE

FIEBM

Votre proposition de service en date du 7 septembre 2022 a été jugée la mieux-disante à l'unanimité des membres du conseil d'administration et ledit conseil d'administration souhaite vous désigner dès lors que l'Autorité des marchés financiers (ci-après : l'« **AMF** ») confirmera son accord (i) sur la structuration des opérations envisagées et (ii) la désignation du cabinet Ledouble pour émettre un rapport sur la valorisation des parts de fondateurs et un rapport d'expertise indépendante dans le cadre de l'OPRA.

La demande de non-opposition se justifie ainsi par le contexte particulier de l'opération mais aussi, s'agissant de l'OPRA, par la réglementation en vigueur.

En effet, le conseil d'administration de FIEBM n'étant composé que de trois membres dont aucun n'est indépendant, il ne sera pas possible de mettre en place un comité *ad hoc* visé au III de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF (ci-après : le « **RGAMF** »).

La Société sollicitera donc de l'AMF, en application de l'article 261-1-1 du RGAMF, la confirmation de son absence d'opposition à la désignation du cabinet Ledouble sur l'ensemble des opérations susvisées et leur structuration.

L'AMF sera également informée de la volonté de l'Actionnaire de Contrôle d'initier une offre de fermeture, en fonction des résultats de l'OPRA.

Par conséquent, le conseil d'administration de la Société a également décidé de proposer à l'AMF de vous désigner en qualité d'expert indépendant dans le cadre d'une offre de fermeture qui suivrait les deux premières opérations susvisées afin de rendre une nouvelle attestation d'équité.

Le rachat des parts de fondateur, l'OPRA et l'offre de fermeture constituent ensemble l'« **Opération** ».

Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'instruction n°2006-08 de l'AMF relative à l'expertise indépendante, nous vous indiquons, par la présente, les termes de la mission que le conseil d'administration de la Société souhaite vous confier, son fondement réglementaire, ainsi que les situations de conflit d'intérêts identifiées conformément à l'article 261-1 du RGAMF.

Objectifs et cadre réglementaire de votre mission

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 2 913 300 € - R.C.S AIX-EN-PROVENCE 069805539
N° TVA intracommunautaire : FR31069805539
SIEGE SOCIAL : 26, Av. des Romarins – 13620 CARRY LE ROUET- Tel. : (33)06 07 76 75 03

FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTANG DE BERRE
ET DE LA MÉDITERRANÉE

FIEBM

Les termes et conditions de votre mission seront conformes à ceux que vous avez soumis au conseil d'administration dans votre proposition d'intervention en date du 7 septembre 2022, à savoir notamment :

1. l'évaluation du prix de rachat des parts de fondateur, avec les pouvoirs et la mission prévus par les articles 4 et 5 du décret n°67-452 du 6 juin 1967. Cette mission devra être menée conjointement avec l'expert indépendant qui sera désigné par l'assemblée générale des porteurs de parts de fondateur ou, le cas échéant, le Tribunal de commerce ;

2. l'appréciation du caractère équitable des conditions financières de l'OPRA qui sera déposée par la Société sur la totalité de ses propres actions, à l'exception de celles détenues par l'Actionnaire de Contrôle de la Société. Cette deuxième mission vous est confiée sur le fondement de l'article 261-1 I 3° du RGAMF ;

3. le cas échéant, l'appréciation du caractère équitable des conditions financières d'une offre de fermeture qui serait initiée par l'Actionnaire de Contrôle de la Société sur le solde des actions visées par l'OPRA qui n'auraient pas été apportées à l'OPRA dans l'hypothèse où cette dernière serait un succès. Cette troisième mission vous serait confiée sur le fondement de l'article 261-1 I 1° et [4°] et II du RGAMF.

Les missions confiées au titre des paragraphes 2. et 3. ci-dessus répondront aux dispositions de l'article 262-1 du RGAMF, aux instructions d'application n°2006-07 et n°2006-08 relatives respectivement aux offres publiques d'acquisition et à l'expertise indépendante, ainsi qu'à la recommandation AMF n°2006-15 relative à l'expertise indépendante dans le cadre d'opérations financières.

Vos travaux devront permettre au conseil d'administration de la Société d'apprécier la valorisation des parts de fondateur dans le cadre de leur rachat, les conditions financières de l'OPRA puis de l'offre de fermeture, le cas échéant, afin d'être en mesure de rendre un avis motivé pour chacune de ces offres.

Calendrier / ressources

Lors de nos précédents échanges, il a été confirmé que vous disposiez des ressources nécessaires pour accomplir les missions confiées dans les délais impartis, et notamment dans le respect du délai prévu à l'article 262-1 II du RGAMF prévoyant qu'une fois désigné, vous devez disposer d'un délai minimum de vingt jours de négociation, à compter de la réception des principaux documents que vous estimez nécessaires, pour la remise de vos travaux.

Diligences à effectuer

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 2 913 300 € - R.C.S AIX-EN-PROVENCE 069805539
N° TVA intracommunautaire : FR31069805539
SIEGE SOCIAL : 26, Av. des Romarins – 13620 CARRY LE ROUET- Tel : (33)06 07 76 75 03

FINANCIERE ET IMMOBILIÈRE
DE L'ÉTANG DE BERRE
ET DE LA MÉDITERRANÉE

FIEBM

Pour l'essentiel, vos diligences consisteront en la prise de connaissance du contexte des opérations, des caractéristiques de la Société, de l'activité et de l'environnement de la Société et, au terme d'un diagnostic à partir de ces informations, en une valorisation multicritère de la Société ainsi qu'en une analyse de la prime induite par le prix de l'OPRA puis de l'offre de fermeture sur les différents résultats de l'évaluation de l'action de la Société.

Ces diligences seront conduites en parallèle d'entretiens qui auraient lieu entre le management de la Société ainsi que, le cas échéant, l'Initiateur de l'offre de fermeture, les conseils juridiques et financiers de la Société et le cas échéant de l'initiateur de l'offre de fermeture, et l'établissement présentateur de l'offre.

Conflits d'intérêts pouvant altérer l'exercice de la mission

Nous comprenons que le cabinet Ledouble, sa présidente, ses associés et collaborateurs sont indépendants de la Société et de ses actionnaires et qu'ils n'ont pas de lien juridique ou financier avec la Société ni ne se trouvent dans l'une des situations de conflits d'intérêts visées par l'article 261-4 du RGAMF et par l'article 1 de l'instruction 2006-08 du 25 juillet 2006.

Vous nous avez ainsi confirmé être indépendants des parties prenantes aux projets d'Opérations, y compris à l'égard de Oddo BHF, établissement présentateur des offres.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Madame Marie-Catherine Sulitzer
Président du conseil d'administration

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 2 913 300 € - R.C.S AIX-EN-PROVENCE 069805539
N° TVA intracommunautaire : FR31069805539
SIEGE SOCIAL : 26, Av. des Romarins – 13620 CARRY LE ROUET- Tél. : (33)06 07 76 75 03

ANNEXE 2 PROGRAMME DE TRAVAIL ET RÉMUNÉRATION DE LEDOUBLE

- **Travaux préliminaires et prise de connaissance**
  - Entretiens avec la Direction, le Conseil Juridique, l'expert-comptable de la Société et l'Établissement Présentateur
  - Analyse du contexte de l'Opération et notamment de l'Offre et de son corpus juridique
  - Prise de connaissance du Projet de Note d'Information
  - Examen des informations publiques relatives à la Société
  - Examen de l'évolution historique de la cotation de l'Action
  - Requêtes documentaires et exploitation des réponses de la Direction et du Conseil Juridique
  - Revue des procès-verbaux du Conseil d'Administration et des assemblées générales
  - Analyse des résultats historiques, de la structure financière et des évènements marquants de la Société au cours des derniers exercices
- **Travaux de valorisation**
  - Examen critique du Plan d'Affaires
  - Détermination des paramètres structurants de l'Évaluation Multicritère
  - Exploitation des informations financières issues de nos bases de données
  - Évaluation Multicritère de l'Action et analyses de sensibilité
  - Revue du rapport de valorisation établi par l'Établissement Présentateur
- **Élaboration du Rapport**
  - Réunions et entretiens téléphoniques
  - Rédaction de la lettre de mission
  - Soumission d'une lettre de représentation à la Direction
  - Rédaction du Rapport
  - Administration et supervision de la Mission
- **Rémunération**

Le montant des honoraires de Ledouble au titre de l'établissement du présent Rapport et du rapport sur le rachat des parts de fondateurs s'établit à 125.000 € hors taxes, en fonction du temps consacré à la réalisation de la Mission, correspondant à une enveloppe d'environ 500 heures.

Les honoraires de l'Expert Immobilier, d'un montant de l'ordre de 21.000 € hors taxes, sont refacturés à la Société, et ne sont pas compris dans les honoraires de Ledouble.

ANNEXE 3 : PRINCIPALES ÉTAPES DE L'EXPERTISE

- **Septembre à décembre 2022**
  - Proposition de mission de l'Expert Indépendant
  - Approbation par le Conseil d'Administration de la décision de dépôt auprès de l'AMF d'une demande de non-opposition à la nomination de l'Expert Indépendant (16 septembre 2022)
  - Obtention de l'avis de non-opposition de l'AMF (29 novembre 2022)
  - Ratification de la désignation de l'Expert Indépendant par le Conseil d'Administration (22 décembre 2022)
- **Janvier 2023**
  - Recherche et exploitation des informations publiques sur la Société
  - Requêtes documentaires et accès à la *Data Room*
  - Réunions et échanges avec la Direction, le Conseil Juridique, l'expert-comptable de la Société et l'Établissement Présentateur
  - Nomination par Ledouble de l'Expert Immobilier
  - Analyse des comptes de la Société
  - Début de l'Évaluation Multicritère
  - Contacts avec des Actionnaires Minoritaires
  - Exploitation des informations disponibles en retour de la requête documentaire
- **Février - Mars 2023**
  - Requêtes documentaires complémentaires
  - Visite des actifs immobiliers par l'Expert Immobilier
  - Mis à disposition du Plan d'Affaires par la Société
  - Réunions et échanges avec la Direction, le Conseil Juridique, l'expert-comptable de la Société et l'Établissement Présentateur
  - Obtention et exploitation des comptes de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 certifié par le commissaire aux comptes
  - Poursuite de l'Évaluation Multicritère
- **Avril - Mai 2023**
  - Réunions et échanges avec la Direction, le Conseil Juridique et l'Établissement Présentateur
  - Émission du rapport conjoint des experts sur le rachat des parts de fondateurs
  - Finalisation de l'Évaluation Multicritère

ANNEXE 3 : PRINCIPALES ÉTAPES DE L'EXPERTISE (suite)

- Juin 2023
  - Réception et exploitation du rapport d'évaluation de l'Établissement Présentateur
  - Examen des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre préparés par l'Établissement Présentateur
  - Obtention du Projet de Note d'Information
  - Mise à jour des paramètres financiers de l'Évaluation Multicritère
  - Levée des suspens documentaires
  - Rédaction du projet de Rapport
  - Revue indépendante
  - Finalisation de la rédaction du Rapport
  - Réception de la lettre de représentation
  - Présentation du Rapport au Conseil d'Administration[86] avant dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF

[86] En date du 21 juin 2023.

ANNEXE 4 : PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS DE LEDOUBLE

Société

Marie-Catherine SULITZER	Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale

Administrateurs de la Société

Anne BRESSIER COOL	Administratrice
Philippe HELLMUTH	Administrateur

Expert-comptable de la Société

Amirault Mallen & Associés

Olivier MALLEN	Expert-comptable

Conseil Juridique

Nova Partners

Olivier NETT	*Managing Partner*
Margaux LESAINE	Avocat
Adelaïde L'HENAFF	Avocat

Établissement Présentateur

Oddo BHF

Marc ANTAO	*Executive Director - Head of Public M&A*
Nicolas DELAGE	*Head of Legal*
Joséphine SCHNEIDER	*Vice President - Corporate Finance*
Philippe ROLIN	*Vice President - M&A*

Autres conseils de la Société

Jean-Marie DEVICHI	Conseil de la Présidente

Expert Immobilier

Euroflemming Expertise

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX	Associée
Clémence PONSART	Expert en évaluation immobilière

ANNEXE 5 : PRINCIPALES SOURCES D'INFORMATION EXPLOITÉES

Documentation relative à l'Opération

- Procès-verbal du Conseil d'Administration prenant acte de la désignation de l'Expert Indépendant (22 décembre 2022)
- Procès-verbal du Conseil d'Administration approuvant le Plan d'Affaires (12 mai 2023)
- Projet de Note d'Information
- Rapport d'évaluation de l'Établissement Présentateur

Documentation relative à FIEBM

Documentation juridique

- Extrait Kbis et statuts
- Répartition du capital et des droits de vote
- Procès-verbaux du Conseil d'Administration (2020 à 2023)
- Procès-verbaux des assemblées générales (2020 à 2023)
- Documentation relative à la cession du Camping Lou Souleï
- Bail conclu pour la location de la Villa Eden Roc
- Courrier d'opposition au paiement du prix de vente du fonds de commerce du Camping Lou Souleï adressé par l'administration fiscale
- Décision du département des Yvelines d'exercer son droit de préemption pour acquérir le Bois de Tivernoux
- Documentation relative au litige prud'homal en cours

Informations comptables et financières

- Rapports financiers semestriels et annuels de la Société (2017 à 2022)
- Liasses fiscales (2021 et 2022)
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et semestriels de la Société (2019 à 2022)
- Communiqués sur les comptes, les résultats et le chiffre d'affaires de la Société
- Comptes annuels du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux (2019 à 2022)
- Communiqués sur la cession du Camping Lou Souleï et le projet d'Offre
- Plan d'Affaires établi par la Direction et approuvé par le Conseil d'Administration du 12 mai 2023
- Recensement et détail de la valeur comptable des actifs immobiliers détenus par FIEBM
- Détail du portefeuille des valeurs mobilières détenues par FIEBM
- Rapports d'expertise immobilière du cabinet Euroflemming Expertise, Expert Immobilier mandaté par Ledouble, sur la valorisation des actifs immobiliers de la Société intégrant l'expertise forestière sur le Bois de Tivernoux (mars / avril 2023)

ANNEXE 5 : PRINCIPALES SOURCES D'INFORMATION EXPLOITÉES (suite)

Informations comptables et financières

- Rapports d'expertise immobilière de BPCE Expertises Immobilières, expert immobilier mandaté par l'Établissement Présentateur (mars / juin 2023)
- Rapports d'expertise immobilière du cabinet CREST sur la valorisation des actifs immobiliers de la Société (2007, 2015 et 2021)
- Rapports d'expertise forestière du Bois de Tivernoux réalisés par le cabinet Jean d'Harcourt (2017) et Monsieur Pierrick Cochery (2017)

Sites d'informations

- AMF, http://www.amf-france.org/
- Banque de France, https://www.banque-france.fr/
- Euronext, https://live.euronext.com/
- FIEBM, https://fiebm.com/

Bases de données

- *Bloomberg*
- *S&P Capital IQ*

ANNEXE 6 : COMPOSITION DE L'ÉQUIPE LEDOUBLE

Ledouble est un cabinet spécialisé dans l'expertise financière. À ce titre, il a réalisé de nombreuses missions d'expertise indépendante, notamment dans le cadre d'offres publiques. Les principales missions d'expertise et d'analyse financière indépendante effectuées dans ce domaine au cours des 18 derniers mois sont les suivantes :

Année	Société	Établissement(s) présentateur(s)
2023	UFF	Natixis
2022	Altur Investissement	Oddo BHF
2022	Linedata	Degroof Petercam
2022	Robertet	Lazard Frères Banque, Portzamparc - Groupe BNP Paribas
2022	Albioma	Société Générale
2022	CNP Assurances	Barclays Bank, Morgan Stanley, Natixis, BNP Paribas

Ledouble est membre fondateur de l'Association Professionnelle des Experts Indépendants (APEI), association professionnelle agréée par l'AMF en application de l'article 263-1 de son règlement général, de la Société Française des Évaluateurs (SFEV), et suit les règles déontologiques décrites sur son site Internet : http://www.ledouble.fr.

Les membres de l'équipe Ledouble conduisent régulièrement des missions d'expertise indépendante et d'évaluation.

- **Agnès PINIOT, Associée, Présidente de Ledouble**
  - Expert-comptable et commissaire aux comptes
  - Expert près la Cour d'appel de Paris
  - MSTCF, Université Paris IX – Dauphine
  - Présidente de l'APEI
  - Membre de la SFEV
  - Membre de la Commission Évaluation, Commissariat aux apports et à la fusion de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC)
- **Sébastien SANCHO, Associé**
  - Expert-comptable et commissaire aux comptes
  - Master 225 « Finance d'entreprise et d'ingénierie financière », Université Paris IX – Dauphine, MSTCF Paris IX – Dauphine
  - Certifié « Islamic Qualification »
  - Membre de l'APEI et de la SFEV
  - Membre de la Commission Évaluation de l'association nationale des Directeurs Financiers et de Contrôle de Gestion (DFCG)
- **Jonathan NILLY, Directeur**
  - EM Lyon Business School – Mastère Spécialisé en Ingénierie Financière
  - École Nationale Supérieure des Mines de Douai – Grade de Master en Ingénierie
  - Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion (DSCG)
  - Membre de la SFEV

ANNEXE 6 : COMPOSITION DE L'ÉQUIPE LEDOUBLE (suite)

- **Jérôme GERARD, Responsable de mission**
  - Master 229 « Audit & Financial Advisory » de l'Université Paris IX – Dauphine
  - Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion (DSCG)

- **Olivier CRETTÉ, Associé, Revue indépendante**

  Olivier Cretté n'a pas pris part directement aux travaux diligentés dans le cadre de l'expertise indépendante ; il est intervenu au titre de contrôleur qualité interne au sein de Ledouble conformément à l'article 3-12 de l'instruction AMF n°2006-08, et selon les principes exposés en **Annexe 9**

  - Expert-comptable et commissaire aux comptes
  - Expert près la Cour d'appel de Paris
  - EM Lyon, docteur en sciences de gestion
  - Membre de l'APEI et de la SFEV
  - Vice-Président de la Commission des Normes Professionnelles de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC)
  - Professeur associé au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM)

ANNEXE 7 : EXPERTISES FINANCIÈRES RÉALISÉES PAR LEDOUBLE[87]

Année	Société	Établissement(s) présentateur(s)
2023	UFF	Natixis
2022	Altur Investissement	Oddo BHF
2022	Linedata	Degroof Petercam
2022	Robertet	Lazard Frères Banque, Portzamparc - Groupe BNP Paribas
2022	Albioma	Société Générale
2022	CNP Assurances	Barclays Bank, Morgan Stanley, Natixis, BNP Paribas
2021	L'Oréal	*
2021	Europcar	Bank of America, BNP Paribas
2021	Baccarat	Mediobanca
2021	XPO Logistics Europe	Rothschild Martin Maurel
2021	Natixis	JP Morgan
2021	EPC Groupe	Natixis
2021	Selectirente	Natixis
2021	Spir Communication	Kepler Cheuvreux
2020	EasyVista	Natixis
2020	Lafuma	Société Générale
2020	Ingenico	BNP Paribas, Morgan Stanley, Natixis, Société Générale
2019	Terreïs	Goldman Sachs Paris et Cie, Natixis
2019	MBWS	*
2019	Selectirente	Rothschild Martin Maurel
2019	Locindus	Natixis
2018	Baccarat	Société Générale
2018	Aufeminin (2)	Rothschild
2018	Direct Energie	Lazard Frères Banque, Société Générale CIB
2018	Altamir	CA-CIB
2018	Spir Communication	Kepler Cheuvreux
2018	Business & Decision	Portzamparc - Groupe BNP Paribas
2018	Aufeminin	Rothschild
2018	A2micile	Swiss Life Banque Privée
2017	Assystem	CA-CIB, BNP Paribas, Société Générale
2017	CGG	*
2017	Eurosic	Deutsche Bank, Natixis
2017	Etam Développement	Natixis, Rothschild
2016	Radiall	Oddo Corporate Finance
2016	Octo Technology	Société Générale
2016	Maurel et Prom	Crédit Agricole
2016	Tronics Microsystems	Kepler Cheuvreux
2016	Medtech	BNP Paribas
2016	Cegid	Natixis
2016	Technofan	Banque Degroof Petercam France
2016	Cegereal	JP Morgan

** : Rachat d'actions / Restructuration financière / Augmentation de capital réservée*

[87] Depuis 2016.

ANNEXE 8 : RAPPORTS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

ANNEXE 8.1 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - VILLA EDEN ROC (CARRY-LE-ROUET)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De biens immobiliers situés :

26, avenue des Romarins
13620 CARRY-LE-ROUET

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite extérieure et intérieure de l'intégralité des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	26, avenue des Romarins 13620 CARRY-LE-ROUET
Usage des biens	Résidentiel
Statut de détention	Pleine propriété
Assiette cadastrale	AN n°199 pour une contenance de 2 325 m²
Surface habitable totale	368 m²
Conditions d'occupation	Loué dans le cadre d'un bail loi n°89-462
Revenus annuels	38 220 € hors charges
Valeur locative de marché	38 280 € hors charges
Méthode par la capitalisation	1 540 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode par comparaison	1 550 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par comparaison
Valeur vénale retenue	**1 550 000 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 13

SURFACES 19

SITUATION JURIDIQUE 20

CONDITIONS D'OCCUPATION 21

MARCHE ET VALORISATION 22

LE MARCHE 22

ELEMENTS D'APPRECIATION 27

ESTIMATION 28

SYNTHESE 40

CONCLUSION 41

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage résidentiel sis :

26, avenue des Romarins
13620 CARRY-LE-ROUET

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Acte de vente en date du 23 décembre 1975 entre Madame Jacqueline PALMIERI au profit de la SA FIEBM,
- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021,
- Contrat de location au titre de la loi du 06 juillet 1989 entre la société FIEBM et Madame Marie-Catherine SULITZER en date du 27 décembre 2018,
- Quittance du mois de janvier 2023.

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Méthodes :

Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par capitalisation des revenus,
- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage résidentiel situés :

26, avenue des Romarins
13620 CARRY-LE-ROUET

Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
AN	199	26, avenue des Romarins	2 325 m²
Contenance totale :			**2 325 m²**

Consistant en :

Un ensemble immobilier situé 26, avenue des Romarins à Carry-le-Rouet, comprenant :

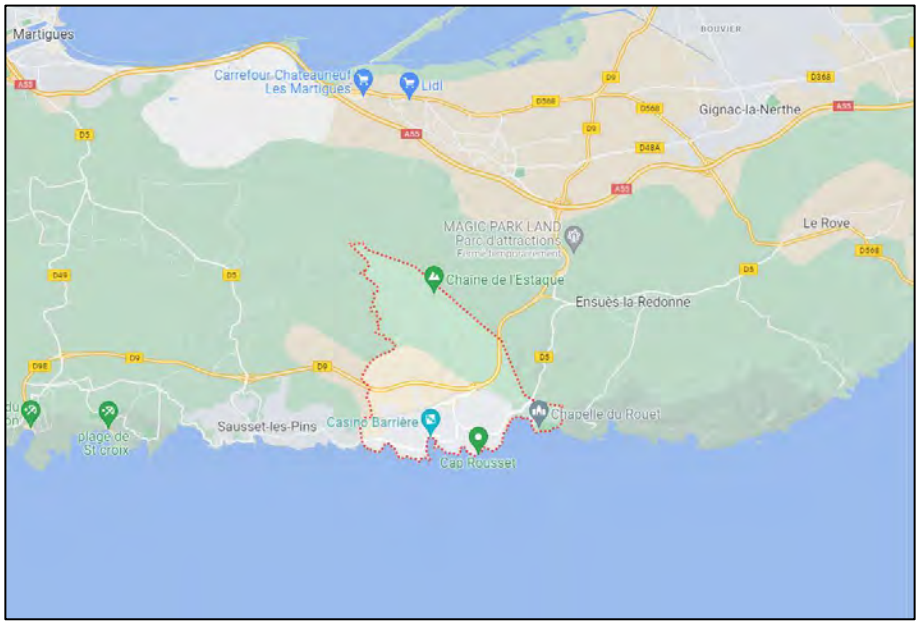
- Une villa sur deux niveaux avec une terrasse et piscine,
- Un appartement indépendant en contrebas du terrain avec terrasse,
- Un abri de garage.

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Carry-le-Rouet est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, à l'Ouest de Marseille, au Sud de l'Etang de Berre et à l'Est de Martigues. La ville bénéficie d'une desserte aisée grâce à l'aéroport de Marignane ou encore les gares TGV de Marseille et Aix-en-Provence.

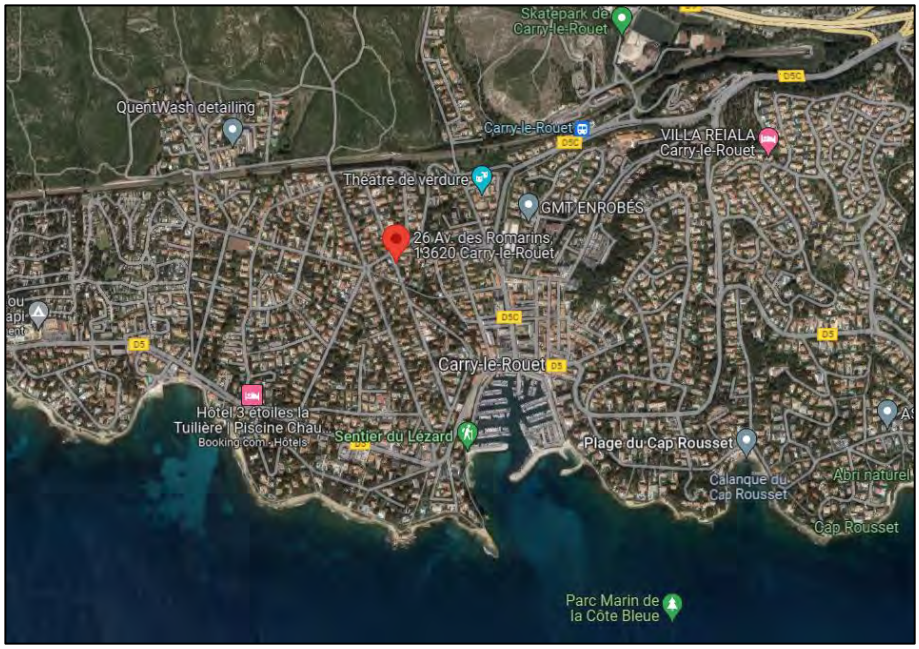
Source : Google Maps

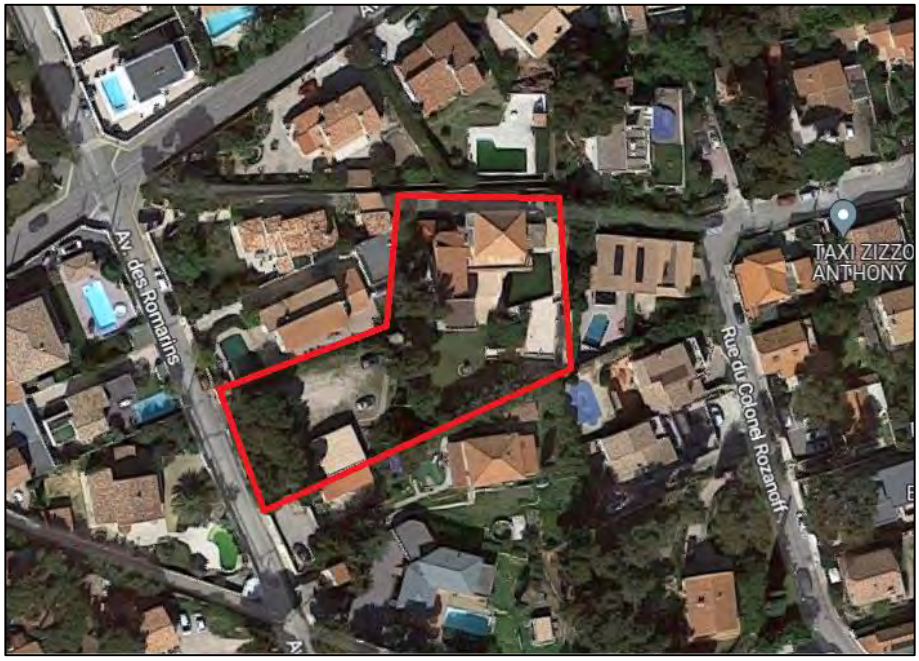
La ville est une station balnéaire bordée par la mer Méditerranée, sur la portion appelée la Côte Bleue. Les communes limitrophes sont : Sausset-les-Pins à l'Ouest, Châteauneuf-les-Martigues au Nord-ouest et Ensuès-la-Redonne au Nord et à l'Est. En 2020, la ville comptait 5 705 habitants, soit une densité de population de 571 hab/km².



Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés au n°26 de l'avenue des Romarins, dans un environnement pavillonnaire entre la voie ferrée et le littoral. Le centre-ville et le port de plaisance sont accessibles à 450 mètres à pied.





Source : Google Maps

L'intérêt de la localisation pour les biens immobiliers :

L'environnement est résidentiel, avec des villas de style et d'époque différentes. Les biens immobiliers sont donc dans un environnement cohérent avec leur usage.

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale 9, « Voie rapide de la Côte Bleue ».

Les dessertes en transports en commun :

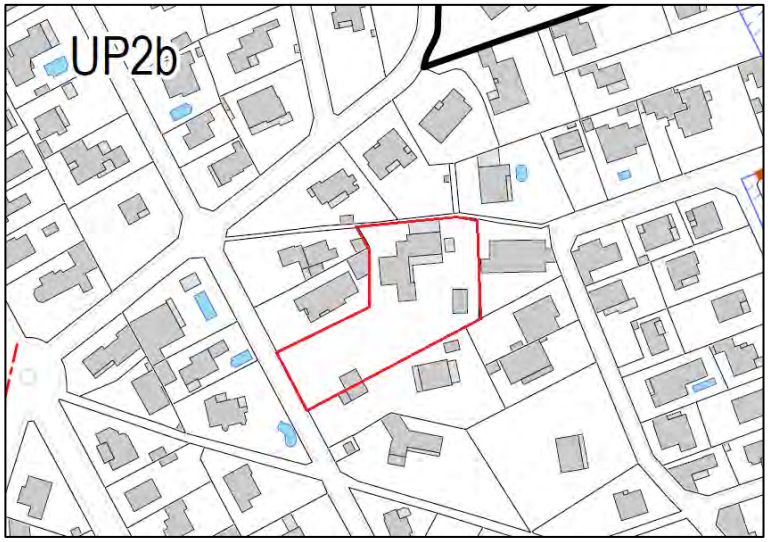
Bus	L055 S100 du réseau de bus de Aix Marseille Provence La Métropole Mobilité
Trains	Gare TER de Carry-le-Rouet à 800 mètres Gare TGV de Aix-en- Provence à 28 kilomètres Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 34 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 18 kilomètres

En résumé :

Carry-le-Rouet est une commune située sur le littoral méditerranéen, à proximité de Marseille et Aix-en-Provence.

Les biens immobiliers sont situés dans un environnement résidentiel, composé de pavillons et de villas.

Les règles d'urbanisme applicables à la parcelle AN n°199 sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

La parcelle concernée est située en zone **UP**, correspondant à une zone urbaine permettant notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes et en sous-secteur UP2b correspondant aux zones où les emprises au sol sont principalement limitées à 20%.

Dispositions générales applicables à la zone UP2b :

Occupations et utilisations du sol autorisées	- Habitation : logement et hébergement, - Commerce et activité de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Exploitation agricole et forestière, - Commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie et entrepôt, - Autres activités, usages et affectations des sols : dépôts et stockages en plein air (autres que les aires

d'hivernage), ICPE, affouillements et exhaussements du sol.

Occupations et utilisations du sol interdites

- Commerce et activité de service : commerce de gros,
- Autres activités, usages et affectations des sols : campings et parcs résidentiels de loisirs, ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol, aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux.

Emprise au sol des constructions

En UP2b, 20 % de la surface du terrain.

Hauteur des constructions

Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique, **la hauteur de façade des constructions projetée est inférieure ou égale à 7 mètres pour une destination d'habitation.**

Si elle n'est pas définie par le règlement graphique, **la hauteur totale des constructions projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.**

Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques ou encore des locaux techniques.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

À défaut d'indication sur le règlement graphique, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures, **est supérieure ou égale à 4 mètres.**

Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

Des règles alternatives peuvent s'appliquer.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$

Qualité des constructions	Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Qualité des espaces libres	La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à en UP2b, 60 % de la surface du terrain. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme). Les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ; ne sont pas pris en compte les arbres plantés. Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
Desserte par les voies publiques ou privées	La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies ou chemins d'accès ainsi que les aires de retournement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Remarques :

Tous les renseignements ci-dessus sont issus du site de la Métropole Aix Marseille Provence : www.ampmetropole.fr

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS

TERRAIN

Forme	Irrégulière
Déclivité	Oui
Traversant	Non

CONSTRUCTIONS

BÂTIMENT

Epoque	Années 20 pour le bâtiment d'origine	
Type architectural	Villa	
Structure	Béton	
Façade	Enduit et pierre	
Toiture	Toiture méridionale en tuile canal	
Usage	Résidentiel	
Nombre de niveaux	Infrastructure : 1	Superstructures : 2

DISTRIBUTION ET PRESTATIONS

Villa :

La villa est édifiée au fond de la parcelle, sur un niveau de rez-de-chaussée et un étage supérieur. Avec un plan en L, la villa est composée de :
Au rez-de-chaussée :

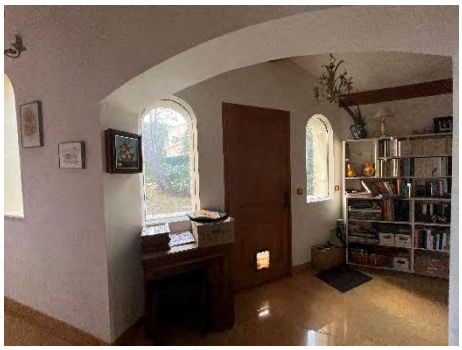
- Une entrée avec accès au 1er étage,
- Un salon / salle à manger donnant sur la terrasse,
- Une cuisine entièrement vitrée,
- Un cellier avec accès à la cave en sous-sol,
- Un bureau donnant sur la terrasse,
- Une seconde chambre avec salle d'eau et baignoire donnant également sur la terrasse.

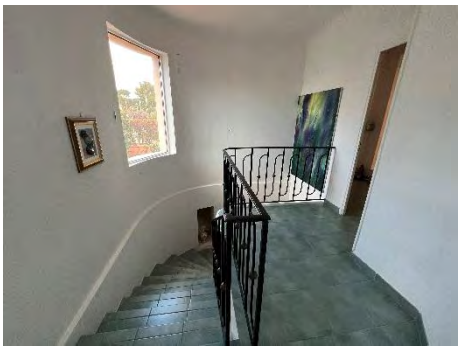
Au 1er étage :

- Une chambre avec douche et baignoire donnant sur le balcon,
- Une chambre avec salle d'eau et baignoire donnant sur le balcon,
- Une grande chambre donnant sur le balcon avec charpente apparente.

Les prestations sont les suivantes :

- Sol : carrelage,
- Murs : peints,
- Plafonds libres,
- Huisseries aluminium double vitrage.

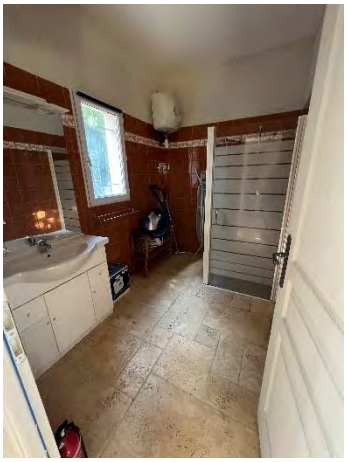




Appartement indépendant :

Sous la terrasse, en contrebas de la parcelle, se situe un appartement indépendant composé d'une pièce principale avec deux portes fenêtres coulissantes sur une terrasse, une salle d'eau et des WC séparés.

Les prestations sont les suivantes :
- Sol : carrelage,
- Murs : peints,
- Plafonds libres.
- Huisseries aluminium double vitrage.



Garage :

Un garage est situé sur l'avant de la parcelle. Il est équipé d'une porte motorisée.

EQUIPEMENTS

- Climatisation réversible,
- Ballons d'eau chaude sanitaire De Dietrich,
- Volets roulants électriques,
- Portail motorisé.

ETAT

Les biens immobiliers sont en état d'usage pour la majorité des pièces. Toutefois, des traces d'humidité apparaissent, notamment dans la grande chambre du rez-de-chaussée.

La piscine souffre d'un problème de fuites.

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux surfaces indiquées dans les documents fournis. Nous n'avons pas eu communication de plans ou de relevés de surface.

Aussi, seuls les relevés de surface d'un géomètre expert sont valides. Si un tel document venait à être produit, nous pourrions réviser notre rapport en conséquence.

Biens immobiliers	Surface habitable	Surface annexe
Villa	314 m²	
Appartement annexe	44 m²	
Garage		51 m²
TOTAL	**358 m²**	**51 m²**

Surface habitable totale retenue : 358 m²
Surface annexe totale retenue : 51 m²

SITUATION JURIDIQUE

La SA FIEBM est devenue propriétaire de biens immobiliers par un acte de vente en date du 23 décembre 1975 par Madame Jacqueline PALMIERI.

Les biens immobiliers sont érigés sur la parcelle AN n°199 pour une contenance totale de 2 325 m².

Par acte en date du 27 décembre 2018, la société FIEBM a consenti un bail soumis à la loi du 06 juillet 1989 au profit de Madame Marie-Catherine SULITZER.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage résidentiel,
- ⇨ En pleine propriété,
- ⇨ Occupés : bail loi n°89-462,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Compte tenu des éléments qui nous ont été fournis, nous considérons les biens immobiliers loués dans les conditions suivantes :

Locataire	Madame Marie-Catherine SULITZER
Régime du bail	Loi du 06 juillet 1989
Date d'effet	1er janvier 2018
Désignation	Logement d'une superficie de 314 m² habitables Nombre de pièces principales : 7 Autres parties du logement : 10
Loyer	38 220 € hors charges par an

ETAT LOCATIF			
Locataires	**Type de bail**	**Date d'effet**	**Surface habitable**
Madame Marie-Catherine SULITZER	Bail loi n°89-1260	01/01/2018	314 m²
	Loyer annuel initial hors charges taxes comprises	**Loyer annuel au 31 janvier 2023***	**Loyer hors charges/m²/mois**
	38 220 €	38 220 €	10,14 €/m²

** Selon la quittance de janvier 2023*

LE MARCHE

Conjoncture économique générale

Source : INSEE – 15 décembre 2022

« Depuis plusieurs trimestres, l'activité mondiale a ralenti et l'inflation s'est généralisée, conduisant les principales banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, tandis que la plupart des gouvernements ont pris des mesures budgétaires visant à limiter les hausses de prix ou à soutenir les revenus. Les cours mondiaux des matières premières et de l'énergie ont globalement reculé au second semestre 2022 mais ils restent élevés, reflétant tout à la fois la baisse des perspectives de croissance d'une part et la persistance de tensions sur l'offre d'autre part.

Tous les pays ne sont pas exposés de la même façon à ces vents contraires. L'économie chinoise est la seule dont les fluctuations récentes ont été directement liées aux vagues épidémiques de Covid-19. Elle rebondirait modérément au cours des prochains trimestres, sous réserve d'allègement effectif des restrictions sanitaires. Aux États-Unis, l'inflation reflue depuis plusieurs mois mais sa composante sous-jacente reste élevée, en lien avec le dynamisme du marché du travail. L'activité américaine, après avoir résisté au second semestre 2022, pourrait fléchir au premier semestre 2023. Malgré un net rebond en octobre, l'économie britannique resterait quant à elle en récession, sur fond de très forte inflation aggravée par les contraintes d'offre issues du Brexit.

Au sein de la zone euro, malgré les soutiens budgétaires et les effets résiduels de rattrapage post-crise sanitaire, l'activité pourrait fléchir au cours de l'hiver, de manière un peu plus marquée en Allemagne et en Italie qu'en France, selon, entre autres, le degré d'exposition sectorielle de chaque pays à la crise énergétique européenne. Les écarts d'inflation entre les principaux pays restent importants : le glissement annuel des prix à la consommation est ainsi beaucoup plus élevé en Allemagne et en Italie qu'en France et maintenant qu'en Espagne. Une large partie de ces écarts continue de s'expliquer par des modalités et des calendriers différents de fixation (et de limitation) des prix de l'énergie. D'ici la mi-2023, le glissement annuel des prix pourrait commencer à diminuer dans la plupart des pays, en partie mécaniquement du fait de forts « effets de base », même si le niveau des prix continuerait quant à lui de progresser.

En France, l'indicateur synthétique de climat des affaires s'est effrité au printemps et à l'été avant de se stabiliser cet automne légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période, même s'il reste mal orienté dans les branches industrielles les plus énergivores.

De fait, les statistiques d'activité disponibles pour le mois d'octobre sont en recul, qu'il s'agisse de la production industrielle ou de la consommation des ménages en biens. Ce recul va au-delà des effets a priori ponctuels des grèves dans les raffineries et du manque de disponibilité du parc nucléaire, lequel pèse sur la production d'électricité. Il semble confirmé par certaines données à haute fréquence disponibles pour le mois de novembre.

Le PIB français pourrait donc légèrement fléchir au quatrième trimestre 2022 (-0,2 % prévu, après +0,2 au trimestre précédent), sous l'effet d'une production industrielle en recul et d'une activité atone dans les services. La consommation des ménages se contracterait nettement, en raison notamment d'un fort recul de la consommation d'énergie (en lien avec les conditions météorologiques clémentes d'octobre-novembre mais aussi du fait de comportements de sobriété, en partie spontanés, en partie liés à la hausse des prix) et d'un repli des dépenses en hébergement-restauration. Après un fort rattrapage cet été sur les achats de véhicules, l'investissement marquerait le pas. Les échanges extérieurs soutiendraient quant à eux l'évolution de l'activité en fin d'année, avec notamment d'importantes livraisons aéronautiques et navales. »

Principaux indicateurs conjoncturels

Indicateurs clés nationaux	Date de valeur	Valeur	Tendance / période précédente	Période de référence	Date de mise à jour
Croissance économique	4e trimestre 2022	+ 0,1 %	↗	T/(T-1)	31/01/2023
Consommation	Décembre 2022	45,4 milliards d'euros	↘	M/(M-1)	31/01/2023
Confiance des ménages	Janvier 2023	80	↘	M-(M-1)	27/01/2023
Emploi salarié	3e trimestre 2022	20 835 milliers	↗	T/(T-1)	13/12/2022
Taux de chômage	3e trimestre 2022	7,3 %	↘	T/(T-1)	15/11/2022
Prix à la consommation	Janvier 2023	+ 6,0 %	↗	Glissement annuel M/(M-12)	31/01/2023
Production industrielle	Novembre 2022	+ 2,4 %	↗	M/(M-1)	10/01/2023
Capacités de production	1er trimestre 2023	80,5 %	↘	T/(T-1)	24/01/2023
Coût du travail	3e trimestre 2022	+ 3,6 %	↗	Glissement annuel T/(T-4)	16/12/2022
CLIMAT DES AFFAIRES					
Tous secteurs	Janvier 2023	102	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Industrie manufacturière	Janvier 2023	103	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Services	Janvier 2023	105	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Bâtiment	Janvier 2023	114	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de détail	Janvier 2023	101	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de gros	1er bimestre 2023	95	↘	M-(M-2)	24/01/2023

Le marché résidentiel en France

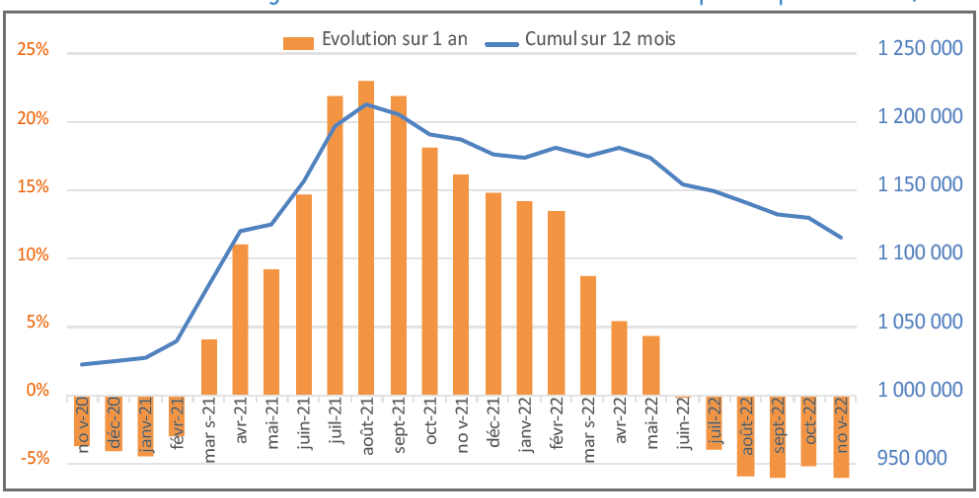
Source : Notaires de France - Note de conjoncture immobilière n°58 – Janvier 2023

A la fin novembre 2022, le volume de transactions en logements anciens atteint 1 116 000 ventes. Ce niveau bien qu'en net recul par rapport au pic d'août 2021 est à nuancer car il demeure supérieur au niveau de transactions avant la crise sanitaire. En effet, le marché des logements anciens a connu un regain d'activité entre juillet 2020 et août 2021, qui a conduit à un niveau de transactions historique avec 1 213 000 ventes sur un an.

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2002/2022

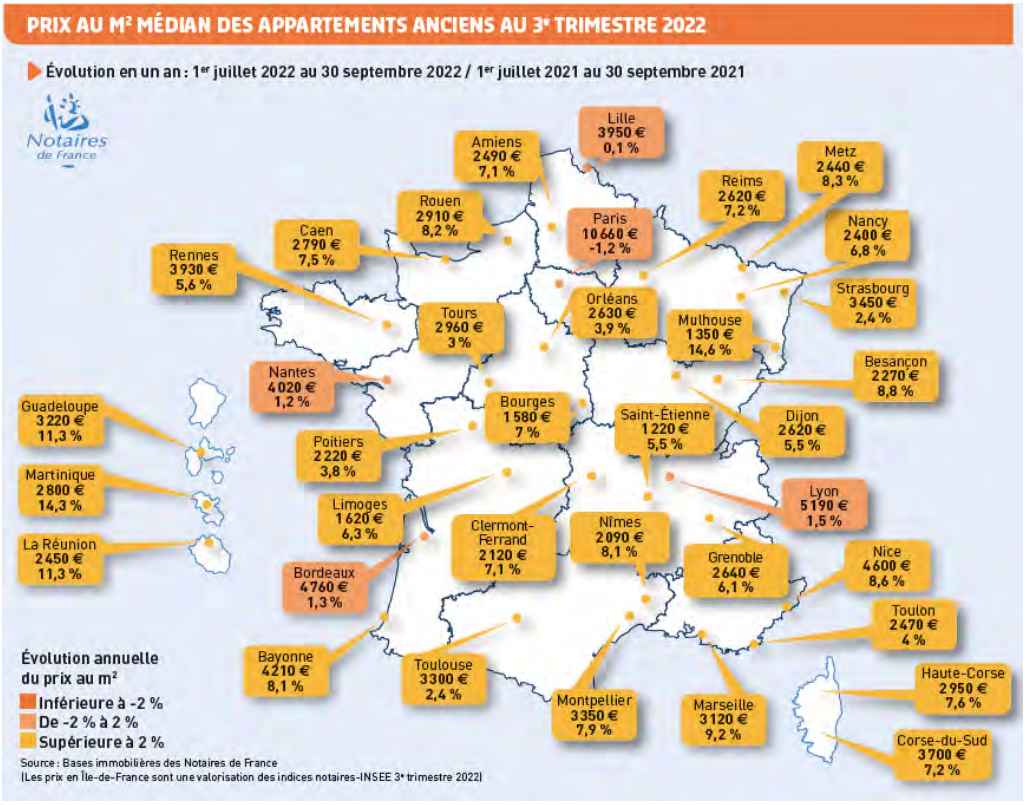
Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source: IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

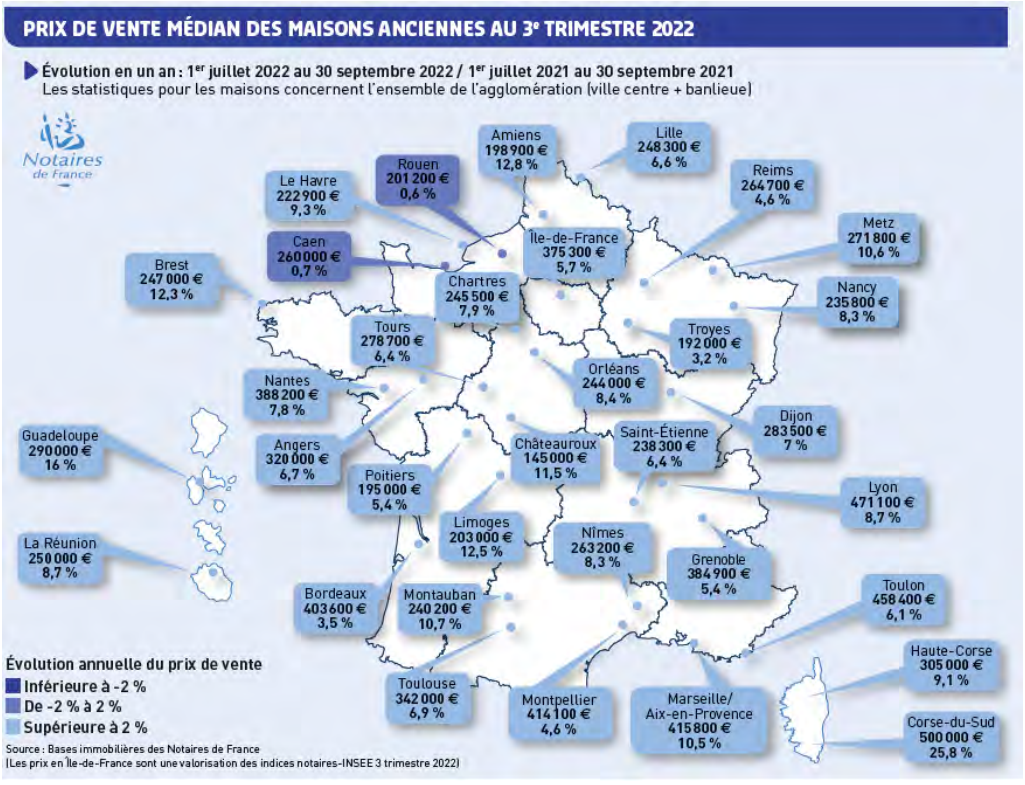
Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2020/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales - ADNOV/CSN

Si les volumes de vente suivent une tendance baissière, les prix continuent leur ascension (appartements anciens et maisons anciennes confondus).





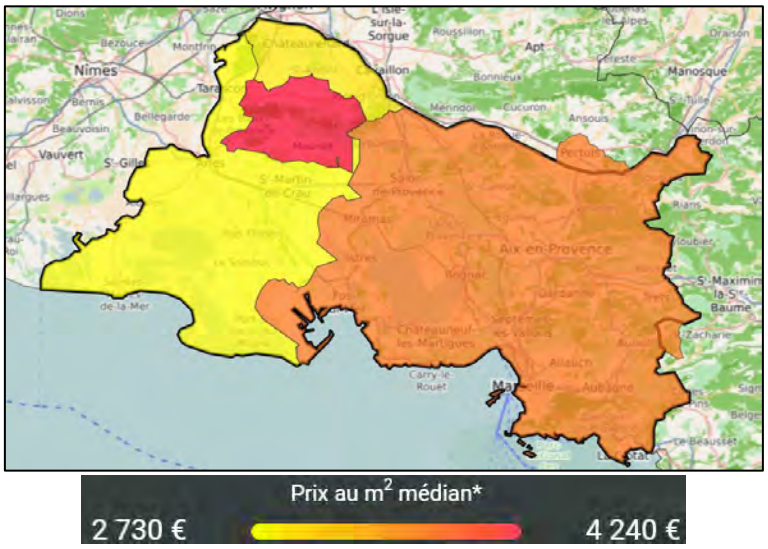
Le marché résidentiel dans les Bouches-du-Rhône

Source : Notaires de France

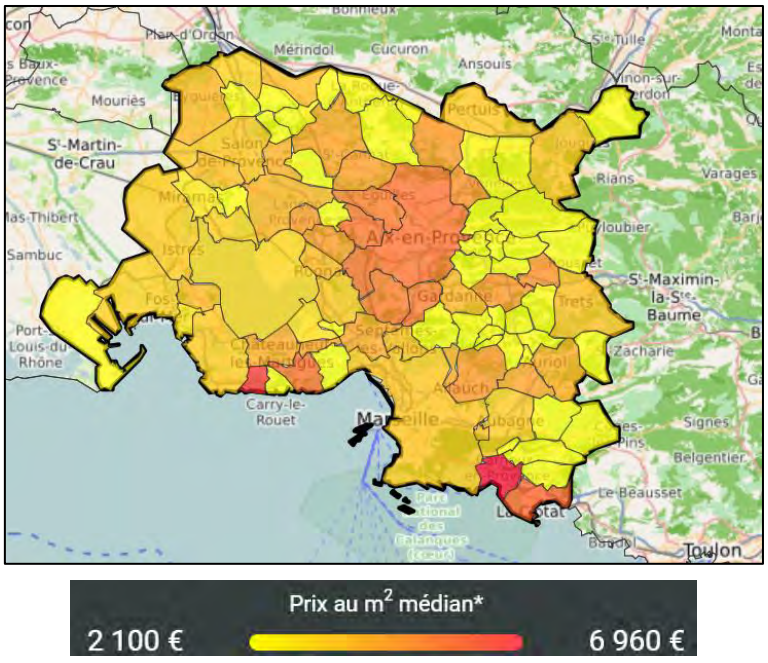
Le marché résidentiel dans les Bouches-du-Rhône peut être divisé en trois zones :

- Métropole d'Aix-Marseille-Provence (orange ci-dessous),
- Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (rouge ci-dessous),
- Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette (jaune ci-dessous).

Prix au m² par intercommunalité dans les Bouches-du-Rhône



Prix au m² des communes de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence



A Carry-le-Rouet, les prix de vente au m² hors droits pour des maisons et appartements anciens sont généralement compris entre 4 870 €/m² et 6 880 €/m².

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- A proximité de Marseille et Aix-en-Provence,
- Sur le littoral méditerranéen,
- Situé dans une zone résidentielle,
- Villa de belle qualité architecturale,
- Présence d'une piscine,
- Appartement indépendant et garage,
- Vue sur mer.

Eléments défavorables :

- Dans un lotissement,
- Travaux d'entretien importants,
- Piscine inexploitable en l'état,
- Présence d'humidité dans certaines pièces,
- Prestations éloignées des standings du marché du luxe.

Menaces :

- Absence de travaux d'entretien venant aggraver l'état des biens.

Opportunités :

- Réalisation de travaux de rénovation.

La valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du locataire et propriétaire, conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré, la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location, la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats, l'absence de facteur de convenance personnelle, une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le marché locatif de Carry-le-Rouet indique des valeurs locatives comprises entre 14 €/m²/mois et 23 €/m²/mois pour des maisons standards. En l'occurrence, la maison possède une surface de 314 m², la rendant moins liquide sur le marché locatif. Nous retiendrons donc une valeur locative inférieure aux prix pratiqués, soit 8 €/m²/mois.

Les valeurs locatives sont comprises entre 18 €/m²/mois et 26 €/m²/mois pour des appartements standards (dans un immeuble collectif, avec des prestations standards). En l'occurrence, l'appartement est une annexe à vocation de logement de gardien. Nous retiendrons donc une valeur locative inférieure aux prix pratiqués, soit 12 €/m²/mois.

Concernant le garage, il est sécurisé (terrain clos, garage fermé) et permet d'accueillir deux voitures. Nous retiendrons une valeur locative de marché de 150 €/mois pour le garage.

Détermination de la valeur locative de marché :

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE			
Biens immobiliers	**Surface habitable et annexe en m²**	**Valeur locative / m² / mois HC**	**Valeur locative annuelle HC**
Villa	314 m²	8 €/m²	30 144 €
Appartement annexe	44 m²	12 €/m²	6 336 €
Garage	51 m²	150 €	1 800 €
Valeur locative de marché annuelle hors charges			**38 280 €**

Valeur locative de marché annuelle : 38 280 € hors charges

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par capitalisation des revenus,
- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons l'ensemble immobilier occupé par un tiers dans le cadre d'un contrat de location.

Méthode par la capitalisation des revenus

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Cette méthode s'applique dans l'hypothèse d'immeubles de placement, libres de toute occupation, ou occupés, ou dans l'hypothèse d'immeubles d'exploitation.

Base de revenu retenue :

Comme indiqué dans le paragraphe valeur locative, le loyer effectif est au niveau de la valeur locative de marché. Nous retiendrons donc le loyer effectif comme base de revenus de la présente méthode.

Revenu annuel retenu : 38 220 € hors charges.

Hypothèses retenues :

Les biens immobiliers consistent en une villa indépendante avec un appartement de gardien et un garage avec deux emplacements de voiture. Ils sont situés dans le secteur pavillonnaire de Carry-le-Rouet, sur le littoral méditerranéen.

Nous retiendrons un taux de capitalisation de 2,25%.

Taux de capitalisation retenu : 2,25%

Toutefois, nous avons constaté que les biens immobiliers nécessitent des travaux de rénovation (problèmes d'humidité sur certains murs) et la piscine devra être réparée pour pouvoir être en état de marche.

Nous avons donc considéré un montant de travaux de 500 €/m² hors taxes qui pourra être revu si des devis venaient à nous être fournis.

Détermination de la valeur vénale des biens par la capitalisation :

Méthode par la capitalisation				
Biens immobiliers	**Loyer effectif annuel HC**	**Taux de capitalisation**	**Valeur vénale droits inclus**	**Valeur vénale hors droits**
Loyer effectif	38 220 €	2,25%	1 815 875 €	1 698 667 €
Travaux à prévoir (rénovation et réparation piscine) :				-157 000 €
Valeur vénale :			**1 815 875 €**	**1 541 667 €**
Valeur vénale arrondie :			**1 820 000 €**	**1 540 000 €**

Valeur vénale des biens immobiliers par la méthode par la capitalisation :

1 540 000 € hors droits et frais de mutation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

Nous avons recherché les transactions pour des maisons et pour des appartements, dans un périmètre proche depuis le 1er janvier 2019. Le périmètre est indiqué sur la carte ci-dessous.

Source : DVI-CEIF

Nous avons également recherché des ventes de stationnements (places et boxes) dans Carry-le-Rouet.

Références de valeurs vénales de maisons						
Date	Adresse	Surface terrain	Surface habitable	Nombre de pièces	Montant hors droits	Montant en €/m²
11/05/2022	5 All Des Grillons	700 m²	90 m²	3	595 000 €	6 611 €/m²
15/04/2022	46 Av De La Plaine	452 m²	88 m²	5	615 000 €	6 989 €/m²
03/12/2021	Le Pousset Ouest	1 160 m²	126 m²	6	625 000 €	4 960 €/m²
26/11/2021	8 All Des Grillons	510 m²	153 m²	5	772 900 €	5 052 €/m²
22/10/2021	40 Av Draio De La Mar	m²	130 m²	5	365 000 €	2 808 €/m²
30/09/2021	6 Imp Bocoumajour	892 m²	102 m²	3	776 738 €	7 615 €/m²
05/08/2021	12 Av Bocoumajour	606 m²	132 m²	4	665 230 €	5 040 €/m²
27/07/2021	25 Bd De La Pastissiere	595 m²	122 m²	7	575 000 €	4 713 €/m²
16/07/2021	20 Rue Du Colonel Rozanoff	669 m²	159 m²	4	944 500 €	5 940 €/m²
07/06/2021	49 Av De La Plaine	590 m²	178 m²	4	1 011 600 €	5 683 €/m²
12/04/2021	7 Bd De La Pastissiere	637 m²	110 m²	5	672 250 €	6 111 €/m²
22/03/2021	5593 Le Moulin	721 m²	105 m²	2	540 000 €	5 143 €/m²
05/03/2021	9 Rue Bellevue	360 m²	85 m²	4	545 000 €	6 412 €/m²
12/02/2021	11 Imp Bocoumajour	800 m²	106 m²	3	532 000 €	5 019 €/m²
22/01/2021	36 Av Draio De La Mar	m²	77 m²	4	530 000 €	6 883 €/m²
12/01/2021	15 Bd De La Pastissiere	1 200 m²	98 m²	4	797 600 €	8 139 €/m²
06/01/2021	18 Av De La Méditerranée	564 m²	147 m²	6	631 800 €	4 298 €/m²
22/12/2020	11 B Av Paul Clap	501 m²	130 m²	5	550 200 €	4 232 €/m²
18/12/2020	19 Bd De La Pastissiere	1 175 m²	250 m²	7	775 000 €	3 100 €/m²
10/12/2020	1 Imp Bocoumajour	1 039 m²	149 m²	6	850 000 €	5 705 €/m²
30/11/2020	23 B Av De La Plaine	790 m²	132 m²	4	820 199 €	6 214 €/m²
25/11/2020	5595 Le Chateau	528 m²	88 m²	3	620 000 €	7 045 €/m²
02/10/2020	27 Av De La Méditerranée	1 186 m²	93 m²	4	560 000 €	6 022 €/m²
15/09/2020	12 Av De La Tuilerie	397 m²	79 m²	4	103 750 €	1 313 €/m²
10/08/2020	72 Av De La Plaine	400 m²	108 m²	4	488 900 €	4 527 €/m²
06/08/2020	10 Che Du Jas Vieux	869 m²	126 m²	3	60 004 €	476 €/m²
10/07/2020	18 Av De La Méditerranée	564 m²	147 m²	6	670 600 €	4 562 €/m²
23/06/2020	49 All Des Romarins	647 m²	142 m²	6	693 900 €	4 887 €/m²
29/05/2020	Av De La Méditerranée	1 043 m²	128 m²	6	690 000 €	5 391 €/m²
23/04/2020	5533 All De Provence	945 m²	95 m²	7	560 000 €	5 895 €/m²
28/02/2020	5547 All Du Vallon	607 m²	108 m²	4	595 000 €	5 509 €/m²
23/12/2019	3 Imp Bocoumajour	273 m²	127 m²	3	400 000 €	3 150 €/m²
19/12/2019	14 Av De La Source	545 m²	130 m²	7	515 460 €	3 965 €/m²
15/10/2019	24 Av De La Méditerranée	945 m²	100 m²	4	525 000 €	5 250 €/m²
11/10/2019	10 Av De La Tuilerie	1 011 m²	114 m²	5	795 500 €	6 978 €/m²
10/10/2019	5428 Mte Des Pescadous	811 m²	99 m²	4	680 000 €	6 869 €/m²
20/08/2019	14 Av De La Tuilerie	1 622 m²	74 m²	5	740 000 €	10 000 €/m²
11/07/2019	17 All De Provence	564 m²	90 m²	4	440 000 €	4 889 €/m²
01/07/2019	5574 All De Provence	658 m²	88 m²	3	199 938 €	2 272 €/m²
11/06/2019	19 Av De La Plaine	871 m²	130 m²	5	569 000 €	4 377 €/m²
05/06/2019	5 Rue Bellevue	848 m²	49 m²	3	98 000 €	2 000 €/m²
17/05/2019	25 Rue Du Colonel Rozanoff	312 m²	80 m²	3	571 000 €	7 138 €/m²
14/05/2019	17 All De Provence	1 146 m²	90 m²	4	560 000 €	6 222 €/m²
17/04/2019	9 All Du Vallon	334 m²	94 m²	4	427 000 €	4 543 €/m²
27/03/2019	21 Rue Du Plateau	490 m²	94 m²	4	360 000 €	3 830 €/m²
21/02/2019	37 Bd Philippe Jourde	631 m²	64 m²	3	550 000 €	8 594 €/m²
07/02/2019	12 Rue Du Plateau	686 m²	98 m²	4	430 000 €	4 388 €/m²
04/02/2019	7 Imp Du Pousset	185 m²	52 m²	3	380 000 €	7 308 €/m²
29/01/2019	43 Av Des Romarins	501 m²	90 m²	3	657 850 €	7 309 €/m²

Source : DVI-CEIF

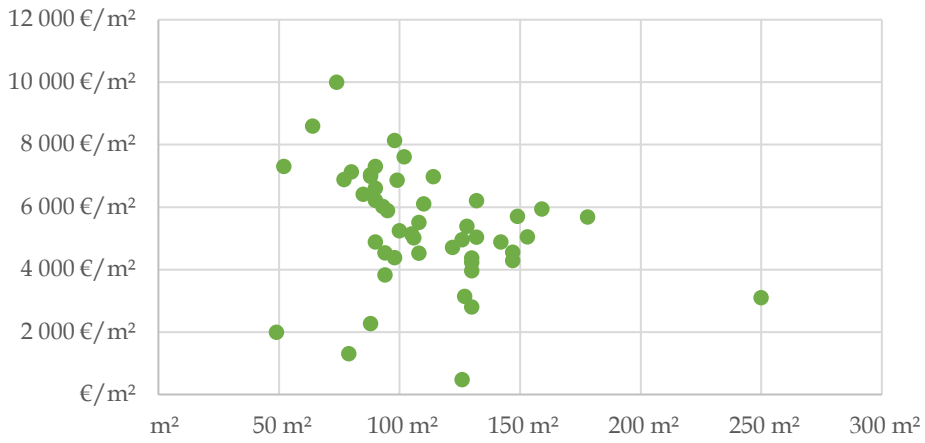
Références de valeurs vénales d'appartements					
Date	Adresse	Surface habitable	Nombre de pièces	Montant hors droits	Montant en €/m²
13/05/2022	5 B Av Aristide Briand	53 m²	2	248 300 €	4 685 €/m²
28/03/2022	12 All Des Grillons	62 m²	3	300 000 €	4 839 €/m²
18/03/2022	45 Av De La Plaine	103 m²	5	290 000 €	2 816 €/m²
15/02/2022	12 All Des Grillons	57 m²	3	305 540 €	5 360 €/m²
11/01/2022	5 B Av Aristide Briand	53 m²	2	262 960 €	4 962 €/m²
06/01/2022	9134 Imp Sclavo Paul	30 m²	2	211 150 €	7 038 €/m²
08/12/2021	9262 Che Du Jas Vieux	53 m²	2	309 750 €	5 844 €/m²
08/11/2021	5 B Av Aristide Briand	45 m²	2	223 000 €	4 956 €/m²
22/10/2021	5 B Av Aristide Briand	51 m²	2	252 000 €	4 941 €/m²
06/09/2021	40 Av Des Romarins	70 m²	3	466 444 €	6 663 €/m²
27/07/2021	3 B All Du Vallon	89 m²	3	434 000 €	4 876 €/m²
21/06/2021	20 Bd De La Pâtissière	142 m²	6	640 000 €	4 507 €/m²
14/06/2021	5 B Av Aristide Briand	51 m²	2	287 000 €	5 627 €/m²
28/05/2021	5 B Av Aristide Briand	53 m²	2	273 000 €	5 151 €/m²
06/05/2021	27 Av Aristide Briand	80 m²	4	239 100 €	2 989 €/m²
05/05/2021	14 T Rue Du Colonel Rozanoff	96 m²	3	507 500 €	5 286 €/m²
04/05/2021	5537 Imp De La Calanque	132 m²	6	675 000 €	5 114 €/m²
20/04/2021	9262 Che Du Jas Vieux	70 m²	3	280 250 €	4 004 €/m²
12/04/2021	5 B Av Aristide Briand	65 m²	3	220 000 €	3 385 €/m²
23/03/2021	5 B Av Aristide Briand	51 m²	1	230 000 €	4 510 €/m²
19/03/2021	5 B Av Aristide Briand	53 m²	2	235 000 €	4 434 €/m²
18/02/2021	9134 Imp Sclavo Paul	54 m²	3	449 450 €	8 323 €/m²
04/02/2021	9182 Imp Sclavo Paul	40 m²	2	365 350 €	9 134 €/m²
21/01/2021	5 B Av Aristide Briand	55 m²	2	278 850 €	5 070 €/m²
21/12/2020	5 B Av Aristide Briand	88 m²	3	520 000 €	5 909 €/m²
15/12/2020	40 Av Des Romarins	68 m²	3	383 850 €	5 645 €/m²
01/12/2020	1 B Bd Philippe Jourde	65 m²	4	206 700 €	3 180 €/m²
30/11/2020	9001 Res Le Cormoran	49 m²	2	222 000 €	4 531 €/m²
30/11/2020	27 Av Aristide Briand	55 m²	3	182 000 €	3 309 €/m²
20/11/2020	9001 Res Le Cormoran	49 m²	2	246 250 €	5 026 €/m²
31/08/2020	14 Bd Philippe Jourde	79 m²	3	430 000 €	5 443 €/m²
04/08/2020	9134 Imp Sclavo Paul	66 m²	3	359 000 €	5 439 €/m²
28/05/2020	1 B Bd Philippe Jourde	65 m²	4	260 000 €	4 000 €/m²
26/05/2020	12 All Des Grillons	57 m²	3	242 000 €	4 246 €/m²
27/01/2020	1 B Av De La Méditerranée	75 m²	4	417 500 €	5 567 €/m²
29/11/2019	2 All Des Flots	54 m²	3	258 000 €	4 778 €/m²
08/10/2019	9001 Res Le Cormoran	54 m²	3	283 600 €	5 252 €/m²
19/09/2019	31 Av De La Mediterranee	145 m²	5	530 000 €	3 655 €/m²
29/07/2019	13 Av Chanteperdrix	130 m²	3	1 119 000 €	8 608 €/m²
12/07/2019	21 Bd De La Pâtissière	46 m²	2	350 000 €	7 609 €/m²
18/06/2019	9182 Imp Sclavo Paul	67 m²	3	460 000 €	6 866 €/m²
17/06/2019	4 All Des Flots	84 m²	3	296 600 €	3 531 €/m²
16/05/2019	4 Che De La Pâtissière	36 m²	2	252 650 €	7 018 €/m²
24/04/2019	9262 Che Du Jas Vieux	60 m²	2	320 000 €	5 333 €/m²
11/04/2019	12 All Des Grillons	57 m²	3	228 000 €	4 000 €/m²
04/02/2019	9 All Du Vallon	70 m²	3	350 190 €	5 003 €/m²
03/01/2019	9001 Res Le Cormoran	49 m²	2	198 000 €	4 041 €/m²

Source : DVI-CEIF

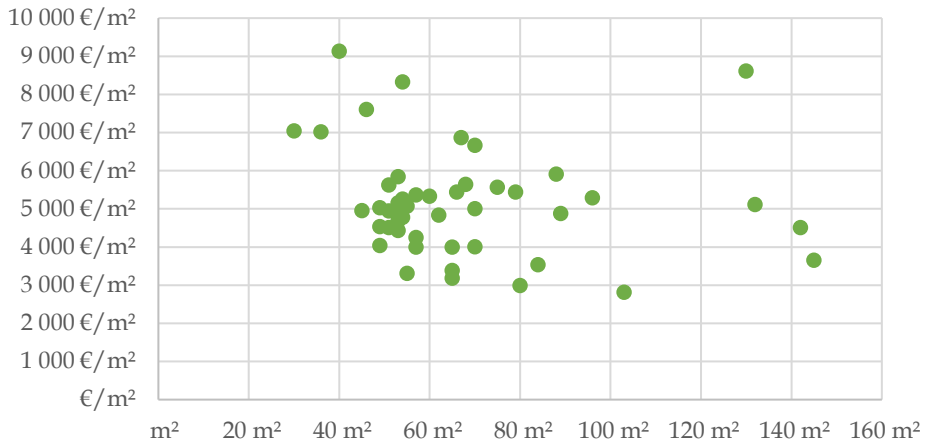
Références de valeurs vénales de stationnements		
Date	Adresse	Montant hors droits
01/03/2022	5334 Le Colombier	15 000 €
21/02/2022	3 B Che Des Diligences	26 500 €
11/02/2022	5348 Vallon De Rouet	15 000 €
31/01/2022	9001 Res Le Ham Du Grand Large	15 000 €
31/01/2022	9001 Res Le Ham Du Grand Large	18 000 €
30/12/2021	9001 Res Le Ham Du Grand Large	27 000 €
23/12/2021	20 Av Joseph Arrighi	20 000 €
06/12/2021	4 Che Des Eaux Salees	20 000 €
19/11/2021	47 Che Du Rouet	10 000 €
30/08/2021	9182 Imp Sclavo Paul	28 000 €
17/06/2021	5 B Avenue Aristide Briand	28 000 €
16/04/2021	9862 Mte De La Grotte	15 000 €
15/03/2021	5334 Le Colombier	25 000 €
29/12/2020	5334 Le Colombier	25 000 €
17/12/2020	3 B Che Des Diligences	22 500 €
15/12/2020	9001 Res La Caravelle	27 500 €
25/11/2020	47 Che Du Rouet	20 000 €
24/11/2020	9182 Imp Sclavo Paul	16 000 €
23/11/2020	9001 Res Le Ham Du Grand Large	24 000 €
30/10/2020	9182 Imp Sclavo Paul	25 000 €
02/10/2020	9001 Res La Caravelle	20 000 €
01/10/2020	9001 Res La Caravelle	22 000 €
28/09/2020	9001 Res La Caravelle	33 500 €
07/09/2020	47 Che Du Rouet	20 000 €
07/09/2020	5380 Vallon De Caillac	17 000 €
11/06/2020	9001 Res Le Ham Du Grand Large	19 000 €
28/02/2020	9001 Res La Caravelle	30 000 €
13/02/2020	14 Mte De La Grotte	25 000 €
07/02/2020	5334 Le Colombier	26 000 €
30/01/2020	9943 Mte De La Grotte	23 000 €
30/01/2020	5334 Le Colombier	28 000 €
20/12/2019	5334 Le Colombier	27 000 €
06/12/2019	3 B Che Des Diligences	15 000 €
25/11/2019	3 B Che Des Diligences	18 000 €
06/09/2019	14 Mte De La Grotte	20 000 €
23/07/2019	47 Che Du Rouet	19 500 €
17/07/2019	1 B Av Emile Combes	13 000 €
19/06/2019	20 Av Joseph Arrighi	20 000 €
28/05/2019	47 Che Du Rouet	19 000 €
21/05/2019	1 B Av Draio De La Mar	17 500 €
25/04/2019	3 B Che Des Diligences	20 000 €
29/03/2019	5334 Le Colombier	20 000 €

Source : DVI-CEIF

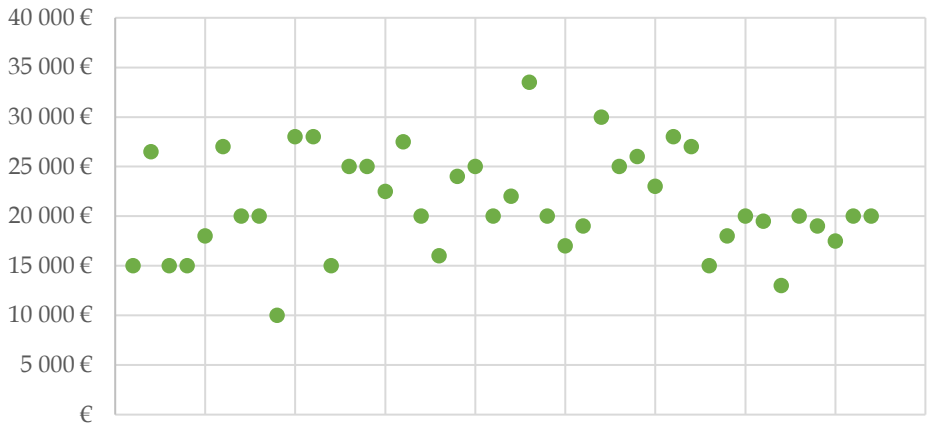
Synthèse des références de maisons :



Synthèse des références d'appartements :



Synthèse des références de stationnements :



Commentaires :

Nous avons retenu une valeur vénale de 4 800 €/m² pour la villa en raison d'une architecture recherchée, de la présence d'une piscine, d'une vue dégagée sur les hauteurs et d'une surface habitable de 314 m².

Toutefois, nous avons constaté que les biens immobiliers nécessitent des travaux de rénovation (problèmes d'humidité sur certains murs) et la piscine devra être réparée pour pouvoir être en état de marche.

Nous avons donc considéré un montant de travaux de 500 €/m² hors taxes qui pourra être revu si des devis venaient à nous être fournis.

Concernant l'appartement de gardien, nous avons retenu une valeur vénale de 3 500 €/m² en raison d'une situation en rez-de-chaussée, de la présence d'une terrasse mais de prestations relativement sommaires.

Pour le garage, en raison de sa taille permettant d'accueillir deux voitures, nous le retenons à hauteur de 50 000 €, soit 25 000 €/u. HD de stationnement.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Méthode par comparaison			
Biens immobiliers	**Surface habitable et annexe en m²**	**Valeur vénale /m² hors droits**	**Valeur vénale hors droits**
Villa	314 m²	4 800 €/m²	1 507 200 €
Travaux à prévoir (rénovation et réparation piscine)			-157 000 €
Appartement annexe	44 m²	3 500 €/m²	154 000 €
Garage	51 m² soit 2 u.	25 000 €/u.	50 000 €
TOTAL	**409 m²**	**3 800 €/m²**	**1 554 200 €**
Valeur vénale arrondie :			**1 550 000 €**

Valeur vénale des biens immobiliers par la méthode par comparaison :

1 550 000 € hors droits et frais de mutation.

Constructibilité résiduelle

Nous avons analysé l'hypothèse d'une constructibilité résiduelle sur l'avant de la parcelle.

Cette hypothèse s'inscrit sous toute réserve de division parcellaire, de projet d'architecte et de l'obtention d'un permis purgé de tous recours.

Nous avons estimé la surface de cette parcelle à hauteur de 560 m² sur le site Géoportail de l'Urbanisme.

A la lecture des règles d'urbanisme, l'emprise au sol est limitée à 20% par parcelle, soit une surface au sol maximale de la construction projetée de 112 m². En considérant une maison en R+1, la surface de plancher serait de 224 m².

Afin d'obtenir la surface habitable, il convient d'appliquer un coefficient de rendement de l'ordre de 0,85 sur la surface de plancher pour déduire les cloisons, gaines techniques, escaliers, etc. La surface habitable constructible maximale serait ainsi de 190,40 m².

Nous considérons que cette maison pourrait se vendre sur la base d'un prix hors droits de 5 000 €/m², soit une valeur vénale de 952 000 € hors droits.

Les coûts de construction pour une maison individuelle sont a minima de 2 000 €/m² hors taxes. Nous retenons un coût de construction de 2 500 €/m², soit 560 000 € hors taxes.

Ainsi, la valeur du terrain (hors frais, honoraires et marges) serait de 390 000 € hors taxes, soit 700 €/m² de terrain.

Synthèse :

Terrain	560 m²
Emprise maximale	20%
Surface au sol	112,00 m²
Nombre de niveaux	2
SDP	224,00 m²
Coefficient de rendement	0,85
Surface habitable	190,40 m²

Prix au m²	5 000 €/m²
Valeur vénale de la maison :	952 000 €

Coût de construction	2 500 €/m²
Coût de construction total	560 000 €

Valeur de la parcelle	**392 000 €**
Valeur au m²	700 €/m²

Pour corroborer cette valeur, nous indiquons la cession d'une parcelle divisée en deux terrains à bâtir situés 10, boulevard de la Pâtissière à Carry-le-Rouet :

- 07/10/2021 : 752 m² de terrain à bâtir cédés 450 000 € soit 598 €/m² hors droits,
- 24/06/2019 : 600 m² de terrain à bâtir cédés 520 000 € soit 867 €/m² hors droits.

Source : Google Maps

En l'absence de permis de construire purgé de tous recours, nous ne retenons pas cette valeur hypothétique.

SYNTHESE

Valorisation obtenue :

Méthode par la capitalisation	Méthode par comparaison
1 540 000 € hors droits	**1 550 000 € hors droits**

En raison de la présence de transactions comparables, nous retiendrons la valeur vénale obtenue dans le cadre de la méthode par comparaison.

Nous n'avons pas retenu la valeur obtenue par une éventuelle division parcellaire. En effet, d'une part, la maison principale atteint cette valeur car elle dispose d'un jardin. D'autre part, il est probable que la maison voisine entame des recours pour obstruction de vue, cette dernière étant très proche. Enfin, pour construire une autre maison, il convient de supprimer le garage.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des biens immobiliers :

1 550 000 € hors droits et frais de mutation.
(Un million cinq cent cinquante mille euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**

PLAN CADASTRAL

ANNEXE 8.2 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - GARAGES BEAUSÉJOUR (CARRY-LE-ROUET)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De biens immobiliers situés :

Avenue Draïo de la Mar
Résidence Beauséjour
13620 CARRY-LE-ROUET

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite extérieure des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	Avenue Draïo de la Mar Résidence Beauséjour 13620 CARRY-LE-ROUET
Usage des biens	Stationnements
Statut de détention	Copropriété
Assiette cadastrale	AL n°167 pour une contenance de 3 896 m²
Unités	Trois garages fermés
Conditions d'occupation	Loué à trois locataires dans le cadre de baux civils
Revenus annuels	4 320 € hors charges
Valeur locative de marché	4 320 € hors charges
Méthode par la capitalisation	72 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode par comparaison	75 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par la comparaison
Valeur vénale retenue	**75 000 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 11

SURFACES 13

SITUATION JURIDIQUE 14

CONDITIONS D'OCCUPATION 14

MARCHE ET VALORISATION 15

LE MARCHE 15

ELEMENTS D'APPRECIATION 17

ESTIMATION 18

SYNTHESE 24

CONCLUSION 25

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage de garage sis :

Avenue Draïo de la Mar
Résidence Beauséjour
13620 CARRY-LE-ROUET

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021,
- Trois quittances du mois de janvier 2023 pour Madame LABRIE, Madame OHANESSIAN, Monsieur SENECHAL.

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Méthodes :

Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par capitalisation des revenus,
- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage de stationnement situés :

Avenue Draïo de la Mar
Résidence Beauséjour
13620 CARRY-LE-ROUET

Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
AL	167	Avenue Draïo de la Mar	3 896 m²
Contenance totale :			**3 896 m²**

Consistant en :

Des lots de copropriété (n°23, 24 et 26) situés au rez-de-chaussée de la Résidence Beauséjour :

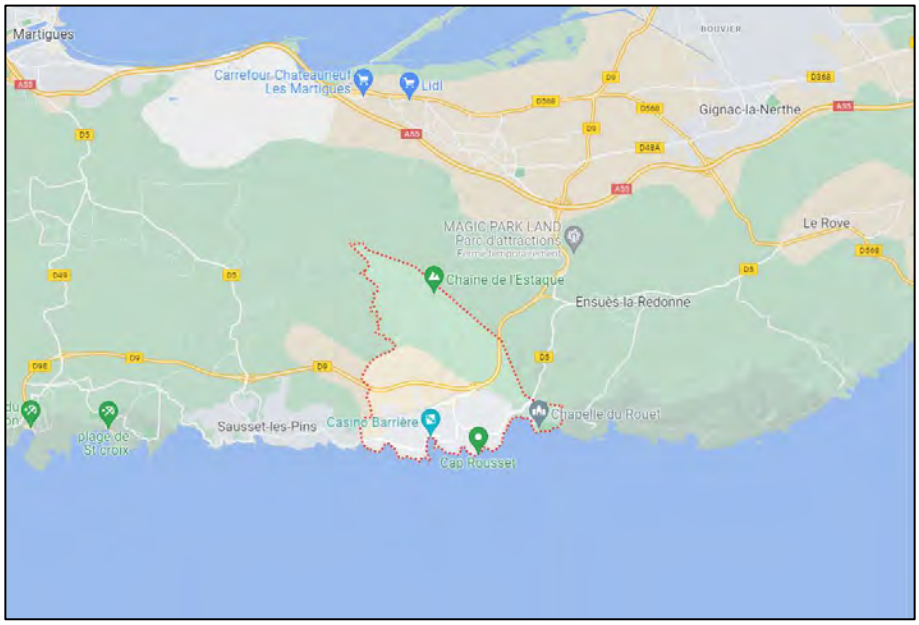
- Trois garages fermés.

Nota Bene :
A noter qu'aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Aussi, nous pourrions revoir les informations communiquées ci-dessus si nous avions connaissance de ce dernier.

Carry-le-Rouet est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, à l'Ouest de Marseille, au Sud de l'Etang de Berre et à l'Est de Martigues. La ville bénéficie d'une desserte aisée grâce à l'aéroport de Marignane ou encore les gares TGV de Marseille et Aix-en-Provence.

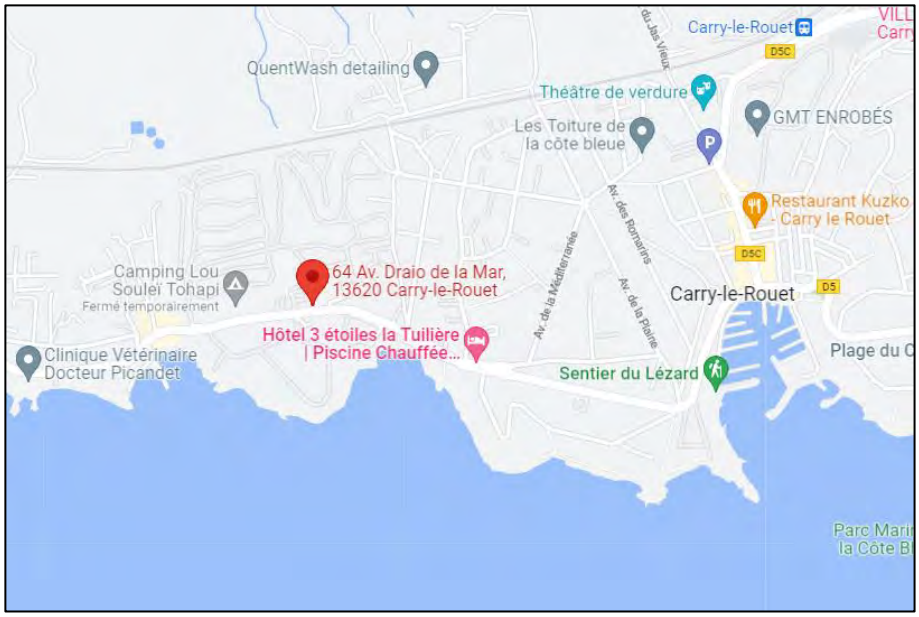
Source : Google Maps

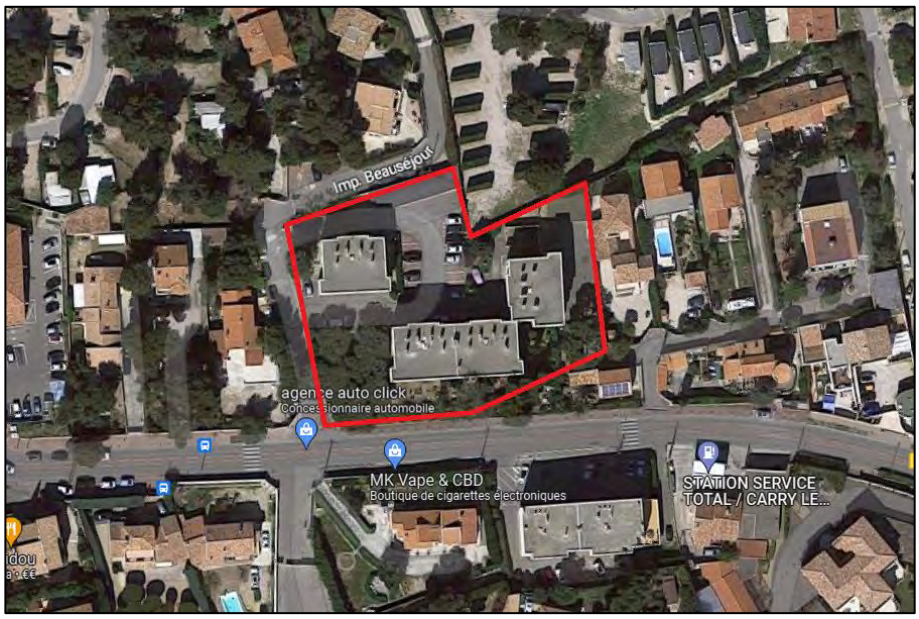
La ville est une station balnéaire bordée par la mer Méditerranée, sur la portion appelée la Côte Bleue. Les communes limitrophes sont : Sausset-les-Pins à l'Ouest, Châteauneuf-les-Martigues au Nord-ouest et Ensuès-la-Redonne au Nord et à l'Est. En 2020, la ville comptait 5 705 habitants, soit une densité de population de 571 hab/km².



Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés dans la résidence Beauséjour, avenue Draïo de la Mar, à l'Ouest du centre-ville, en bordure du camping Lou Soleï.





Source : Google Maps

L'intérêt de la localisation pour les biens immobiliers :

L'environnement est résidentiel, avec des villas de style et d'époque différentes mais également des petits ensembles collectifs. Les biens immobiliers sont également à proximité du camping et du bord de mer. Ils sont donc dans un environnement cohérent avec leur usage.

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale 9, « Voie rapide de la Côte Bleue ».

Les dessertes en transports en commun :

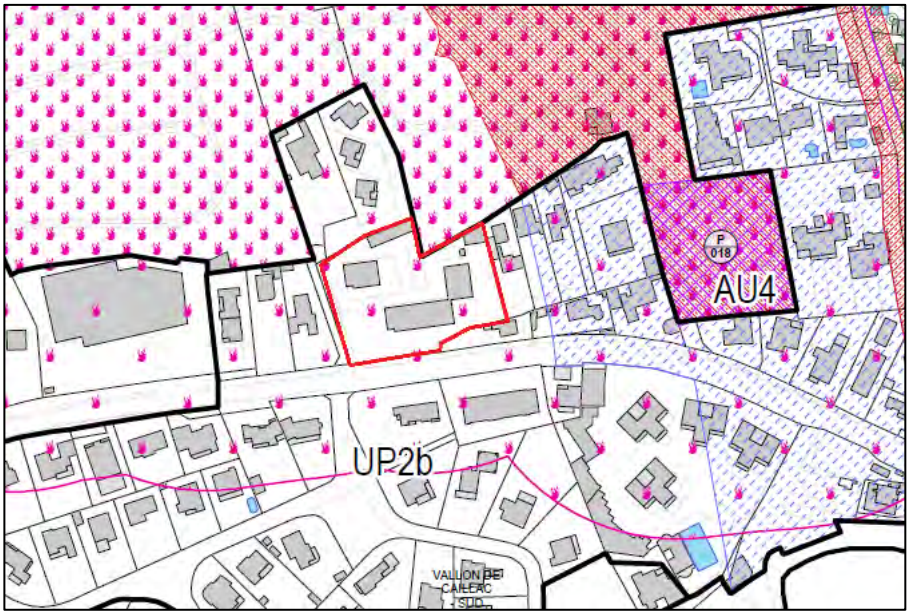
Bus	du réseau de bus de Aix Marseille Provence La Métropole Mobilité
Trains	Gare TER de Carry-le-Rouet à 800 mètres Gare TGV de Aix-en- Provence à 22 kilomètres Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 34 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 18 kilomètres

En résumé :

Carry-le-Rouet est une commune située sur le littoral méditerranéen, à proximité de Marseille et Aix-en-Provence.

Les biens immobiliers sont situés dans un environnement résidentiel, composé de pavillons, de villas et de petits ensembles collectifs.

Les règles d'urbanisme applicables à la parcelle AN n°199 sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

La parcelle concernée est située en zone **UP**, correspondant à une zone urbaine permettant notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes et en sous-secteur UP2b correspondant aux zones où les emprises au sol sont principalement limitées à 20%.

Les biens immobiliers étant détenus en copropriété, nous ne détaillerons pas les dispositions d'urbanisme.

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS

TERRAIN

Forme	Irrégulière
Déclivité	Oui
Traversant	Non

CONSTRUCTIONS

BÂTIMENT

Epoque	Années 60
Type architectural	Immeuble collectif avec garages en rez-de-chaussée
Structure	Béton
Façade	Enduit
Toiture	Non visitée
Usage	Résidentiel et stationnement

BIENS IMMOBILIERS

Les biens immobiliers concernés par le présent rapport sont trois boxes de stationnement, dont les numéros de lots sont 23, 24 et 26, dans le bâtiment Lou Felas.

Il s'agit de garages fermés par des portes à double battant en bois. Selon les informations communiquées, aucun équipement n'est installé à l'intérieur des garages.

La résidence est sécurisée et close par un portail automatique.

A noter que seule une visite extérieure a pu être réalisée.

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux informations communiquées. Nous n'avons pas eu communication de plans ou de relevés de surface.

Aussi, seuls les relevés de surface d'un géomètre expert sont valides. Si un tel document venait à être produit, nous pourrions réviser notre rapport en conséquence.

Niveau	Usage	Parkings
Lot n°23	Garage fermé	1 u.
Lot n°24	Garage fermé	1 u.
Lot n°26	Garage fermé	1 u.
TOTAL		**3 u.**

Unités retenues : Trois garages fermés

SITUATION JURIDIQUE

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Les biens immobiliers sont érigés sur la parcelle AL n°167 pour une contenance totale de 3 896 m².

Nous estimons les biens comme détenus en copropriété, portant les numéros de lots 23,24 et 26.

Les biens immobiliers sont loués dans le cadre de contrats de location.

Nous n'avons pas eu connaissance de la signature d'avenants ou de documents modificatifs.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de stationnements,
- ⇨ En copropriété,
- ⇨ Occupés : contrats de locations au profit de tiers,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Compte tenu des éléments qui nous ont été fournis, nous considérons les biens immobiliers loués dans le cadre de baux civils.

ETAT LOCATIF	
Locataires	**Loyer annuel au 31 janvier 2023 hors charges**
Madame LABRIE	1 440 €
Madame OHANESSIAN	1 440 €
Monsieur SENECHAL	1 440 €
TOTAL	**4 320 €**

LE MARCHE

Conjoncture économique générale

Source : INSEE – 15 décembre 2022

« Depuis plusieurs trimestres, l'activité mondiale a ralenti et l'inflation s'est généralisée, conduisant les principales banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, tandis que la plupart des gouvernements ont pris des mesures budgétaires visant à limiter les hausses de prix ou à soutenir les revenus. Les cours mondiaux des matières premières et de l'énergie ont globalement reculé au second semestre 2022 mais ils restent élevés, reflétant tout à la fois la baisse des perspectives de croissance d'une part et la persistance de tensions sur l'offre d'autre part.

Tous les pays ne sont pas exposés de la même façon à ces vents contraires. L'économie chinoise est la seule dont les fluctuations récentes ont été directement liées aux vagues épidémiques de Covid-19. Elle rebondirait modérément au cours des prochains trimestres, sous réserve d'allègement effectif des restrictions sanitaires. Aux États-Unis, l'inflation reflue depuis plusieurs mois mais sa composante sous-jacente reste élevée, en lien avec le dynamisme du marché du travail. L'activité américaine, après avoir résisté au second semestre 2022, pourrait fléchir au premier semestre 2023. Malgré un net rebond en octobre, l'économie britannique resterait quant à elle en récession, sur fond de très forte inflation aggravée par les contraintes d'offre issues du Brexit.

Au sein de la zone euro, malgré les soutiens budgétaires et les effets résiduels de rattrapage post-crise sanitaire, l'activité pourrait fléchir au cours de l'hiver, de manière un peu plus marquée en Allemagne et en Italie qu'en France, selon, entre autres, le degré d'exposition sectorielle de chaque pays à la crise énergétique européenne. Les écarts d'inflation entre les principaux pays restent importants : le glissement annuel des prix à la consommation est ainsi beaucoup plus élevé en Allemagne et en Italie qu'en France et maintenant qu'en Espagne. Une large partie de ces écarts continue de s'expliquer par des modalités et des calendriers différents de fixation (et de limitation) des prix de l'énergie. D'ici la mi-2023, le glissement annuel des prix pourrait commencer à diminuer dans la plupart des pays, en partie mécaniquement du fait de forts « effets de base », même si le niveau des prix continuerait quant à lui de progresser.

En France, l'indicateur synthétique de climat des affaires s'est effrité au printemps et à l'été avant de se stabiliser cet automne légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période, même s'il reste mal orienté dans les branches industrielles les plus énergivores.

De fait, les statistiques d'activité disponibles pour le mois d'octobre sont en recul, qu'il s'agisse de la production industrielle ou de la consommation des ménages en biens. Ce recul va au-delà des effets a priori ponctuels des grèves dans les raffineries et du manque de disponibilité du parc nucléaire, lequel pèse sur la production d'électricité. Il semble confirmé par certaines données à haute fréquence disponibles pour le mois de novembre.

Le PIB français pourrait donc légèrement fléchir au quatrième trimestre 2022 (-0,2 % prévu, après +0,2 au trimestre précédent), sous l'effet d'une production industrielle en recul et d'une activité atone dans les services. La consommation des ménages se contracterait nettement, en raison notamment d'un fort recul de la consommation d'énergie (en lien avec les conditions météorologiques clémentes d'octobre-novembre mais aussi du fait de comportements de sobriété, en partie spontanés, en partie liés à la hausse des prix) et d'un repli des dépenses en hébergement-restauration. Après un fort rattrapage cet été sur les achats de véhicules, l'investissement marquerait le pas. Les échanges extérieurs soutiendraient quant à eux l'évolution de l'activité en fin d'année, avec notamment d'importantes livraisons aéronautiques et navales. »

Principaux indicateurs conjoncturels

Indicateurs clés nationaux	Date de valeur	Valeur	Tendance / période précédente	Période de référence	Date de mise à jour
Croissance économique	4e trimestre 2022	+ 0,1 %	↗	T/(T-1)	31/01/2023
Consommation	Décembre 2022	45,4 milliards d'euros	↘	M/(M-1)	31/01/2023
Confiance des ménages	Janvier 2023	80	↘	M-(M-1)	27/01/2023
Emploi salarié	3e trimestre 2022	20 835 milliers	↗	T/(T-1)	13/12/2022
Taux de chômage	3e trimestre 2022	7,3 %	↘	T/(T-1)	15/11/2022
Prix à la consommation	Janvier 2023	+ 6,0 %	↗	Glissement annuel M/(M-12)	31/01/2023
Production industrielle	Novembre 2022	+ 2,4 %	↗	M/(M-1)	10/01/2023
Capacités de production	1er trimestre 2023	80,5 %	↘	T/(T-1)	24/01/2023
Coût du travail	3e trimestre 2022	+ 3,6 %	↗	Glissement annuel T/(T-4)	16/12/2022
CLIMAT DES AFFAIRES					
Tous secteurs	Janvier 2023	102	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Industrie manufacturière	Janvier 2023	103	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Services	Janvier 2023	105	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Bâtiment	Janvier 2023	114	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de détail	Janvier 2023	101	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de gros	1er bimestre 2023	95	↘	M-(M-2)	24/01/2023

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- A proximité de Marseille et Aix-en-Provence,
- Sur le littoral méditerranéen,
- Situé dans une zone résidentielle,
- Dans un ensemble collectif clos,
- Totalement loués,
- En rez-de-chaussée (accès aisé),
- Fermés par des portes battantes en bois.

Eléments défavorables :

- *Néant.*

Menaces :

- Départ d'un locataire.

Opportunités :

- *Néant.*

La valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du locataire et propriétaire, conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré, la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location, la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats, l'absence de facteur de convenance personnelle, une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Nous n'avons pu répertorier de références de prises à bail d'emplacements de stationnement, ces informations n'étant pas publiques et n'étant pas répertoriées dans les bases de données communes aux Experts.

Nous avons donc recherché des offres à la location d'emplacement de stationnement (places ouvertes ou boxes fermés) sur la commune de Carry-le-Rouet et les villes voisines.

- A Carry-le-Rouet :
  - Place de parking dans une résidence sécurisée avec portail : **100 €/mois** charges comprises,
  - Place de parking à Carry-le-Rouet, dans une résidence fermée, résidence le Parc Marin, hors centre-ville : **90 €/mois** charges comprises,
  - Garage fermé et sécurisé de 15 m² : **185 €/mois** charges comprises,

- A Sausset-les-Pins :
  - Garage : **120 €/mois** charges comprises,
  - Place de parking en sous-sol : **60 €/mois** charges comprises.

En l'espèce, les biens immobiliers sont des boxes fermés, en rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée.

Nous retiendrons une valeur locative de marché de 120 €/mois hors charges.

Détermination de la valeur locative de marché :

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE			
Lots	**Unités**	**Valeur locative / m² / mois**	**Valeur locative annuelle**
Lot n°23	1 u.	120 €/u.	1 440 €
Lot n°24	1 u.	120 €/u.	1 440 €
Lot n°26	1 u.	120 €/u.	1 440 €
TOTAL			**4 320 €**

Valeur locative de marché annuelle : 4 320 € hors charges

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par capitalisation des revenus,
- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons l'ensemble immobilier occupé par des tiers dans le cadre de baux civils.

Méthode par la capitalisation des revenus

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Cette méthode s'applique dans l'hypothèse d'immeubles de placement, libres de toute occupation, ou occupés, ou dans l'hypothèse d'immeubles d'exploitation.

Base de revenu retenue :

Comme indiqué dans le paragraphe valeur locative, le loyer effectif est au niveau de la valeur locative de marché. Nous retiendrons donc le loyer effectif comme base de revenus de la présente méthode.

Revenu annuel retenu : 4 320 € hors charges.

Hypothèses retenues :

Les biens immobiliers sont des lots de copropriété à usage de parkings au rez-de-chaussée d'une résidence. Ils sont loués dans le cadre de baux civils. Nous considérons un taux de rendement de 6,00%.

Taux de rendement brut retenu : 6,00%

Détermination de la valeur vénale des biens par la capitalisation :

Méthode par la capitalisation				
Base de revenus	**Loyer théorique annuel HC**	**Taux de capitalisation**	**Valeur vénale droits inclus**	**Valeur vénale hors droits**
Loyer effectif	4 320 €	6,00%	76 968 €	72 000 €
Valeur vénale arrondie :			**77 000 €**	**72 000 €**

Valeur vénale des lots de copropriété par la méthode par la capitalisation :

72 000 € hors droits et frais de mutation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

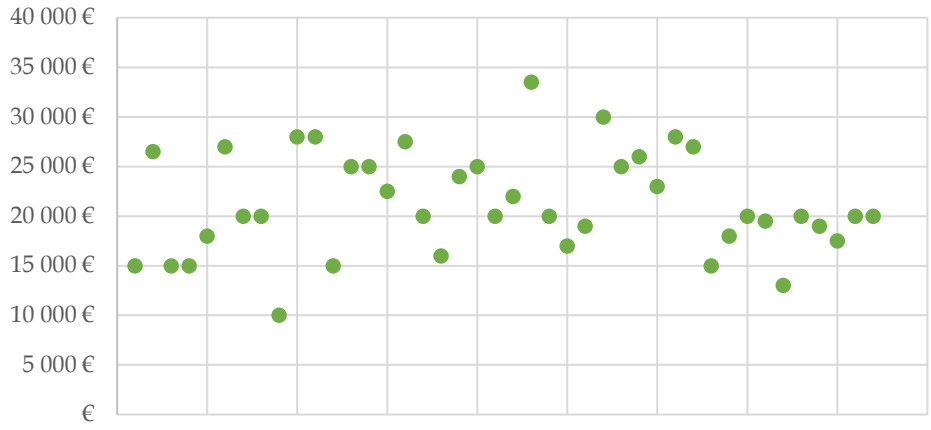
Nous avons également recherché des ventes de stationnements (places et boxes) dans Carry-le-Rouet depuis le 1er janvier 2019.

Références de valeurs vénales de stationnements		
Date	**Adresse**	**Montant hors droits**
01/03/2022	5334 Le Colombier	15 000 €
21/02/2022	3 B Che Des Diligences	26 500 €
11/02/2022	5348 Vallon De Rouet	15 000 €
31/01/2022	9001 Res Le Ham Du Grand Large	15 000 €
31/01/2022	9001 Res Le Ham Du Grand Large	18 000 €
30/12/2021	9001 Res Le Ham Du Grand Large	27 000 €
23/12/2021	20 Av Joseph Arrighi	20 000 €
06/12/2021	4 Che Des Eaux Salees	20 000 €
19/11/2021	47 Che Du Rouet	10 000 €
30/08/2021	9182 Imp Sclavo Paul	28 000 €
17/06/2021	5 B Avenue Aristide Briand	28 000 €
16/04/2021	9862 Mte De La Grotte	15 000 €
15/03/2021	5334 Le Colombier	25 000 €
29/12/2020	5334 Le Colombier	25 000 €
17/12/2020	3 B Che Des Diligences	22 500 €
15/12/2020	9001 Res La Caravelle	27 500 €
25/11/2020	47 Che Du Rouet	20 000 €
24/11/2020	9182 Imp Sclavo Paul	16 000 €
23/11/2020	9001 Res Le Ham Du Grand Large	24 000 €
30/10/2020	9182 Imp Sclavo Paul	25 000 €
02/10/2020	9001 Res La Caravelle	20 000 €
01/10/2020	9001 Res La Caravelle	22 000 €
28/09/2020	9001 Res La Caravelle	33 500 €
07/09/2020	47 Che Du Rouet	20 000 €
07/09/2020	5380 Vallon De Caillac	17 000 €
11/06/2020	9001 Res Le Ham Du Grand Large	19 000 €
28/02/2020	9001 Res La Caravelle	30 000 €
13/02/2020	14 Mte De La Grotte	25 000 €
07/02/2020	5334 Le Colombier	26 000 €
30/01/2020	9943 Mte De La Grotte	23 000 €
30/01/2020	5334 Le Colombier	28 000 €
20/12/2019	5334 Le Colombier	27 000 €
06/12/2019	3 B Che Des Diligences	15 000 €
25/11/2019	3 B Che Des Diligences	18 000 €
06/09/2019	14 Mte De La Grotte	20 000 €
23/07/2019	47 Che Du Rouet	19 500 €
17/07/2019	1 B Av Emile Combes	13 000 €
19/06/2019	20 Av Joseph Arrighi	20 000 €
28/05/2019	47 Che Du Rouet	19 000 €
21/05/2019	1 B Av Draio De La Mar	17 500 €
25/04/2019	3 B Che Des Diligences	20 000 €
29/03/2019	5334 Le Colombier	20 000 €

Source : DVI-CEIF

Commentaires :

Les valeurs vénales de stationnements (places ouvertes et boxes fermés) sont comprises entre 10 000 € et 33 500 € hors droits.



Les biens immobiliers sont des boxes fermés situés sur l'avenue Draïo de la Mar, au rez-de-chaussée d'une résidence sécurisée.

Nous retiendrons une valeur vénale de 25 000 € par lot.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Méthode par comparaison			
Lots	**Unités**	**Valeur vénale /m² hors droits**	**Valeur vénale hors droits**
Lot n°23	1 u.	25 000 €/u.	25 000 €
Lot n°24	1 u.	25 000 €/u.	25 000 €
Lot n°26	1 u.	25 000 €/u.	25 000 €
TOTAL	**3 u.**	**25 000 €/u.**	**75 000 €**
Valeur vénale arrondie :			**75 000 €**

Valeur vénale des lots de copropriété par la méthode par comparaison :

75 000 € hors droits et frais de mutation.

SYNTHESE

Valorisation obtenue :

Méthode par la capitalisation	Méthode par comparaison
72 000 € hors droits	**75 000 € hors droits**

En raison de la présence de transactions comparables, nous retiendrons la valeur vénale obtenue dans le cadre de la méthode par comparaison.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des lots de copropriété à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des lots de copropriété :

75 000 € hors droits et frais de mutation.
(Soixante-quinze mille euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**

PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CARRY-LE-ROUET

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 05/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

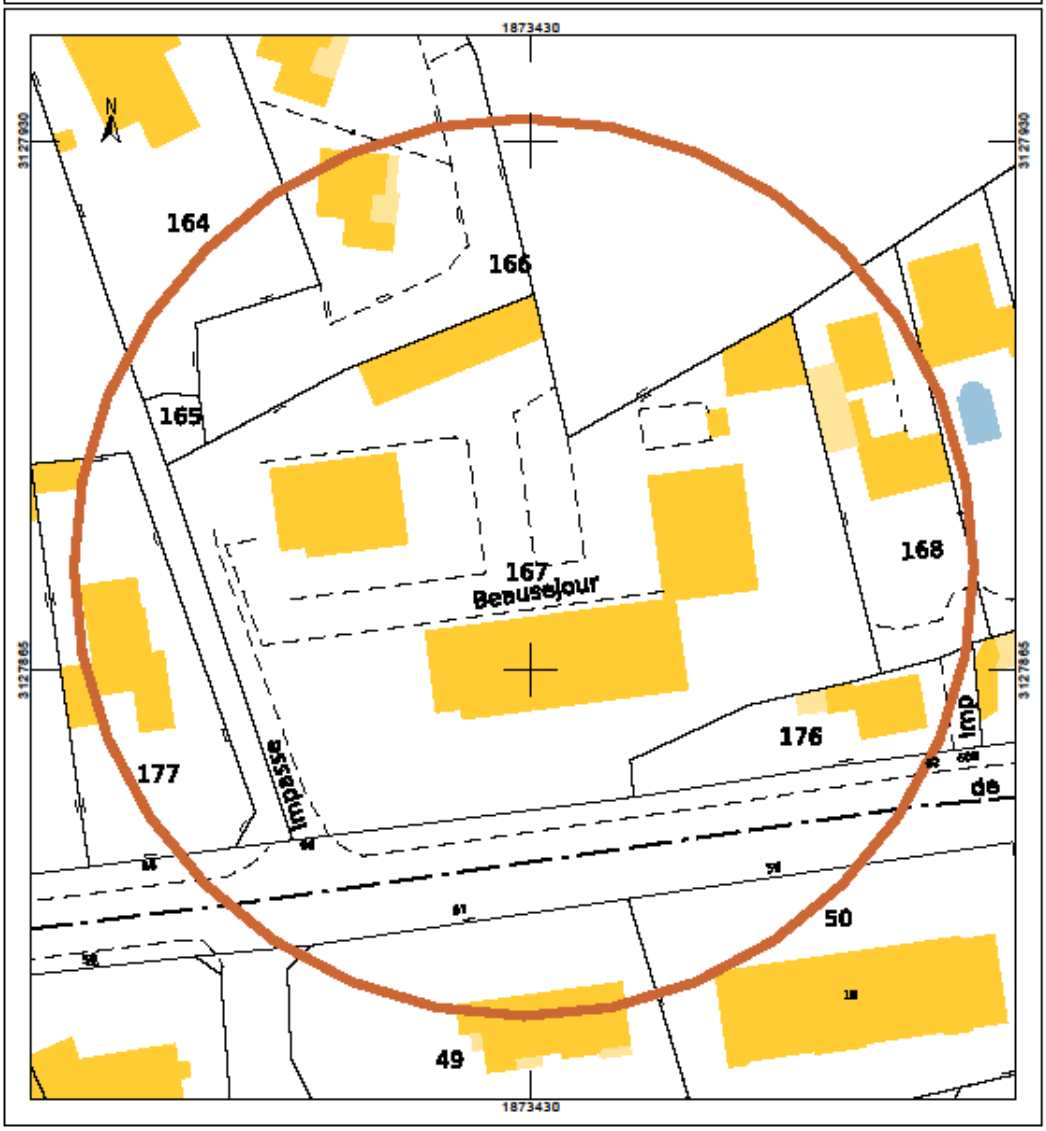
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 8.3 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - TERRAINS (CARRY-LE-ROUET)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De terrains situés sur la commune de :

13620 CARRY-LE-ROUET

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	13620 CARRY-LE-ROUET
Usage des biens	Foncier
Statut de détention	Pleine propriété
Assiette cadastrale	33 parcelles (AM 14 AM 15 AM 16 AM 17 AM 35 AM 72 AM 73 AM 74 AM 91 AM 92 AM 93 AM 136 AO 1 AO 2 AO 3 B 245 B 247 B 304 B 96 C 3 C 1486 C 1489 C 1491) pour une contenance de 597 047 m²
Conditions d'occupation	Libres de toute occupation
Méthode par comparaison	2 670 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par comparaison
Valeur vénale retenue	**2 670 000 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 8

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 18

SURFACES 22

SITUATION JURIDIQUE 23

CONDITIONS D'OCCUPATION 23

VALORISATION 24

ELEMENTS D'APPRECIATION 24

ESTIMATION 25

CONCLUSION 29

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage de foncier sis :

13620 CARRY-LE-ROUET

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021.

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :
- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées (en annexe du présent rapport).

Le présent rapport est basé sur le périmètre du rapport d'expertise du Cabinet CREST. Nous n'avons pas eu connaissance de titre de propriété, de relevé parcellaire ou d'extrait de matrice cadastrale.

Méthodes :

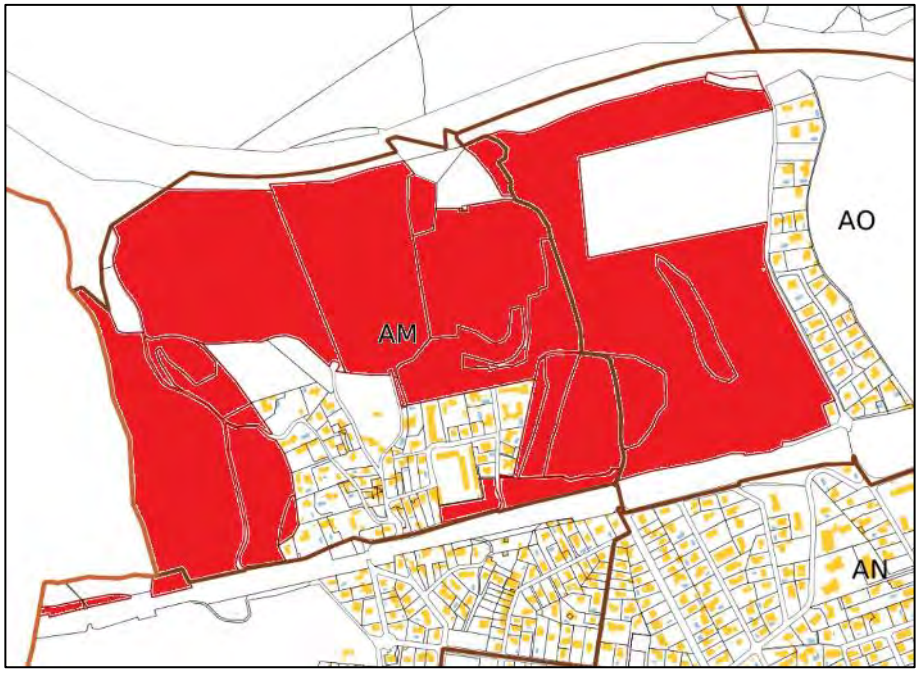
Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

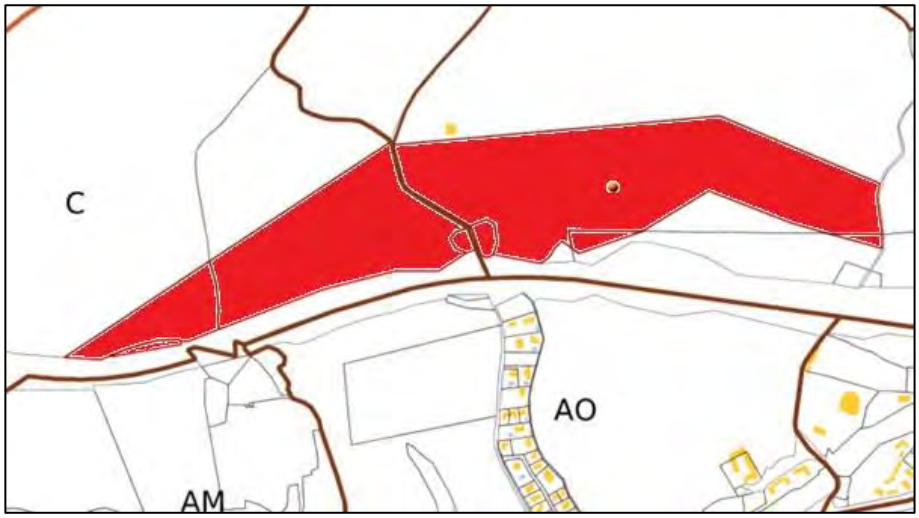
- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage de terrains situés :

13620 CARRY-LE-ROUET





Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°		Contenance
Au Sud de la voie départementale 9			
AL	3	Vaillon de Caillac	659 m²
AL	5	Vaillon de Caillac	1 453 m²
AM	3	La Pastissière	52 995 m²
AM	4	La Pastissière	43 693 m²
AM	5	La Pastissière	2 958 m²
AM	8	La Pastissière	2 540 m²
AM	11	La Pastissière	30 m²
AM	12	La Pastissière	30 657 m²
AM	13	La Pastissière	21 030 m²
AM	14	La Pastissière	2 526 m²
AM	15	La Pastissière	5 656 m²
AM	16	La Pastissière	13 736 m²
AM	17	Chemin des Muriers	4 419 m²
AM	35	La Pastissière	298 m²
AM	72	La Pastissière	4 299 m²
AM	73	La Pastissière	4 588 m²
AM	74	La Pastissière	1 198 m²
AM	91	Chemin de Valapoux	1 121 m²
AM	92	Chemin de Valapoux	12 444 m²
AM	93	Chemin de Valapoux	42 350 m²
AM	136	Chemin des Muriers	2 338 m²
AO	1	Le Jas Vieux	109 488 m²
AO	2	Le Jas Vieux	6 795 m²
AO	3	Le Jas Vieux	5 263 m²
Total			**373 332 m²**
Au Nord de la voie départementale 9			
B	245	Le Jas Neuf	1 141 m²
B	247	Le Jas Neuf	2 700 m²
B	304	Le Jas Neuf	128 955 m²
B	96	Le Jas Neuf	2 060 m²
C	3	Le Jas	1 312 m²
C	1486	Le Jas Neuf	18 320 m²
C	1489	Le Jas Neuf	67 860 m²
C	1491	Le Jas	1 367 m²
Total			**223 715 m²**
TOTAL			**597 047 m²**

Consistant en :

Un ensemble de terrains situés sur la commune de Carry-le-Rouet.

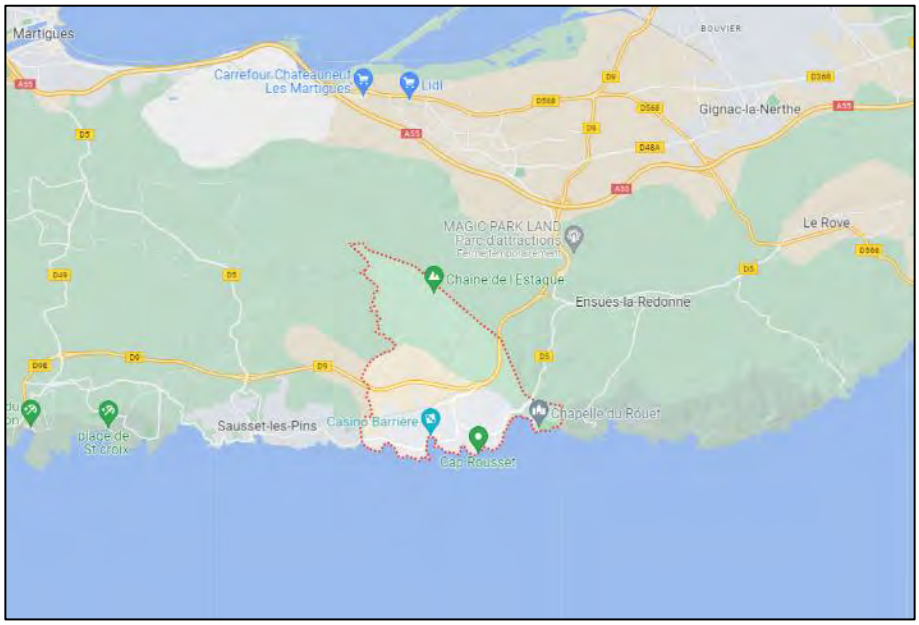
Nota Bene :
A noter qu'aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Aussi, nous pourrions revoir les informations communiquées ci-dessus si nous avions connaissance de ce dernier.

Notre responsabilité ne saurait être engagée sur l'assiette du présent rapport.

Carry-le-Rouet est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, à l'Ouest de Marseille, au Sud de l'Etang de Berre et à l'Est de Martigues. La ville bénéficie d'une desserte aisée grâce à l'aéroport de Marignane ou encore les gares TGV de Marseille et Aix-en-Provence.

Source : Google Maps

La ville est une station balnéaire bordée par la mer Méditerranée, sur la portion appelée la Côte Bleue. Les communes limitrophes sont : Sausset-les-Pins à l'Ouest, Châteauneuf-les-Martigues au Nord-ouest et Ensuès-la-Redonne au Nord et à l'Est. En 2020, la ville comptait 5 705 habitants, soit une densité de population de 571 hab/km².



Source : Google Maps

Les terrains concernés par la présente expertise sont situés de part et d'autre de la route départementale D9. Le tracé sur la carte ci-dessous indique approximativement leur localisation.

Source : Google Maps

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale 9, « Voie rapide de la Côte Bleue ».

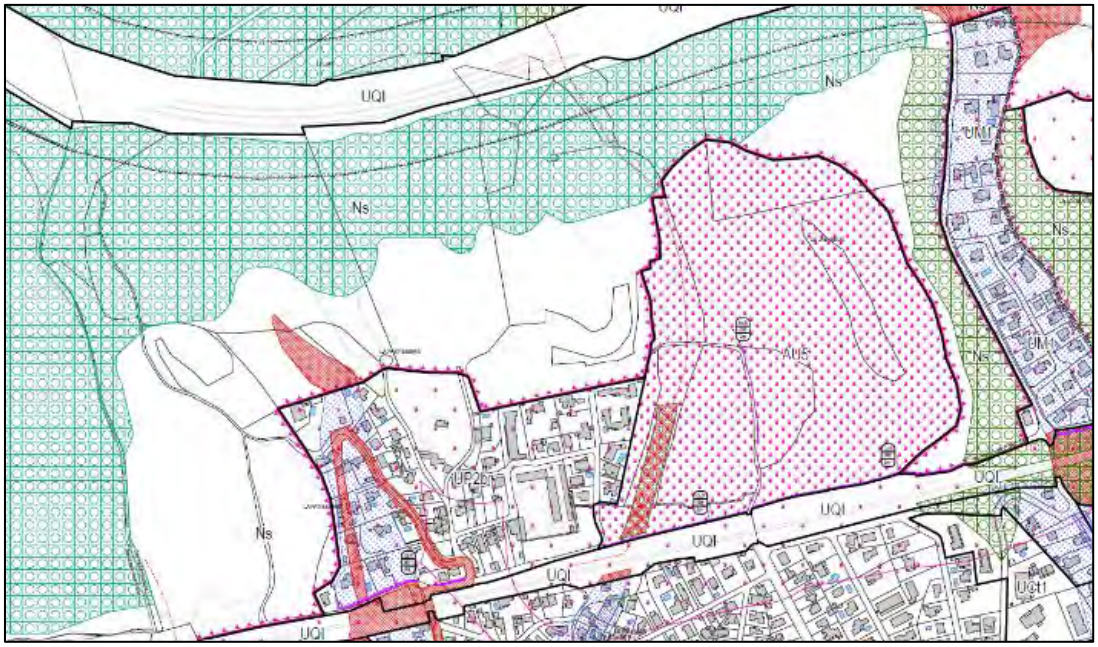
Les dessertes en transports en commun :

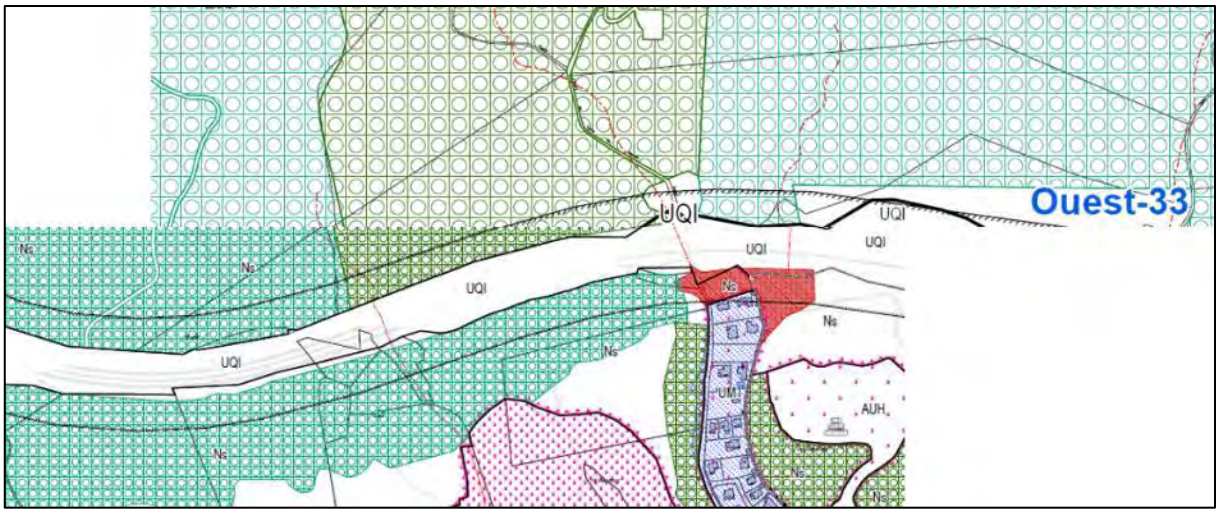
Bus	BUS L055 S100 du réseau de bus de Aix Marseille Provence La Métropole Mobilité
Trains	Gare TER de Carry-le-Rouet à 800 mètres Gare TGV de Aix-en- Provence à 28 kilomètres Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 34 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 18 kilomètres

En résumé :

Carry-le-Rouet est une commune située sur le littoral méditerranéen, à proximité de Marseille et Aix-en-Provence.

Les règles d'urbanisme applicables aux parcelles sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.





Source : Extraits du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

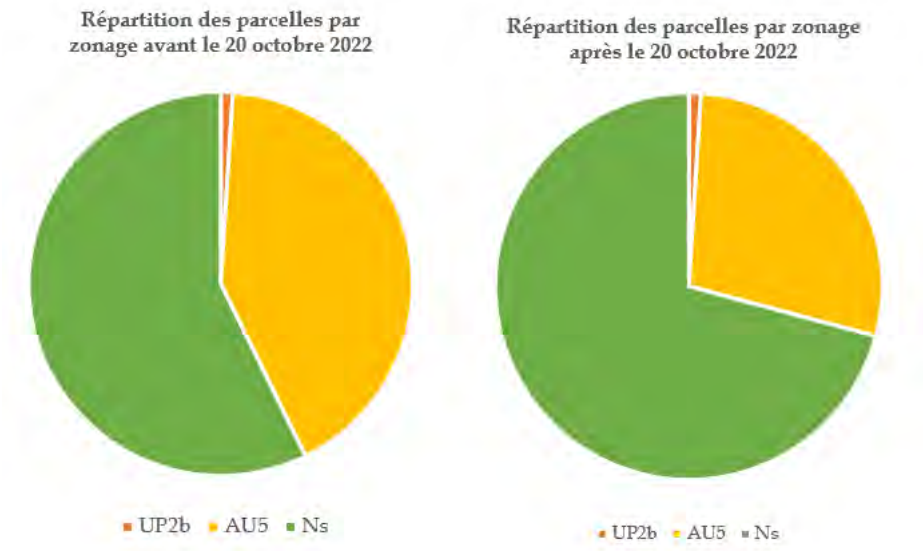
Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :

- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées.

Les cartes d'identité des parcelles sont annexées à la fin du présent rapport.

La modification du PLUi en date du 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514, est venue modifier le zonage des parcelles concernées. A noter qu'un écart de 60 m² est à relever en raison de la division de la parcelle AM n°18 en AM n°136 et 137.

Zones	Zonage avant le 20 octobre 2022 (selon rapport du Cabinet CREST)	Zonage après le 20 octobre 2022
UP2b	3 817 m²	3 757 m²
AU5	155 684 m²	105 082 m²
Ns	213 891 m²	264 493 m²



A noter que la parcelle AM n°91 a été classée en zone Ns suite à la modification du 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.

Nous avons recensé pour chaque parcelle, son zonage et les prescriptions et servitudes auxquelles elles sont soumises.

Les abréviations correspondent aux prescriptions et servitudes suivantes :

DPU : Droit de Préemption Urbain
ENR : Espace Naturel Remarquable (ENR) délimité au titre de la loi Littoral
ERV : Emplacements réservés pour voirie
FEUX : Incendie de forêt
ILOT : Espace vert protégé
INOND : Risque inondation (prescription simple - prescription renforcée – inconstructible)
PLUVIAL : Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols
MARGE-MR : Marge règlementaire – Entrée de ville
EBC : Espace Boisé Classé

Le détail pour chaque parcelle est indiqué dans le tableau de synthèse ci-après.

Les parcelles AM n°17, AO n°1 et 2 sont concernées par des emplacements réservés pour voirie CLR 008 2: « Création d'un chemin piétonnier la Pastissière ».

Section	N°	Contenance	Zonage			Prescriptions								Servitudes
			Ns	AU5	UP2b	DPU	ENR	ERV	FEUX	ILOT	INOND	PLUVIAL	MARGE-MR	EBC
AL	2	798 m²	798 m²						798 m²					23 m²
AL	3	659 m²	659 m²						659 m²					
AL	5	1 453 m²	1 453 m²						1 453 m²				OUI	
AM	3	52 995 m²	52 995 m²				52 135 m²		52 995 m²		185 m²		OUI	42 397 m²
AM	4	43 693 m²	43 693 m²				41 843 m²		43 693 m²			205 m²	OUI	22 819 m²
AM	5	2 958 m²	2 958 m²				2 958 m²		2 958 m²					2 958 m²
AM	8	2 540 m²	2 540 m²				2 540 m²		2 540 m²			2 540 m²	OUI	2 163 m²
AM	11	30 m²	30 m²				30 m²		30 m²			15 m²		30 m²
AM	12	30 657 m²	30 657 m²				30 657 m²		30 657 m²			15 815 m²		11 767 m²
AM	13	21 030 m²	14 721 m²	6 309 m²		6 298 m²	8 458 m²		21 030 m²			14 816 m²		
AM	14	2 526 m²		2 526 m²		2 526 m²			2 524 m²			2 526 m²		
AM	15	5 656 m²		5 656 m²		5 656 m²			5 656 m²	2 295 m²	2 295 m²	5 656 m²		
AM	16	13 736 m²		13 736 m²		13 736 m²			13 736 m²			13 736 m²		
AM	17	4 419 m²		4 419 m²		4 419 m²		328 m²	4 419 m²	742 m²	742 m²	4 419 m²		
AM	35	298 m²			298 m²	298 m²			298 m²			298 m²		
AM	72	4 299 m²	4 299 m²				39 m²		4 299 m²					29 m²
AM	73	4 588 m²	4 588 m²						4 588 m²			33 m²		
AM	74	1 198 m²	1 198 m²				1 198 m²					1 067 m²		
AM	91	1 121 m²	1 121 m²			1 121 m²			1 121 m²			1 121 m²		
AM	92	12 444 m²	12 444 m²						12 444 m²			12 232 m²		
AM	93	42 350 m²	42 350 m²				7 827 m²		42 350 m²			284 m²		6 890 m²
AM	136	2 338 m²			2 338 m²							2 338 m²		
AO	1	109 488 m²	49 110 m²	60 378 m²		60 379 m²	34 036 m²	480 m²	109 487 m²		738 m²	109 488 m²	OUI	41 197 m²
AO	2	6 795 m²		6 795 m²		6 795 m²		10 m²	6 795 m²			6 795 m²		
AO	3	5 263 m²		5 263 m²		5 263 m²			5 263 m²			5 263 m²		
Total		**373 332 m²**	**265 614 m²**	**105 082 m²**	**2 636 m²**	**106 491 m²**	**181 721 m²**	**818 m²**	**369 793 m²**	**3 037 m²**	**3 960 m²**	**198 647 m²**		**130 273 m²**
B	245	1 141 m²	1 141 m²				1 141 m²		1 141 m²				OUI	
B	247	2 700 m²	2 700 m²				2 700 m²		2 700 m²				OUI	
B	304	128 955 m²	128 955 m²				128 955 m²		128 955 m²				OUI	128 954 m²
B	96	2 060 m²	2 060 m²				2 060 m²		2 060 m²				OUI	
C	3	1 312 m²	1 312 m²				1 312 m²		1 312 m²				OUI	
C	1486	18 320 m²	18 320 m²				18 320 m²	18 320 m²					OUI	18 320 m²
C	1489	67 860 m²	67 860 m²					67 860 m²	67 860 m²				OUI	67 350 m²
C	1491	1 367 m²	1 367 m²				1 367 m²		1 367 m²					1 162 m²
Total		**223 715 m²**	**223 715 m²**				**155 855 m²**	**86 180 m²**	**205 395 m²**					**215 786 m²**
TOTAL		**597 047 m²**	**489 329 m²**	**105 082 m²**	**2 636 m²**	**106 491 m²**	**337 576 m²**	**86 998 m²**	**575 188 m²**	**3 037 m²**	**3 960 m²**	**198 647 m²**		**346 059 m²**

Dispositions générales applicables à la zone UP2b :

La zone **UP** correspond à une zone urbaine permettant notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes et en sous-secteur UP2b correspondant aux zones où les emprises au sol sont principalement limitées à 20%.

Occupations et utilisations du sol autorisées

- Habitation : logement et hébergement,
- Commerce et activité de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie et entrepôt,
- Autres activités, usages et affectations des sols : dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage), ICPE, affouillements et exhaussements du sol.

Occupations et utilisations du sol interdites

- Commerce et activité de service : commerce de gros,
- Autres activités, usages et affectations des sols : campings et parcs résidentiels de loisirs, ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol, aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux.

Emprise au sol des constructions

En UP2b, 20 % de la surface du terrain.

Hauteur des constructions

Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique, **la hauteur de façade des constructions projetée est inférieure ou égale à 7 mètres pour une destination d'habitation.**

Si elle n'est pas définie par le règlement graphique, **la hauteur totale des constructions projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.**

Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques ou encore des locaux techniques.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

À défaut d'indication sur le règlement graphique, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures, **est supérieure ou égale à 4 mètres.** Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

Des règles alternatives peuvent s'appliquer.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$

Qualité des constructions

Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Qualité des espaces libres

La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à en UP2b, 60 % de la surface du terrain.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ; ne sont pas pris en compte les arbres plantés.

Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Desserte par les voies publiques ou privées

La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies ou chemins d'accès ainsi que les aires de retournement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dispositions générales applicables à la zone AU1 :

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes » Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »

- AUH à vocation principale d'habitat.
- AUHb avec constructibilité plus importante.
- AUE à vocation principale d'activités économiques.
- AUM mixtes.
- AUT à vocation principale de tourisme et loisirs.
- AUQ à vocation principale d'équipement.

AU « strictes » : Zones à urbaniser « strictes » dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi

- AU1 à vocation principale d'habitat.
- AU2 à vocation principale d'activités économiques.
- AU3 mixtes.
- AU4 à vocation principale de tourisme et loisirs.
- AU5 à vocation principale d'équipement.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

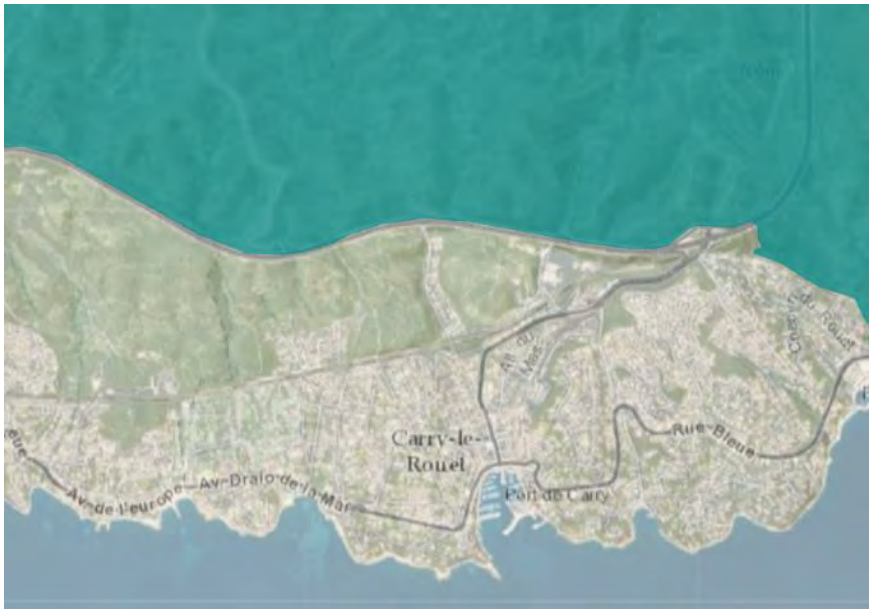
Dispositions générales applicables à la zone Ns :

Les zones N correspondent aux zones naturelles. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns : Zones couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

Occupations et utilisations du sol autorisées	Néant.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Exploitation agricole et forestière, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Occupations et utilisations du sol interdites	- Habitation, - Commerce et activité de service, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. - Autres activités, usages et affectations des sols : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Il convient de préciser que les parcelles situées au Nord de la route départementale 9 sont situées en zone Natura 2000 conformément à l'arrêté de création du 02 mai 2016 portant décision du site Natura 2000 Côte bleue - chaîne de l'Estaque (zone spéciale de conservation) - FR9301601 - CÔTE BLEUE - CHAÎNE DE L'ESTAQUE.

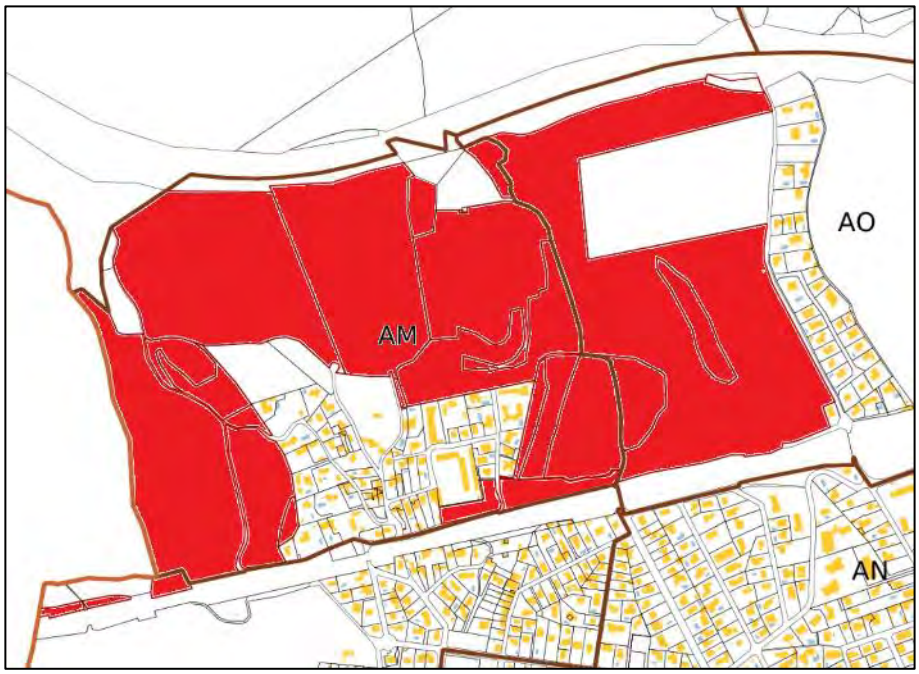


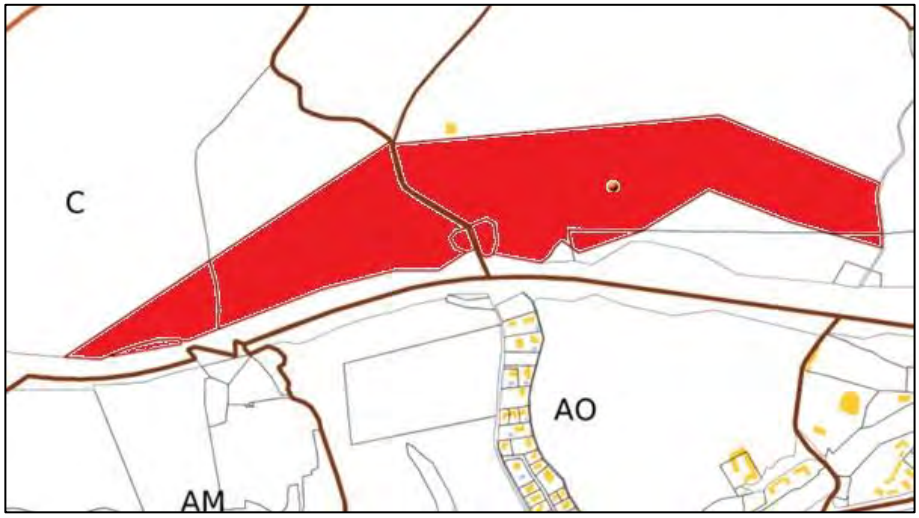
Remarques :

Tous les renseignements ci-dessus sont issus du site de la Métropole Aix Marseille Provence : www.ampmetropole.fr

Section	N°	Contenance	Inconstructible	Constructible	Commentaires
AL	2	798 m²	798 m²		En zone Ns
AL	3	659 m²	659 m²		En zone Ns
AL	5	1 453 m²	1 453 m²		En zone Ns
AM	3	52 995 m²	52 995 m²		En zone Ns
AM	4	43 693 m²	43 693 m²		En zone Ns
AM	5	2 958 m²	2 958 m²		En zone Ns
AM	8	2 540 m²	2 540 m²		En zone Ns
AM	11	30 m²	30 m²		En zone Ns
AM	12	30 657 m²	30 657 m²		En zone Ns
AM	13	21 030 m²	14 721 m²	6 309 m²	En zone Ns et en zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AM	14	2 526 m²		2 526 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AM	15	5 656 m²		5 656 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AM	16	13 736 m²		13 736 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AM	17	4 419 m²		4 419 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AM	35	298 m²		298 m²	En zone UP2b
AM	72	4 299 m²	4 299 m²		En zone Ns
AM	73	4 588 m²	4 588 m²		En zone Ns
AM	74	1 198 m²	1 198 m²		En zone Ns
AM	91	1 121 m²	1 121 m²		En zone Ns
AM	92	12 444 m²	12 444 m²		En zone Ns
AM	93	42 350 m²	42 350 m²		En zone Ns
AM	136	2 338 m²		2 338 m²	En zone UP2b
AO	1	109 488 m²	90 307 m²	19 181 m²	En zone Ns et en zone AU5 fermée à vocation d'équipements avec EBC
AO	2	6 795 m²		6 795 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
AO	3	5 263 m²		5 263 m²	En zone AU5 fermée à vocation d'équipements
Total		**373 332 m²**	**306 811 m²**	**66 521 m²**	
B	245	1 141 m²	1 141 m²		En zone Ns - Natura 2000
B	247	2 700 m²	2 700 m²		En zone Ns - Natura 2000
B	304	128 955 m²	128 955 m²		En zone Ns - Natura 2000
B	96	2 060 m²	2 060 m²		En zone Ns - Natura 2000
C	3	1 312 m²	1 312 m²		En zone Ns - Natura 2000
C	1486	18 320 m²	18 320 m²		En zone Ns - Natura 2000
C	1489	67 860 m²	67 860 m²		En zone Ns - Natura 2000
C	1491	1 367 m²	1 367 m²		En zone Ns - Natura 2000
Total		**223 715 m²**	**223 715 m²**		
TOTAL		**597 047 m²**	**530 6 m²**	**66 521 m²**	

Un ensemble de terrains non reliés entre eux.





Source : cadastre.gouv.fr

Parcelle AM n°136

Parcelles AM n°13 - 14 – 15 - 16

Parcelles AM n°92 - 93

Parcelle AM n°91

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux contenances cadastrales.

Section	N°	Contenance
Au Sud de la voie départementale 9		
AL	3	659 m²
AL	5	1 453 m²
AM	3	52 995 m²
AM	4	43 693 m²
AM	5	2 958 m²
AM	8	2 540 m²
AM	11	30 m²
AM	12	30 657 m²
AM	13	21 030 m²
AM	14	2 526 m²
AM	15	5 656 m²
AM	16	13 736 m²
AM	17	4 419 m²
AM	35	298 m²
AM	72	4 299 m²
AM	73	4 588 m²
AM	74	1 198 m²
AM	91	1 121 m²
AM	92	12 444 m²
AM	93	42 350 m²
AM	136	2 338 m²
AO	1	109 488 m²
AO	2	6 795 m²
AO	3	5 263 m²
Total		**373 332 m²**
Au Nord de la voie départementale 9		
B	245	1 141 m²
B	247	2 700 m²
B	304	128 955 m²
B	96	2 060 m²
C	3	1 312 m²
C	1486	18 320 m²
C	1489	67 860 m²
C	1491	1 367 m²
Total		**223 715 m²**
TOTAL		**597 047 m²**

Surface totale retenue : 597 047 m².

SITUATION JURIDIQUE

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Les biens immobiliers sont érigés sur 33 parcelles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de terrains,
- ⇨ En pleine propriété,
- ⇨ Libres de toute occupation,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens immobiliers sont libres de toute occupation.

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- Situés sur une commune donnant directement sur le littoral méditerranéen,
- Une parcelle constructible.

Eléments défavorables :

- Durcissement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en faveur de l'environnement,
- Parcelles au Nord de la route départementale en zone Natura 2000,
- 82% des surfaces en zone naturelle,
- 17,6% des surfaces en zones à urbaniser fermée à vocation d'équipements,
- Nombreuses prescriptions d'urbanisme,
- Difficulté d'accéder à l'ensemble des terrains,
- Présence d'un relief important.

Menaces :

- Durcissement des règles d'urbanisme limitant la constructibilité.

Opportunités :

- Ouverture de la zone à urbaniser par une modification du PLU intercommunal.

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons les terrains libres de toute occupation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

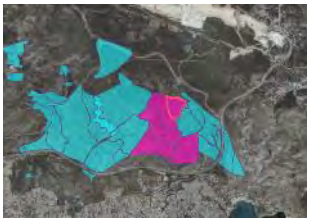
Références :

Nous avons recherché des cessions de terrains non bâtis à Carry-le-Rouet et les communes voisines en fonction des règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées par la présente expertise à savoir :

- En zone naturelle,
- En zone à urbaniser,
- En zone urbanisée.

En zone naturelle :

Vallon de Jaume – Carry-le-Rouet
Date : 02/12/2021
Code mutation : a8be00e8b095f34d294e684d117958cd
Type de bien : Terrain landes et eaux - Bois
Parcelles : 28 parcelles
Surface : 4 500 503 m²
Montant : 2 934 327 € hors droits ..... **0,65 €/m²**



Le Jas Neuf – Carry-le-Rouet
Date : 16/12/2021
Code mutation : 4d0a21c0be38dc7880f395d3ff27e61d
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : 7 parcelles
Surface : 1 170 654 m²
Montant : 819 500 € hors droits ..... **0,70 €/m²**

En zone à urbaniser :

L'Aiguille - Ensues-La-Redonne
Date : 02/03/2020
Code mutation 0309621fe9322a21ccff6f1ef6afeb0d
Type de bien : Terrain de type terre et pré
Parcelles : B n°52 et 63
Zone AUE : A urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques
Surface : 4 725 m²
Montant : 49 613 € hors droits ..... **10,50 €/m²**

L'Aiguille - Ensues-La-Redonne
Date : 10/12/2019
Code mutation : 2d9a019fec920cc0532c0f2a147652a4
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : B n°43 et 93
Zone AUE : A urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques
Surface : 5 855 m²
Montant : 63 438 € hors droits ..... **10,83 €/m²**

En zone urbanisée (UP2b) :

5 allée de Romaron - Carry-Le-Rouet
Date : 31/01/2022
Code mutation 28137e5ccd2b6a16854d78bd533e856a
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AY n°111, 114, 115 et 238
Surface : 2 466 m²
Montant : 700 150 € hors droits ..... **284 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 07/10/2021
Code mutation : 1add70f7fba4167a72d69d10478d5261
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°271
Surface : 752 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **598 €/m²**

31 allée de la Calanque - Carry-Le-Rouet
Date : 22/12/2020
Code mutation : f177dc29abdac3267c2e170e05cef621
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AS n°178
Surface : 851 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **529 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 24/06/2019
Code mutation : 8966fadd467183601f3809bbb5de8a90
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°270
Surface : 600 m²
Montant : 520 000 € hors droits ..... **867 €/m²**

16 avenue des Romarins - Carry-Le-Rouet
Date : 14/01/2019
Code mutation : fd9ac10878eef39d03b872d54bd5e987
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AI n°390
Surface : 600 m²
Montant : 440 000 € hors droits ..... **733 €/m²**

Commentaires :

Concernant les parcelles où les règles d'urbanisme permettent une constructibilité, il convient de distinguer :

La parcelle AM n°136 permet la constructibilité d'habitations. L'environnement est constitué de pavillons et de petits ensembles collectifs. Des prescriptions simples pour le risque incendie sont à prendre en compte sur cette parcelle. Nous retiendrons une valeur de 500 €/m² hors droits.

La parcelle AM n°35 a une largeur de 7 mètres qui rend impossible la constructibilité d'un pavillon. De plus les parcelles voisines sont inconstructibles. Seul un voisin pourrait potentiellement être intéressé pour acquérir cette parcelle afin de la transformer en annexe ou en stationnement. Nous retiendrons une valeur de 50 €/m² hors droits.

Les parcelles situées en zone AU5 correspondant à une zone à urbaniser à vocation d'équipements. Aussi, nous considérons que seule la mairie de Carry-le-Rouet ou un pouvoir public pourrait acquérir ces parcelles. Nous retiendrons une valeur de 15 €/m² hors droits.

S'agissant des parcelles situées en zone Ns et AU5 classées Espace Boisé Classé, elles sont inconstructibles au regard des règles d'urbanisme. Nous retiendrons une valeur de 1 €/m² pour ces surfaces. A noter que les références ci-dessus concernent des terrains en zone naturelle d'une superficie nettement supérieure à celles des parcelles concernées par le présent rapport.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Au Sud de la route départementale					
Zones	Section	N°	Contenance	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
UP2b	AM	136	2 338 m²	500,00 €/m²	1 169 000 €
	AM	35	298 m²	50,00 €/m²	14 900 €
AU5			63 885 m²	15,00 €/m²	958 275 €
AU5 - EBC			41 197 m²	1,00 €/m²	41 197 €
NS			265 614 m²	1,00 €/m²	265 614 €
TOTAL			**373 332 m²**	**6,56 €/m²**	**2 448 986 €**
Valeur vénale arrondie :					**2 450 000 €**

Au Nord de la route départementale					
Zones	Section	N°	Contenance	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
Ns			223 715 m²	1,00 €/m²	223 715 €
TOTAL			**223 715 m²**	**1,00 €/m²**	**223 715 €**
Valeur vénale arrondie :					**220 000 €**

Valeur vénale des biens immobiliers par la méthode par comparaison :

2 670 000 € hors droits et frais de mutation.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des biens immobiliers :

2 670 000 € hors droits et frais de mutation.
(Deux millions six cent soixante-dix mille euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**
- **Carte d'identité des parcelles**

PLAN CADASTRAL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CARRY-LE-ROUET

Section : B
Feuille : 000 B 04

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

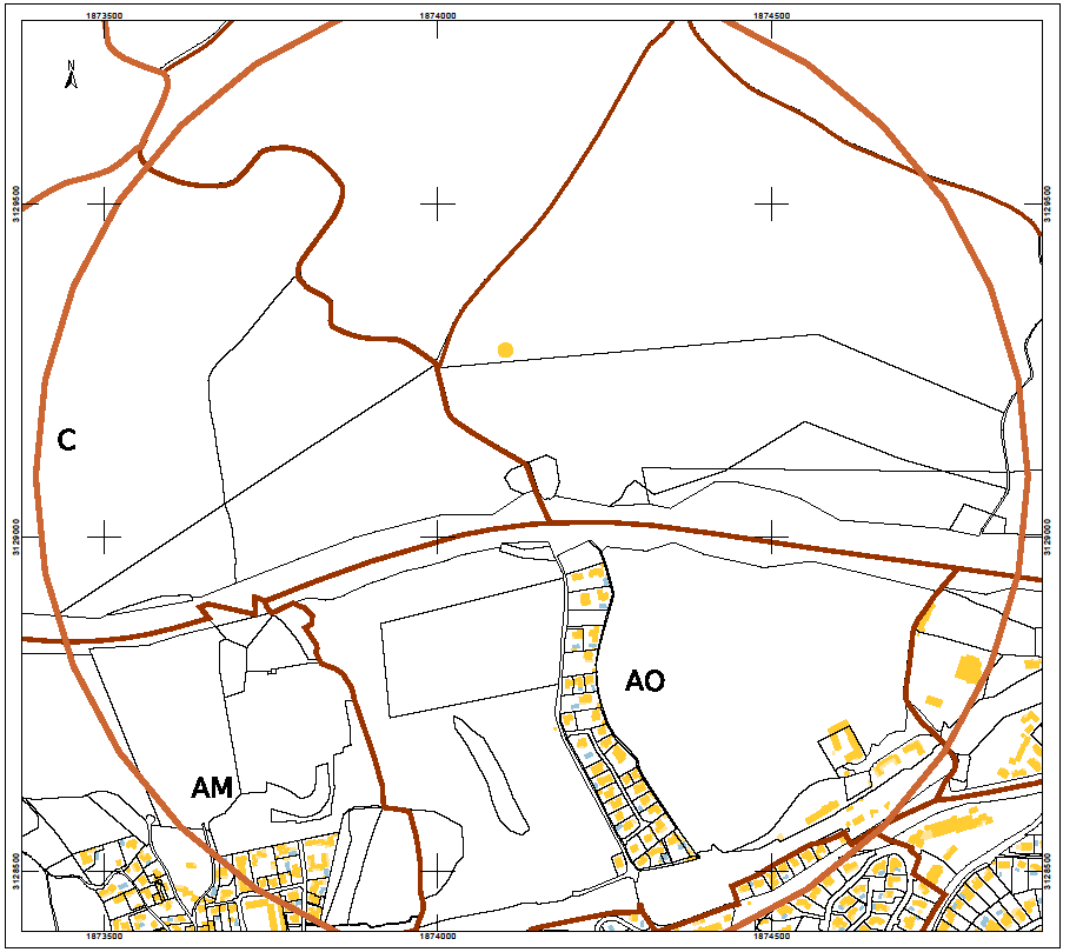
Date d'édition : 10/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CARRY-LE-ROUET

Section : B
Feuille : 000 B 04

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

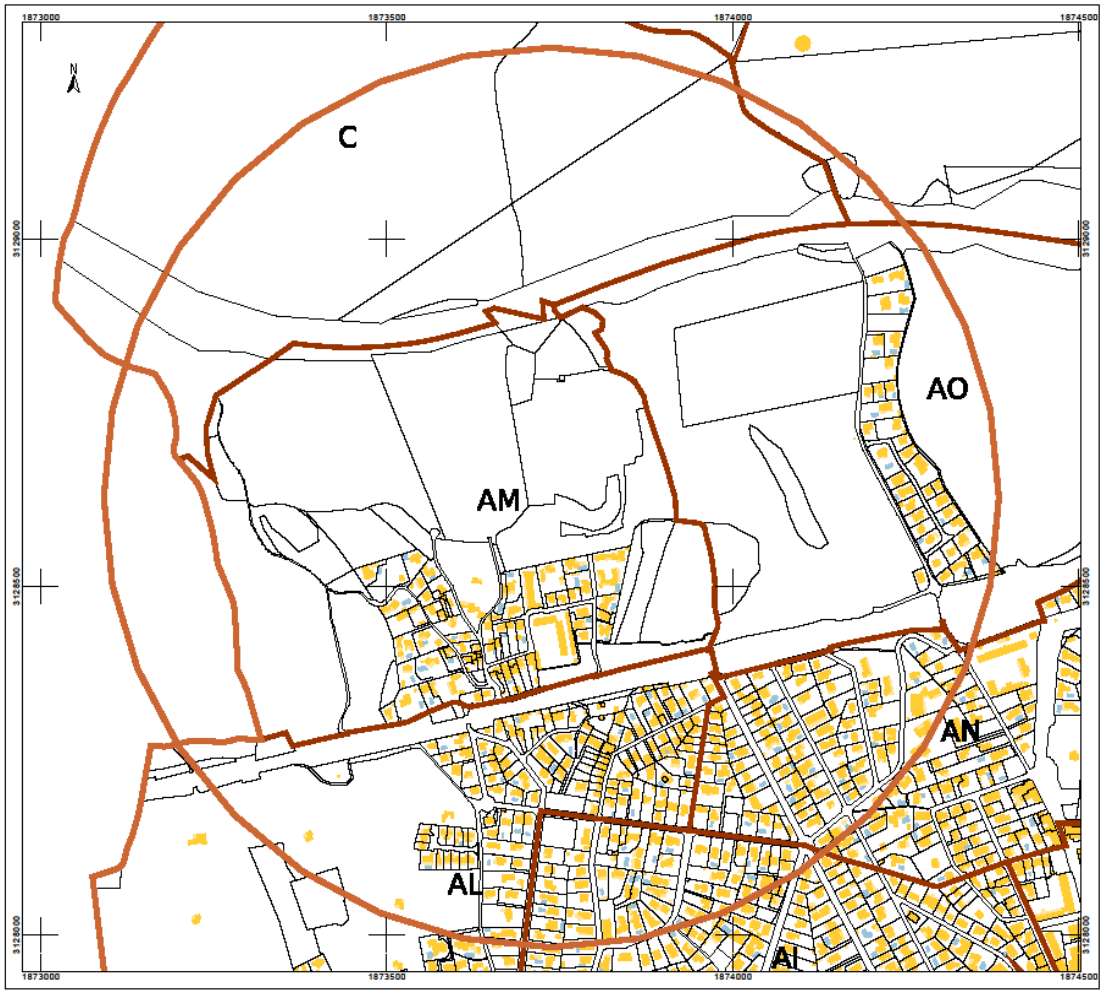
Date d'édition : 10/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



CARTES D'IDENTITE DES PARCELLES

Carte d'identité de la parcelle 21 AO 1 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AO	Surface	109 488,00 m²
Dir.	2	Parcelle	1	Adresse	LE JAS VIEUX
				Rivoli	B012

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Carte d'identité de la parcelle 21 AL 5 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AL	Surface	1 453,00 m²
Dir.	2	Parcelle	5	Adresse	VALLON DE CAILLAC
				Rivoli	B037

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

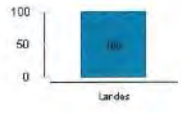
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (1453 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

1453 (100%) FEUX-R

Zone

1453 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970

Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AL 3 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AL	Surface	659,00 m²
Dir.	2	Parcelle	3	Adresse	VALLON DE CAILLAC
				Rivoli	B037

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

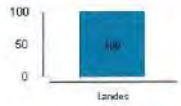
(P) - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (659 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

659 (100%) FEUX-R

Zone

659 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AL 2 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AL	Surface	798,00 m²
Dir.	2	Parcelle	2	Adresse	VALLON DE CAILLAC
				Rivoli	B037

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

(P) - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (798 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

798 (100%) FEUX-R

Servitude d'utilité publique

23 (~3%) EBC

Zone

798 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 3 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	AM	Surface	52 995,00 m²
Dir.	2	Parcelle	3	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

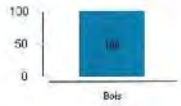
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (52995 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

52135 (~98%) ENR
52995 (100%) FEUX-R
185 (~0%) INOND-B2
MARGE-MR

Servitude d'utilité publique

42397 (~80%) EBC

Zone

52995 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 4 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	43 693,00 m²
Dir.	2	Parcelle	4	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (43693 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

41843 (~96%) ENR
43693 (100%) FEUX-R
MARGE-MR
205 (~0%) PLUVIAL-1

Servitude d'utilité publique

22819 (~52%) EBC

Zone

43692 (~100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 8 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	2 540,00 m²
Dir.	2	Parcelle	8	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (2540 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

2540 (100%) ENR
2540 (100%) FEUX-R
MARGE MR
2540 (100%) PLUVIAL-1

Servitude d'utilité publique

2163 (~85%) EBC

Zone

2540 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1975
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 11 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	30,00 m²
Dir.	2	Parcelle	11	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (30 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

30 (100%) ENR
30 (100%) FEUX-R
15 (50%) PLUVIAL-1

Servitude d'utilité publique

30 (100%) EBC

Zone

30 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1982
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 12 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	30 657,00 m²
Dir.	2	Parcelle	12	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

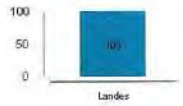
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (30657 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

30657 (100%) ENR
30657 (100%) FEUX-R
15815 (~52%) PLUVIAL-1

Servitude d'utilité publique

11767 (~38%) EBC

Zone

30657 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1982
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 13 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	21 030,00 m²
Dir.	2	Parcelle	13	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (21030 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

6298 (~30%) DPU
8458 (~40%) ENR
6298 (~30%) FEUX-B1
14732 (~70%) FEUX-R
11093 (~53%) PLUVIAL-1
3723 (~18%) PLUVIAL-1

Zone

6298 (~30%) AU5
14732 (~70%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 14 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	2 526,00 m²
Dir.	2	Parcelle	14	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (2526 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

2526 (100%) DPU
2524 (~100%) FEUX-B1
2526 (100%) PLUVIAL-1

Zone

2524 (~100%) AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 15 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	5 656,00 m²
Dir.	2	Parcelle	15	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (5656 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

5656 (100%) DPU
5656 (100%) FEUX-B1
2295 (~41%) ILOT-V1
2295 (~41%) INOND-B2
5656 (100%) PLUVIAL-1

Zone

5656 (100%) AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 16 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	13 736,00 m²
Dir.	2	Parcelle	16	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (13736 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription	
13736 (100%)	DPU
13736 (100%)	FEUX-B1
13736 (100%)	PLUVIAL-1

Zone	
13736 (100%)	AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 17 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	4 419,00 m²
Dir.	2	Parcelle	17	Adresse	CHE DES MURIERS
				Rivoli	5401

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (4419 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription	
4419 (100%)	DPU
328 (~7%)	ERV
4419 (100%)	FEUX-B1
742 (~17%)	ILOT-V1
742 (~17%)	INOND-B2
4419 (100%)	PLUVIAL-1

Zone	
4419 (100%)	AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 18 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	2 398,00 m²
Dir.	2	Parcelle	18	Adresse	CHE DES MURIERS
				Rivoli	5401

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

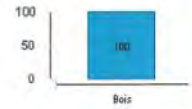
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (2398 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription	
2398 (100%)	DPU
2398 (100%)	FEUX-B2
2229 (~93%)	PLUVIAL-1
169 (~7%)	PLUVIAL-1

Zone	
2398 (100%)	UP2b

Antériorité

Date acte 01/01/1975
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 35 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	298,00 m²
Dir.	2	Parcelle	35	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

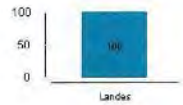
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle

Subdivisions fiscales

Landes (298 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription	
298 (100%)	DPU
298 (100%)	FEUX-B2
298 (100%)	PLUVIAL-1

Zone	
298 (100%)	UP2b

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 72 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	4 299,00 m²
Dir.	2	Parcelle	72	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (4299 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

39 (~1%) ENR
4299 (100%) FEUX-R

Servitude d'utilité publique

29 (~1%) EBC

Zone

4299 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 73 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	4 588,00 m²
Dir.	2	Parcelle	73	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

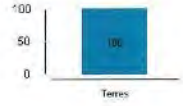
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Terres (4588 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

4588 (100%) FEUX-R
33 (~1%) PLUVIAL-1

Zone

4588 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 74 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	1 198,00 m²
Dir.	2	Parcelle	74	Adresse	LA PASTISSIERE
				Rivoli	B018

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

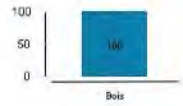
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle

Subdivisions fiscales

Bois (1198 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

1198 (100%) PEUX-R
1067 (~89%) PLUVIAL-1

Zone

1198 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 91 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	1 121,00 m²
Dir.	2	Parcelle	91	Adresse	CHE DE VALAPOUX
				Rivoli	9250

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle

Subdivisions fiscales

Terres (1121 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

1121 (100%) DPU
1121 (100%) PEUX-B2
1121 (100%) PLUVIAL-1

Zone

1121 (100%) UP2b

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 92 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	12 444,00 m²
Dir.	2	Parcelle	92	Adresse	CHE DE VALAPOUX
				Rivoli	9250

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

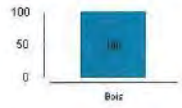
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (12444 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

12444 (100%) FEUX-R
12232 (~98%) PLUVIAL-1

Zone

12444 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AM 93 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AM	Surface	42 350,00 m²
Dir.	2	Parcelle	93	Adresse	CHE DE VALAPOUX
				Rivoli	9250

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (42350 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

7827 (~18%) ENR
42350 (100%) FEUX-R
284 (~1%) PLUVIAL-1

Servitude d'utilité publique

1128 (~3%) EBC
5762 (~14%) EBC

Zone

42350 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AO 2 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AO	Surface	6 795,00 m²
Dir.	2	Parcelle	2	Adresse	LE JAS VIEUX
				Rivoli	B012

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (6795 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription	
6795 (100%)	DPU
10 (-0%)	ERV
6795 (100%)	FEUX-B1
6795 (100%)	PLUVIAL-1

Zone	
6795 (100%)	AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 AO 3 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	AO	Surface	5 263,00 m²
Dir.	2	Parcelle	3	Adresse	LE JAS VIEUX
				Rivoli	B012

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (5263 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription	
5263 (100%)	DPU
5263 (100%)	FEUX-B1
5263 (100%)	PLUVIAL-1

Zone	
5263 (100%)	AU5

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 B 245 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	B	Surface	1 141,00 m²
Dir.	2	Parcelle	245	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

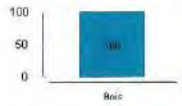
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (1141 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

1141 (100%) ENR
1141 (100%) FEUX-R

Zone

1141 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1978
Primitive 226

Carte d'identité de la parcelle 21 B 96 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	B	Surface	2 060,00 m²
Dir.	2	Parcelle	96	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Carrières (2060 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

2060 (100%) ENR
2060 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Zone

2060 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 B 247 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	B	Surface	2 700,00 m²
Dir.	2	Parcelle	247	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (2700 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

2700 (100%) ENR
2700 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Zone

2700 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1978
Primitive 226

Carte d'identité de la parcelle 21 B 304 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	B	Surface	128 955,00 m²
Dir.	2	Parcelle	304	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (128955 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

128955 (100%) ENR
128955 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Servitude d'utilité publique

21054 (~16%) EBC
107900 (~84%) EBC

Zone

128955 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive 243

Carte d'identité de la parcelle 21 C 3 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	C	Surface	1 312,00 m²
Dir.	2	Parcelle	3	Adresse	LE JAS
				Rivoli	B010

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Carrieres (1312 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

1312 (100%) ENR
1312 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Zone

1312 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1970
Primitive

Carte d'identité de la parcelle 21 C 1489 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	C	Surface	67 860,00 m²
Dir.	2	Parcelle	1489	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

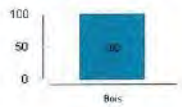
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (67860 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

67860 (100%) ENR
67860 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Servitude d'utilité publique

66010 (~97%) EBC
1340 (~2%) EBC

Zone

67860 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive 1414

Carte d'identité de la parcelle 21 C 1486 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00081
Dép.	13	Section	C	Surface	18 320,00 m²
Dir.	2	Parcelle	1486	Adresse	LE JAS NEUF
				Rivoli	B011

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	STE IMMOB DE L ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHCXC	26 AV DES ROMARINS 13620 CARRY-LE-ROUET

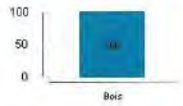
[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Bois (18320 - 100%)



Règlement et emprise (m²)

Prescription

18320 (100%) ENR
18320 (100%) FEUX-R
MARGE-MR

Servitude d'utilité publique

18320 (100%) EBC

Zone

18320 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive 1413

Carte d'identité de la parcelle 21 C 1491 - CARRY-LE-ROUET

Année MAJ	2020	Commune	CARRY-LE-ROUET	N° de compte	+00009
Dép.	13	Section	C	Surface	1 367,00 m²
Dir.	2	Parcelle	1491	Adresse	LE JAS
				Rivoli	B010

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	IMMOB DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE		PBHFMR	5 AV DRAIO DE LA MAR 13620 CARRY-LE-ROUET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Landes (1367 - 100%)

Règlement et emprise (m²)

Prescription

1367 (100%) ENR
1367 (100%) FEUX-R

Servitude d'utilité publique

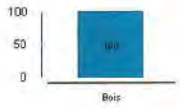
1162 (~85%) EBC

Zone

1367 (100%) Ns

Antériorité

Date acte 01/01/1981
Primitive 4

Subdivisions fiscales	Règlement et emprise (m²)	Antériorité
Bois (109486 - 100%)	Prescription	Date acte 01/01/1983
	60379 (~55%) DPJ	Primitive
	34036 (~31%) ENR	
	480 (~0%) ERV	
	60376 (~55%) FEUX-B1	
	49111 (~45%) FEUX-R	
	738 (~1%) INOND-B2	
	MARGE-MR	
	87793 (~80%) PLUVIAL-1	
	21695 (~20%) PLUVIAL-2	
	Servitude d'utilité publique	
	13578 (~12%) EBC	
	27618 (~25%) EBC	
	Zone	
	60376 (~55%) AU5	
	49109 (~45%) Ns	

ANNEXE 8.4 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - TENNIS (CARRY-LE-ROUET)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De biens immobiliers situés :

36, allée de Provence
13620 CARRY-LE-ROUET

Date de valeur : 15 avril 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	15 avril 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite extérieure et intérieure de l'intégralité des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, VR REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	26, avenue des Romarins 13620 CARRY-LE-ROUET
Usage des biens	Equipements sportifs
Statut de détention	Pleine propriété
Assiette cadastrale	AI n°1 pour une contenance de 2 025 m²
Surface bâtie totale	Non bâti
Conditions d'occupation	Occupé à titre gracieux
Revenus annuels	Néant
Hypothèse n°1 : En l'état sans constructibilité	
Méthode par comparaison	60 800 € hors droits et frais de mutation
Hypothèse n°2 : Avec une constructibilité et permis de construire purgé de tous recours	
Méthode par comparaison	690 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode par compte à rebours	690 000 € hors droits et frais de mutation

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'appel de Paris
MRICS – VR / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 14

SURFACES 14

SITUATION JURIDIQUE 15

CONDITIONS D'OCCUPATION 15

MARCHE ET VALORISATION 16

LE MARCHE 16

ELEMENTS D'APPRECIATION 21

ESTIMATION 22

SYNTHESE 32

CONCLUSION 33

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage résidentiel sis :

36, allée de Provence
13620 CARRY-LE-ROUET

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, VR REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Néant.

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Méthodes :

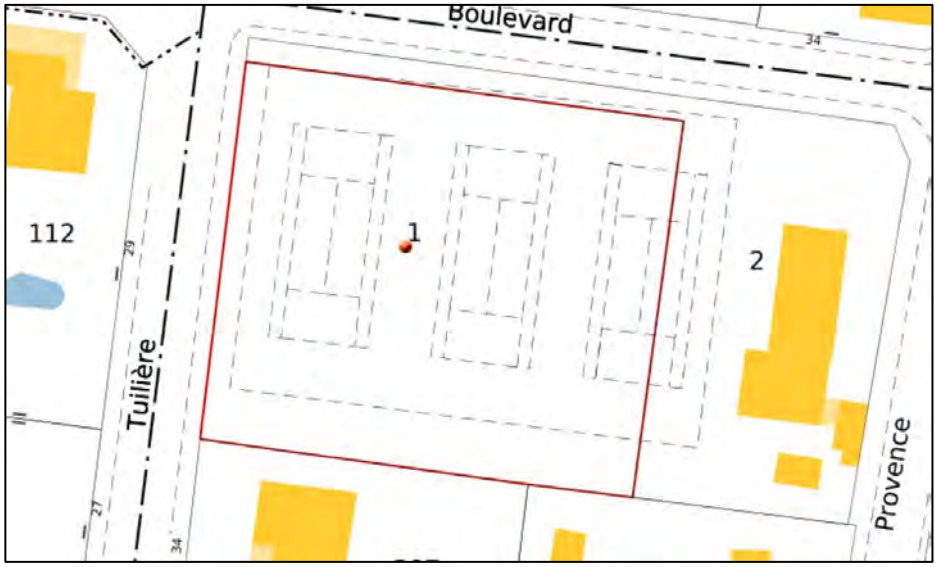
Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par comparaison,
- La méthode par le compte à rebours.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage d'équipements sportifs situés :

36, allée de Provence
13620 CARRY-LE-ROUET



Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
AI	1	Allée de Provence	2 025 m²
Contenance totale :			**2 025 m²**

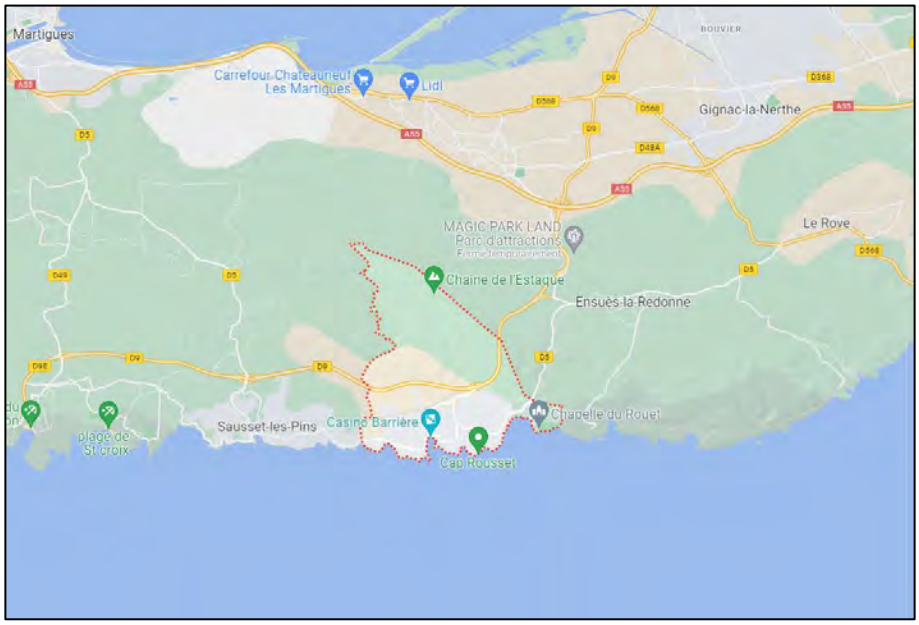
Consistant en :

Un terrain de forme rectangulaire aménagé avec trois courts de tennis.

Carry-le-Rouet est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, à l'Ouest de Marseille, au Sud de l'Etang de Berre et à l'Est de Martigues. La ville bénéficie d'une desserte aisée grâce à l'aéroport de Marignane ou encore les gares TGV de Marseille et Aix-en-Provence.

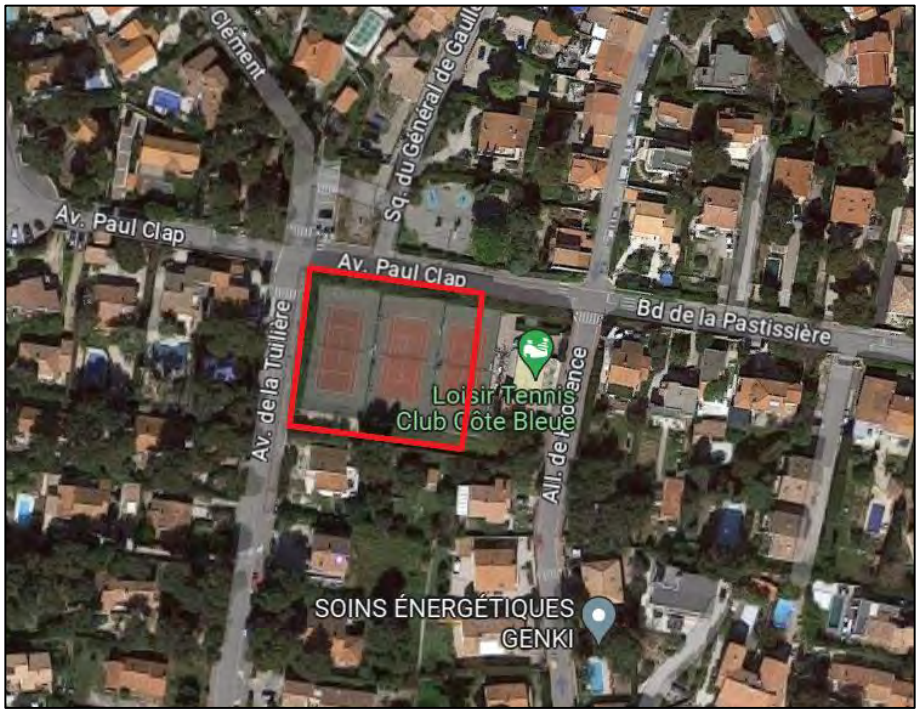
Source : Google Maps

La ville est une station balnéaire bordée par la mer Méditerranée, sur la portion appelée la Côte Bleue. Les communes limitrophes sont : Sausset-les-Pins à l'Ouest, Châteauneuf-les-Martigues au Nord-ouest et Ensuès-la-Redonne au Nord et à l'Est. En 2020, la ville comptait 5 705 habitants, soit une densité de population de 571 hab/km².



Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés au n°36 de l'allée de Provence, dans un environnement pavillonnaire entre la voie ferrée et le littoral.



Source : Google Maps

L'intérêt de la localisation pour les biens immobiliers :

L'environnement est résidentiel, avec des villas de style et d'époque différentes.

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale 9, « Voie rapide de la Côte Bleue ».

Les dessertes en transports en commun :

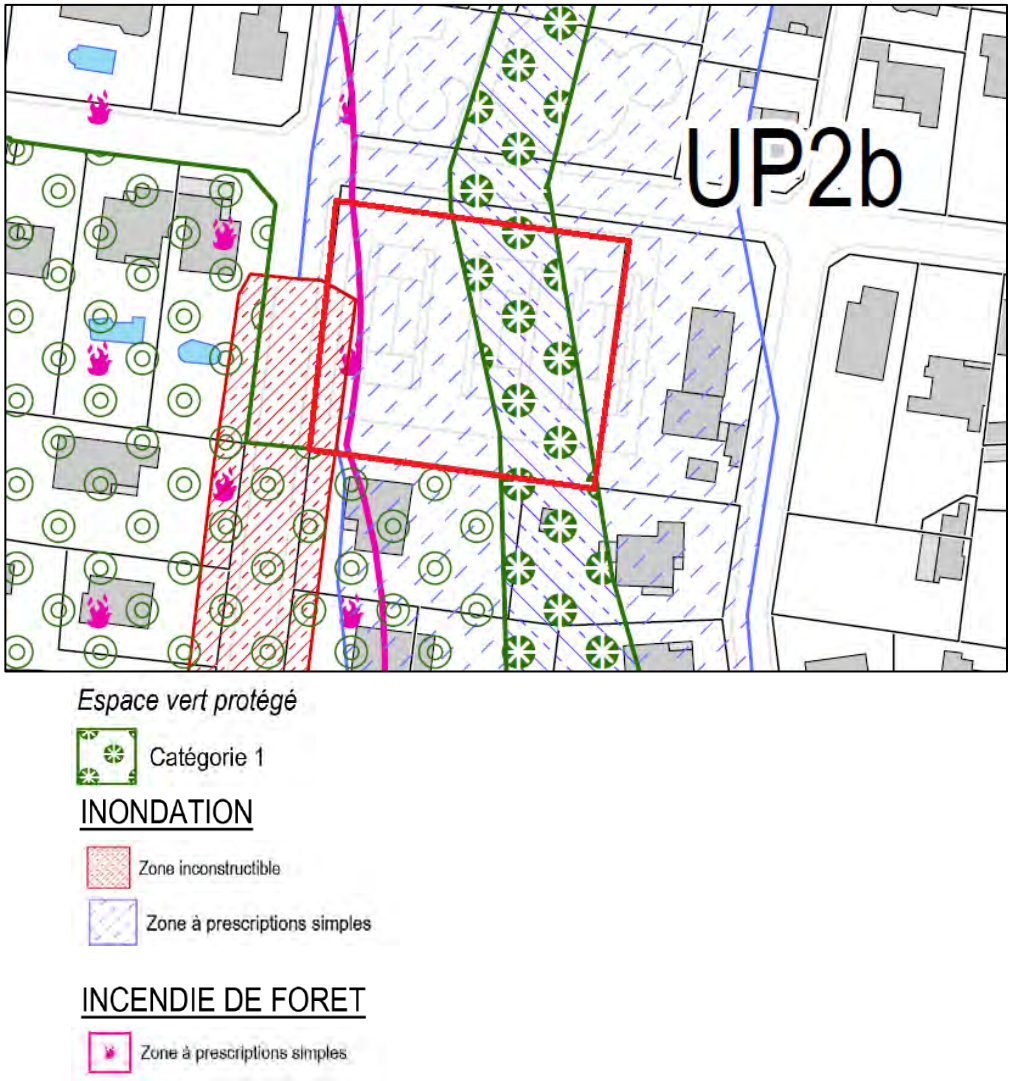
Bus	L055 S100 du réseau de bus de Aix Marseille Provence La Métropole Mobilité
Trains	Gare TER de Carry-le-Rouet à 800 mètres Gare TGV de Aix-en- Provence à 28 kilomètres Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 34 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 18 kilomètres

En résumé :

Carry-le-Rouet est une commune située sur le littoral méditerranéen, à proximité de Marseille et Aix-en-Provence.

Les biens immobiliers sont situés dans un environnement résidentiel, composé de pavillons et de villas.

Les règles d'urbanisme applicables à la parcelle AI n°1 sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

Espace vert protégé – Catégorie 1 :

Prescriptions communes :

- Sont admis les travaux et aménagements nécessaires à : l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges, des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ; la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.
- Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales.

- Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès… aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition : de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

Prescriptions spécifiques à la catégorie 1 :

- Formations végétales et abattage d'arbres : les haies, ripisylves… doivent être préservées, les espaces ouverts doivent être entretenus afin de conserver la spécificité liée à ce type de milieu.
- Constructions nouvelles, installations et aménagements : hormis ceux cités dans les prescriptions générales, sont interdits les constructions nouvelles, les installations et les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméables.

Risque inondation :

En zone inconstructible : toute construction nouvelle est interdite.

En zone à prescriptions simples :

- Construction nouvelle : Admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel.

Risque incendie de forêt :

En zone à prescriptions simples :

- Construction nouvelle – Habitation, admise à condition qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions.

Dispositions générales applicables à la zone UP2b :

La parcelle concernée est située en zone **UP**, correspondant à une zone urbaine permettant notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes et en sous-secteur UP2b correspondant aux zones où les emprises au sol sont principalement limitées à 20%.

Occupations et utilisations du sol autorisées	- Habitation : logement et hébergement, - Commerce et activité de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Exploitation agricole et forestière, - Commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie et entrepôt, - Autres activités, usages et affectations des sols : dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage), ICPE, affouillements et exhaussements du sol.
Occupations et utilisations du sol interdites	- Commerce et activités de service : commerce de gros, - Autres activités, usages et affectations des sols : campings et parcs résidentiels de loisirs, ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol, aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux.
Emprise au sol des constructions	En UP2b, 20 % de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique, **la hauteur de façade des constructions projetée est inférieure ou égale à 7 mètres pour une destination d'habitation.** Si elle n'est pas définie par le règlement graphique, **la hauteur totale des constructions projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.** Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques ou encore des locaux techniques.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	À défaut d'indication sur le règlement graphique, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures, **est supérieure ou égale à 4 mètres.** Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit : $d \geq \frac{DA}{2}$ et $d \geq 3$ mètres Des règles alternatives peuvent s'appliquer.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la

différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$

Qualité des constructions

Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Qualité des espaces libres

La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à en UP2b, 60 % de la surface du terrain.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ; ne sont pas pris en compte les arbres plantés.

Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Desserte par les voies publiques ou privées

La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies ou chemins d'accès ainsi que les aires de retournement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Remarques :

Tous les renseignements ci-dessus sont issus du site de la Métropole Aix Marseille Provence : www.ampmetropole.fr

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS

TERRAIN	
Forme	Rectangulaire
Déclivité	Oui
Traversant	Non

Les biens immobiliers consistent en un terrain composé de trois courts de tennis.

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce à la contenance cadastrale.

Section	N°	Contenance
AI	1	2 025 m²
Contenance totale :		**2 025 m²**

Surface du terrain retenue : 2 025 m²

SITUATION JURIDIQUE

La SA FIEBM est propriétaire de biens immobiliers. Nous n'avons pas eu connaissance du titre de propriété.

Les biens immobiliers sont érigés sur la parcelle AI n°1 pour une contenance totale de 2 025 m².

Ils sont occupés par la Mairie de Carry-le-Rouet pour son club de tennis municipal.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de terrain (équipement sportif),
- ⇨ En pleine propriété,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Compte tenu des éléments qui nous ont été communiquées, nous considérons les biens immobiliers comme occupés par Mairie de Carry-le-Rouet pour son club de tennis municipal à titre gracieux.

LE MARCHE

Conjoncture économique générale

Source : INSEE – 15 décembre 2022

« Depuis plusieurs trimestres, l'activité mondiale a ralenti et l'inflation s'est généralisée, conduisant les principales banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, tandis que la plupart des gouvernements ont pris des mesures budgétaires visant à limiter les hausses de prix ou à soutenir les revenus. Les cours mondiaux des matières premières et de l'énergie ont globalement reculé au second semestre 2022 mais ils restent élevés, reflétant tout à la fois la baisse des perspectives de croissance d'une part et la persistance de tensions sur l'offre d'autre part.

Tous les pays ne sont pas exposés de la même façon à ces vents contraires. L'économie chinoise est la seule dont les fluctuations récentes ont été directement liées aux vagues épidémiques de Covid-19. Elle rebondirait modérément au cours des prochains trimestres, sous réserve d'allègement effectif des restrictions sanitaires. Aux États-Unis, l'inflation reflue depuis plusieurs mois mais sa composante sous-jacente reste élevée, en lien avec le dynamisme du marché du travail. L'activité américaine, après avoir résisté au second semestre 2022, pourrait fléchir au premier semestre 2023. Malgré un net rebond en octobre, l'économie britannique resterait quant à elle en récession, sur fond de très forte inflation aggravée par les contraintes d'offre issues du Brexit.

Au sein de la zone euro, malgré les soutiens budgétaires et les effets résiduels de rattrapage post-crise sanitaire, l'activité pourrait fléchir au cours de l'hiver, de manière un peu plus marquée en Allemagne et en Italie qu'en France, selon, entre autres, le degré d'exposition sectorielle de chaque pays à la crise énergétique européenne. Les écarts d'inflation entre les principaux pays restent importants : le glissement annuel des prix à la consommation est ainsi beaucoup plus élevé en Allemagne et en Italie qu'en France et maintenant qu'en Espagne. Une large partie de ces écarts continue de s'expliquer par des modalités et des calendriers différents de fixation (et de limitation) des prix de l'énergie. D'ici la mi-2023, le glissement annuel des prix pourrait commencer à diminuer dans la plupart des pays, en partie mécaniquement du fait de forts « effets de base », même si le niveau des prix continuerait quant à lui de progresser.

En France, l'indicateur synthétique de climat des affaires s'est effrité au printemps et à l'été avant de se stabiliser cet automne légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période, même s'il reste mal orienté dans les branches industrielles les plus énergivores.

De fait, les statistiques d'activité disponibles pour le mois d'octobre sont en recul, qu'il s'agisse de la production industrielle ou de la consommation des ménages en biens. Ce recul va au-delà des effets a priori ponctuels des grèves dans les raffineries et du manque de disponibilité du parc nucléaire, lequel pèse sur la production d'électricité. Il semble confirmé par certaines données à haute fréquence disponibles pour le mois de novembre.

Le PIB français pourrait donc légèrement fléchir au quatrième trimestre 2022 (-0,2 % prévu, après +0,2 au trimestre précédent), sous l'effet d'une production industrielle en recul et d'une activité atone dans les services. La consommation des ménages se contracterait nettement, en raison notamment d'un fort recul de la consommation d'énergie (en lien avec les conditions météorologiques clémentes d'octobre-novembre mais aussi du fait de comportements de sobriété, en partie spontanés, en partie liés à la hausse des prix) et d'un repli des dépenses en hébergement-restauration. Après un fort rattrapage cet été sur les achats de véhicules, l'investissement marquerait le pas. Les échanges extérieurs soutiendraient quant à eux l'évolution de l'activité en fin d'année, avec notamment d'importantes livraisons aéronautiques et navales. »

Principaux indicateurs conjoncturels

Indicateurs clés nationaux	Date de valeur	Valeur	Tendance / période précédente	Période de référence	Date de mise à jour
Croissance économique	4e trimestre 2022	+ 0,1 %	↗	T/(T-1)	31/01/2023
Consommation	Décembre 2022	45,4 milliards d'euros	↘	M/(M-1)	31/01/2023
Confiance des ménages	Janvier 2023	80	↘	M-(M-1)	27/01/2023
Emploi salarié	3e trimestre 2022	20 835 milliers	↗	T/(T-1)	13/12/2022
Taux de chômage	3e trimestre 2022	7,3 %	↘	T/(T-1)	15/11/2022
Prix à la consommation	Janvier 2023	+ 6,0 %	↗	Glissement annuel M/(M-12)	31/01/2023
Production industrielle	Novembre 2022	+ 2,4 %	↗	M/(M-1)	10/01/2023
Capacités de production	1er trimestre 2023	80,5 %	↘	T/(T-1)	24/01/2023
Coût du travail	3e trimestre 2022	+ 3,6 %	↗	Glissement annuel T/(T-4)	16/12/2022
CLIMAT DES AFFAIRES					
Tous secteurs	Janvier 2023	102	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Industrie manufacturière	Janvier 2023	103	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Services	Janvier 2023	105	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Bâtiment	Janvier 2023	114	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de détail	Janvier 2023	101	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de gros	1er bimestre 2023	95	↘	M-(M-2)	24/01/2023

Le marché résidentiel en France

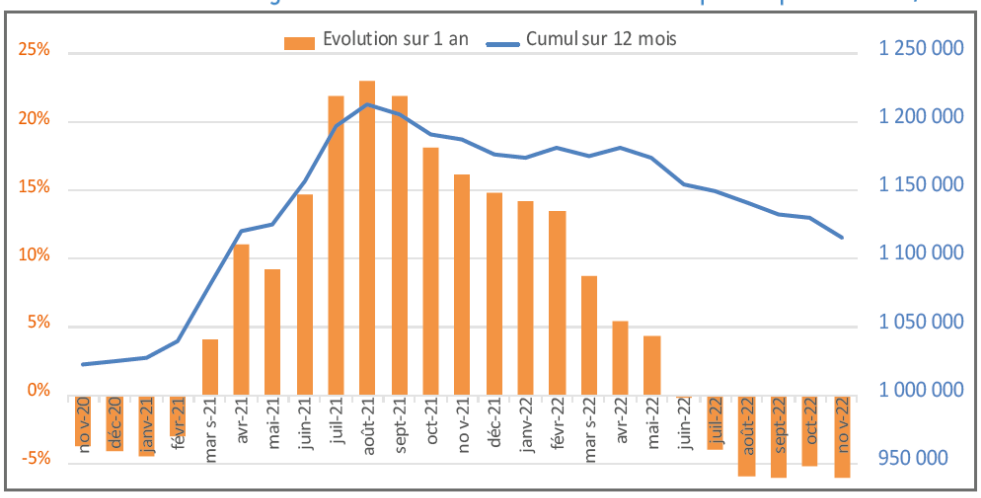
Source : Notaires de France - Note de conjoncture immobilière n°58 – Janvier 2023

A la fin novembre 2022, le volume de transactions en logements anciens atteint 1 116 000 ventes. Ce niveau bien qu'en net recul par rapport au pic d'août 2021 est à nuancer car il demeure supérieur au niveau de transactions avant la crise sanitaire. En effet, le marché des logements anciens a connu un regain d'activité entre juillet 2020 et août 2021, qui a conduit à un niveau de transactions historique avec 1 213 000 ventes sur un an.

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2002/2022

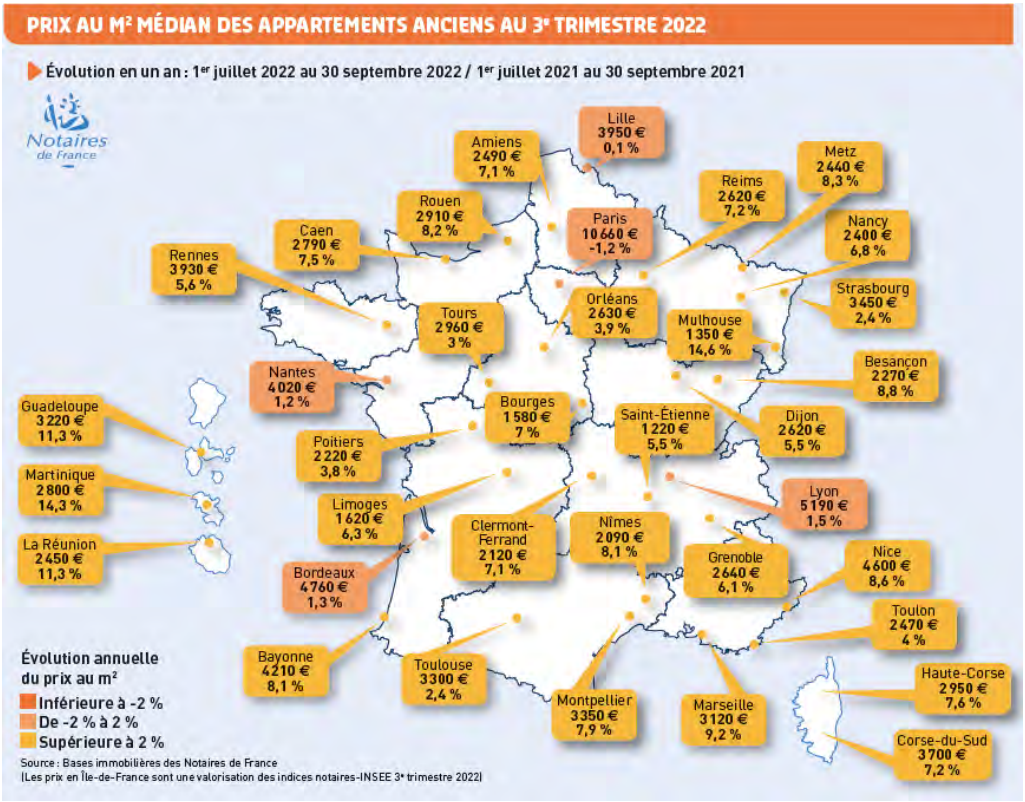
Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source: IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

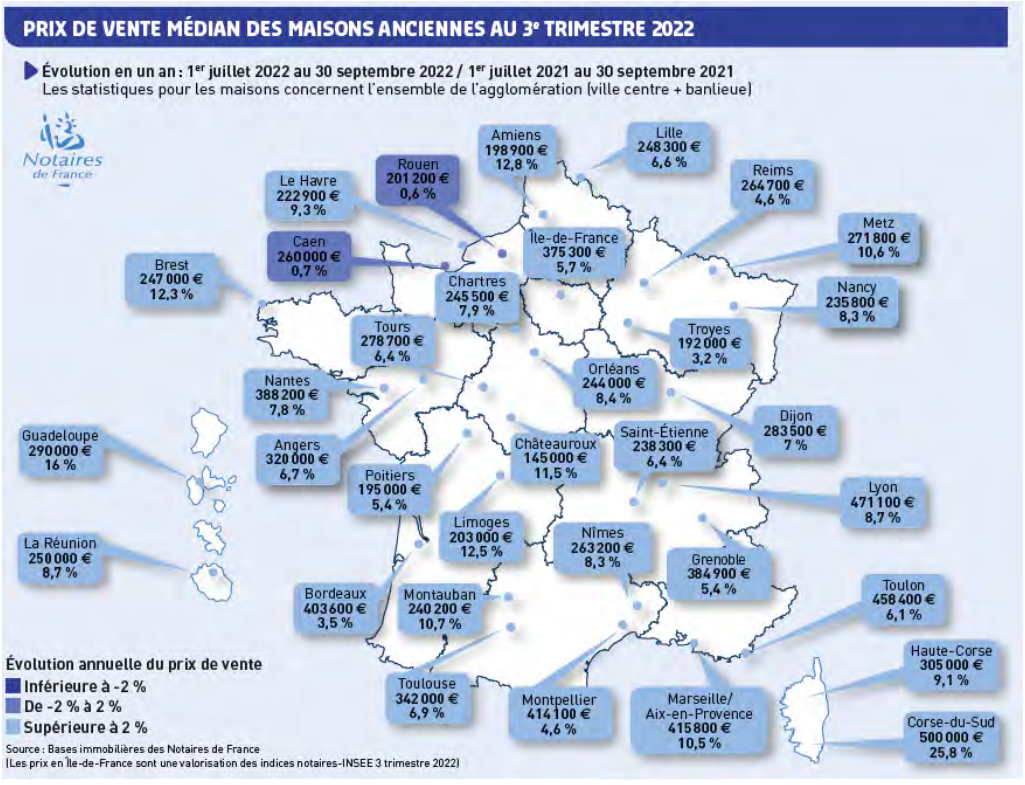
Volumes de ventes des logements anciens et évolutions annuelles pour la période 2020/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France (hors Mayotte). Source : IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales - ADNOV/CSN

Si les volumes de vente suivent une tendance baissière, les prix continuent leur ascension (appartements anciens et maisons anciennes confondus).





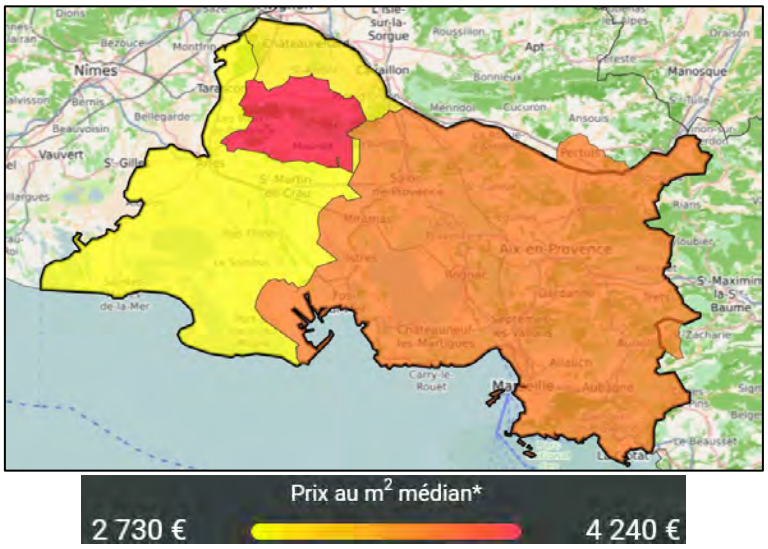
Le marché résidentiel dans les Bouches-du-Rhône

Source : Notaires de France

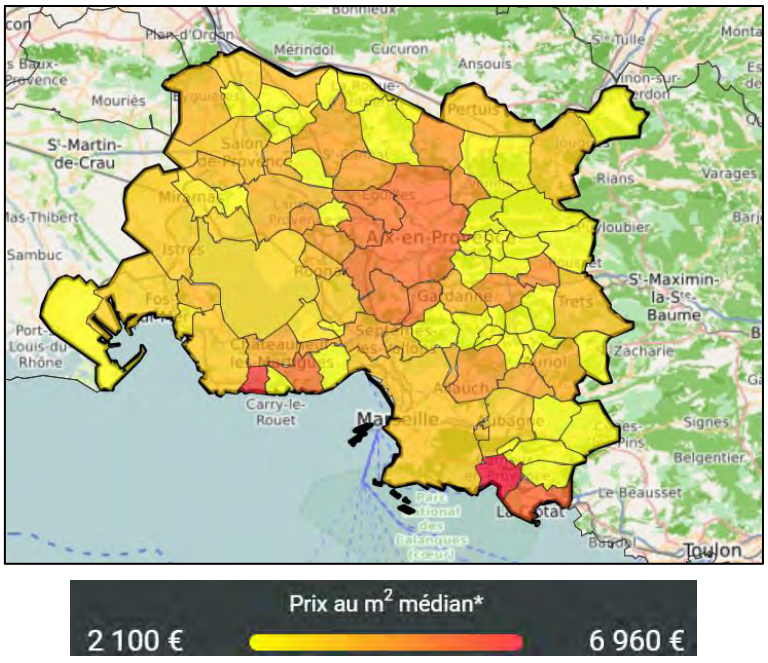
Le marché résidentiel dans les Bouches-du-Rhône peut être divisé en trois zones :

- Métropole d'Aix-Marseille-Provence (orange ci-dessous),
- Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (rouge ci-dessous),
- Communauté d'agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette (jaune ci-dessous).

Prix au m² par intercommunalité dans les Bouches-du-Rhône



Prix au m² des communes de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence



A Carry-le-Rouet, les prix de vente au m² hors droits pour des maisons et appartements anciens sont généralement compris entre 4 870 €/m² et 6 880 €/m².

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- A proximité de Marseille et d'Aix-en-Provence,
- Sur le littoral méditerranéen,
- Situé dans une zone résidentielle,
- En zone UP2b,
- Terrain rectangulaire,
- Vue dégagée.

Eléments défavorables :

- Occupation de la Mairie à titre gracieux,
- Dispositions d'urbanisme (inondation, incendie, espace vert),
- Absence de permis de construire purgé de tous recours.

Menaces :

- Non obtention d'un permis de construire purgé de tous recours,
- Probables réticences de la mairie à accorder un permis de construire.

Opportunités :

- Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons l'ensemble immobilier comme libre de tout occupation (en l'absence d'information sur un éventuel contrat de location avec la Mairie).

En accord avec le Demandeur, nous avons réalisé l'évaluation des biens immobiliers selon deux hypothèses :

1. **En l'état sans constructibilité,**
2. **Avec une constructibilité et permis de construire purgé de tous recours.**

1. Hypothèse n°1 : 1. En l'état sans constructibilité

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

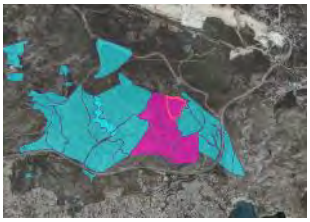
Références :

Nous avons recherché des cessions de terrains non bâtis à Carry-le-Rouet et les communes voisines en fonction des règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées par la présente expertise à savoir :

- En zone naturelle,
- En zone à vocation d'équipements,
- En zone urbanisée.

En zone naturelle :

Vallon de Jaume – Carry-le-Rouet
Date : 02/12/2021
Code mutation : a8be00e8b095f34d294e684d117958cd
Type de bien : Terrain landes et eaux - Bois
Parcelles : 28 parcelles
Surface : 4 500 503 m²
Montant : 2 934 327 € hors droits ..... **0,65 €/m²**



Le Jas Neuf – Carry-le-Rouet
Date : 16/12/2021
Code mutation : 4d0a21c0be38dc7880f395d3ff27e61d
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : 7 parcelles
Surface : 1 170 654 m²
Montant : 819 500 € hors droits ..... **0,70 €/m²**

En zone à vocation d'équipements :

Haut Saint-Jean – Port de Bouc
Date : 17/10/2017
Code mutation : ee1940b34ac30f0558fdf3ebbfae92d8
Type de bien : Terrain non bâtis indéterminé
Terrain de football et courts de tennis et espaces naturels
Parcelles : AM n°2 et AP n°1
Zone NE : Naturelle d'équipements
Surface : 85 722 m²
Montant : 374 480 € hors droits ..... **4,37 €/m²**

En zone urbanisée (UP2b) :

5 allée de Romarins - Carry-Le-Rouet
Date : 31/01/2022
Code mutation 28137e5ccd2b6a16854d78bd533e856a
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AY n°111, 114, 115 et 238
Surface : 2 466 m²
Montant : 700 150 € hors droits ..... **284 €/m²**

32, avenue de la Tuilière - Carry-Le-Rouet
Date : 20/12/2021
Code mutation : 953e4b7d5c2d6703d5ce6f2870cd00ce
Type de bien : Terrain artificialise mixte
Parcelles : AI n°380
Surface : 470 m²
Montant : 300 000 € hors droits ..... **638 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 07/10/2021
Code mutation : 1add70f7fba4167a72d69d10478d5261
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°271
Surface : 752 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **598 €/m²**

31 allée de la Calanque - Carry-Le-Rouet
Date : 22/12/2020
Code mutation : f177dc29abdac3267c2e170e05cef621
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AS n°178
Surface : 851 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **529 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 24/06/2019
Code mutation : 8966fadd467183601f3809bbb5de8a90
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°270
Surface : 600 m²
Montant : 520 000 € hors droits ..... **867 €/m²**

16 avenue des Romarins - Carry-Le-Rouet
Date : 14/01/2019
Code mutation : fd9ac10878eef39d03b872d54bd5e987
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AI n°390
Surface : 600 m²
Montant : 440 000 € hors droits ..... **733 €/m²**

Commentaires :

Les références pour des terrains en zone naturelle, en dehors de toute urbanisation indiquent des valeurs vénales inférieures à 1 €/m². A noter toutefois, que les références ci-dessus concernent des surfaces de terrains supérieures à 100 hectares, leur valeur est donc inférieure aux valeurs pour des terrains naturels d'une surface plus rationnelle.

Concernant la référence d'équipements sportifs que nous avons pu recenser à Port-de-Bouc, portant sur un terrain de foot, des courts de tennis pour un tiers de la surface et des espaces naturels pour le reste de la surface, nous considérons que la valeur de 4,37 €/m² est minorée par les espaces verts.

Les références pour des terrains à bâtir en zone UP2b sont quant à elles situées entre 284 €/m² et 867 €/m².

En l'occurrence, nous considérons les biens immobiliers :

- Situés dans une zone pavillonnaire dense,
- Equipés des réseaux électriques et eaux,
- Dépendants de la parcelle AI n°2 où se situe une partie du 3ème court et le club house,
- De forme rectiligne,
- Avec une limite sur l'avenue de la Tuilière,
- Occupés en totalité par les courts de tennis.

Nous retiendrons une valeur vénale de 30 €/m² hors droits. A noter que la mairie de Carry-le-Rouet semble être le seul investisseur possible pour les biens immobiliers selon cette hypothèse.

Usage	Surface en m²	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
Terrain à bâtir	2 025 m²	30 €/m²	60 750 €
TOTAL	**2 025 m²**	**30 €/m²**	**60 750 €**
Valeur vénale arrondie :			**60 800 €**

Valeur vénale des biens immobiliers selon l'hypothèse n°1 :

60 800 € hors droits et frais de mutation.

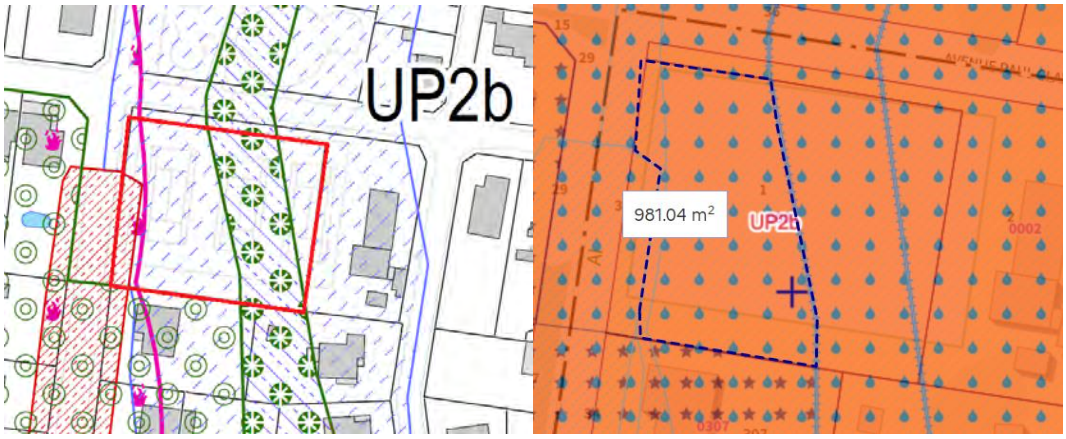
2. Hypothèse n°2 : Avec une constructibilité et permis de construire purgé de tous recours

Préambule

Avant de procéder à l'évaluation de la parcelle selon cette hypothèse, il convient de déterminer la surface où une constructibilité serait envisageable.

Compte tenu des dispositions d'urbanisme, nous considérons que les surfaces en « espace vert protégé de catégorie 1 » et en « risque incendie – zone inconstructible », ne permettent pas de construire.

Nous avons relevé la surface de terrain en dehors de ces dispositions et uniquement sur l'avant de la parcelle, soit une surface arrondie 980 m².



Cette hypothèse s'inscrit sous toute réserve de projet d'architecte et de l'obtention d'un permis purgé de tous recours.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

Références :

Nous avons recherché des cessions de terrains non bâtis à Carry-le-Rouet et les communes voisines en fonction des règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées par la présente expertise à savoir :

- En zone naturelle,
- En zone urbanisée.

En zone naturelle :

Vallon de Jaume – Carry-le-Rouet
Date : 02/12/2021
Code mutation : a8be00e8b095f34d294e684d117958cd
Type de bien : Terrain landes et eaux - Bois
Parcelles : 28 parcelles
Surface : 4 500 503 m²
Montant : 2 934 327 € hors droits ..... **0,65 €/m²**

Le Jas Neuf – Carry-le-Rouet
Date : 16/12/2021
Code mutation : 4d0a21c0be38dc7880f395d3ff27e61d
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : 7 parcelles
Surface : 1 170 654 m²
Montant : 819 500 € hors droits ..... **0,70 €/m²**

En zone urbanisée (UP2b) :

5 allée de Romarins - Carry-Le-Rouet
Date : 31/01/2022
Code mutation 28137e5ccd2b6a16854d78bd533e856a
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AY n°111, 114, 115 et 238
Surface : 2 466 m²
Montant : 700 150 € hors droits ..... **284 €/m²**

32, avenue de la Tuilière - Carry-Le-Rouet
Date : 20/12/2021
Code mutation : 953e4b7d5c2d6703d5ce6f2870cd00ce
Type de bien : Terrain artificialise mixte
A proximité immédiate de la parcelle AI n°1
Parcelles : AI n°380
Surface : 470 m²
Montant : 300 000 € hors droits ..... **638 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 07/10/2021
Code mutation : 1add70f7fba4167a72d69d10478d5261
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°271
Surface : 752 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **598 €/m²**

31 allée de la Calanque - Carry-Le-Rouet
Date : 22/12/2020
Code mutation : f177dc29abdac3267c2e170e05cef621
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AS n°178
Surface : 851 m²
Montant : 450 000 € hors droits ..... **529 €/m²**

10 boulevard de la Pastissière - Carry-Le-Rouet
Date : 24/06/2019
Code mutation : 8966fadd467183601f3809bbb5de8a90
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AN n°270
Surface : 600 m²
Montant : 520 000 € hors droits ..... **867 €/m²**

16 avenue des Romarins - Carry-Le-Rouet
Date : 14/01/2019
Code mutation : fd9ac10878eef39d03b872d54bd5e987
Type de bien : Terrain de type terrain à bâtir
Parcelles : AI n°390
Surface : 600 m²
Montant : 440 000 € hors droits ..... **733 €/m²**

Commentaires :

Les références pour des terrains en zone naturelle, en dehors de toute urbanisation indiquent des valeurs vénales inférieures à 1 €/m². A noter toutefois, que les références ci-dessus concernent des surfaces de terrains supérieures à 100 hectares, leur valeur est donc inférieure aux valeurs pour des terrains naturels d'une surface plus rationnelle.

Concernant la partie non constructible (espace vert protégé de catégorie 1), nous retiendrons une valeur de 1 €/m² hors droits.

Les références pour des terrains à bâtir en zone UP2b sont quant à elles situées entre 284 €/m² et 867 €/m².

La parcelle AI n°304 a été divisée en parcelles AI n°379 et 380. Cette dernière a été cédée moyennant une valeur de 638 €/m² en décembre 2021. D'après les données Google Street de Mars 2022, il semblerait qu'une construction ait été autorisée sur cette parcelle.

Source : Google Street – Mars 2022

Bien qu'antérieure à la modification du PLUi d'octobre 2022, cette construction vient fortement densifier l'ilot pavillonnaire.

Source : Google Maps

De plus, nous avons pu constater un permis de construire affiché sur la maison voisine, parcelle AI n°303, pour la construction d'une maison individuelle. En l'absence de division parcellaire à ce jour, nous estimons qu'il s'agit d'une opération de démolition/construction ou surélévation. La hauteur projetée est de 7 mètres selon l'affichage.

Source : Google Maps

En l'occurrence, nous considérons les biens immobiliers :

- Situés dans une zone pavillonnaire dense,
- Dispositions d'urbanisme contraignantes,
- Equipés des réseaux électriques et eaux,
- De forme rectiligne et sans dénivelé,
- Avec une limite sur l'avenue de la Tuilière.

Nous retiendrons une valeur vénale de 700 €/m² hors droits sur la partie que nous estimons constructible.

Usage	Surface en m²	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
Terrain à bâtir	980 m²	700 €/m²	686 000 €
Terrain non constructible	1 045 m²	1 €/m²	1 045 €
TOTAL	**2 025 m²**	**339 €/m²**	**687 045 €**
Valeur vénale arrondie :			**690 000 €**

Valeur vénale des biens immobiliers selon l'hypothèse n°2 avec la méthode par comparaison :

690 000 € hors droits et frais de mutation.

Méthode par le compte à rebours

Nous avons estimé la surface de terrain constructible à hauteur de 980 m² sur le site Géoportail de l'Urbanisme.

A la lecture des règles d'urbanisme, l'emprise au sol est limitée à 20% par parcelle, soit une surface au sol maximale de la construction projetée de 196 m². En considérant une maison en R+1, la surface de plancher serait de 392 m².

Afin d'obtenir la surface habitable, il convient d'appliquer un coefficient de rendement de l'ordre de 0,85 sur la surface de plancher pour déduire les cloisons, gaines techniques, escaliers, etc. La surface habitable constructible maximale serait ainsi de 333,20 m².

Nous considérons que cette maison pourrait se vendre sur la base d'un prix hors droits de 5 000 €/m², soit une valeur vénale de 1 666 000 € hors droits.

Les coûts de construction pour une maison individuelle sont a minima de 2 000 €/m² hors taxes. Nous retenons un coût de construction de 2 500 €/m², soit 980 000 € hors taxes.

Ainsi, la valeur du terrain (hors frais, honoraires et marges) serait de 686 000 € hors taxes, soit 700 €/m² de terrain.

Synthèse :

Terrain	980 m²
Emprise maximale	20%
Surface au sol	196 m²
Nombre de niveaux	2
SDP	392 m²
Coefficient de rendement	0,85
Surface habitable	333,20 m²

Prix au m²	5 000 €/m²
Valeur vénale de la maison :	1 666 000 €

Coût de construction	2 500 €/m²
Coût de construction total	980 000 €

Valeur de la parcelle	**686 000 €**
Valeur au m²	700 €/m²

Valeur vénale des biens immobiliers selon l'hypothèse n°2 avec la méthode par le compte à rebours :

690 000 € hors droits et frais de mutation.

SYNTHESE

Valorisation obtenue :

Hypothèse n°1 En l'état sans constructibilité	Hypothèse n°2 Avec une constructibilité et permis de construire purgé de tous recours
60 800 € hors droits	**690 000 € hors droits**

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des biens immobiliers :

Hypothèse n°1 : En l'état sans constructibilité
60 800 € hors droits et frais de mutation.

Hypothèse n°2 : Avec une constructibilité et permis de construire purgé de tous recours
690 000 € hors droits et frais de mutation.

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 28 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – VR / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**

PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CARRY-LE-ROUET

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

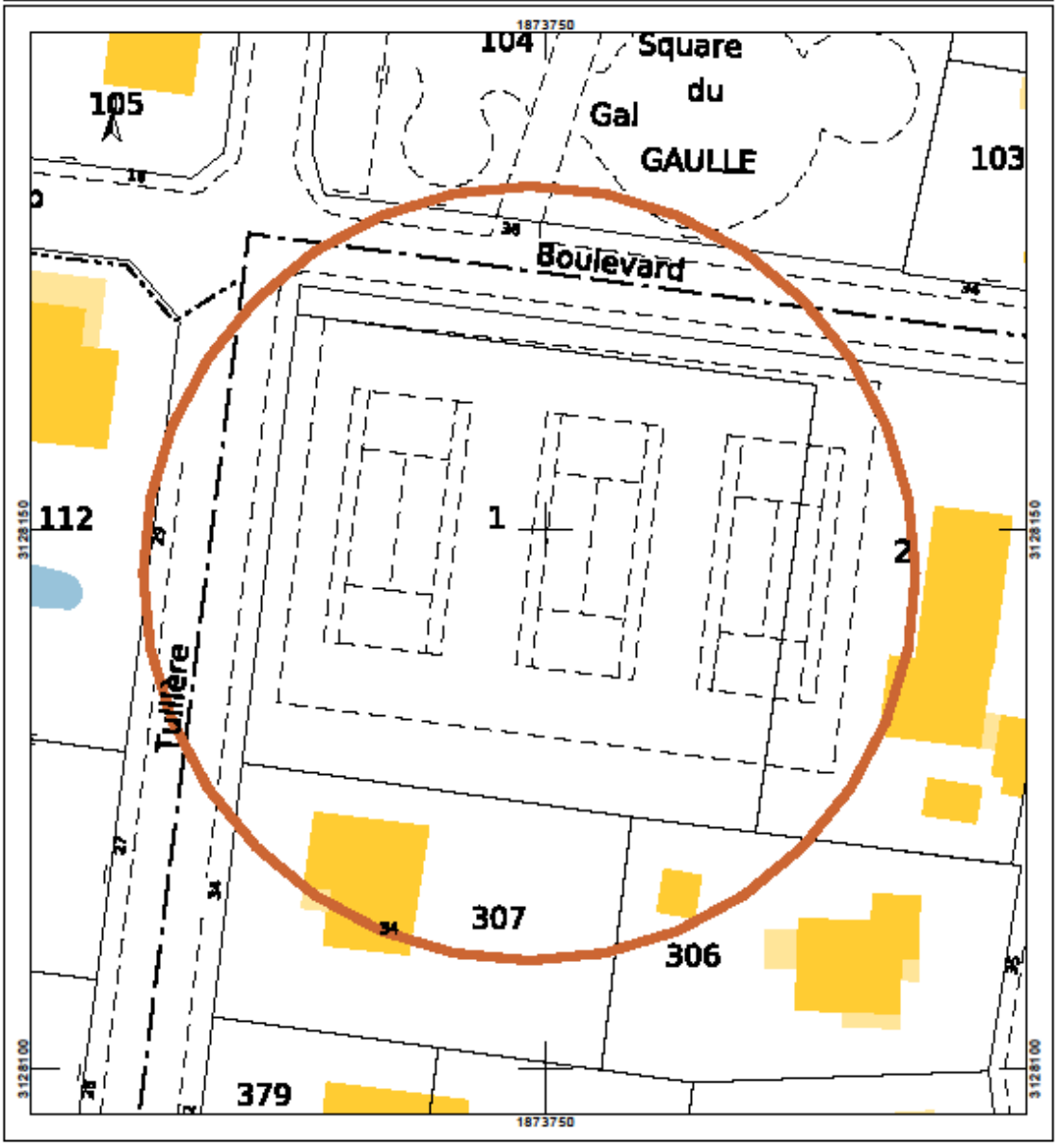
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 8.5 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - TERRAINS (SAUSSET-LES-PINS)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De terrains situés :

L'Espéron
13960 SAUSSET-LES-PINS

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	L'Espéron 13960 SAUSSET-LES-PINS
Usage des biens	Foncier
Statut de détention	Pleine propriété
Assiette cadastrale	AV n°3, 231 et 232 pour une contenance de 38 655 m²
Conditions d'occupation	Libres de toute occupation
Méthode par comparaison	590 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par comparaison
Valeur vénale retenue	**590 000 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 16

SURFACES 18

SITUATION JURIDIQUE 19

CONDITIONS D'OCCUPATION 19

VALORISATION 20

ELEMENTS D'APPRECIATION 20

ESTIMATION 21

CONCLUSION 24

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage de foncier sis :

L'Espéron
13960 SAUSSET-LES-PINS

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021,

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :
- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées (en annexe du présent rapport).

Méthodes :

Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage de terrains situés :

L'Espéron
13960 SAUSSET-LES-PINS

Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
AV	3	L'Espéron	17 726 m²
AV	231	L'Espéron	744 m²
AV	231	L'Espéron	20 185 m²
Contenance totale :			**38 655 m²**

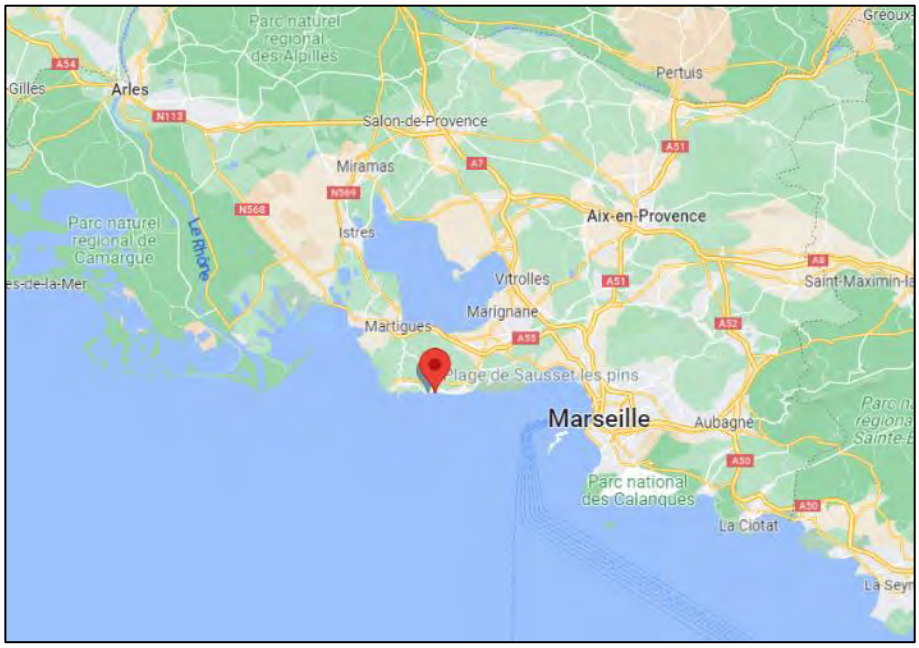
Consistant en :

Trois parcelles cadastrales situées sur la commune de Sausset-les-Pins formant deux ensembles non reliés.

Nota Bene :
A noter qu'aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Aussi, nous pourrions revoir les informations communiquées ci-dessus si nous avions connaissance de ce dernier.

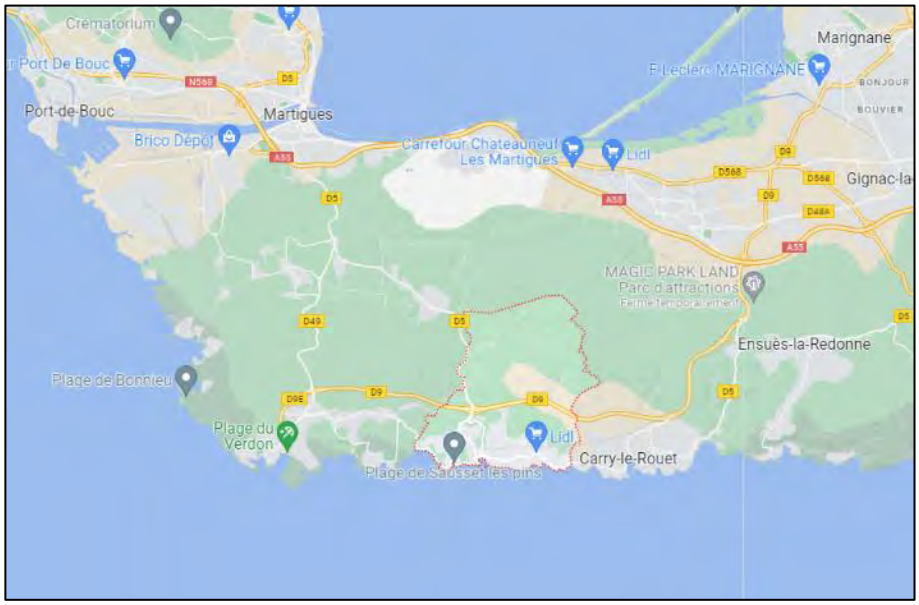
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Sausset-les-Pins est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, à l'Ouest de Marseille, au Sud de l'Etang de Berre et à l'Est de Martigues. La ville bénéficie d'une desserte aisée grâce à l'aéroport de Marignane ou encore les gares TGV de Marseille et Aix-en-Provence.



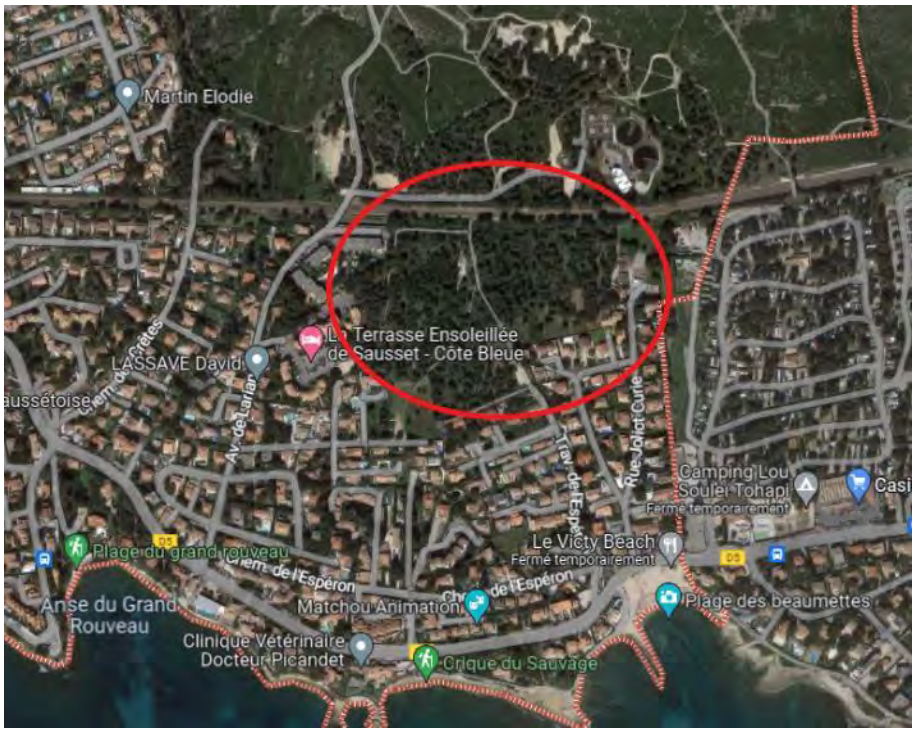
Source : Google Maps

La ville est une station balnéaire bordée par la mer Méditerranée, sur la portion appelée la Côte Bleue. Les communes limitrophes sont : Martigues à l'Ouest, Châteauneuf-les-Martigues au Nord et Carry-le-Rouet à l'Est. En 2020, la ville comptait 7 570 habitants, soit une densité de population de 626 hab/km².



Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés dans le lieu-dit L'Espéron, au Sud de la voie ferrée et à l'Est du Camping Lou Soleï.



Source : Google Maps

Comme l'indique la carte ci-dessous, les biens immobiliers sont enclavés, accessibles uniquement par les voies de lotissements en impasse. La partie Nord étant bordée par la voie ferrée, aucun accès n'est possible.

Source : Géoportail de l'Urbanisme

L'intérêt de la localisation pour les biens immobiliers :

Les biens immobiliers sont situés au Sud de la voie ferrée et sont accessibles par des ruelles en impasse. Ils sont partiellement enclavés.

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale 9, « Voie rapide de la Côte Bleue ».

Les dessertes en transports en commun :

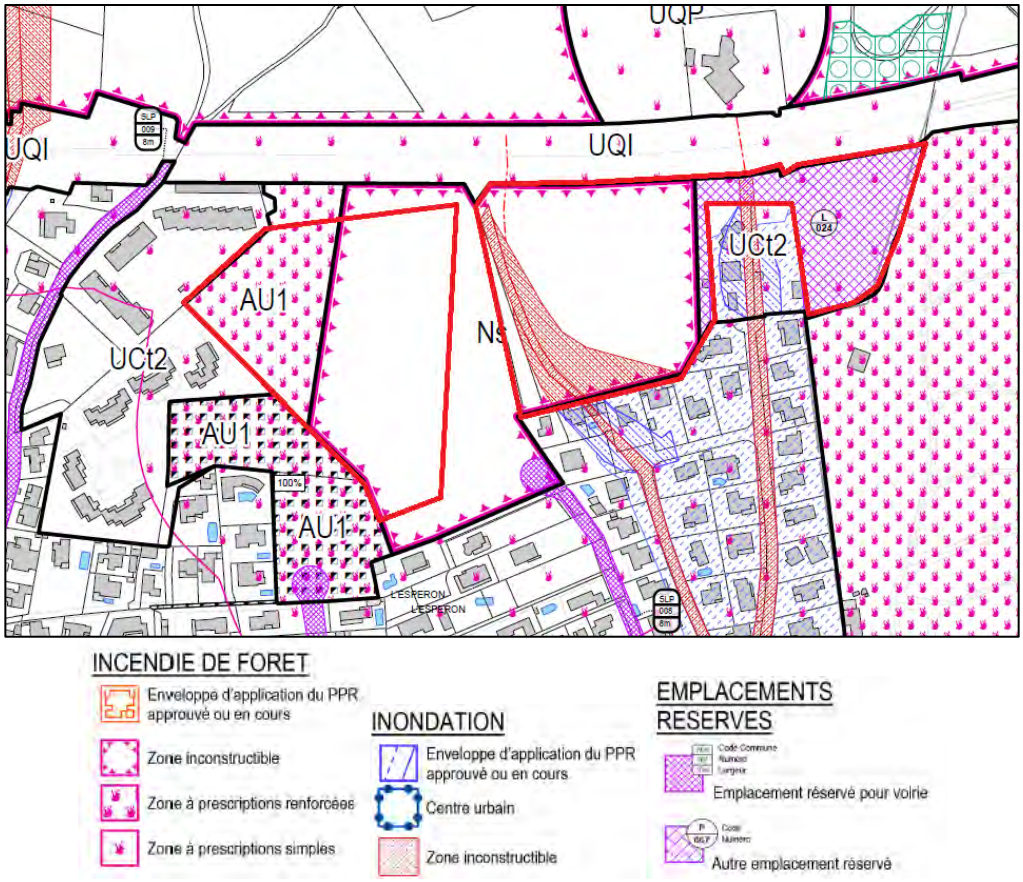
Bus	BUS C8 L055 S108 S109 du réseau de bus de Aix Marseille Provence La Métropole Mobilité
Trains	Gare TER de Sausset-les-Pins à 2,6 kilomètres Gare TGV de Aix-en- Provence à 31 kilomètres Gare TGV de Marseille Saint-Charles à 36 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 20 kilomètres

En résumé :

Sausset-les Pins est une commune située sur le littoral méditerranéen, à proximité de Marseille et Aix-en-Provence.

Les biens immobiliers sont situés dans un environnement résidentiel, composé de petits ensembles collectifs et pavillons. Ils sont toutefois très enclavés et accessibles par des impasses.

Les règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514. Les parcelles concernées sont entourées en rouge sur le plan de zonage ci-dessous.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :

- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées,

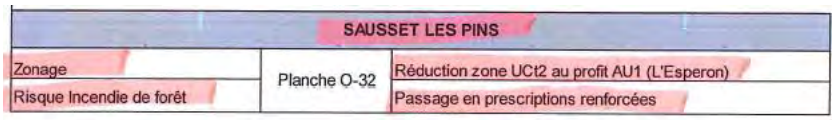
Ces documents sont annexés à la fin du présent rapport.

Selon le certificat d'urbanisme d'information n° CU 013 104 23 H0005 délivré le 14 février 2023 par la Mairie de Sausset-les-Pins, nous avons eu connaissances des dispositions suivantes :

Zonage :

Section	N°	Contenance	Ns	AU1	UCt2
AV	3	17 726 m²	11 876 m²	5 850 m²	
AV	231	744 m²	744 m²		
AV	232	20 185 m²	13 524 m²		6 661 m²
TOTAL		**38 655 m²**	**26 144 m²**	**5 850 m²**	**6 661 m²**

A noter que par jugement n°2007514, le PLUi a été modifié le 20 octobre 2022. La commune de Sausset-les-Pins est concernée par les modifications suivantes :



Ainsi la parcelle AV n°3 qui bénéficiait anciennement d'un zonage UCt2, est désormais concernée par un zonage Ns et AU1.

Servitudes :

AV n°3 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (4%)

AV n°232 : Servitudes relatives aux chemins de fer (14%)

Les terrains sont situés dans une zone faiblement à moyennement exposées (B2) aux mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Droit de préemption :

Les terrains suivants sont situés en zone de Droit de Préemption Urbain Simple :
- AV n°3 (33% AU1),
- AV n°232 (33% UCt2).

Observations et prescriptions particulières :

Les terrains sont situés dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Emplacements réservés :
- AV n°232 est intéressé par l'emplacement L n°24 d'emprise au profit de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE : Extension du centre aéré.

Inondation :

- AV n°232 est en zone inconstructible (R), en zone à prescriptions renforcées (B1) et en zone à prescriptions simples (B2).

Incendie :

- AV n°3 est en zone inconstructible (67% Ns) et en zone à prescriptions renforcées (33% AU1),
- AV n°231 est en zone inconstructible (100% Ns)
- AV n°232 est en zone inconstructible (67% Ns), en zone à prescriptions renforcées (33% UCt2).

Dispositions générales applicables à la zone UCt2 :

Les zones UC permettent notamment le développement de collectifs discontinus. Elles sont constituées par les zones suivantes :
UCt : Zones dans lesquelles les hauteurs de façade maximales sont limitées à 10 mètres de façon à assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire.

- UCt1 avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 20 %.
- UCt2 avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 30 %.

Occupations et utilisations du sol autorisées	- Habitation : logement et hébergement, - Commerce et activité de service : restauration, hôtel, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, cinéma, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole. - Commerce et activité de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : industrie et entrepôt, - Autres activités, usages et affectations des sols : dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage), ICPE, affouillements et exhaussements du sol.
Occupations et utilisations du sol interdites	- Exploitation agricole et forestière : exploitation forestière, - Autres activités, usages et affectations des sols : campings et parcs résidentiels de loisirs, ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol, aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux.

Emprise au sol des constructions	En UCt2, 30 % de la surface du terrain, sauf exceptions permettant une emprise supérieure.
Hauteur des constructions	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : 16 mètres Autres sous-destinations ou destinations : 10 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies	À défaut d'indication sur le règlement graphique, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures, **est supérieure ou égale à 6 mètres.** Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition. La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains opposés par rapport aux emprises publiques ou aux voies existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit : $d \geq \frac{DA}{2}$
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit : $d \geq \frac{DA}{2}$ et $d \geq 3$ mètres
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit : $d \geq \frac{DA}{2}$ et $d \geq 6$ mètres
Qualité des constructions	Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Qualité des espaces libres	La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale, 60 % de la surface du terrain. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme). Les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m².

Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ; ne sont pas pris en compte les arbres plantés.

Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Desserte par les voies publiques ou privées

La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies ou chemins d'accès ainsi que les aires de retournement doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Dispositions générales applicables à la zone AU1 :

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes » Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »

- AUH à vocation principale d'habitat.
- AUHb avec constructibilité plus importante.
- AUE à vocation principale d'activités économiques.
- AUM mixtes.
- AUT à vocation principale de tourisme et loisirs.
- AUQ à vocation principale d'équipement.

AU « strictes » : Zones à urbaniser « strictes » dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi

- AU1 à vocation principale d'habitat.
- AU2 à vocation principale d'activités économiques.
- AU3 mixtes.
- AU4 à vocation principale de tourisme et loisirs.
- AU5 à vocation principale d'équipement.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

Dispositions générales applicables à la zone Ns :

Les zones N correspondent aux zones naturelles. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns : Zones couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

Occupations et utilisations du sol autorisées	Néant.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Exploitation agricole et forestière, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Occupations et utilisations du sol interdites	- Habitation, - Commerce et activité de service, - Equipements d'intérêt collectif et services publics : établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. - Autres activités, usages et affectations des sols : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

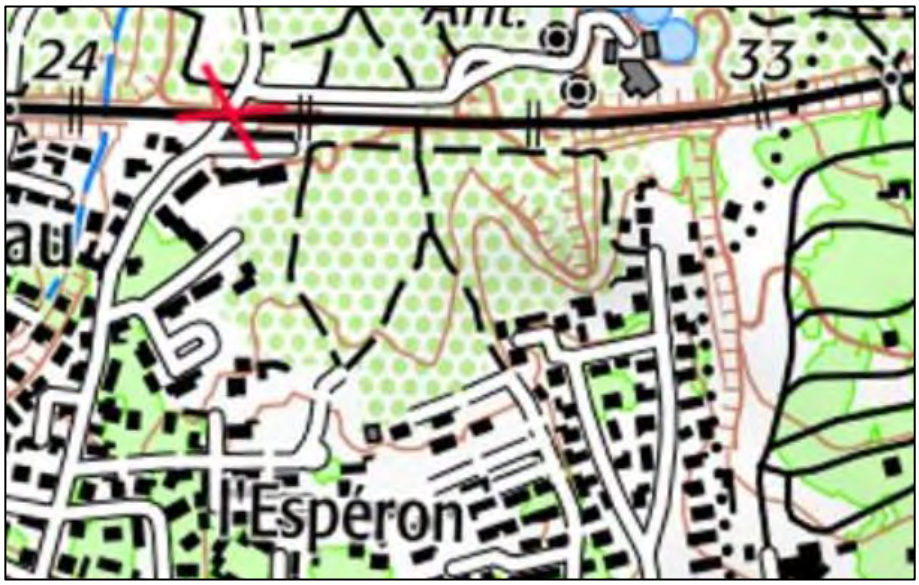
Remarques :

Tous les renseignements ci-dessus sont issus du site de la Métropole Aix Marseille Provence : www.ampmetropole.fr

TERRAIN

Forme	Irrégulière
Déclivité	Oui
Traversant	Oui

Source : cadastre.gouv.fr



Source : Géoportail – Carte topographique IGN

Les parcelles forment deux ensembles séparés par une parcelle appartenant à une tierce personne. L'accès principal s'effectue par cette parcelle où un parking est présent.

Un dénivelé important a été constaté au centre entre ces deux ensembles, formant un vallon.

La carte topographique IGN indique (traits marrons) les courbes de niveaux.

Selon la visite réalisée, les espaces sont occupés par des talus avec des chemins de promenade. Des taillis et des pins sont principalement présents.

A noter qu'à l'Ouest de la parcelle AV n°232, le camping Lou Soleï occupe une partie de la parcelle comme un espace de stockage de gravas et des poubelles. Une habitation légère (sans fondation) est également installée sur cette partie de la parcelle. On y accède uniquement par le camping.

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux contenances cadastrales.

Section	N°	Contenance	Ns	AU1	UCt2
AV	3	17 726 m²	11 876 m²	5 850 m²	
AV	231	744 m²	744 m²		
AV	232	20 185 m²	13 524 m²		6 661 m²
TOTAL		**38 655 m²**	**26 144 m²**	**5 850 m²**	**6 661 m²**

Surface totale retenue : 38 655 m².

SITUATION JURIDIQUE

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Les biens immobiliers sont érigés sur les parcelles AV n°3, 231 et 232 en zone UCt2, AU1 et Ns du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de terrains,
- ⇨ En pleine propriété,
- ⇨ Libres de toute occupation,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens immobiliers sont libres de toute occupation.

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- A proximité de Marseille et Aix-en-Provence,
- Sur le littoral méditerranéen,
- Situé dans une zone résidentielle.

Eléments défavorables :

- Dénivelé important,
- Situation enclavée,
- Desserte routière limitée à des impasses,
- Servitudes d'urbanisme (risques incendie, inondation, etc.),
- Emplacement réservé pour l'extension du centre aéré,
- 68% des surfaces en zone Ns.

Menaces :

- Durcissement des règles d'urbanisme limitant la constructibilité.

Opportunités :

- Ouverture de la zone à urbaniser par une modification du PLU intercommunal, non identifiée à ce jour.

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons les terrains libres de toute occupation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

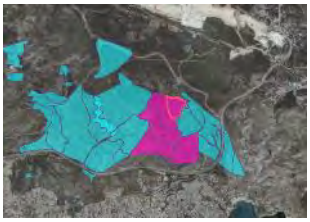
Références :

Nous avons recherché des cessions de terrains non bâtis à Sausset-les-Pins et les communes voisines en fonction des règles d'urbanisme applicables aux parcelles concernées par la présente expertise à savoir :

- En zone naturelle,
- En zone à urbaniser,

En zone naturelle :

Vallon de Jaume – Carry-le-Rouet
Date : 02/12/2021
Code mutation : a8be00e8b095f34d294e684d117958cd
Type de bien : Terrain landes et eaux - Bois
Parcelles : 28 parcelles
Surface : 4 500 503 m²
Montant : 2 934 327 € hors droits ..... **0,65 €/m²**



Le Jas Neuf – Carry-le-Rouet
Date : 16/12/2021
Code mutation : 4d0a21c0be38dc7880f395d3ff27e61d
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : 7 parcelles
Surface : 1 170 654 m²
Montant : 819 500 € hors droits ..... **0,70 €/m²**

En zone à urbaniser :

L'Aiguille - Ensues-La-Redonne
Date : 02/03/2020
Code mutation 0309621fe9322a21ccff6f1ef6afeb0d
Type de bien : Terrain de type terre et pré
Parcelles : B n°52 et 63
Zone AUE : A urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques
Surface : 4 725 m²
Montant : 49 613 € hors droits ..... **10,50 €/m²**

L'Aiguille - Ensues-La-Redonne
Date : 10/12/2019
Code mutation : 2d9a019fec920cc0532c0f2a147652a4
Type de bien : Landes et bois
Parcelles : B n°43 et 93
Zone AUE : A urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques
Surface : 5 855 m²
Montant : 63 438 € hors droits ..... **10,83 €/m²**

Commentaires :

Concernant les surfaces situées en zone AU1, celles-ci sont en zone à urbaniser dite fermée. Elles ne bénéficient pas de réseaux à proximité leur permettant d'être viabilisées. Nous retenons donc une valeur vénale de 50 €/m² hors droits compte tenu d'une vocation principale d'habitat et de la présence en mitoyenneté de petits collectifs.

Les surfaces situées en zone UCt2 soumises à un emplacement réservé pour l'extension du centre aéré sont valorisées à hauteur de 40 €/m² hors droits. Seule une collectivité telle que la mairie de Sausset-les-Pins pourrait acquérir cette parcelle.

S'agissant des parcelles situées en zone Ns, elles sont inconstructibles au regard des règles d'urbanisme. Nous retiendrons une valeur de 1 €/m² pour ces surfaces.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Méthode par comparaison					
Section	**N°**	**Zonage**	**Surface en m²**	**Valeur vénale /m² hors droits**	**Valeur vénale hors droits**
AV	3	AU1	5 850 m²	50,00 €/m²	292 479 €
		Ns	11 876 m²	1,00 €/m²	11 876 €
		Sous-total	***17 726 m²***	**-**	***304 355 €***
	231	Ns	744 m²	1,00 €/m²	744 €
		Sous-total	***744 m²***	**-**	***744 €***
	232	UCt2	6 661 m²	40,00 €/m²	266 442 €
		Ns	13 524 m²	1,00 €/m²	13 524 €
		Sous-total	***20 185 m²***		***279 966 €***
TOTAL			**38 655 m²**	**15,14 €/m²**	**585 065 €**
Valeur vénale arrondie :					**590 000 €**

Valeur vénale des biens immobiliers par la méthode par comparaison :

590 000 € hors droits et frais de mutation.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des biens immobiliers :

590 000 € hors droits et frais de mutation.
(Cinq cent quatre-vingt-dix mille euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**
- **Certificat d'urbanisme**

PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
SAUSSET-LES-PINS

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 05/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

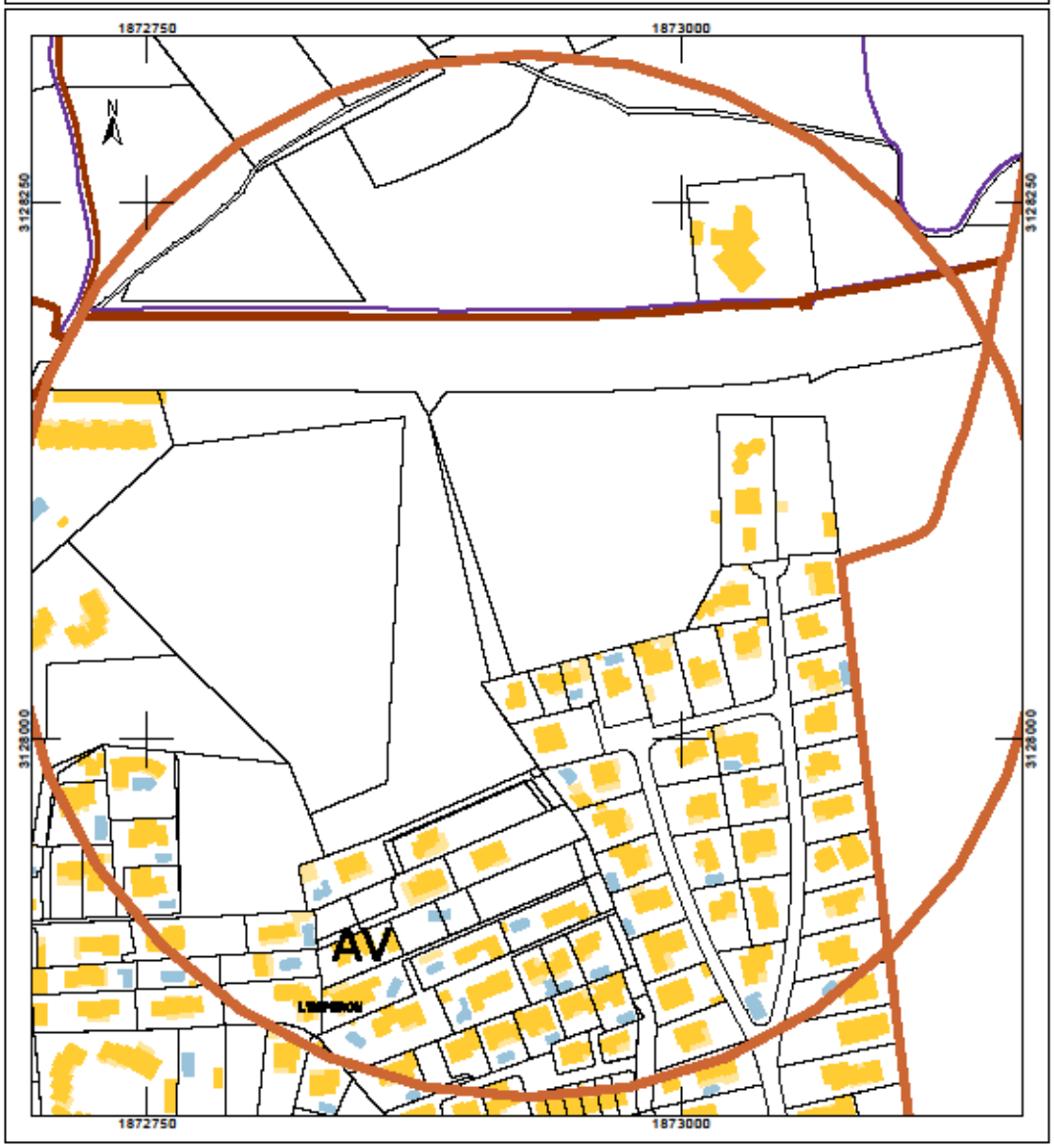
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT D'URBANISME

REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement d'Istres
MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS
13960

DOSSIER : N° CU 013 104 23 H0005
Déposé le : **13/02/2023**
Demandeur : **EUROFLEMMING EXPERTISE**
Sur un terrain sis à : **L'ESPERON à SAUSSET LES PINS (13960)**
Référence(s) cadastrale(s) : **13104 AV 231, 13104 AV 232, 13104 AV 3**

COMMUNE de SAUSSET LES PINS

CERTIFICAT D'URBANISME SIMPLE INFORMATION
Délivré par le Maire
au nom de la commune de SAUSSET LES PINS

Le Maire de la Commune de SAUSSET LES PINS

Vu la demande présentée le 13/02/2023 par EUROFLEMMING EXPERTISE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastré : 13104 AV 231, 13104 AV 232, 13104 AV 3
- Situé : L'ESPERON à SAUSSET LES PINS (13960)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
Vu la délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 19 novembre 2021, modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 30 juin 2022, et la situation des terrains en zones Ns, UCt2 et AU1.

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CU 013 104 23 H0005 1/4

Article 2

Le terrain **AV 231** est situé en zone Ns du Plan Local d'Urbanisme PLUi.
Le terrain **AV 232** est situé en zone Ns (67%) et en zone UCt2 (33%) du PLUi.
Le terrain **AV 3** est situé en zone Ns (67%) et en zone AU1 (33%) du PLUi faisant suite à son évolution prenant en compte le jugement n°2007514 approuvé le 20/10/2022. (Voir pièces jointes : annexe à la délibération et extrait cartographique).

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques pour **AV 3** (4%).

- Servitudes relatives aux chemins de fer pour **AV 232** (14%)

- Les terrains sont situés dans une zone faiblement à moyennement exposée (B2), aux mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles (Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles – Arrêté Préfectoral en date du 26 juillet 2007)

Article 3

Les terrains **AV 3** (33% AU1) et **AV 232** (33% UCt2) sont situés en zone de Préemption Urbain Simple (D.P.U) dont l'exercice est transféré à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, suite à l'arrêté en date du 26 décembre 2017 constatant la carence en vertu de l'article L 302-9-1 du C.C.H. La décision de préemption pourra intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la DIA en Mairie en vertu de l'article R 213-7 du Code de l'Urbanisme.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée).
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Participation pour l'assainissement collectif (L 332-6-12-a) du code l'urbanisme
- T.A. (Taxe d'Aménagement) part communale 5%
- T.A. (Taxe d'Aménagement) part départementale 1.55%
- Redevance d'Archéologie Préventive 0.64%

Article 5

Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison de :

- Modification du PLUi

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle
- Déclaration préalable exemptée de permis de construire
- Demande de permis de construire

Article 7

Observations et prescriptions particulières :

- Les terrains sont situés dans une zone de présomption de prescription archéologique

- Emplacements réservés :
  - Le terrain **AV 232** est intéressé par l'emplacement réservé n° L 24 d'emprise au profit de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE.

- Inondation :
  - Le terrain **AV 232** est situé en zone inconstructible (R), en zone à prescriptions renforcées (B1) et en zone à prescriptions simples (B2).

- Incendie de forêt :
  - Le terrain **AV 3** est situé en zone inconstructible (67% Ns) et en zone à prescriptions renforcées (33% AU1)
  - Le terrain **AV 231** est situé en zone inconstructible (100% Ns)
  - Le terrain **AV 232** est situé en zone inconstructible (67% Ns) et en zone à prescriptions simples (33% UCt2)

- Les terrains étant situés en zone sismique 3 (modérée), concerné par le respect des règles des normes de constructions parasismiques dites « règles Eurocode 8 ».

- Les terrains sont situés dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêtés préfectoraux en date des 24 mai et 7 juin 2000)

- Les terrains sont situés dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêtés préfectoraux en date des 19 juillet et 10 août 2001)

- Les terrains sont situés dans le périmètre de protection contre les termites et les mérules défini par délibération n° 15 du 22 septembre 2015.

- Les terrains **AV 3** et **AV 231** sont concernés par le zonage règlementaire pluvial de la commune Zone 2.

- Le terrain **AV 232** est concerné par le zonage réglementaire pluvial de la commune Zone 1 (57%) et Zone 2 (43%).

- Le projet de construction est susceptible de faire partie des catégories de construction pour lesquelles des attestations doivent être produites au titre des articles R 111-20, R 111-20-1, R 111-20-2, R 131-26 ou R 131-28 du CCH (à adapter selon cas) en application des articles R 431-16i et R 462-4-1 du code de l'urbanisme.

Article 8

Formalités administratives préalables à l'opération :

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 304,90 euros.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

SAUSSET LES PINS, le 14/02/2023

Le Maire
Maxime MARCHAND

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CU 013 104 23 H0005 4/4

ANNEXE 8.6 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - TERRAINS (SAINT-CHAMAS)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

D'un terrain situé :

Les Lauvasses
13250 SAINT-CHAMAS

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	Les Lauvasses 13250 SAINT-CHAMAS
Usage des biens	Foncier
Statut de détention	Pleine propriété
Assiette cadastrale	D n°99 pour une contenance de 7 940 m²
Conditions d'occupation	Libres de toute occupation
Méthode par comparaison	7 900 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par comparaison
Valeur vénale retenue	**7 900 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
Expert Immobilier – REV

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 14

SURFACES 16

SITUATION JURIDIQUE 17

CONDITIONS D'OCCUPATION 17

VALORISATION 18

ELEMENTS D'APPRECIATION 18

ESTIMATION 19

CONCLUSION 24

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage de foncier sis :

Les Lauvasses
13250 SAINT-CHAMAS

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021,

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :
- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées (en annexe du présent rapport).

Méthodes :

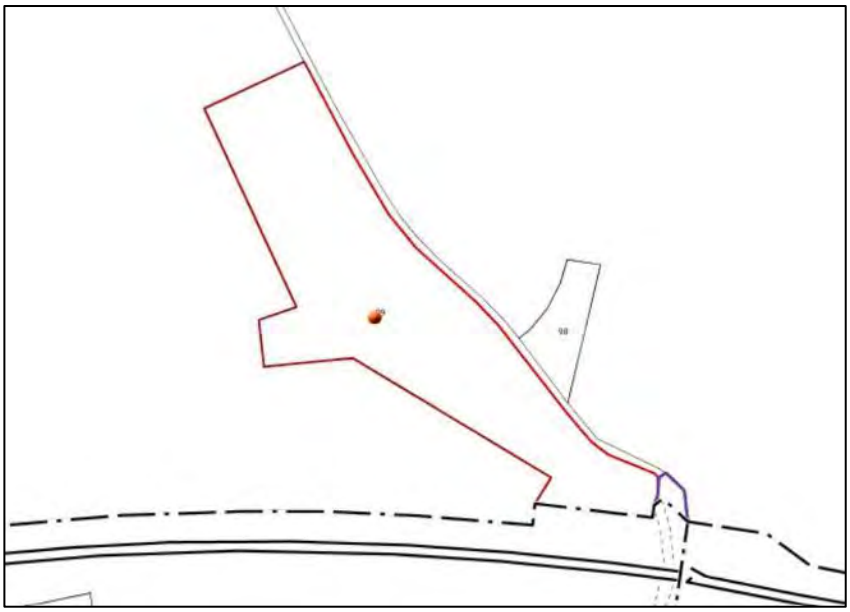
Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Biens immobiliers à usage de terrains situés :

Les Lauvasses
13250 SAINT-CHAMAS



Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
D	99	Les Lauvasses	7 940 m²
Contenance totale :			**7 940 m²**

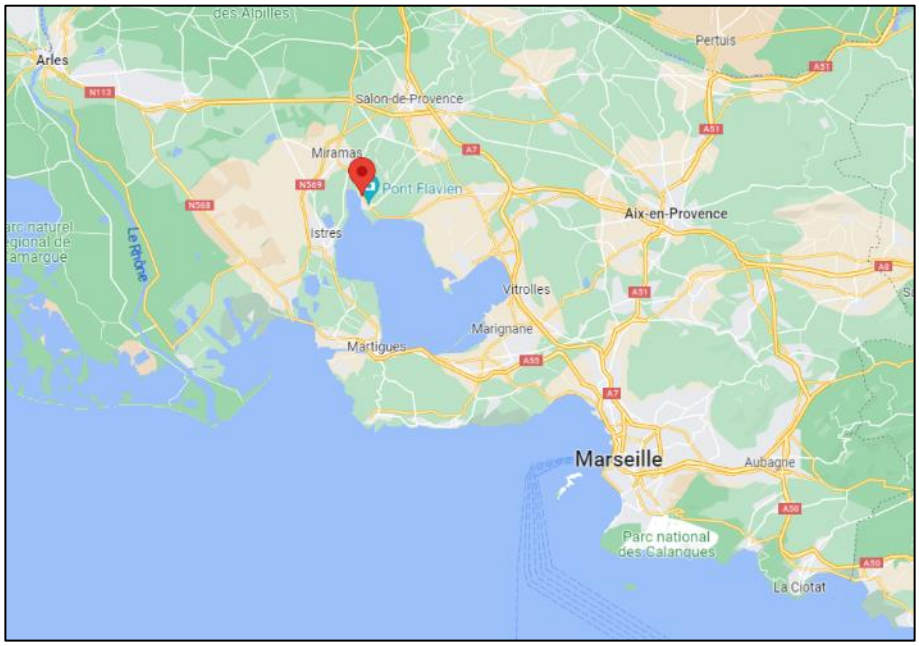
Consistant en :

Une parcelle de terrain non bâtie située sur la commune de Saint-Chamas.

Nota Bene :
A noter qu'aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Aussi, nous pourrions revoir les informations communiquées ci-dessus si nous avions connaissance de ce dernier.

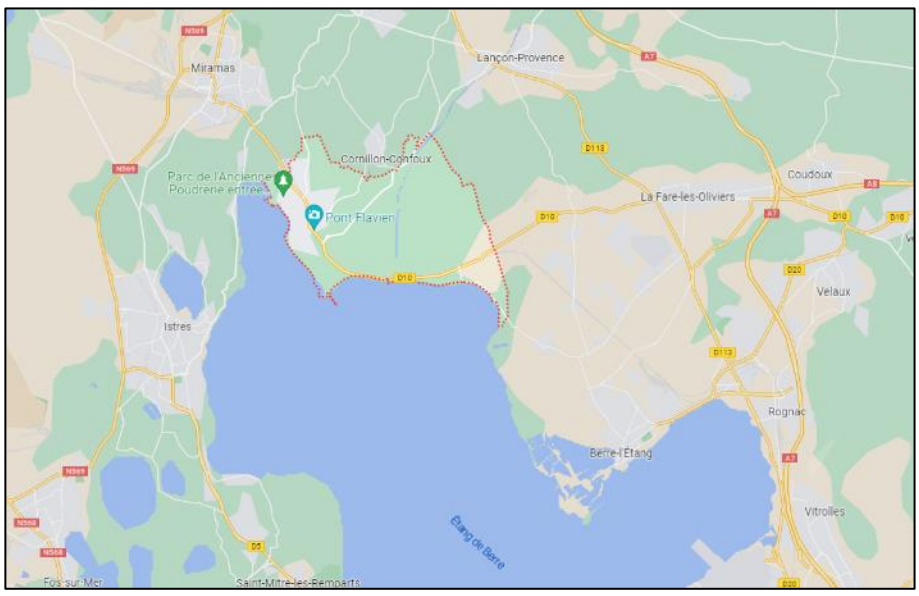
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Saint-Chamas est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, dans la région de Provence – Alpes - Côte d'Azur, au bord de l'Etang de Berre. Située entre Aix-en-Provence et Arles et à proximité immédiate de Istres et Salon-de-Provence, la commune bénéficie d'une desserte aisée.



Source : Google Maps

Les communes limitrophes sont : Cornillon-Confoux et Miamas au Nord-Ouest, Cornillon-Confoux au Nord, Lançon-Provence à l'Est. En 2020, la ville comptait 8 617 habitants, soit une densité de population de 323 hab/km².



Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés dans le lieu-dit Les Lauvasses, en bordure Nord de la voie ferrée et à proximité de la centrale hydroélectrique et de la centrale électrique de Saint-Chamas.

Saint-Chamas
Lidl
D10
D70
D15
D79
D16
D10
D10
D10

Les dessertes routières :

⇨ Route départementale D10 qui relie Saint-Chamas aux autoroutes A7 et A8.

Les dessertes en transports en commun :

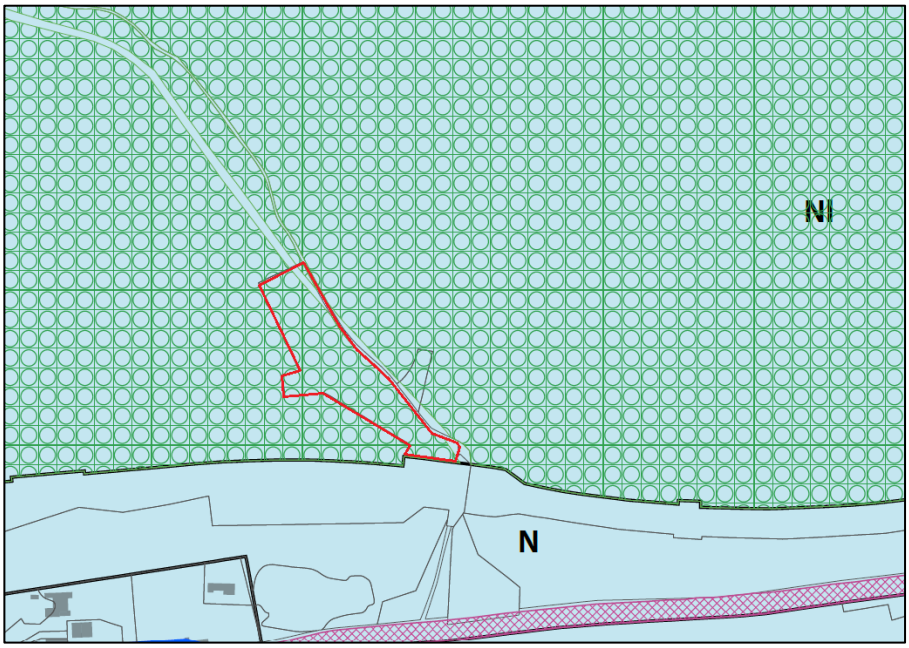
Trains	Gare TGV de Aix-en- Provence à 36 kilomètres
Avions	Aéroport de Marignane à 25 kilomètres

En résumé :

Saint-Chamas est une commune située sur l'Etang de Berre.

Les biens immobiliers sont situés en bordure de voie ferrée. Ils sont accessibles par la route vers l'usine de traitement de l'eau de la Société du Canal de Provence.

Les règles d'urbanisme applicables à la parcelle D n°99 sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme de Saint-Chamas** adopté le 1er août 2008 et modifié le 22 janvier 2018.



Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.saint-chamas.com

Section	N°	Contenance	Nl
D	99	7 940 m²	7 940 m²
TOTAL		**7 940 m²**	**7 940 m²**

La parcelle concernée est située en zone **Nl**, correspondant à une zone naturelle.

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :
- Un secteur Nt relatif à l'aménagement à vocation touristique et de loisirs, à la protection et à la valorisation du secteur ;
- Un secteur Nl relatif aux espaces naturels remarquables au titre de l'article L.121-23 à L.121-26 du code de l'urbanisme.

Pour réaliser le présent rapport, nous avons obtenu de la part des autorités compétentes :
- Un certificat d'urbanisme informatif des parcelles concernées.

Ce document est annexé à la fin du présent rapport.

Dispositions générales applicables à la zone Nl :

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles soumises à conditions.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Eau potable : Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé, ce mode d'alimentation en eau est admis, dans le respect de la règlementation en vigueur, en l'absence de réseau public, pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées et dans l'attente de sa réalisation. L'extension mesurée des maisons unifamiliales est tolérée, celle des autres constructions est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire. Assainissement : Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.
Superficie minimale des terrains constructibles	Néant.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m de la limite d'emprise publique actuelle ou future des voies publiques conformément au document graphique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
Emprise au sol	L'extension des bâtiments d'habitation existants autres que directement nécessaires à une exploitation agricole est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant inclus). L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants autorisée est de 100 m².

Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximum ne peut excéder 7 mètres mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit. La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.
Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis et contribuer à l'harmonie de leur environnement par les bonnes proportions de leurs volumes.
Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.
Espaces libres et plantations, végétalisation du bâti	Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

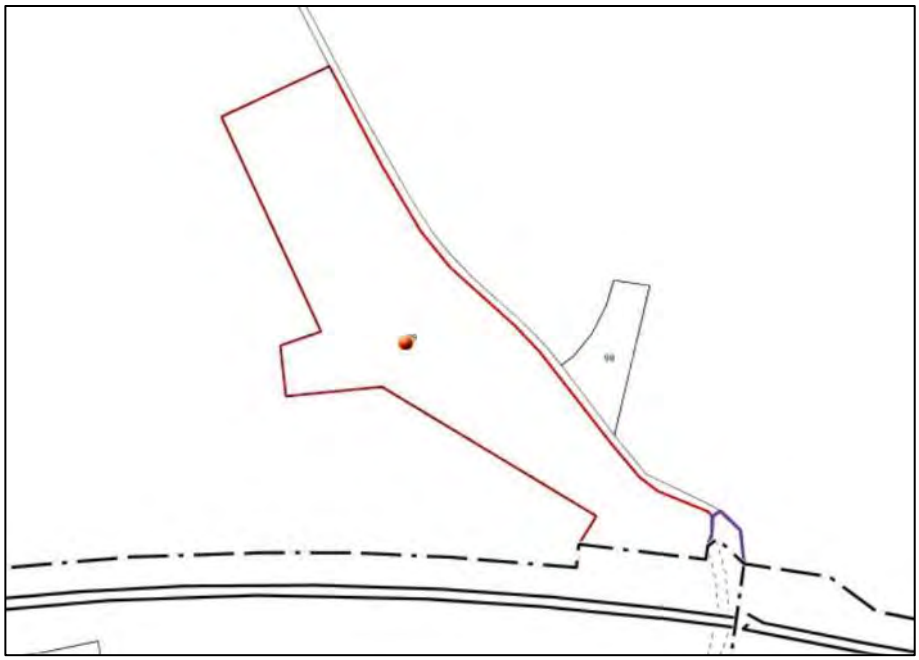
Remarques :

Tous les renseignements ci-dessus sont issus du site de la Mairie de Saint-Chamas : www.saint-chamas.com

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS

TERRAIN

Forme	Irrégulière
Déclivité	Oui
Traversant	Oui



Source : cadastre.gouv.fr

Source : Géoportail de l'Urbanisme

La parcelle est de forme irrégulière, bordée par une route. On accède à l'ensemble par une route fermée par une barrière.

Le terrain est une lande avec des taillis, des pins et quelques oliviers.

SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux contenances cadastrales.

Section	N°	Contenance
D	99	7 940 m²
TOTAL		**7 940 m²**

Surface totale retenue : 7 940 m².

SITUATION JURIDIQUE

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Les biens immobiliers sont un terrain sur la parcelle D n°99 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Chamas adopté le 1er août 2008 et modifié le 22 janvier 2018.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de terrains,
- ⇨ En pleine propriété,
- ⇨ Libres de toute occupation,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens immobiliers sont libres de toute occupation.

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- Bordé par une route,
- Route départementale à proximité,
- A proximité de l'Etang de Berre.

Eléments défavorables :

- Proche de centrales électriques et de station de traitement de l'eau,
- Inconstructible,
- Classé Espace Boisé Classé rendant les coupes interdites.

Menaces :

- Néant.

Opportunités :

- Néant.

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

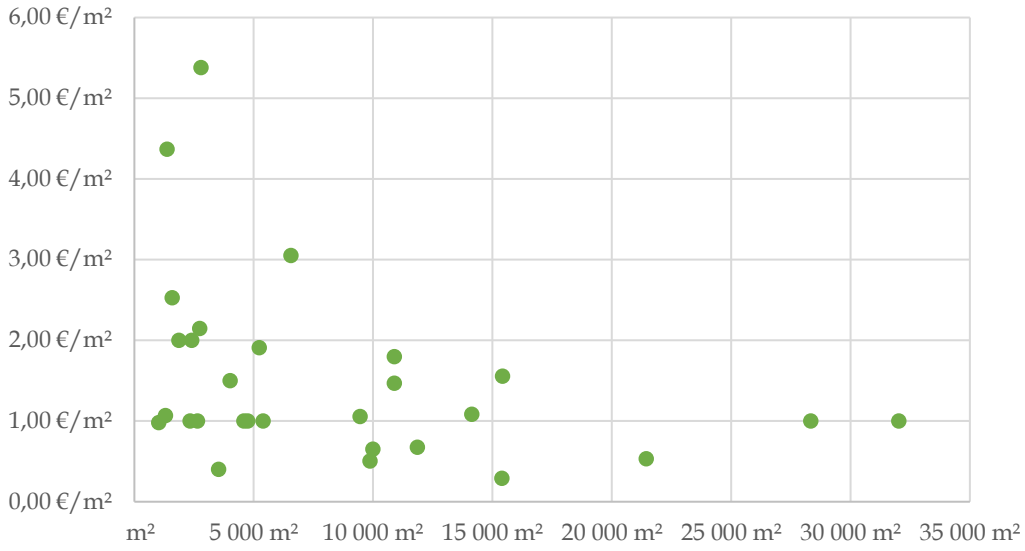
Nous estimons les terrains libres de toute occupation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

Nous avons recherché des transactions de ventes de terrains naturels d'une surface supérieure à 1 000 m² dans un rayon de 5 kilomètres autour des biens immobiliers.

Les valeurs métriques varient entre 0,29 €/m² et 5,38 €/m² avec une valeur médiane de 1,06 €/m². Ces valeurs s'entendent tous zonages confondus, hors terrains à bâtir.



Toutes les références ont été détaillées dans le tableau ci-dessous.

Nous avons ensuite sélectionné les références situés en zone N uniquement (excluant les parcelles en zone agricoles notamment).

Références de cessions de terrains naturels							
Date		Adresse	Ville	Type de terrains	Surface parcelle	Montant hors droits	Montant en €/m²
17/05/2022	594543a2bf307af072cb99030bd9e8f5	Le Creux Du Pin	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	2 738 m²	5 883 €	2,15 €/m²
23/03/2022	7d3c513007e5b7fb061e520b7db4fd3e	Le Castellas	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	4 020 m²	6 030 €	1,50 €/m²
25/01/2022	5cb91acca7cd31fdf8976038b3e1a2a4	Le Lis	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	15 430 m²	24 000 €	1,56 €/m²
03/12/2021	0bcd646432521f8de2d8309ca008ac70	La Cadeniere	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	28 340 m²	28 340 €	1,00 €/m²
21/10/2021	fc3156908eec3262f183fd048a8fb0e4	Les Plaines Sud	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	2 408 m²	4 816 €	2,00 €/m²
12/10/2021	be992c61b9a33e08771865f6e48dd4ed	Pailler	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	9 995 m²	6 500 €	0,65 €/m²
04/10/2021	75cfd759871333b2292805fd2514d3cf	Goufran	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	32 031 m²	32 031 €	1,00 €/m²
23/08/2021	d6606bc2e12535ef3ea3f21baf313b57	Beaume Cornillone	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	5 395 m²	5 395 €	1,00 €/m²
19/05/2021	2c199fab2610c4a818ca4ac94893a4d8	La Rabassiere	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	10 900 m²	19 600 €	1,80 €/m²
22/12/2020	950fd879a82891763624699e368f542e	Baumadissons	GRANS	Terrain forestier	5 234 m²	10 000 €	1,91 €/m²
27/10/2020	fc63b93ee64a63d80bfd3e0422c9e6de	La Ferrage	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	2 645 m²	2 645 €	1,00 €/m²
13/03/2020	6e1966de1fa9f1abf7933c707f82e350	Les Tuilieres	MIRAMAS	Terrain forestier	15 402 m²	4 467 €	0,29 €/m²
10/03/2020	8736f44f1da8c53ea970fde426b8c318	Courroyes	MIRAMAS	Terrain forestier	3 532 m²	1 413 €	0,40 €/m²
18/11/2019	191349bc7e78acbe7a03b79a33d619fe	Cros De Gandin	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	6 557 m²	20 000 €	3,05 €/m²
31/10/2019	dc661a6fa08f5bef5065a3c68f71a629	Combe De Ratier	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	4 750 m²	4 750 €	1,00 €/m²
14/10/2019	626b40cbbbea7ebf02c054d30eed064f	La Cadeniere	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	11 857 m²	8 000 €	0,67 €/m²
30/10/2018	e7e87d068d0f10f6f2cc772c78933d96	Loutout Redon	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	1 373 m²	6 000 €	4,37 €/m²
24/10/2018	89b45342500e8d22ca97a882cb9ff5d1	Grattes	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	14 138 m²	15 344 €	1,09 €/m²
02/10/2018	d99aee4998cf9959e538a53695bf4dc1	Les Costes-Nord	CORNILLON-CONFOUX	Terrain forestier	21 448 m²	11 400 €	0,53 €/m²
26/09/2018	4558360092a32e64f2cabc2a86c22651	Le Desesplan-Est	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	1 875 m²	3 750 €	2,00 €/m²
18/09/2018	7c927e698629bb6720b084d60e0fc156	La Rabassiere	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	10 900 m²	16 000 €	1,47 €/m²
25/07/2018	fa6a6efc8bc14ff84d38b917924a0066	Les Courroyes Hautes	MIRAMAS	Terrain landes et eaux	1 310 m²	1 400 €	1,07 €/m²
19/07/2018	10e45ca2f2ff32fc7c7d7e436609f7c2	La Grande Bastide	CORNILLON-CONFOUX	Terrain landes et eaux	2 788 m²	15 000 €	5,38 €/m²
03/05/2018	68bba852d51e48c9dac204ef18910ae7	Plantades	GRANS	Terrain landes et eaux	1 583 m²	4 000 €	2,53 €/m²
19/04/2018	d07aca5cff7afd4671623c023032642c	Le Bion	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	9 880 m²	5 000 €	0,51 €/m²
26/03/2018	4207037c256d2000024e97d4e89b0ab7	Le Castellas	CORNILLON-CONFOUX	Terrain landes et eaux	2 332 m²	2 332 €	1,00 €/m²
12/02/2018	2c26b53d048840e91ccbad088a2f45a1	Camp Long	CORNILLON-CONFOUX	Terrain landes et eaux	9 460 m²	10 000 €	1,06 €/m²
30/01/2018	f6126e31ccbd7b032a6b4e6d2539c9c2	Beaumavoure	SAINT CHAMAS	Terrain landes et eaux	1 020 m²	1 000 €	0,98 €/m²
02/08/2017	f66edb2b83f9c692dadc92da77ae52ca	Le Creux Du Pin-Sud	SAINT CHAMAS	Terrain forestier	4 595 m²	4 595 €	1,00 €/m²

Source : DVI-CEIF

La Cadenière – Saint-Chamas
Date : 03/12/2021
Code mutation : 0bcd646432521f8de2d8309ca008ac70
Type de bien : Terrain landes et eaux
Parcelles : D 168 – D 342 – D 492
Surface : 28 340 m²
Landes : 28 340 m²
Montant : 28 340 € hors droits ..... **1 €/m²**

Pailler – Saint-Chamas
Date : 12/10/2021
Code mutation : be992c61b9a33e08771865f6e48dd4ed
Type de bien : Terrain forestier
Parcelles : B 488 – B 489
Surface : 9 995 m²
Taillis simples : 9 995 m²
Montant : 6 500 € hors droits ..... **0,65 €/m²**

Goufran – Cornillon-Confoux
Date : 04/10/2021
Code mutation : 75cfd759871333b2292805fd2514d3cf
Type de bien : Terrain forestier
Parcelles : A 830 - A 215 - A 831
Surface : 32 031 m²
Terres : 5 124 m² - Bois : 26 907 m²
Montant : 32 031 € hors droits ..... **1 €/m²**

Beaume Cornillone – Cornillon-Confoux
Date : 23/08/2021
Code mutation : d6606bc2e12535ef3ea3f21baf313b57
Type de bien : Terrain forestier
Parcelle : A 115
Surface : 5 395 m²
Bois : 5 395 m²
Montant : 5 395 € hors droits ..... **1 €/m²**

Les Tuilières - Miramas
Date : 13/03/2020
Code mutation : 6e1966de1fa9f1abf7933c707f82e350
Type de bien : Terrain forestier
Parcelles : BA 3 – BA 23 – BA 25 – AZ 24
Surface : 15 702 m²
Vergers : 2 309 m² - Taillis simples : 13 393 m²
Montant : 4 467 € hors droits ..... **0,29 €/m²**

Combe de Ratier – Cornillon-Confoux
Date : 31/10/2019
Code mutation : dc661a6fa08f5bef5065a3c68f71a629
Type de bien : Terrain forestier
Parcelle : B 229
Surface : 4 750 m²
Bois : 4 750 m²
Montant : 4 750 € hors droits ..... **1 €/m²**

Les Costes-Nord – Cornillon-Confoux
Date : 02/10/2018
Code mutation : d99aee4998cf9959e538a53695bf4dc1
Type de bien : Terrain forestier
Parcelles : C 281 – C 283
Surface : 21 448 m²
Bois : 21 448 m²
Montant : 11 400 € hors droits ..... **0,53 €/m²**

Commentaires :

Ainsi les références pour des terrains situés en zone naturelle (N) indiquent des valeurs comprises entre 0,29 €/m² et 1 €/m².

Nous considérons que les biens immobiliers sont situés à proximité de la route départementale et sont aisément accessibles.

Nous retiendrons une valeur vénale de 1 €/m² hors droits pour la parcelle D n°99.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Méthode par comparaison					
Section	N°	Zonage	Surface en m²	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
D	99	Nl	7 940 m²	1,00 €/m²	7 940 €
Valeur vénale arrondie :					7 900 €

Valeur vénale des biens immobiliers par la méthode par comparaison :

7 900 € hors droits et frais de mutation.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des biens immobiliers à la date du présent rapport comme suit :

Valeur vénale des biens immobiliers :

7 900 € hors droits et frais de mutation.
(Sept mille neuf cents euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**
- **Certificat d'urbanisme**

PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
SAINT CHAMAS

Section : D
Feuille : 000 D 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 05/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

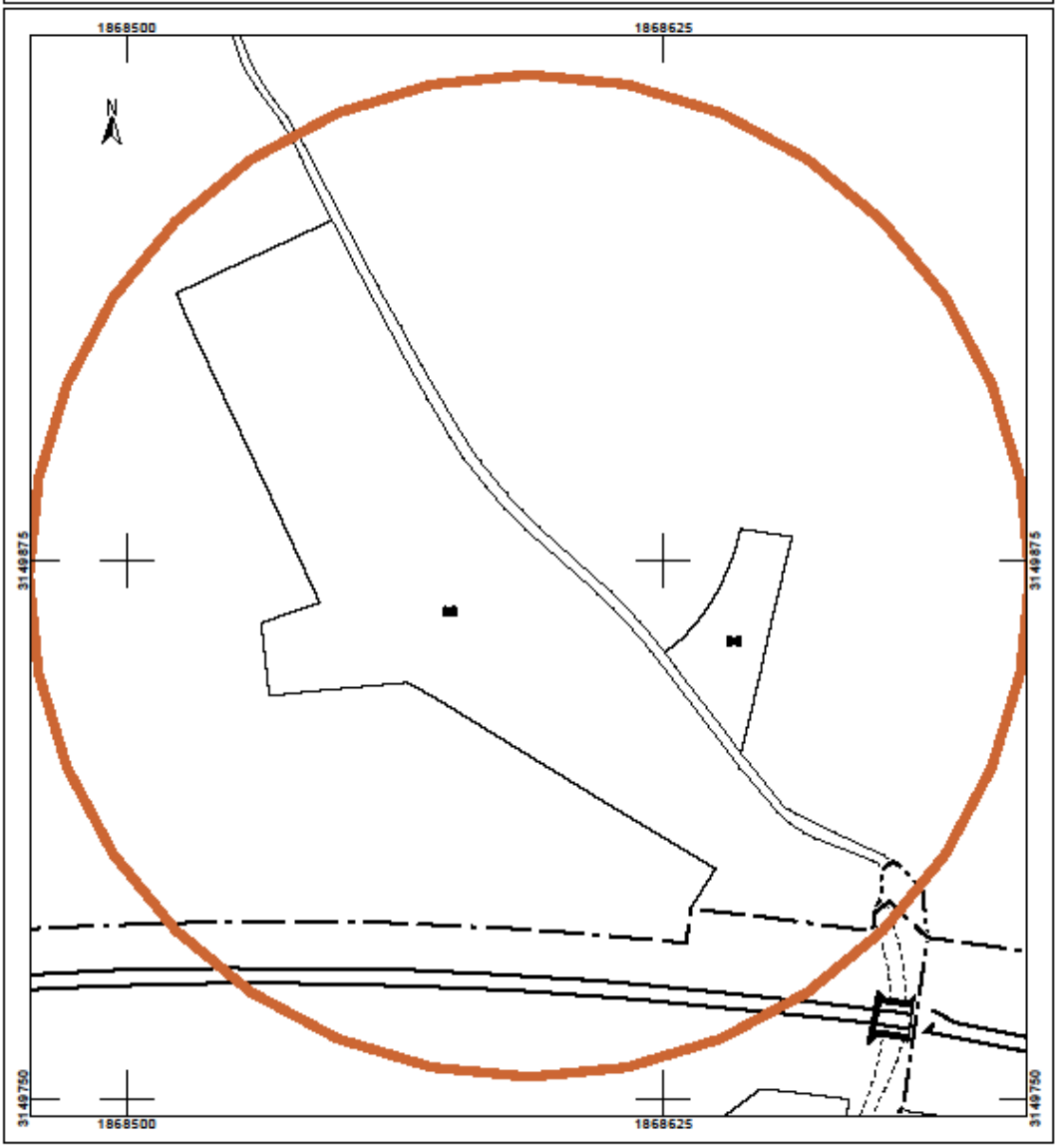
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 54 00 -fax
cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT D'URBANISME

Saint-Chamas

Service Urbanisme - Cadastre
Hôtel de Ville – 13250 Saint-Chamas
Tél. 04 90 44 52 00 – Fax. 04 90 44 52 30

COMMUNE de SAINT CHAMAS
****

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		*Référence dossier:*
Type de demande	**Certificat d'urbanisme d'information**	**N° CU 013 092 23 G0005**
Déposée le	**20/02/2023**	
Par :	**EUROFLEMMING EXPERTISE**	
Demeurant à :	**10 RUE CHARDIN** **75016 PARIS 16**	
Sur un terrain sis	**LES LAUVASSES** **92 D 99**	Superficie : 7940 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Chamas approuvé le 20 juin 2013 et sa modification N° 1 approuvée le 18 mai 2018,
Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé LES LAUVASSES (cadastré 92 D 99), présentée le 20/02/2023 par EUROFLEMMING EXPERTISE, et enregistrée par la mairie de SAINT CHAMAS sous le numéro CU 013 092 23 G0005 ;

CERTIFIE :

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article DEUX :
Le terrain est situé dans : - Plan local d'urbanisme (P.L.U.) (Règlement ci-joint)
Zone(s) et Emprise au Sol :
Zone PLU : Nl
Emprise au sol : L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250m2 (existant inclus). L'emprise au sol maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants autorisée est de 100m2.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier - Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitudes aéronautiques de dégagement,
- Espaces boisés classés,
- Espaces proches du rivage à la DTA,
- Zone sismique 3,
- Retrait gonflement des argiles : zone B2 faiblement à moyennement exposée,
- Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation,
- Zone d'aléa hydrogéomorphologique fort.

Article TROIS : Le terrain est situé dans une zone de : Espace naturel sensible (E.N.S.)
Au bénéfice de l'Etat depuis le 1er janvier 2021, en application des articles L.5217-2 et L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales portant transfert de la « compétence aménagement de l'espace métropolitain » des différents droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme.

Article QUATRE : Les taxes et participation suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA),
- Redevance d'archéologie préventive (RAP),
- Participation pour assainissement collectif : PAC (art. L.332-6-1-2 a),
- Participations pour équipements publics exceptionnels : PEPE (articles L 332-6-1-2 c et L.332-8 du code de l'urbanisme),
- Participation pour équipements propres (articles L 332-15 du code de l'Urbanisme),
- Participation conventionnelle pour le financement d'un Projet Urbain Partenarial « PUP ».

Fait à SAINT CHAMAS, Le 21/02/2023

Pour le Maire et par délégation
L'Adjoint à l'Urbanisme, Economie, Commerce et Artisanat

Jean-Claude CADIOU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être proroge par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ANNEXE 8.7 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - PARKINGS ET BUREAU (MARSEILLE)

Euroflemming Expertise

RAPPORT D'EXPERTISE DETAILLE

EN VALEUR VENALE

De lots de copropriété situés :

73-75, avenue de la Canebière
46-54, rue Thubaneau
13001 MARSEILLE

Date de valeur : 1er mars 2023

10, rue Chardin 75016 PARIS - Tél. : 01 44 20 09 30 - Fax : 01 44 20 09 35

RCS Paris 501 502 660 - N° T.V.A. intracommunautaire : FR 65501502660

www.euroflemming.fr

EXECUTIVE SUMMARY

INSTRUCTIONS ET BASES DE L'EVALUATION

Date de valeur	1er mars 2023
Demandeur	**Cabinet LEDOUBLE**
Cadre de la mission	Dans le cadre d'un retrait de cote
Conformité	Cette évaluation est réalisée conformément : - Aux normes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5ème édition, mars 2017, - Aux normes d'évaluation du Red Book, Valuation Standards de la RICS au 31 janvier 2020, - Aux normes d'évaluation européenne, European Valuation Standards (EVS 2020) de TEGoVA, - Aux normes d'évaluation internationale, International Valuation Standards (IVS), - Aux recommandations de l'AMF.
Conflit d'intérêt	Après vérification, la société Euroflemming Expertise ne se trouve pas en conflit d'intérêt pour cette mission.
Confidentialité et responsabilité	Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'Expert. Euroflemming Expertise engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements. Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.
Date de la visite	06 février 2023
Présence lors de la visite	Visite extérieure et intérieure de l'intégralité des biens, en présence de Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

SYNTHESE DE L'EVALUATION

Adresse	73-75, avenue de la Canebière 46-54, rue Thubaneau 13001 MARSEILLE
Usage des biens	Bureaux et parkings
Statut de détention	Copropriété
Assiette cadastrale	801 D n°22 pour une contenance de 3 128 m²
Surface utile totale	60 m² de bureaux et 135 unités de parkings
Conditions d'occupation	Loué à plusieurs locataires dans le cadre de baux civils
Revenus annuels	*Non communiqués*
Valeur locative de marché	200 400 € hors taxes et hors charges
Méthode par la capitalisation	2 870 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode par comparaison	2 770 000 € hors droits et frais de mutation
Méthode retenue	Méthode par capitalisation
Valeur vénale retenue	**2 870 000 € hors droits et frais de mutation**

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

SOMMAIRE

MISSION 5

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 6

DESIGNATION 6

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT 7

URBANISME 10

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS 11

SURFACES 14

SITUATION JURIDIQUE 15

CONDITIONS D'OCCUPATION 15

MARCHE ET VALORISATION 16

LE MARCHE 16

ELEMENTS D'APPRECIATION 19

ESTIMATION 20

SYNTHESE 27

CONCLUSION 28

MISSION

Dans le cadre d'un retrait de cote, la société LEDOUBLE, située 8, rue Halévy à Paris 9ème, représentée par Madame Agnès PINIOT, nous a demandé de procéder à l'estimation en valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de parkings sis :

73-75, avenue de la Canebière
46-54, rue Thubaneau
13001 MARSEILLE

Nous avons reçu l'ordre de réaliser le rapport selon la lettre de mission en date du 25 janvier 2023. Les clauses de ce contrat seront reprises à la fin du présent rapport dans la partie « Dispositions contractuelles ».

Visite :

Les locaux ont été visités le 06 février 2023 par Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX, Expert près la Cour d'appel de Paris, MRICS, RV REV et Clémence PONSART, REV-CEIF.

Documents fournis pour réaliser le rapport d'expertise :

- Rapport d'expertise du Cabinet CREST EXPERTISES en date du 30 mars 2021.

La liste des documents demandés pour la présente mission est annexée à la fin du présent rapport.

Méthodes :

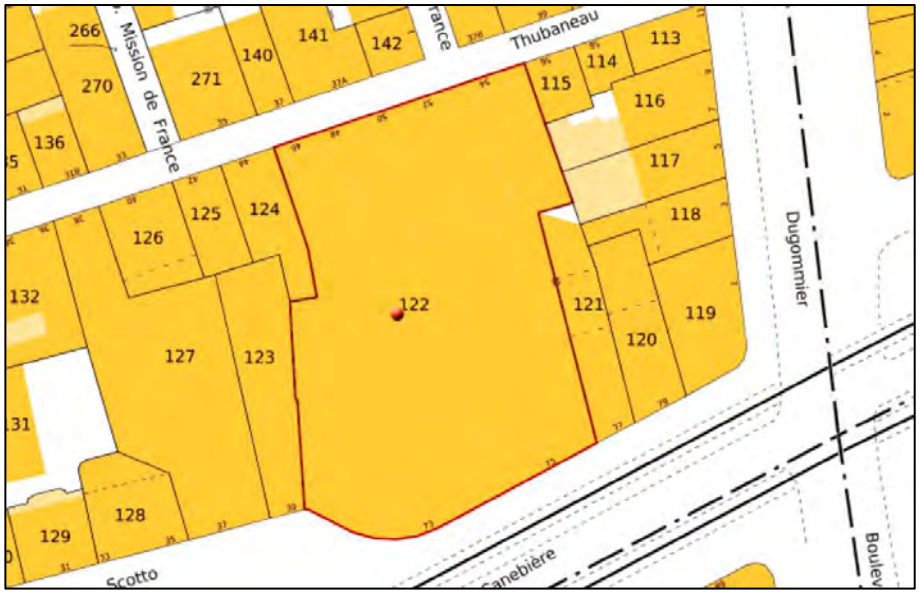
Nous procéderons à la détermination de la valeur vénale à l'aide de :

- La méthode par capitalisation des revenus,
- La méthode par comparaison.

DESIGNATION

Lots de copropriété à usage de bureaux et de parkings situés :

73-75, avenue de la Canebière
46-54, rue Thubaneau
13001 MARSEILLE



Source : cadastre.gouv.fr

Références cadastrales concernées :

Section	N°	Situation	Contenance
801 D	122	73-75, avenue de la Canebière 46-54, rue Thubaneau	3 128 m²
Contenance totale :			**3 128 m²**

Consistant en :

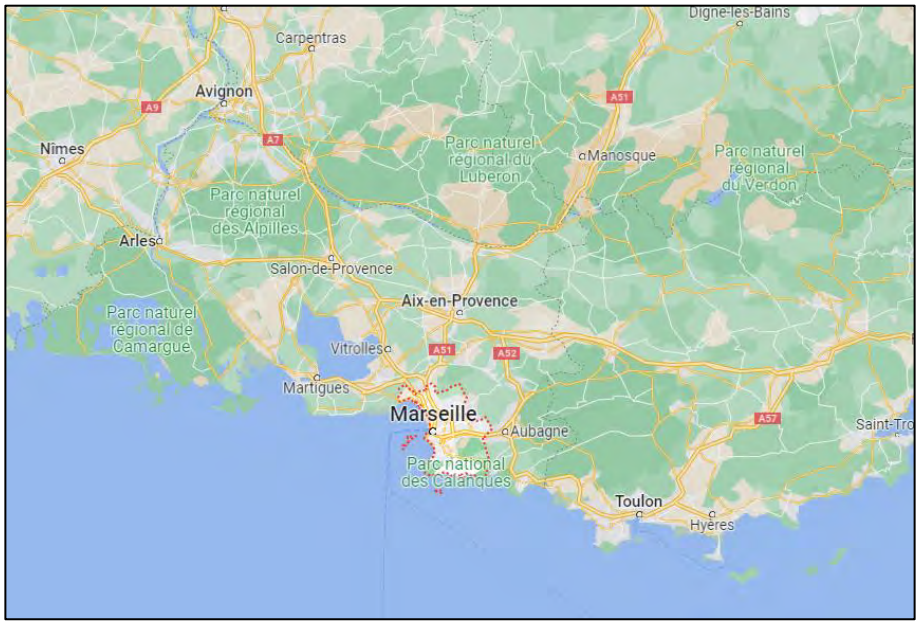
Dans la copropriété située 73 et 75, avenue de la Canebière et 46-54, rue Thubaneau à Marseille 1er arrondissement :

- Un local à usage de bureaux situé au 1er étage donnant sur La Canebière, d'une surface de 60 m²,
- Trois niveaux de parkings accessibles par la rue Thubaneau :
  - ⇨ Lot n°236 : sous-sol,
  - ⇨ Lot n°237 : rez-de-chaussée,
  - ⇨ Lot n°238 : entresol.

Nota Bene :
A noter qu'aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Aussi, nous pourrions revoir les informations communiquées ci-dessus si nous avions connaissance de ce dernier.

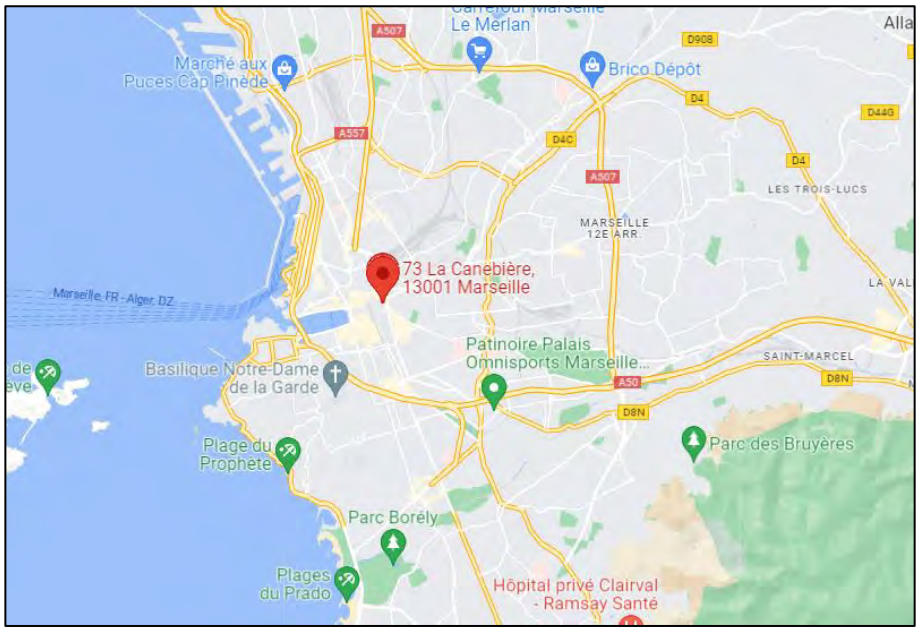
SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens immobiliers sont situés à Marseille, dans le département des Bouches-du-Rhône. L'aire urbaine de Marseille s'étend jusqu'Aix-en-Provence. Avec 1 618 479 habitants en 2019, l'aire urbaine de Marseille est la troisième de France derrière Paris et Lyon.



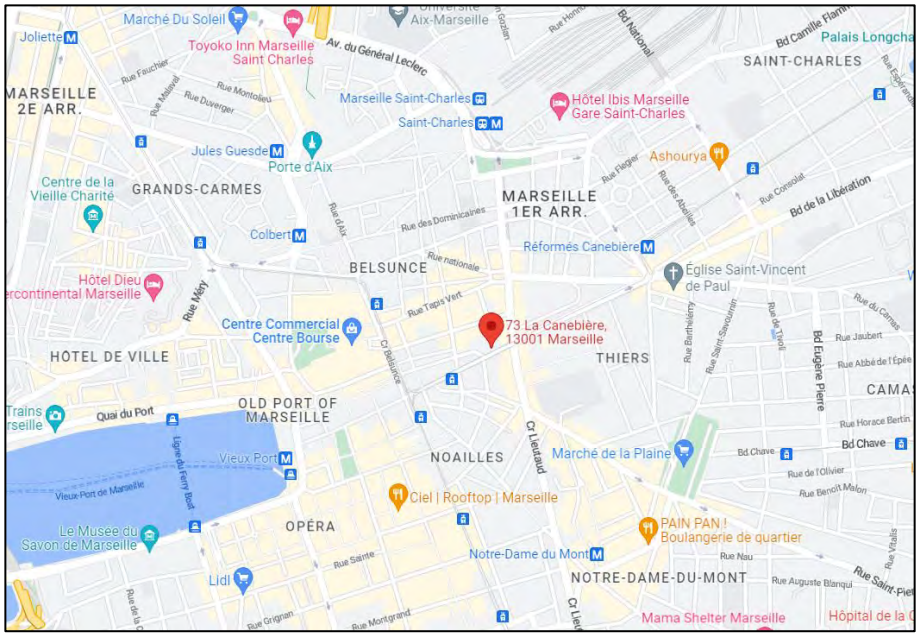
Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés dans le 1er arrondissement de Marseille, à proximité du Vieux Port et de la Gare Saint-Charles.



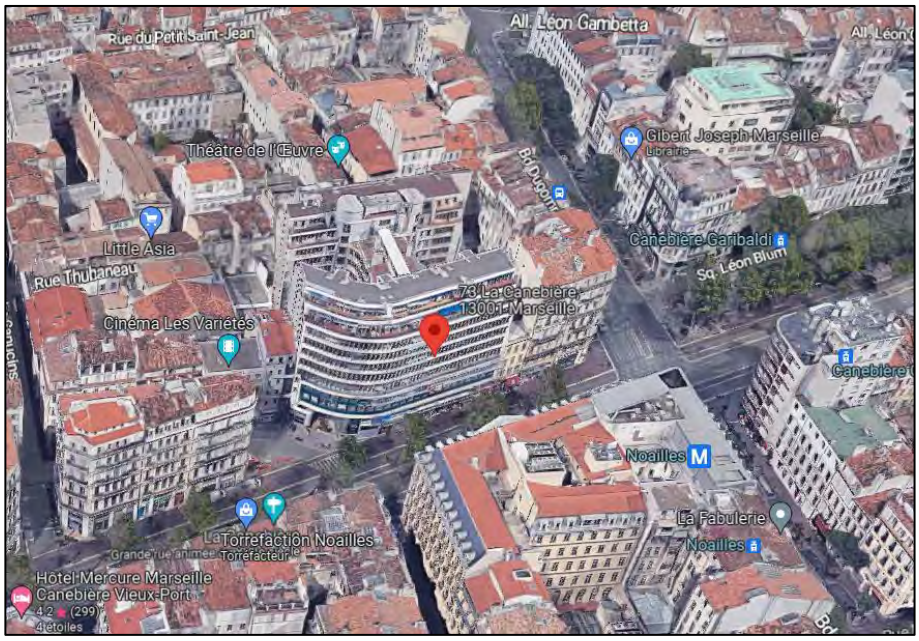
Source : Google Maps

Les biens immobiliers sont situés sur l'avenue de la Canebière, entre le cours Belsunce et les boulevards Dugommier et Garibaldi. La station de métro Noailles est à toute proximité de l'ensemble immobilier.



Source : Google Maps

Les biens immobiliers font partie d'un immeuble traversant sur l'avenue de la Canebière et la rue Thubaneau.



Source : Google Maps

L'intérêt de la localisation pour les biens immobiliers :

Les biens immobiliers ont une localisation centrale dans Marseille, à proximité de la station de métro Noailles, sur l'avenue de la Canebière.

Les dessertes routières :

- ⇨ Avenue de la Canebière,
- ⇨ Cours Belsunce,
- ⇨ Boulevard Dugommier,
- ⇨ Boulevard Garibaldi.

Les dessertes en transports en commun :

Bus	81 à l'arrêt « ***Noailles*** »
Métro	M2 à la station « ***Noailles*** » à 20 mètres.
Tramway	T2 à la station « ***Canebière Garibaldi*** » à 50 mètres

En résumé :

Les biens immobiliers sont situés dans le centre de Marseille, dans un immeuble entre l'avenue de la Canebière et la rue Thubaneau.

Ils bénéficient d'une bonne desserte par les transports en commun et sont à proximité de la gare Saint-Charles.

Les règles d'urbanisme applicables à la parcelle 801 D n°122 sont celles indiquées dans le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Marseille Provence** approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 20 octobre 2022 pour la prise en compte du jugement n°2007514.

Source : Extrait du plan de zonage du PLU consultable sur www.ampmetropole.fr

La parcelle concernée est située en zone **UAp**, correspondant à une zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille.

Les biens immobiliers étant détenus en copropriété, nous ne détaillerons pas les dispositions d'urbanisme.

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS

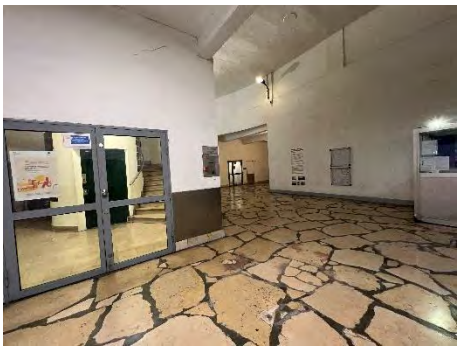
TERRAIN

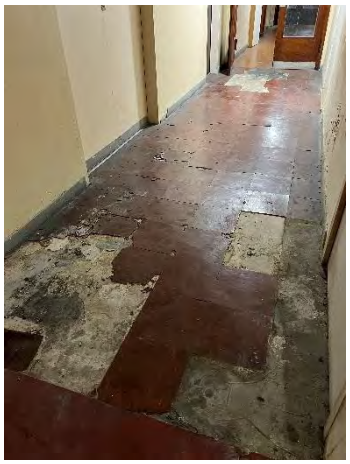
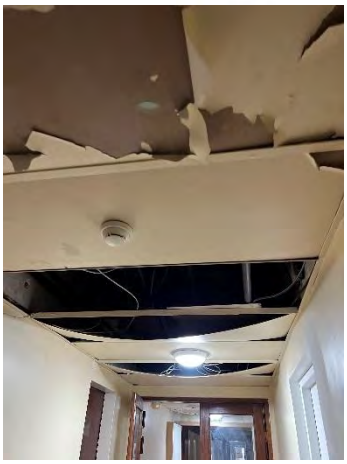
Forme	Irrégulière
Déclivité	Non
Traversant	Oui entre l'avenue de la Canebière et la rue Thubaneau

CONSTRUCTIONS

BÂTIMENT

Epoque	1950
Type architectural	Building de la Canebière érigé par Fernand Pouillon
Structure	Béton
Usage	177 lots à usage d'habitation, 43 lots à usage de commerce, 35 lots à usage de stationnement et 3 lots à usage divers.
Etat	L'ensemble est en mauvais état d'entretien



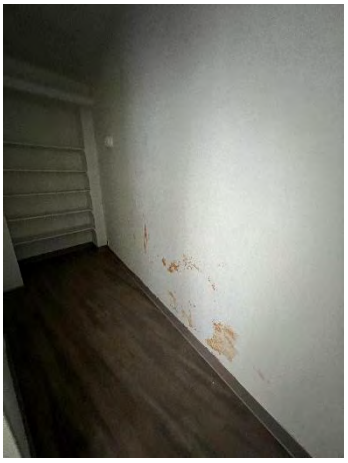
LOTS CONCERNES

Lot à usage de bureaux :

Le lot à usage de bureaux est situé au 1er étage. Il est composé de deux pièces donnant sur l'avenue de la Canebière. Il a été récemment rénové. **Il ne dispose pas de sanitaires**.

Les prestations sont les suivantes :

- Sol : revêtement PVC,
- Murs peints,
- Plafond libre.

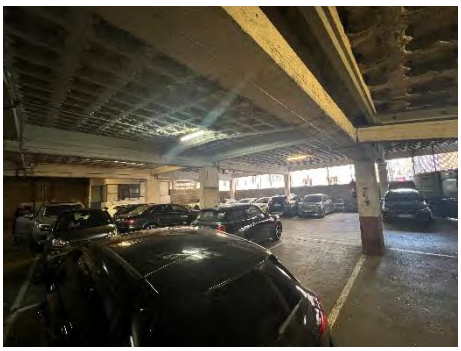
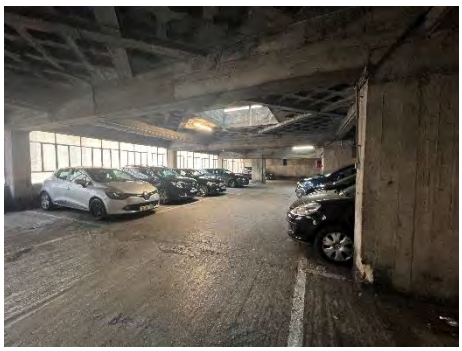
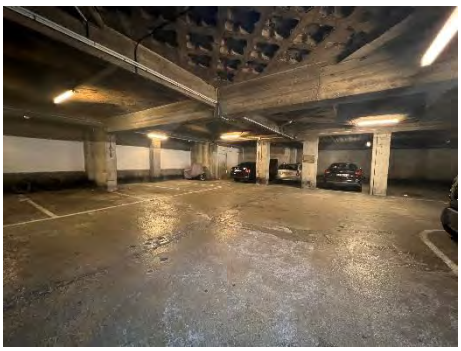


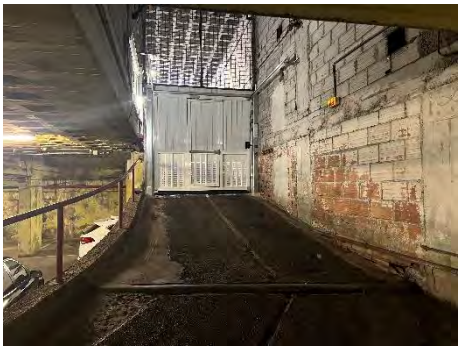
Lots à usage de parkings :

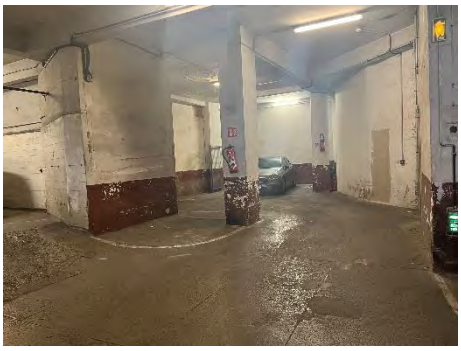
Les lots de parkings consistent en trois niveaux de parkings accessibles par la rue Thubaneau pour 135 places de parkings :

- ⇨ Lot n°236 : sous-sol,
- ⇨ Lot n°237 : rez-de-chaussée,
- ⇨ Lot n°238 : entresol.

Les stationnements ne sont pas boxés. Ils sont sécurisés par des portes automatiques.





SURFACES

Nous avons établi le tableau ci-dessous grâce aux indications du rapport d'expertise de Monsieur CREST. Nous n'avons pas eu communication de plans ou de relevés de surface.

Aussi, seuls les relevés de surface d'un géomètre expert sont valides. Si un tel document venait à être produit, nous pourrions réviser notre rapport en conséquence.

Niveau	Usage	Surface utile	Parkings
1er étage	Bureaux	60 m²	
Entresol	Parkings		
Rez-de-chaussée	Parkings		135 u.
Sous-sol	Parkings		
TOTAL		**60 m²**	**135 u.**

Surface utile totale retenue : 60 m²
Emplacements de parkings : 135 unités

SITUATION JURIDIQUE

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Les biens immobiliers sont des lots de copropriété d'un immeuble érigé sur la parcelle 801 D 122.

Nous n'avons pas eu connaissance du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons les biens immobiliers :

- ⇨ A usage de bureaux et parkings,
- ⇨ En copropriété,
- ⇨ Occupés dans le cadre de baux civils pour les parkings et les bureaux sont vacants,
- ⇨ Pas de contentieux en cours,
- ⇨ Pas de servitudes,
- ⇨ Pas de sinistres en cours.

L'affectation des biens immobiliers a été établie sur la base des documents fournis.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Nous considérons les lots à usage de parkings loués dans le cadre de baux civils. Le lot à usage de bureaux est vacant.

Nous n'avons pas eu connaissance de quittances ou d'état locatif.

Selon le rapport de Monsieur CREST, le loyer annuel s'établit à 154 818 € hors taxes et hors charges par an en 2020.

LE MARCHE

Conjoncture économique générale

Source : INSEE – 15 décembre 2022

« Depuis plusieurs trimestres, l'activité mondiale a ralenti et l'inflation s'est généralisée, conduisant les principales banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, tandis que la plupart des gouvernements ont pris des mesures budgétaires visant à limiter les hausses de prix ou à soutenir les revenus. Les cours mondiaux des matières premières et de l'énergie ont globalement reculé au second semestre 2022 mais ils restent élevés, reflétant tout à la fois la baisse des perspectives de croissance d'une part et la persistance de tensions sur l'offre d'autre part.

Tous les pays ne sont pas exposés de la même façon à ces vents contraires. L'économie chinoise est la seule dont les fluctuations récentes ont été directement liées aux vagues épidémiques de Covid-19. Elle rebondirait modérément au cours des prochains trimestres, sous réserve d'allègement effectif des restrictions sanitaires. Aux États-Unis, l'inflation reflue depuis plusieurs mois mais sa composante sous-jacente reste élevée, en lien avec le dynamisme du marché du travail. L'activité américaine, après avoir résisté au second semestre 2022, pourrait fléchir au premier semestre 2023. Malgré un net rebond en octobre, l'économie britannique resterait quant à elle en récession, sur fond de très forte inflation aggravée par les contraintes d'offre issues du Brexit.

Au sein de la zone euro, malgré les soutiens budgétaires et les effets résiduels de rattrapage post-crise sanitaire, l'activité pourrait fléchir au cours de l'hiver, de manière un peu plus marquée en Allemagne et en Italie qu'en France, selon, entre autres, le degré d'exposition sectorielle de chaque pays à la crise énergétique européenne. Les écarts d'inflation entre les principaux pays restent importants : le glissement annuel des prix à la consommation est ainsi beaucoup plus élevé en Allemagne et en Italie qu'en France et maintenant qu'en Espagne. Une large partie de ces écarts continue de s'expliquer par des modalités et des calendriers différents de fixation (et de limitation) des prix de l'énergie. D'ici la mi-2023, le glissement annuel des prix pourrait commencer à diminuer dans la plupart des pays, en partie mécaniquement du fait de forts « effets de base », même si le niveau des prix continuerait quant à lui de progresser.

En France, l'indicateur synthétique de climat des affaires s'est effrité au printemps et à l'été avant de se stabiliser cet automne légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période, même s'il reste mal orienté dans les branches industrielles les plus énergivores.

De fait, les statistiques d'activité disponibles pour le mois d'octobre sont en recul, qu'il s'agisse de la production industrielle ou de la consommation des ménages en biens. Ce recul va au-delà des effets a priori ponctuels des grèves dans les raffineries et du manque de disponibilité du parc nucléaire, lequel pèse sur la production d'électricité. Il semble confirmé par certaines données à haute fréquence disponibles pour le mois de novembre.

Le PIB français pourrait donc légèrement fléchir au quatrième trimestre 2022 (-0,2 % prévu, après +0,2 au trimestre précédent), sous l'effet d'une production industrielle en recul et d'une activité atone dans les services. La consommation des ménages se contracterait nettement, en raison notamment d'un fort recul de la consommation d'énergie (en lien avec les conditions météorologiques clémentes d'octobre-novembre mais aussi du fait de comportements de sobriété, en partie spontanés, en partie liés à la hausse des prix) et d'un repli des dépenses en hébergement-restauration. Après un fort rattrapage cet été sur les achats de véhicules, l'investissement marquerait le pas. Les échanges extérieurs soutiendraient quant à eux l'évolution de l'activité en fin d'année, avec notamment d'importantes livraisons aéronautiques et navales. »

Principaux indicateurs conjoncturels

Indicateurs clés nationaux	Date de valeur	Valeur	Tendance / période précédente	Période de référence	Date de mise à jour
Croissance économique	4e trimestre 2022	+ 0,1 %	↗	T/(T-1)	31/01/2023
Consommation	Décembre 2022	45,4 milliards d'euros	↘	M/(M-1)	31/01/2023
Confiance des ménages	Janvier 2023	80	↘	M-(M-1)	27/01/2023
Emploi salarié	3e trimestre 2022	20 835 milliers	↗	T/(T-1)	13/12/2022
Taux de chômage	3e trimestre 2022	7,3 %	↘	T/(T-1)	15/11/2022
Prix à la consommation	Janvier 2023	+ 6,0 %	↗	Glissement annuel M/(M-12)	31/01/2023
Production industrielle	Novembre 2022	+ 2,4 %	↗	M/(M-1)	10/01/2023
Capacités de production	1er trimestre 2023	80,5 %	↘	T/(T-1)	24/01/2023
Coût du travail	3e trimestre 2022	+ 3,6 %	↗	Glissement annuel T/(T-4)	16/12/2022
CLIMAT DES AFFAIRES					
Tous secteurs	Janvier 2023	102	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Industrie manufacturière	Janvier 2023	103	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Services	Janvier 2023	105	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Bâtiment	Janvier 2023	114	↘	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de détail	Janvier 2023	101	↗	M-(M-1)	24/01/2023
Commerce de gros	1er bimestre 2023	95	↘	M-(M-2)	24/01/2023

Le marché des bureaux à Marseille :

Sur le marché de Aix-Marseille, les principaux pôles tertiaires sont : Euromed, Aix-en-Provence Centre et Pôle d'activités suivis par Marseille Sud.

Demande placée :

Les surfaces prises à bail ou acquises par des utilisateurs (demande placée) ont totalisé près de 160 000 m² sur l'année 2022, soit +9% par rapport à la moyenne quinquennale. La légère baisse de 2% par rapport à 2021 est à nuancer en raison d'une année 2021 record sur le marché tertiaire de Aix-Marseille.

Les locaux neufs demeurent très recherchés avec 36% de la demande placée.

Les petites transactions (< 500 m²) représentent 40% de la demande placée et demeurent le moteur de l'activité tertiaire.

Offre immédiate :

L'offre immédiate diminue par rapport à 2021 et atteint 161 000 m² à la fin décembre 2022.

A Marseille, le stock de locaux disponibles est principalement concentré dans les secteurs d'Euromed et Marseille Nord.

La vacance sur le marché des bureaux à Aix-Marseille est de 4,7% à la fin décembre 2022.

Valeurs locatives :

Le loyer « prime » se fixe à 400 €/m²/an et concerne des opérations neuves à Euromed. Les valeurs locatives pour des locaux neufs et restructurés sont comprises entre 185 € et 350 €/m²/an. Les loyers de seconde main oscillent entre 160 € et 300 €/m²/an.

Investissement :

Sur la métropole d'Aix-Marseille, 800 millions d'euros ont été investis en 2022 en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique et activités).

Les bureaux représentent 60% des montants investis, pour près de 500 millions d'euros, soit +56% par rapport à la moyenne quinquennale. A noter que l'immeuble La Marseille a été cédé pour 250 millions d'euros, soit la moitié des montants.

Le taux « prime » est reparti à la hausse en raison de la situation économique actuelle. Il atteint 4,40% à la fin décembre 2022.

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments favorables :

- A Marseille 1er arrondissement,
- Emplacement central,
- Avec une adresse sur La Canebière,
- Bonne desserte.

Eléments défavorables :

- En copropriété,
- Charges de copropriété importantes selon les informations communiquées,
- Immeuble en mauvais état,
- Nécessité de gardiennage pour la sécurité du site,
- Absence de sanitaires pour les bureaux.

Menaces :

- Détérioration de l'ensemble.

Opportunités :

- Vérification des charges de copropriété affectées aux parkings.

La valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du locataire et propriétaire, conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré, la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location, la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats, l'absence de facteur de convenance personnelle, une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Nous avons recherché des références de nouvelles locations pour des bureaux d'une surface inférieure à 250 m² dans Marseille. A noter que ce segment de surfaces fait rarement appel à des sociétés de commercialisations, d'où le faible nombre de transactions dans les bases de données communes aux Experts. Les transactions s'effectuant « en direct », elles demeurent confidentielles.

Références de valeurs locatives pour des bureaux				
Date	Adresse	Arr	Surface	Valeur locative
mai-22	Cours Pierre Puget	6	87 m²	170 €/m²
févr-21	2, rue Perlet	7	88 m²	177 €/m²
déc-20	166, avenue de Hambourg	8	97 m²	130 €/m²
févr-20	36, route de Brignoles	6	247 m²	146 €/m²

Source : Explore – Euroflemming Expertise

Afin de compléter ces références, nous avons recherché des offres de locations portant sur des bureaux et des emplacements de parkings dans le 1er arrondissement.

Offres à la location de bureaux dans Marseille 1er arrondissement				
Adresse	Prestations	Etat	Surface	Valeur locative
Proximité Gare Saint Charles	Bureaux disposant de prestations de type bourgeois (parquet, belle hauteur sous plafond, moulures) et d'un balcon filant.	Bon état	125 m²	150 €/m²
Secteur Opéra	3ème étage avec ascenseur - Climatisés	Rénové	75 m²	144 €/m²
Vieux Port	En entresol	Bon état	25 m²	132 €/m²

-	Climatisation - Double vitrage - Faux-plafond	Bon état	143 m²	155 €/m²
-	Prestations de qualité	Rénové	68 m²	132 €/m²
32, rue Vacon	Prestations standards	Etat d'usage	47 m²	185 €/m²
13, rue Saint-Ferréol	Prestations standards	Rénové	75 m²	160 €/m²

Source : Sites de commercialisateurs

Concernant les emplacements de parkings, nous avons recensé des annonces avec des loyers mensuels variant entre 90 € et 150 €/mois/unité charges comprises dans Marseille 1er arrondissement. A noter que les charges locatives pour des parkings sont usuellement minimes.

Détermination de la valeur locative de marché :

Les bureaux ont été rénovés récemment. Toutefois, l'accès par les parties communes est peu aisé (couloirs importants) et les prestations de ces dernières sont particulièrement dégradées (dalles en fibrociment au sol dalles de faux-plafond cassées, portes de certaines circulations décrochées, ascenseur en panne). De plus, aucun sanitaire n'est présent.

Concernant les parkings, il s'agit de places ouvertes dans un ensemble sécurisé par des portails électriques.

Nous avons donc retenu une valeur locative de 100 €/m²/an pour les bureaux et 120 €/u./mois pour les parkings.

A noter toutefois, que nous n'avons eu connaissance d'aucun montant de charges locatives. Si ces charges venaient à être exorbitantes, la valeur locative de marché pourrait être revue à la baisse.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE			
Usage	**Surface utile et unités**	**Valeur locative / m² / an HT/HC**	**Valeur locative annuelle HT/HC**
Bureaux	60 m²	100 €/m²/an	6 000 €
Parkings	135 u.	120 €/u./mois	194 400 €
TOTAL			**200 400 €**

Valeur locative de marché annuelle : 200 400 € hors taxes et hors charges

La valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans un marché établi.

Aussi, elle ne doit pas être confondue avec :

- ⇨ La valeur de reconstruction (valeur d'assurance),
- ⇨ La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale),
- ⇨ La valeur de liquidation (vente forcée),
- ⇨ La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport).

Nous déterminerons la valeur vénale de cet immeuble à l'aide des méthodes retenues par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Les méthodes que nous retiendrons sont :

- ⇨ La méthode par capitalisation des revenus,
- ⇨ La méthode par comparaison.

Un immeuble peut être apprécié soit :

- ⇨ Vacant et libre de toute occupation.
- ⇨ Occupé par son propriétaire.
- ⇨ Occupé par son utilisateur exploitant.
- ⇨ Occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Nous estimons l'ensemble immobilier occupé par des tiers pour les parkings et vacant pour le bureau. **A noter que nous n'avons eu aucune information sur les revenus effectifs générés par les biens immobiliers.**

Méthode par la capitalisation des revenus

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Cette méthode s'applique dans l'hypothèse d'immeubles de placement, libres de toute occupation, ou occupés, ou dans l'hypothèse d'immeubles d'exploitation.

Base de revenu retenue :

En l'absence d'information sur le revenu effectif généré par les biens immobiliers, nous avons retenu le loyer théorique.

Revenu annuel retenu : 200 400 € hors taxes et hors charges.

Hypothèses retenues :

Les biens immobiliers sont situés sur La Canebière, dans le 1er arrondissement de Marseille.

Concernant les bureaux, il s'agit d'un lot de copropriété dans une copropriété avec un nombre de lots important. Les parties communes sont dégradées et aucun sanitaire n'est à disposition pour les bureaux. Nous retiendrons donc un taux de rendement de 7,50%.

Les parkings sont intégralement loués selon la visite réalisée. S'agissant d'emplacements dans le 1er arrondissement, mais inclus dans une copropriété où les charges peuvent être élevées, nous retiendrons un taux de rendement de 7,50%.

Taux de rendement bruts retenus : 7,50% pour les bureaux et 6,50% pour les parkings

Les taux de rendement de marché étant des taux de rendement bruts, nous retrancherons les droits, frais qui s'élèvent à 6,90%.

Détermination de la valeur vénale des biens par la capitalisation :

Méthode par la capitalisation				
Usage	**Loyer théorique annuel HT HC**	**Taux de rendement**	**Valeur vénale droits inclus**	**Valeur vénale hors droits**
Bureaux	6 000 €	7,50%	80 000 €	74 836 €
Parkings	194 400 €	6,50%	2 990 769 €	2 797 726 €
Valeur vénale	**200 400 €**	**6,53%**	**3 070 769 €**	**2 872 562 €**
Valeur vénale arrondie :			**3 070 000 €**	**2 870 000 €**

Valeur vénale des lots de copropriété par la méthode par la capitalisation :

2 870 000 € hors droits et frais de mutation.

Méthode par la comparaison

Cette méthode, également appelée méthode par le marché, permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composant, à partir de ventes réalisées soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires. La valeur vénale par comparaison se base sur des éléments de marché constatés.

Il s'agit d'une méthode de recoupement pour les immeubles loués. Elle est plus probante pour ceux qui sont libres de toute occupation. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences notables de valeurs.

Nous avons recherché les transactions pour des investissement de bureaux neufs ou restructurés de grands gabarits dans Marseille. Ces références sont les plus élevées du marché car elles concernent le marché de l'investissement institutionnel, à l'inverse du marché de l'acquisition pour les utilisateurs.

Références de valeurs vénales de bureaux à Marseille					
Date	Adresse	Arr	Surface utile	Montant hors droits	Montant en €/m²
févr-23	Grand Central	1	8 500 m²	53 000 000 €	6 235 €/m²
janv-23	Eko Active	2	8 228 m²	48 000 000 €	5 834 €/m²
nov-22	M - Rue André Allar	15	3 106 m²	9 200 000 €	2 962 €/m²
juin-22	La Marseillaise	2	38 000 m²	244 000 000 €	6 421 €/m²
déc-21	61, boulevard des Dames	2	2 800 m²	19 000 000 €	6 786 €/m²
avr-21	Le Virage	8	12 000 m²	60 000 000 €	5 000 €/m²
mars-21	Astrolabe	2	15 000 m²	90 000 000 €	6 000 €/m²
déc-20	Grand Large	2	13 700 m²	70 000 000 €	5 109 €/m²

Source : Explore – Euroflemming Expertise

Comme indiqué dans la partie « Valeur locative de marché », le segment de surfaces inférieur à 200 m² fait rarement appel à des sociétés de commercialisations, d'où le faible nombre de transactions dans les bases de données communes aux Experts. Les transactions s'effectuant « en direct », elles demeurent confidentielles.

Nous avons ensuite répertorié les références portant sur des bureaux dans l'immeuble sur la base de données DVI-CEIF :

Références de valeurs vénales de bureaux dans l'immeuble					
Date	Adresse	Arr	Surface utile	Montant hors droits	Montant en €/m²
23/12/2019	73 Vc La Canebiere	1	74 m²	67 000 €	905 €/m²
26/09/2019	73 Vc La Canebiere	1	74 m²	67 000 €	905 €/m²
05/09/2019	73 Vc La Canebiere	1	40 m²	45 000 €	1 125 €/m²

Source : DVI CEIF

Il semblerait qu'aucun autre local n'ait été cédé depuis ces transactions.

Nous avons également recensé, sur la même base de données, les références portant sur des parkings (boxes en l'occurrence, car toutes les places ouvertes appartiennent à la FIEBM).

Références de valeurs vénales de parkings dans l'immeuble					
Date	Adresse	Arr	Type	Montant hors droits	Montant en €/m²
23/08/2021	73 Vc La Canebiere	1	Box	25 000 €	25 000 €/u.
25/05/2021	73 Vc La Canebiere	1	Box	31 000 €	31 000 €/u.
01/07/2019	73 Vc La Canebiere	1	Box	21 000 €	21 000 €/u.
28/02/2019	73 Vc La Canebiere	1	Box	25 000 €	25 000 €/u.

Source : DVI CEIF

Commentaires :

Les biens immobiliers sont des lots de copropriété dans une copropriété de grande ampleur située sur la Canebière.

Le lot à usage de bureaux présente une surface privative rénovée mais les parties communes sont dégradées. De plus, ce type de biens immobiliers ne s'adressent qu'au marché des acquisitions utilisateurs. Nous retiendrons une valeur vénale de 1 200 €/m² hors droits.

Les lots à usage de parkings consistent en 135 places de stationnement ouvertes (non boxées). Nous retiendrons une valeur vénale de 20 000 €/u.

A noter que nous n'avons pas eu connaissance du montant des charges ni des travaux à venir dans la copropriété.

Décomposition de la valeur vénale des biens par la méthode par comparaison :

Méthode par comparaison			
Usage	Surface en m²	Valeur vénale /m² hors droits	Valeur vénale hors droits
Bureaux	60 m²	1 200 €/m²	72 000 €
Parkings	135 u.	20 000 €/u.	2 700 000 €
TOTAL :			**2 772 000 €**
Valeur vénale arrondie :			**2 770 000 €**

Valeur vénale des lots de copropriété par la méthode par comparaison :

2 770 000 € hors droits et frais de mutation.

SYNTHESE

Valorisation obtenue :

Méthode par la capitalisation	Méthode par comparaison
2 870 000 € hors droits	**2 770 000 € hors droits**

S'agissant de biens immobiliers dits « de rendement » et les références en valeur vénale sont peu nombreuses, nous retiendrons la méthode par capitalisation.

CONCLUSION

Après avoir visité les biens immobiliers et analysé les documents communiqués, nous estimons la valeur vénale des lots de copropriété à la date de l'expertise comme suit :

Valeur vénale des lots de copropriété :

2 870 000 € hors droits et frais de mutation.
(Deux millions huit cent soixante-dix mille euros hors droits et frais de mutation)

Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés. Il ne pourra pas être publié sans l'accord écrit de l'expert.

Il ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

Le rapport a été établi conformément aux normes d'évaluation immobilière inscrites dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, excluant toute valeur d'opportunité ou de convenance, dans un marché équilibré et en lien avec sa situation juridique.

Fait à Paris en un exemplaire original le 14 avril 2023.

Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX
Expert près la Cour d'Appel de Paris
MRICS – RV / REV

Clémence PONSART
REV – CEIF

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Identification du client et limitation :
Conformément au contrat d'expertise en date du 25 janvier 2023, le client est la société LEDOUBLE.
Euroflemming Expertise n'accepte aucune responsabilité envers une tierce personne pour cette mission.

Statut de l'évaluateur :
L'évaluateur est en mesure de fournir une évaluation objective et impartiale. Il est suffisamment qualifié pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Cadre de l'évaluation :
L'objet de la présente évaluation est indiqué dans le paragraphe « Mission » en titre du présent rapport. Si ce cadre venait à être modifié, il conviendrait d'en recevoir la demande écrite du client. La responsabilité de l'évaluateur ne pourra être recherchée pour un autre objet.

Date de valeur :
Il est indiqué dans le paragraphe « Mission » la date de valeur correspondant au rapport. A noter qu'elle peut être différente de la date du rapport.

Portée de l'investigation :
La désignation des biens visités est indiquée dans le paragraphe « Mission » conformément aux souhaits du client et exclusivement.

Hypothèses particulières :
Il n'a pas été mentionné d'hypothèses particulières autres que celles indiquées dans le paragraphe « Mission ».

Restrictions :
Le rapport sera établi pour le client exclusivement, toute diffusion à une entité tierce devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite à Euroflemming Expertise. La société engage sa responsabilité vis à vis de son client exclusivement.

Méthode d'évaluation :
Les méthodes d'évaluation sont indiquées dans le chapitre « Pratiques Professionnelles ».

Conformité :
Le travail d'Euroflemming Expertise répond aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition, mars 2017). Il répond également au respect des règles de déontologie, de méthodologie et de confidentialité de la profession d'Expert. L'évaluateur est également agréé « REV » (Recognised European Valuer) auprès de TEGoVA (The European Group of Valuers'Association), normes européennes d'Experts Immobiliers EVS 2020 et aux normes d'évaluation du Red Book.
Elle déclare bénéficier d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle à jour au moment de l'expertise. Euroflemming Expertise est limitée à un montant global de 5 millions d'euros.

Conflit d'intérêt :
Il est ici rappelé, que la société Euroflemming Expertise et l'évaluateur en charge de la mission n'ont pas de conflit d'intérêt, ni avec le mandant, ni avec les biens immobiliers.

Confidentialité et restrictions :
Euroflemming Expertise s'engage à ne divulguer aucune information ni document qui lui aurait été confié pour les besoins de l'expertise.
La société s'engage à restituer au client, sur sa demande, l'ensemble des éléments ayant servi à l'établissement de son rapport, sitôt les opérations terminées. Toutes les informations communiquées seront traitées avec la plus grande confidentialité.

Livrables :
Le rapport sera rédigé en langue française, en un exemplaire original version « papier » et en format « PDF ». Si des exemplaires supplémentaires étaient nécessaires, ils seront facturés en sus.

Montant de l'évaluation :
La devise applicable pour le présent rapport est l'euro (€).

Nature et source d'information :
Afin de mener sa mission, Euroflemming Expertise a demandé les pièces annexées dans le paragraphe « Pièces Demandées ». Dans le paragraphe « Mission » figurent les pièces qui ont été reçues et fournies. Le défaut de pièce n'est pas de la responsabilité d'Euroflemming Expertise tout comme celles qui auraient été occultées par le client à Euroflemming Expertise.

Réserves :
N'étant pas habilitée à procéder aux études structurelles, Euroflemming Expertise ne saurait affirmer si les biens sont exempts de risques environnementaux, et notamment pour ce qui concerne la pollution des sols. En conséquence, les conclusions d'Euroflemming Expertise seront données sous réserves d'audits techniques que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire, commenter et chiffrer.
De la même façon, ce rapport ne consiste pas en :

- La validation de la nature et de la situation juridique des biens immobiliers,
- La validation de l'affectation des locaux,
- La certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété,
- La vérification des services généraux,
- La réalisation d'une étude technique de l'immeuble.

Les parties déclarent expressément agir dans le cadre des règles générales du mandat relevant des articles 1984 et suivants du code civil. Les parties conviennent, en application de l'article 2254 du code civil, de ramener conventionnellement à un délai d'un an, la prescription des actions découlant du présent contrat visant à rechercher directement ou indirectement la responsabilité civile professionnelle d'Euroflemming Expertise.

DOCUMENTS DEMANDES

Propriété / Régime juridique
- ☒ Titre de propriété
- ☒ Baux emphytéotiques, baux à construction, conventions d'occupation, contrats de crédit-bail
- ☒ Règlement de copropriété
- ☒ Compte rendu de la dernière AG de copropriété
- ☒ Servitudes
- ☒ Justification juridique de l'usage des locaux

Cadastre/urbanisme
- ☐ Plan et relevé cadastral
- ☒ Certificat d'urbanisme
- ☒ Autorisation (CDEC, activités classées, …)

Construction
- ☒ Permis de construire
- ☒ DAT et conformité
- ☒ Contentieux éventuels
- ☒ Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, diagnostics

Surface/plans
- ☒ Plans de masse
- ☒ Plans par niveaux
- ☒ Etat détaillé de surfaces par niveaux et selon leur nature

Situation locative
- ☒ Etat locatif détaillé en vigueur et derniers loyers facturés (quittances de loyer)
- ☒ Baux et avenants, promesse de bail, conventions,
- ☒ Taxe foncière
- ☒ Montant des redevances des baux et conventions
- ☒ Convention de sous location
- ☒ Etat des contentieux éventuels
- ☒ Résiliation des baux : dénonciations reçues ou connues
- ☒ Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur
- ☐ Chiffres d'affaires des 3 dernières années

Travaux
- ☒ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux entretien courant) et leurs montants
- ☒ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux et entretien courant) et leurs montants

Environnement/pollution
- ☒ Attestations concernant l'amiante, les termites, le plomb, les risques naturels et technologiques et diagnostics de performance énergétique
- ☒ Pollution des sols

Autres
- ☒ Coordonnées des gestionnaires ou personnes à contacter pour la visite
- ☐ Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans et résultats d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués
- ☐ Autorisation d'exploitation
- ☐ Autres

Remarques :

Nous considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 aout 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages dans l'immeuble ou de pollution des sols. Les coûts éventuels de mise aux normes pour désamiantage ou de traitement ou dépollution seraient alors à déduire des valeurs exprimées ci-après.

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la ville (affectation des locaux). Nous considérons ne pas avoir à valider la nature juridique et l'affectation des locaux au regard de la ville et nous travaillons dans notre rapport sur l'affectation supposée des locaux. Par conséquent, nous en référons aux définitions données à l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la qualification des locaux à usage de bureaux et nous procéderons à l'évaluation sans avoir préalablement obtenu d'état hypothécaire ni de note de renseignement d'urbanisme,
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations…),
- De sondage de la résistance physique des sols.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution et sur l'amiante).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous serions amenés à provisionner sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer précisément les coûts prévisionnels.

Il est rappelé que la société Euroflemming Expertise n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec les biens immobiliers.

L'Expert n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son donneur d'ordre. La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général étant susceptibles de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'à la date de signature dudit rapport.

Surfaces considérées :

Les surfaces indiquées dans le présent rapport ont été communiquées par notre donneur d'ordre selon des relevés de surfaces établis par Géomètre Expert.
N'entre pas dans la mission la vérification des surfaces au regard de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (loi Carrez) et de son décret d'application n°97-532 du 23 mai 1997.

Surface Habitable : elle est définie à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est mesurée à partir de la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute : elle est mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives. La partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie de niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur est pris en compte dans la SHOB.

Surface Hors Œuvre Nette : elle s'obtient à partir de la SHOB en déduisant les sous-sols et combles non aménageables, les surfaces non closes et les aires de stationnement.

Surface de Plancher : elle représente la somme des surfaces de plancher clos et couvert sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, et est calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle remplace depuis le 1er mars 2012 les surfaces HOB et HON.

Surface Utile Brute : elle est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs…) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Bases de l'évaluation :

La Valeur vénale : est le montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans les conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

La Valeur locative de marché : est le montant estimé auquel un bien immobilier ou un espace au sein d'un bien immobilier est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les baux :
Pour les biens commerciaux, les baux sont soumis au décret n°53-960 daté du 30 septembre 1953, intégré dans le Code du Commerce aux articles L145-1 à L145-60.
Pour les biens d'habitation non meublés, les baux sont soumis à la loi n°89-462 datée du 06 juillet 1989, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXES

Liste des annexes :

- **Plan cadastral**

PLAN CADASTRAL

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MARSEILLE 1ER

Section : D
Feuille : 801 D 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

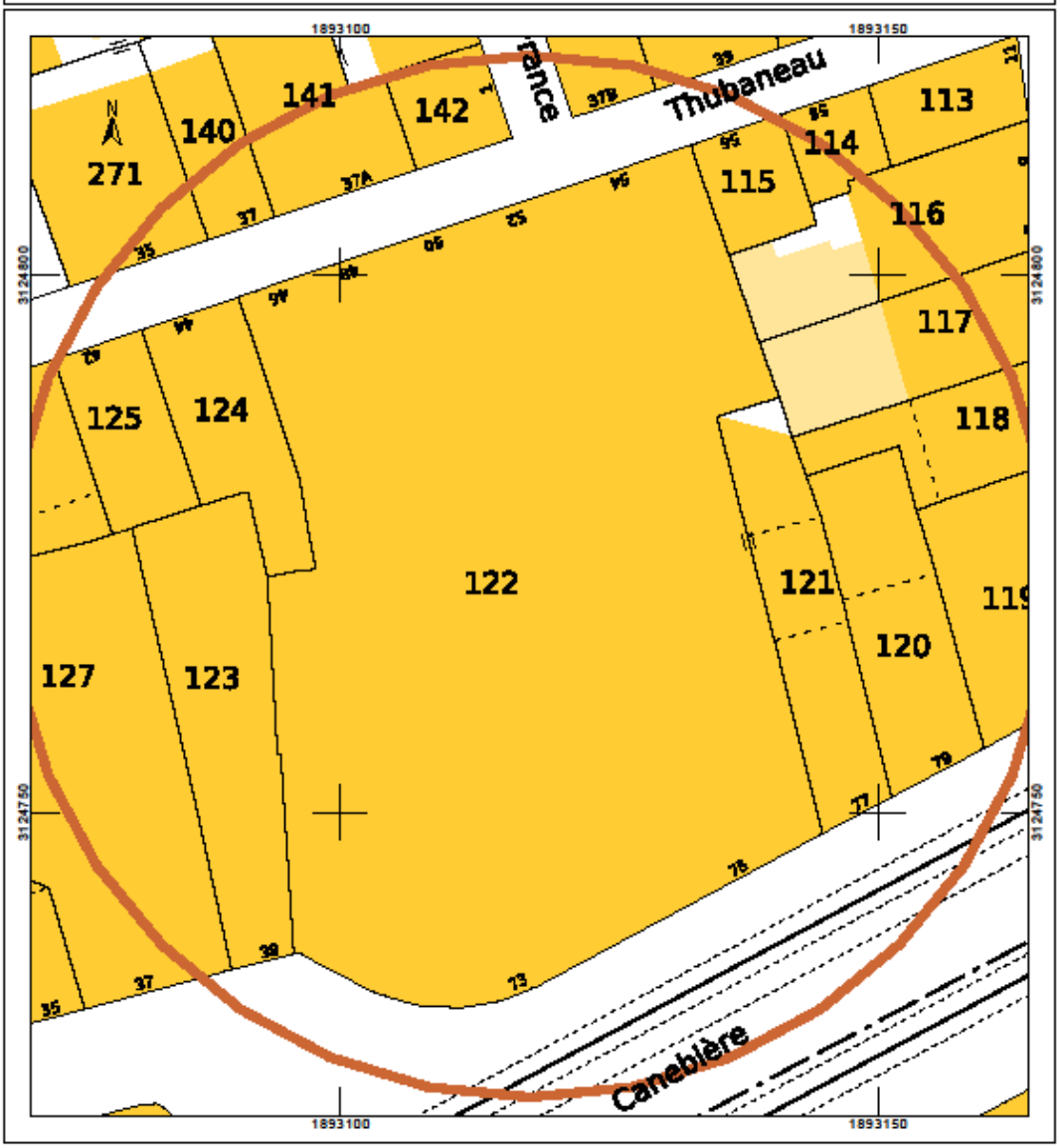
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille Nord
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cedex 08
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 8.8 : RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE - BOIS DE TIVERNOUX (LA CELLE-LES-BORDES)

RAPPORT D'EXPERTISE FORESTIERE

LA CELLE-LES-BORDES

BOIS DE TIVERNOUX

39,5 ha

01/03/2023

SOMMAIRE

1. CADRE DE L'INTERVENTION DE FORESTRY CLUB DE FRANCE 3

2. ANALYSE DE L'ACTIF 3

2.1. DESCRIPTION DU MASSIF 3

2.2. BASE DOCUMENTAIRE UTILISEE 6

2.3. DONNEES TECHNIQUES D'ESTIMATION ET D'ANALYSE 6

2.4. SWOT (FORCES – FAIBLESSES –OPPORTUNITES – MENACES) 6

3. VALORISATION SELON LA METHODOLOGIE D'EXPERTISE DU GUIDE EXPERTS FORESTIERS DE FRANCE 7

3.1. METHODES D'EVALUATION DU CAPITAL TECHNIQUE 7

3.1.1. METHODES UTILISEES POUR LA VALORISATION DE LA SUPERFICIE 7

3.1.2. METHODE UTILISEE POUR LA VALORISATION FONCIERE INTEGRANT LA VALEUR CYNEGETIQUE 7

3.1.3. METHODE UTILISEE POUR LA VALORISATION DES BATIMENTS (RELAIS DE CHASSE OU AUTRES) 8

3.2. METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE 8

3.3. PRINCIPAUX RESULTATS DE L'EXPERTISE 8

3.3.1. VALEUR DE LA SUPERFICIE 8

3.3.2. VALEUR DU FONCIER 9

3.3.3. VALEUR VENALE 9

4. ANNEXES 11

1. Cadre de l'intervention de Forestry Club de France

La société Euroflemming, société de valorisation et de conseil en évaluation des actifs immobiliers, a missionné Forestry Club de France pour la réalisation d'une expertise forestière pour le bois de Tivernoux dans les Yvelines.

2. Analyse de l'actif

2.1. Description du massif

Le bois de TIVERNOUX est un massif forestier d'un seul bloc d'un peu plus de 39 hectares appartenant à un domaine composé en sus d'un étang et d'une grande habitation. Ce domaine, entièrement clos, se situe sur la commune de Celle-les-Bordes dans le département des Yvelines. Le bois se situe au sein du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, à environ 30 km au sud-ouest de Paris.

La pluviométrie annuelle est de 550 mm par an, pour une température moyenne autour des 10,4°C. Le point culminant se situe sur le plateau à 173 mètres, au nord du massif, tandis que le point le plus bas se trouve au niveau de l'étang à environ 138 mètres. La partie sud du massif se situe dans des pentes de 10 à 20%. La forêt appartient à la région naturelle du Pays des Yvelines. Celle-ci repose, sur le plateau, sur des sols calcaires dont la pierrosité est généralement élevée. Dans les pentes, le sol est plus profond et filtrant. On y retrouve généralement des sols sableux. Dans l'ensemble, les sols présents sur la forêt offrent de bonnes potentialités pour la production de bois de chêne de qualité.

L'accès à la forêt se fait essentiellement à partir de la D61 située au sud de la propriété. Une piste forestière y démarre et longe la propriété par l'ouest offrant 2 entrées (en haut et en bas du talus). Cette piste, non empierrée et possédant une pente trop importante, ne permet pas le passage de grumiers. Un réseau de pistes et chemins forestiers quadrillent la forêt. De ce fait, chaque parcelle est bien desservie et la pente n'est pas limitante pour l'exploitation. On dénote toutefois l'absence de place de dépôt.

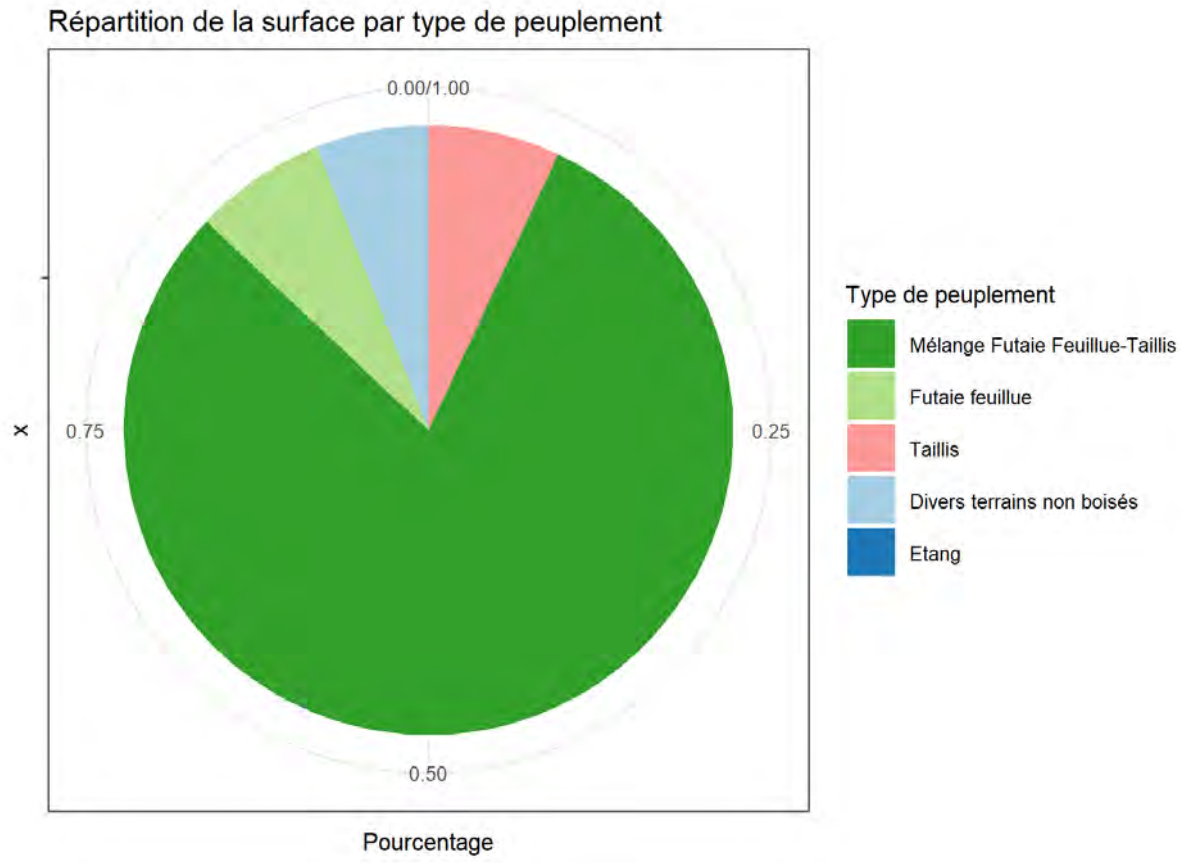
Le massif appartient dans sa totalité à une ZNIEFF de type 2 : Massif de Rambouillet Sud-est. Il est également à noter que la forêt est bordée à l'est et à l'ouest par une ZPS (Zone de Protection Spéciale), ainsi que par une ZNIEFF de type 1 à l'ouest.

L'ensemble du bois de Tivernoux est constitué de peuplement de chêne accompagné de taillis de charme et parfois d'érable champêtre à proximité de l'étang. On retrouve localement quelques frênes dont la majorité sont touchés par la chalarose. Sur le plateau, le sous-étage est fortement composé de buis même si celui-ci a fortement été impacté par la pyrale. La densité des chênes varie grandement d'une parcelle à l'autre et on y observe une bonne diversité des diamètres. La qualité des bois en globalement moyenne (de nombreux individus possèdent des branches basses) avec des longueurs de fûts autour des 10 mètres. On retrouve néanmoins de très beau sujet. Malgré les derniers épisodes de sécheresses, peu de dépérissement ont été observé sur le massif. Dans les zones plus humides, les fonds de vallon le prolongement de l'étang, le charme et le bois blancs sont les essences majoritaires. La

densité des peuplements et la présence de gibier rendent difficile l'installation de régénération naturelle, c'est pourquoi on en retrouve que très peu.

Le graphique et le tableau ci-dessous donne la répartition entre les différents types d'occupation des sols :

Type de peuplement	Surface	Pourcentage
Mélange Futaie Feuillue-Taillis	31,47 ha	80%
Futaie feuillue	2,95 ha	7%
Taillis	2,66 ha	7%
Divers terrains non boisés	2,27 ha	6%
Etang	0,16 ha	0%
Total	**39,51 ha**	**100%**



Mélange Futaie Feuillue-Taillis :
Bonne densité, qualité correcte à bonne, peu de dépérissement, taillis de charme plus ou moins dense selon les parcelles.

Futaie Feuillue :
Chêne à densité importante sans taillis, qualité moyenne à bonne.

2.2. Base documentaire utilisée

Nom du document	Fourni (Coché si oui)	Nom du document	Fourni (Coché si oui)
Fichiers cartographiques informatiques	X	Dernières ventes de bois	
Cartes papiers si pas de fichiers		Inventaires forestiers	
PSG	X	Itinéraires techniques d'expertise utilisés	X
Descriptif du bâti		Revenus annexes : conventions utilisation, baux de pêche et de chasse	

2.3. Données techniques d'estimation et d'analyse

L'analyse des peuplements s'effectue sur la base des descriptions des peuplements présents dans la notice fournie par le vendeur. Ensuite, la visite de terrain permet de différencier les parcelles les unes des autres en fonction de critères qualitatifs et quantitatifs.

L'ensemble des peuplements (« Mélange futaie feuillue-taillis » et « Futaie feuillue ») ont été estimés en valeur de consommation à partir des relevés terrains effectués.

2.4. SWOT (forces – faiblesses –opportunités – menaces)

	Positif	Négatif
Facteurs internes	Peuplements denses. Diversité des diamètres.	Très peu de régénération naturelle dans les futaies. Manque d'infrastructure pour la vidange des produits. Taillis parfois en concurrence avec les arbres de futaie.
Facteurs externes	Marché des bois en progression depuis 2021. Marché des transactions forestières très dynamiques.	Changements climatiques pouvant impacter la production et le maintien de certaines essences.

3. Valorisation selon la méthodologie d'expertise du guide Experts Forestiers de France

3.1. Méthodes d'évaluation du capital technique

3.1.1. Méthodes utilisées pour la valorisation de la superficie

Le capital technique des peuplements équivalent à la superficie se calcule de manière différente selon les peuplements.
Pour les peuplements non matures, sont utilisées les formules de calcul correspondant à la valeur actuelle d'avenir :

$$Va = \frac{Ru + \sum_{q} Eq \times (1+t)^{u-q} - (F + CA) \times \left[(1+t)^{u-m} - 1 \right]}{(1+t)^{u-m}}$$

Où :

- Va : Valeur actuelle d'avenir
- Ru : Revenus de la récolte finale à l'âge u d'exploitabilité
- Eq : Recettes ou dépenses à l'année q
- F : valeur du fonds
- CA : capital d'administration
- m : âge actuel du peuplement
- u : âge d'exploitabilité

En fonction des visites de terrains, les valeurs d'avenir théoriques sont pondérées par des coefficients intégrant des taux de trouées, des taux de succès des plantations, des caractères qualitatifs des peuplements, de l'état sanitaire de certains peuplements…
Les principales données utilisées pour les calculs des valeurs d'avenir sont détaillées dans les annexes.
Pour les peuplements adultes ou jardinés, la valeur de consommation a été appréciée en fonction des données dendrométriques d'inventaire fournis par le vendeur.
Les valeurs des essences présentes dans le massif ont été définies en utilisant les mercuriales de prix régionales fournies par l'observatoire des prix du bois des Experts Forestiers de France et fournies en annexe du présent rapport.

3.1.2. Méthode utilisée pour la valorisation foncière intégrant la valeur cynégétique

La valeur des sols ou appelée valeur du fonds est définie comme la valeur du sol et aussi les valeurs qui lui sont naturellement incorporées (souches, graines…)
Son estimation est de nature consensuelle, faute de véritables éléments officiels de comparaison. Elle intègre la qualité de la desserte, la structuration des massifs, les servitudes, les contraintes réglementaires éventuelles mais également la fertilité des sols. Il peut y avoir ainsi plusieurs valeurs foncières sur un même massif.
Les données fournies par la fédération des SAFER ont été également utilisées pour la détermination de la valeur des terrains.
Le capital cynégétique et/ou piscicole, et de manière analogue toute autre valeur liée à des revenus de location annuelle, est apprécié par la capitalisation du revenu annuel net. Le taux de capitalisation sera apprécié en fonction du contexte régional et du risque que représente le prix de location constaté.

3.1.3. Méthode utilisée pour la valorisation des bâtiments (relais de chasse ou autres)

Une petite cabane de chasse se trouve au sein du massif mais n'a pas été jugée valorisable.

3.2. Méthode d'évaluation de la valeur vénale

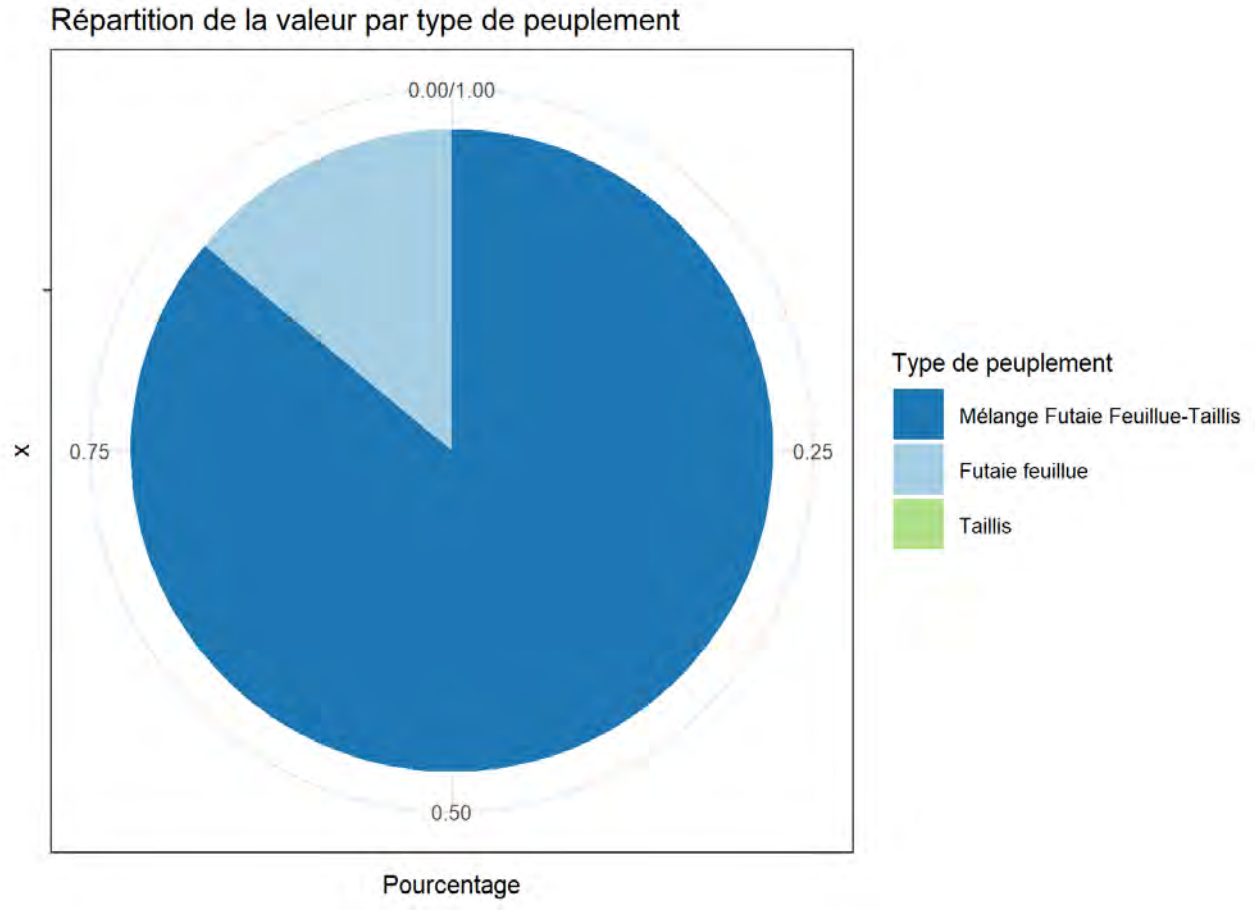
Le capital technique sert de base à la détermination de la valeur vénale qui est l'objectif final de l'expertise. Pour approcher cette valeur vénale, un facteur de conversion est estimé. Il dépend de nombreux paramètres décrits en paragraphe 4.2.

3.3. Principaux résultats de l'expertise

3.3.1. Valeur de la superficie

Le tableau et le graphique suivants présentent la répartition de la valeur de la superficie par type de peuplement qui atteint au total **618 163 €.**

Type de peuplement	Valeur superficie décotée	Surface	Valeur superficie décotée (par ha)	Pourcentage
Mélange Futaie Feuillue-Taillis	529 720 €	31,47 ha	16 833 €/ha	86%
Futaie feuillue	87 652 €	2,95 ha	29 713 €/ha	14%
Taillis	791 €	2,66 ha	298 €/ha	0%
Divers terrains non boisés	0 €	2,27 ha	0 €/ha	0%
Etang	0 €	0,16 ha	0 €/ha	0%
Total	618 163 €	39,51 ha	15 646 €/ha	100%



3.3.2. Valeur du foncier

Compte tenu des éléments de méthodologie décrits au paragraphe 3.1.2, la valeur foncière se décompose comme suit :

Valeur moyenne du fonds	Loyer de chasse	Taux de capitalisation	**Valeur moyenne du fonds avec capital cynégétique**
3 690 €/ha	0 €/ha	7 %	**3 690 €/ha**

La surface totale est de 39,5 ha et la valeur foncière est de **145 800 €**.

3.3.3. Valeur vénale

Chaque critère est évalué en fonction de son impact négatif, neutre ou positif sur le facteur de conversion

	-	=	+
Valeur du capital technique		X	
Répartition des classes d'âges		X	
Risques sur les peuplements	X		
Contraintes stationnelles de renouvellement*	X		
Pression foncière			X
Contexte général/régional de pression sur le marché des bien forestiers			X

* les contraintes de renouvellement caractérisent la difficulté avec laquelle les opérations de renouvellement (artificielles ou naturelles) se déroulent sur la forêt

Compte tenu de ces éléments le facteur de conversion entre le capital technique et la valeur vénale retenu est de 20 %.

Valeur de la superficie	618 163 €
Valeur foncière	145 800 €
Capital technique	**763 963 €**
Surcote de valeur vénale de 20%	

Selon la méthodologie des Experts Forestiers de France, la valeur vénale de la forêt de TIVERNOUX est estimée à 917 000 €.

FORESTRY FRANCE
30 chemin de la Montagne
71260 CHARBONNIÈRES
Tél. : +33 (0)3 85 40 98 54
contact@forestryclubdefrance.com
Siret 300 661 225 00040

Conclusion

Les transactions forestières dans ce secteur sont assez rares et la demande est très élevée. De ce fait, les conditions de marchés rendent très difficile l'anticipation précise de la valeur du bien dans le cadre d'un appel d'offres puisque la valeur de convenance sera très certainement obtenue. Dans le cadre de notre travail, nous devons approcher au mieux la valeur du bien et, compte tenu des différents éléments précédents, nous estimons celle-ci entre 900 000€ et 950 000€.

4. Annexes

A. Grille de prix régional
B. Fiche d'évaluation synthétique

Annexe A : Grille de prix régionale

Compte rendu des ventes groupées Experts Forestiers de France

Année 2022 avec comparatif 2021

Centre

	2022			2021		
Essence	**Vol analysés**	**Prix moyen au volume**	**Nb moyen soumissions**	**Vol analysés**	**Prix moyen au volume**	**Nb moyen soumissions**
Chêne	71 193 m3 59 551 m3	252,61 € 1.47 € à 3.68 €	5,22	65 431 m3 53 957 m3	198,36 € 1.26 € à 2.65 €	6,49
Peuplier	11 596 m3	62,36 €	3,57	6 349 m3	44,58 €	2,48
Pin laricio	12 979 m3	44,08 €	3,60	11 422 m3	36,07 €	2,33
Pin maritime	29 064 m3	48,16 €	3,46	32 805 m3 26 245 m3	41,27 € 0.30 € à 0.49 €	3,47

		2022		2021	
Essence		**Vol analysés**	**Prix moyen au volume**	**Vol analysés**	**Prix moyen au volume**
Chêne	<= 1.5m3	39 322 m3	222,06 €	38 141 m3	178,36 €
Chêne	> 1.5m3	31 871 m3	290,30 €	26 332 m3	225,27 €
Peuplier	<= 1m3	840 m3	73,30 €	335 m3	36,91 €
Peuplier	> 1m3	10 756 m3	61,50 €	6 014 m3	45,00 €
Pin laricio	<= 0.5m3	5 094 m3	29,71 €	5 155 m3	26,53 €
Pin laricio	> 0.5m3 et <= 1m3	2 431 m3	44,43 €	4 085 m3	36,81 €
Pin laricio	> 1m3 et <= 1.5m3	4 164 m3	52,07 €	1 190 m3	54,07 €
Pin laricio	> 1.5 m3	1 290 m3	74,43 €	992 m3	61,03 €
Pin maritime	<= 0.5m3	1 087 m3	31,28 €		
Pin maritime	> 0.5m3 et <= 1m3	6 505 m3	43,38 €	10 376 m3	34,58 €
Pin maritime	> 1m3 et <= 1.5m3	14 221 m3	50,46 €	11 368 m3	42,03 €
Pin maritime	> 1.5 m3	7 251 m3	50,47 €	11 061 m3	46,76 €

FICHE DE SYNTHESE - EXPERTISE FORESTIERE

Propriétaire	GF du Bois de Tivernoux	Forêt	TIVERNOUX
Surface	39,51 ha	Département	Yvelines
Date de l'expertise	28/02/2022	Expert	Eric BOITTIN

1. Valeur du fonds

Type fonds	Surface	PU ou loyer	Taux de capitalisation	Valeur totale
Sol_forestier	37,08 ha	3 500 €/ha		129 780 €
Sol_agricole	2,27 ha	6 000 €/ha		13 620 €
Etang	0,16 ha	15 000 €/ha		2 400 €
Chasse		0 €/ha/an	#NOMBRE!	0 €
Total	**39,51 ha**	**3 690 €/ha**		**145 800 €**

2. Valeur des peuplements

2.1. Peuplements en valeur de consommation

Bois d'œuvre : 37,08 ha

Essence	Qualité	Volume	VU	Prix unitaire	Valeur totale
Chêne_commun		2 503 m3		190 €/m3	475 646 €
Chêne_commun	C	1 184 m3		186 €/m3	220 789 €
Charme_commun	C	286 m3		17 €/m3	4 852 €
Charme_commun		201 m3		20 €/m3	4 020 €
Total		**4 174 m3**		**169 €/m3**	**705 307 €**

Bois d'industrie :

Peuplement	Volume	Prix unitaire	Valeur totale
Futaie feuillue	319 m3	7 €/m3	2 230 €
Mélange Futaie Feuillue-Taillis	2 683 m3	7 €/m3	18 783 €
Taillis	133 m3	7 €/m3	931 €
Total	**3 135 m3**	**7 €/m3**	**21 944 €**

Total peuplements en valeur de consommation **727 251 €**

2.2. Peuplements en valeur d'avenir

Essence_Peuplement	Surface	Prix unitaire	Valeur totale
Total peuplements en valeur d'avenir			**0 €**

2.3. Résumé peuplements

Valeur mobilière		727 251 €
Décote immobilière sur valeur de consommation	15%	109 088 €
Valeur immobilière - décote immobilière moyenne	15%	618 163 €

3. Valorisation du massif

Capital technique	763 963 €
Surcote/décote de marché	20%
Valeur de marché	916 756 €
Valeur de marché retenue	917 000 €
Valeur de marché à l'hectare	*23 209 €/ha*

Signature :

Lu et approuvé le 28/02/2022
Eric BOITTIN

ANNEXE 9 : PRINCIPES DE LA REVUE QUALITÉ

L'article 3-12 de l'instruction AMF n°2006-08 prévoit que le rapport d'expertise comporte « *une description de la mission, du rôle et des diligences effectuées par la personne en charge de la revue qualité du rapport d'expertise, ainsi que la description des garanties d'indépendance dont celle-ci bénéficie* ».

En l'espèce, le contrôleur qualité :

- n'a pas pris part directement à la réalisation de la Mission et est intervenu en totale indépendance à l'égard des deux signataires du Rapport, ainsi que des autres membres de l'équipe Ledouble ;
- a été consulté lors de l'acceptation de la Mission sur l'indépendance de Ledouble et sa propre indépendance ;
- est intervenu pour :
  - valider la structure du Rapport et en tester la cohérence avec le champ de la Mission tel que défini dans la lettre de mission de la Société en **Annexe 1** ;
  - procéder à l'examen des étapes de l'Opération et des points de saisine de Ledouble ;
  - s'assurer, dans le contexte de la Mission, de la prise en compte des dispositions du règlement général de l'AMF, de l'instruction AMF n°2006-07, de l'instruction AMF n°2006-08 et de la recommandation AMF n°2006-15 ;
  - vérifier le respect des procédures internes à Ledouble applicables en matière d'expertise indépendante ;
  - s'informer de la nature de la documentation exploitée au cours de la Mission ;
  - questionner les signataires du Rapport sur les hypothèses et paramètres structurant l'évaluation de l'Action, ainsi que la synthèse de leurs échanges avec les interlocuteurs de Ledouble en **Annexe 4** ;
  - examiner le contenu des fichiers de synthèse sous-tendant l'Évaluation Multicritère ;
  - suivre la rédaction du Rapport sur le plan formel en relation avec les signataires, par la formalisation de « questions-réponses » ;
  - vérifier *in fine* la cohérence entre le contenu du Rapport et en conclusion l'Attestation d'Équité.

ANNEXE 2 – RAPPORTS D'EXPERTISE IMMOBILIERE BPCE

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Villa Eden Roc
26 Avenue des Romarins
13620 CARRY-LE-ROUET
Destination : habitation

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA

Sommaire

Mission 3
Situation juridique 5
Situation géographique 7
Description 9
Etat des surfaces....13
Environnement et Urbanisme 14
Situation locative 15
Etude(s) de marché(s) 16
Positionnement 18
Estimation....19
Conclusions....21
Annexe 1 : Reportage photographique 22
Annexe 2 : Liste des documents....24
Annexe 3 : Définitions 25
Annexe 4 : Méthodes d'évaluation 28
Annexe 5 : Clauses de réserves 33

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **26 Avenue des Romarins – 13620 CARRY-LE-ROUET**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage, considérés libre de toute occupation, et selon leur état d'entretien à date de valeur.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 10 février 2023, en présence de Mesdames Marie-Catherine SULITZER et Anne BRESSIER. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure complète.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

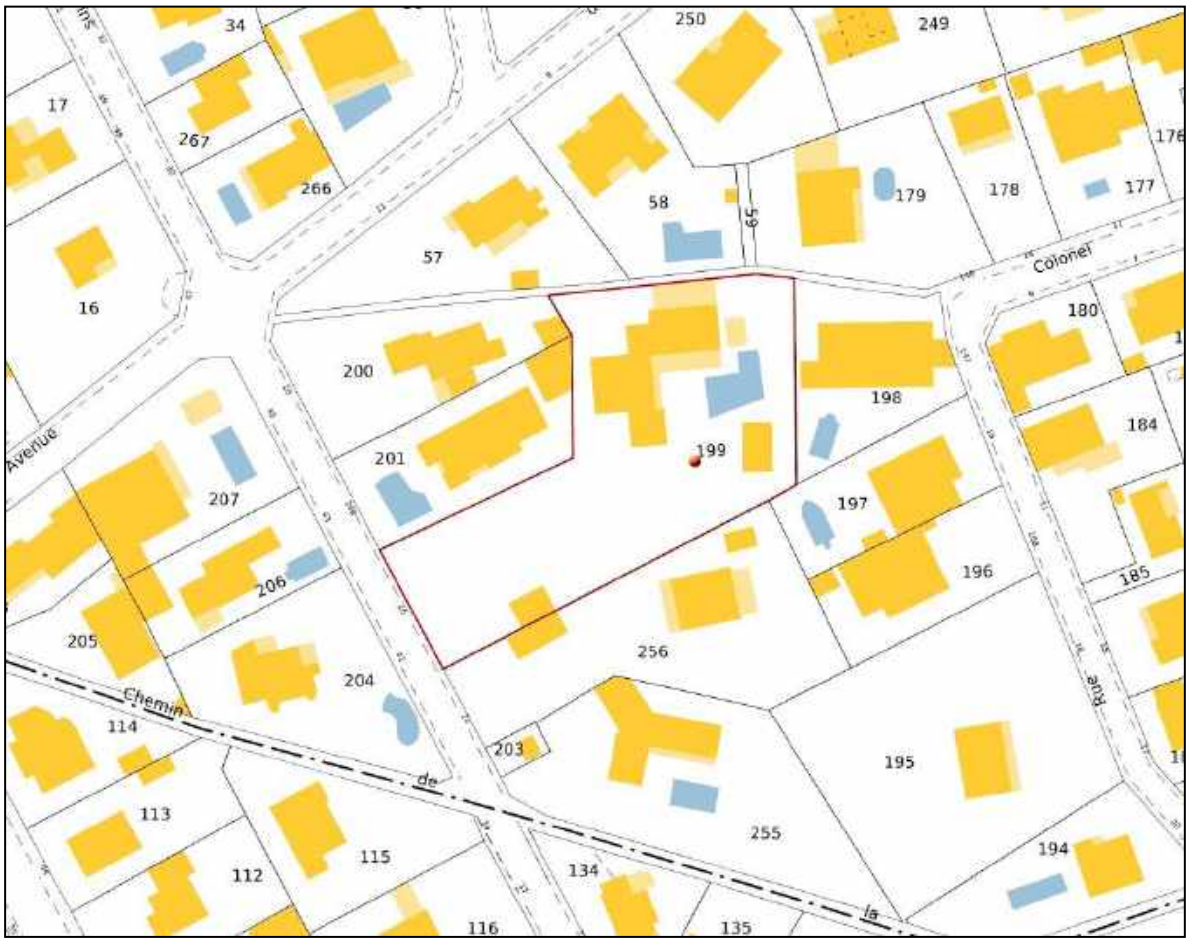
La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Situation juridique

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section AN, parcelle n° 199 pour une contenance globale de 2.325 m² (23 a 25 ca).



Source : www.cadastre.gouv.fr

- D'un ensemble bâti décrit comme suit :
  - Villa des années 30 agrandie au fil du temps, élevée d'un étage sur rdc et sous-sol partiel, ainsi qu'un petit logement et un garage en annexes.

Situation juridique, état de propriété

Selon l'acte de propriété transmis (titre du 23/12/1975), les biens sont détenus en pleine propriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage d'habitation.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenu à **6,90%**).

Note sur la réforme de la TVA :

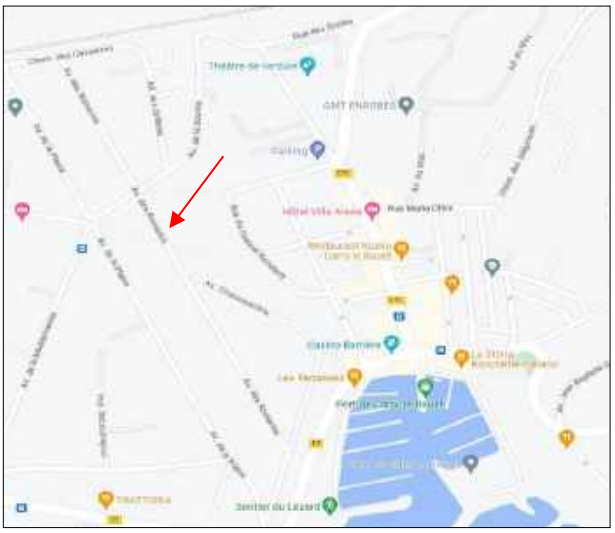
La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. **La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.**

Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation géographique

Situation générale



Situation particulière

Situation générale

Carry-le-Rouet est une commune touristique du littoral méditerranéen d'environ 5.560 habitants (recensement de 2022) située dans le département des Bouches-du-Rhône, entre Marseille à l'Est, Martigues et l'Etang-de-Berre au Nord-ouest.

Station balnéaire fréquentée en été, on y trouve un port de plaisance, des plages et des criques abritées.

Carry-le-Rouet forme avec Ensuès-la-Redonne et Sausset-les-Pins, les trois principales communes du secteur dénommé « La Côte Bleue » qui comprend un parc régional marin protégé.

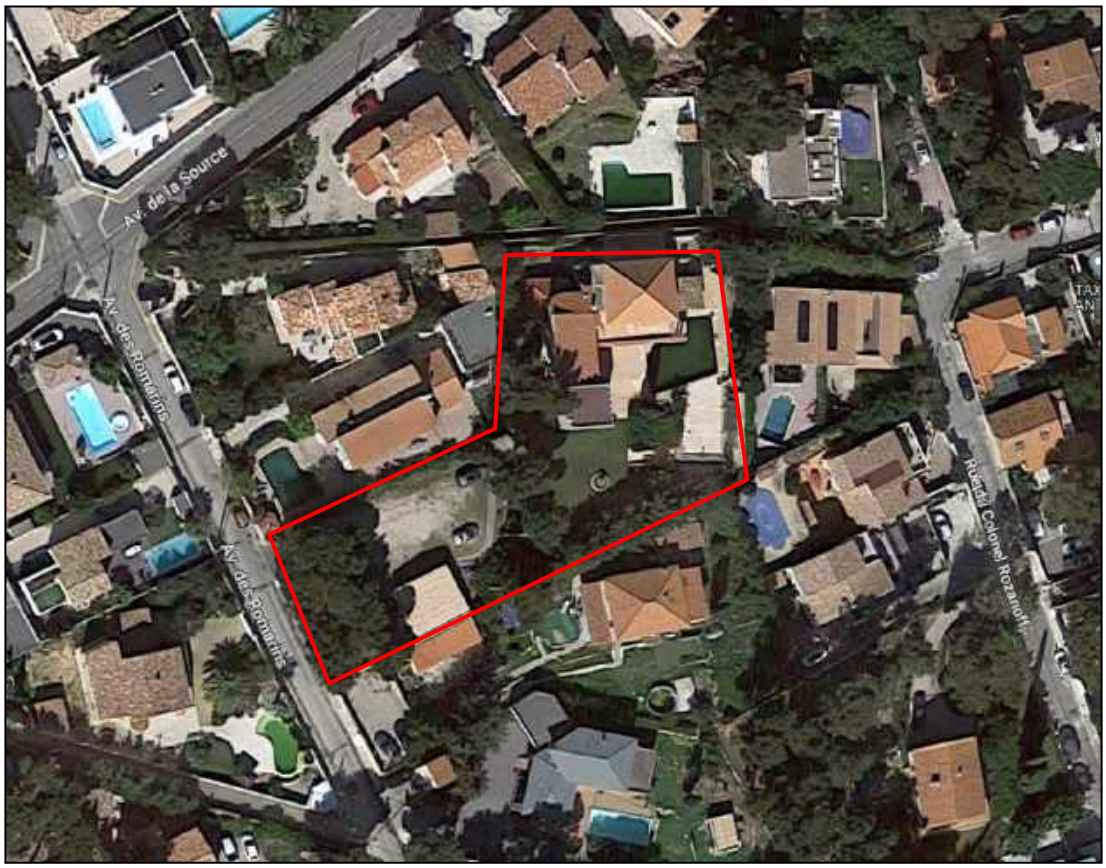
Situation particulière

La villa considérée est implantée sur les hauteurs de la commune, assez facilement accessible depuis la voie rapide RD 9 par l'Avenue Semard puis l'Avenue de la Source.

Plus précisément la propriété en cause est localisée le long de l'Avenue des Romarins, ruelle à double sens de circulation qui ne dessert que les quelques propriétés du quartier. Edifiée en fond de parcelle, la villa ne subit d'ailleurs aucune nuisance sonore.

Le quartier, résidentiel, se compose d'une grande majorité de villas et de quelques collectifs de bon standing.

Notons que l'implantation en position dominante confère à la villa en cause une vue dégagée sur la ville de Carry, sur le port et sur la mer.



Vue aérienne

Accès et desserte

Desserte par les transports :

- Aéroport de Marseille Provence à 18 km.
- Gare de Carry-le-Rouet à 1 km et gare TGV d'Aix-en-Provence à 25 km
- Bus : réseau interurbain – bus de la Côte Bleue.

Desserte routière :

- Autoroute A55.
- RD 9.

Appréciation de la situation géographique

Villa localisée dans une commune résidentielle très appréciée de la périphérie Ouest de Marseille, en position dominante sur les hauteurs de la commune. Son implantation lui confère une vue dégagée sur la ville et la mer.

Description

Terrain

Terrain d'assiette présentant une forme générale de « L » évasé dans sa partie Est, offrant une topographie plane jusqu'à la ville principale, puis un dénivelé descendant en limite Est de propriété.

Le terrain est entièrement clos de murs maçonnés ou de grillages, et fermé par un portail à 2 battants à ouverture motorisée.

Le terrain est gravillonné dans sa partie Ouest dédiée au stationnement des véhicules, puis engazonné pour sa moitié Est, agrémentée d'une fontaine d'ornement. Il est arboré de pins et diverses essences méditerranéennes.

Enfin la limite Est du foncier, dans le prolongement de la villa, est traitée en terrasse dallée et plage autour d'une piscine en forme de « L ».

Constructions

Les biens objets de notre étude consistent en une villa des années 30 pour sa partie la plus ancienne, rénovée et agrandie au fil du temps notamment dans les années 90. En forme de « L », elle est bordée d'une grande terrasse orientée Est et Sud au 1er étage, et se termine au Sud par une tour carrée. Elle est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol partiel

Ossature / élévation :	Maçonnerie traditionnelle de parpaings. Poteaux et balustres en pierres de Rognes.
Charpente :	Bois.
Toiture :	à plusieurs pentes.
Couverture :	Tuiles canal et 2 rangs de génoise.
Façade :	Enduit de teinte rosée et parement de pierres pour la tour.
Ouvrants :	Fenêtres cintrées au rdc. Châssis bois ou aluminium portant double vitrage pour la majorité des ouvrants. Occultation par volets roulants motorisés.

Façade Sud-est

Tour

Distribution

Villa principale : entrée principale par la façade Ouest ouvrant sur hall d'entrée avec dressing puis couloir distribuant au Sud une enfilade de 2 chambres avec salles d'eau ou salle de bains, ouvrant Est sur la terrasse.

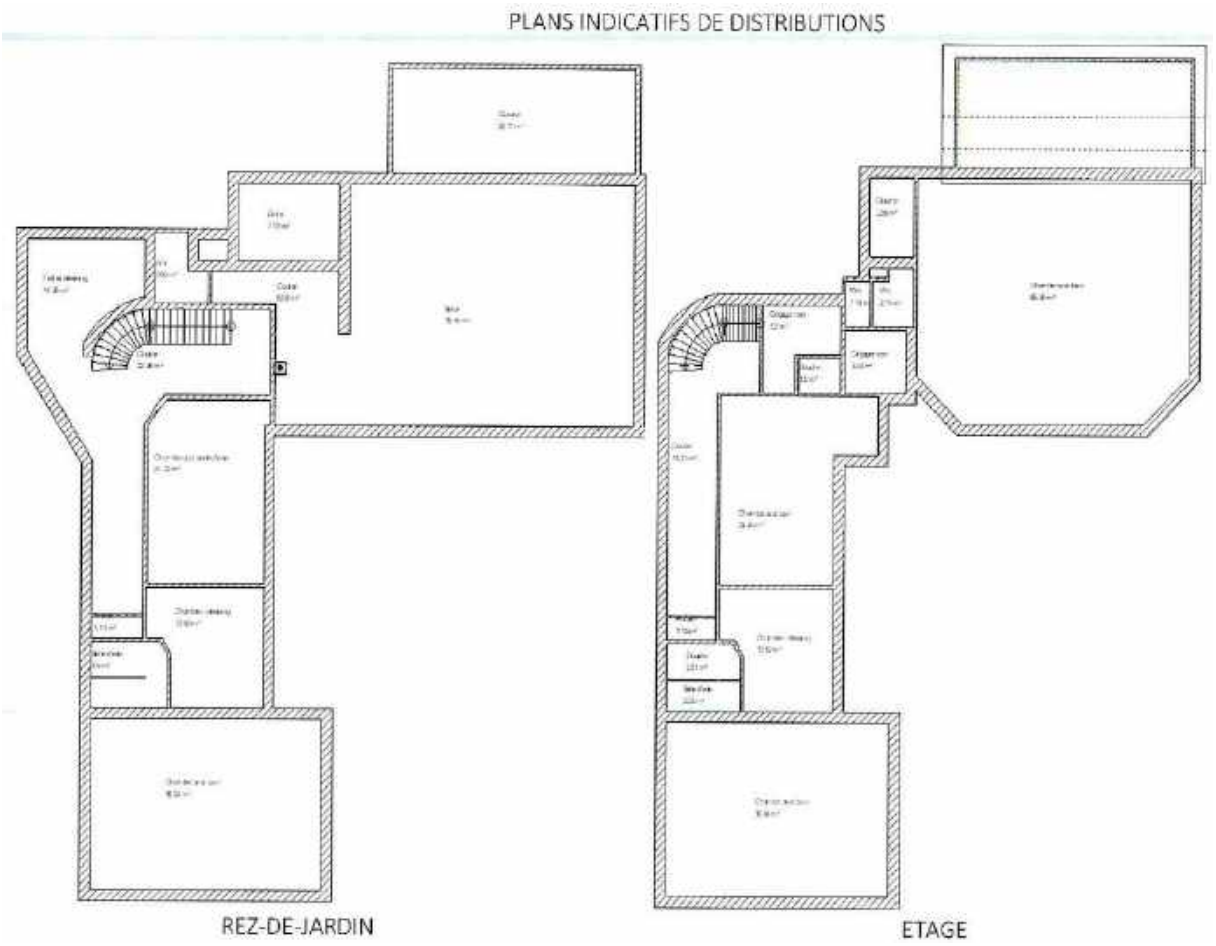
Dans le prolongement Est du couloir d'entrée, un WC, un cellier puis un séjour / salle à manger depuis lequel on accède au Nord à la cuisine aménagée dans une véranda.

A l'étage, dégagement et couloir avec WC distribuant au Sud une enfilade de 2 chambres avec salles d'eau ou salle de bains, ouvrant sur la terrasse. Côté Nord-est une grande chambre de maitre avec baignoire, WC et douche.

Au sous-sol, une petite cave à vins.

Dépendances : logement de gardien de type studio comprenant salle d'eau et WC, situé sous la terrasse de la piscine, accessible depuis l'extérieur uniquement

Enfin, à l'entrée de la propriété un grand garage de capacité 2 véhicules.



Aménagements et équipements

Principaux aménagements

Pièces principales :	Sol : carrelage.
	Murs : peinture.
	Plafonds : peinture.
Pièces humides :	Sol : bois ou carrelage.
	Murs : mosaïque toute hauteur.

Equipements généraux

Climatisation :	Climatisation réversible par split dans les pièces principales et chambres.
Chauffage :	Convecteurs sèche-serviettes dans les salles d'eau.
VMC :	Oui.
Sécurité :	Alarme volumétrique, interphone/visiophone.
ECS :	Cumulus électrique.
Extérieur :	Portail motorisé.
	Assainissement collectif.
	Pompe de relevage avec groupe électrogène.

Labels / Certifications environnementales

- Labels : Absence de label.
- Certifications : Absence de certifications environnementales.

Etat général

Le gros œuvre est en état apparent correct mais nous relevons toutefois la présence de fissures. L'intérieur présente un état général hétérogène, avec notamment la présence de fissures et de marques d'usure, ainsi que plusieurs traces d'humidité significatives.

Les extérieurs sont correctement entretenus, il nous a toutefois été signalé lors de la visite que la piscine fuit.

Travaux (Capex)

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué par notre mandant.

Nous précisions que divers travaux d'entretien ont été réalisés ces dernières années, ayant notamment porté sur le remplacement de certains ouvrants par des baies en aluminium, ou la reprise des peintures de certaines pièces.

L'ensemble présente malgré cela un état hétérogène et nécessiterait une rénovation plus importante.

Appréciation de l'immeuble

Maison traditionnelle ancienne agrandie au fil du temps, présentant un parti-pris architectural relativement marqué et une configuration un peu spécifique avec notamment des chambres de très grande surface.

Son état général est correct mais une rénovation importante serait toutefois à envisager, d'importantes fissures et traces d'humidité ont été relevées lors de la visite.

Elle bénéficie d'un important foncier, élément relativement rare dans la commune, avec l'agrément d'une piscine mais cette dernière fuit.

Etat des surfaces

Etat des surfaces

- Nature : habitables
- Provenance : rapport d'expertise établit en 2018 par Pierre ROUANET.

Bâtiments	Usage actuel	Surfaces considérées (m²)
Villa	Habitation	314
Logement de gardien	Habitation - studio	44
Garage	Garage / stockage	51 (pour mémoire)
TOTAL		**358**

Dans le cadre de notre valorisation, nous retiendrons une surface habitable de 358 m².

Les surfaces indiquées sont celles issues des documents fournis par notre client. Il s'agit de surfaces utiles, à l'exception des surfaces relatives aux locaux à usage d'habitation. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert fasse ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Environnement et Urbanisme

Impact des diagnostics techniques et environnementaux

Aucun diagnostic environnemental ne nous a été transmis. Nous supposons que l'actif étudié est exempt de toute pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution existe, la valeur de l'actif s'en trouverait minorée.

Classification ICPE

L'exploitation de l'actif évalué n'est pas soumise à autorisation dans le cadre de la Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Urbanisme

Règlementation d'urbanisme applicable

P.L.U.i d'Aix Marseille Provence approuvé le 19/12/2019.

LOCALISATION : UP2b

VOCATION DE LA ZONE : Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuelle sous toutes ses formes (pavillonnaire, habitat individuel groupé…).

EMPRISE AU SOL : 20% de la surface du terrain.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : 7 mètres.

ESPACES VEGETALISEES : 60% de la surface du terrain.

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

Les biens étudiés sont situés en dehors d'une zone rouge.

Constructibilité résiduelle

Un détachement parcellaire serait théoriquement possible sur la partie Ouest du terrain mais pénaliserait la propriété en cause par une nuisance supplémentaire qui lui ferait perdre en agrément.

Dans le cadre de la présente étude, en valeur vénale « libre », nous n'avons pas tenu compte de ce détachement qui n'est que théorique et resterait soumis à l'obtention d'un permis de construire.

Impact de l'environnement sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation locative

Synthèse de l'état locatif

Provenance : Société FIEBM

Date de l'état locatif : 01/2023

Nous précisons que la villa considérée est actuellement soumise à bail d'habitation au profit de Mme Marie-Catherine SULITZER, pour un loyer mensuel en 01/2023 de 3.185 € TTC.

Dans le cadre de la présente expertise, la villa sera considérée « libre » de toute location ou occupation.

Commentaires sur les baux

Non communiqué.

Impact de la situation locative sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Etude de marché

Marché de l'immobilier résidentiel

Située sur la partie septentrionale de Marseille, le secteur dénommé « La Côte Bleue », assez circonscrit, s'étend jusqu'à la commune de Martigues. Il se compose essentiellement de six communes, Ensuès-la-Redonne et le Rove qui sont assez recherchées pour leur proximité de Marseille et leur littoral bordé de calanques, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins qui sont les deux villages les plus côtés du secteur et enfin La Couronne et Carro qui connaissent un fort développement et bénéficient de la proximité du bassin d'emploi de Martigues.

Dans la commune de Carry-le-Rouet, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Village de quelques centaines d'habitants dans les années 50, la commune s'est fortement développée avec l'amélioration des moyens de desserte et de transport.

Commune la plus résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé et comprend notamment une réserve maritime.

Habitée par quelques personnalités célèbres, Fernandel notamment en 1er lieu, la commune bénéficie d'une notoriété nationale.

Les secteurs les plus recherchés de la commune sont ceux situés en périphérie du centre-ville, à l'Est ou à l'Ouest, l'important étant la proximité du bord de mer. D'ailleurs le plus souvent la partie littorale de la commune n'est construite que de villas de bon standing, les collectifs étant situés en retrait de la côte.

Carry-le-Rouet présente un marché essentiellement pavillonnaire, avec un cœur de marché compris entre 400.000 € et 600.000 € correspondant à des villas T4 d'environ 90 à 120 m² habitables sur un terrain inférieur à 500 m².

Selon les derniers chiffres communiqués par les Notaires de France (Source PERVAL) au 31/09/2022, le prix médian dans la commune, toute typologie confondue, s'établit à 5.640 € HD/m² basé sur un total d'une centaine de ventes actées sur une année glissante.

En haut de fourchette, certaines propriétés présentant des caractéristiques exceptionnelles en terme de surfaces, d'aménagement et de localisation dépassent 1 M €.

Cette dernière catégorie reste marginale dans la commune malgré l'attrait du secteur « Côte Bleue » puisqu'on ne dénombre qu'une dizaine de propriétés actuellement commercialisées au-dessus de ce seuil symbolique à Carry, sur un parc immobilier de maisons individuelles composé de plus de 2.300 villas.

Le marché immobilier de Carry-le-Rouet est relativement stable, en terme de valeur, à l'échelle des 5 dernières années, avec une progression constante de l'ordre de 2 à 5%/an depuis 2018.

Le contexte économique actuel conjugué à une remontée significative des taux de crédit pourrait marquer un ralentissement sur l'année 2023, qui dans la commune de Carry devrait plutôt se manifester sur la liquidité des biens que sur les valeurs. Ce phénomène sera d'autant plus marqué sur les biens en fourchette haute du marché.

Termes de comparaison et justification

Exemples de mutation :

1. 49 Avenue de la Plaine – 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle de 180 m² habitables.
- Terrain de 590 m² avec piscine / pas de vue mer
- Vendue en 06/2021 au prix de :

1.011.600 €
5.620 € HD/m²

2. 2 Avenue des Romarins– 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle de 240 m² habitables entièrement rénovée.
- Terrain de 555 m² avec piscine / vue mer et port panoramique
- Vendue en 07/2021 au prix de :

1.347.000 €
5.613 € HD/m²

3. 47 Chemin du rivage – 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle de 230 m² habitables entièrement rénovée.
- Terrain de 971 m² avec piscine / emplacement pieds dans l'eau
- Vendue en 11/2021 au prix de :

2.954.400 €
12.845 € HD/m²

4. Avenue de la Tasse – 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle de 350 m² habitables en bon état d'usage.
- Villa vendue à marchand de biens pour transformation en 8 appartements.
- Terrain de 1.572 m² avec piscine / pas de vue mer mais proximité immédiate de la calanque de Cap Rousset.
- Vendue en l'état en 08/2021 au prix de :

1.250.000 €
3.571 € HD/m²

Exemples d'offres à la vente :

5. 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle d'environ 322 m², divisée en 2 habitations, en état d'usage courant à remettre aux goûts du jour.
- Terrain de 1.251 m² avec piscine / vue mer
- Proposée à la vente au prix de :

2.385.000 €
7.407 € HD/m²

6. 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle des années 80, d'environ 300 m² comprenant un T2 indépendant, en bon état général.
- Terrain de 1.300 m² avec piscine / vue mer
- Proposée à la vente au prix de :

1.780.000 €
5.933 € HD/m²

7. Domaine de Barqueroute - 13620 CARRY-LE-ROUET

- Villa traditionnelle des années 80, d'environ 365 m², divisée en 3 logements, à rénover entièrement.
- Terrain de 994 m² / pas de piscine / vue mer
- Proposée à la vente au prix de :

1.750.000 €
4.795 € HD/m²

Positionnement

Analyse SWOT

Nous avons listé de façon synthétique les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif :

Forces

- Localisation dans la commune la plus résidentielle de la Côte Bleue.
- Quartier pavillonnaire calme.
- Implantation sur les hauteurs, conférant une belle vue dégagée ville et mer.
- Nombreuses terrasses.
- Importante surface habitable, rare dans la commune.
- Terrain de plus de 2.000 m², extrêmement rare dans la commune.
- Logement de gardien en dépendances.
- Garage couvert.

Faiblesses

- Maison agrandie au fil du temps, dont le gros œuvre présente plusieurs fissures importantes.
- Piscine qui fuit.
- Traces d'humidité dans la maison.
- Configuration atypique.
- Aménagements intérieurs hétérogène, à remettre aux goûts du jour.
- Niveau d'équipement standard.

Opportunités

- Potentiel de restructuration : division en appartements ou détachement parcellaire.

Menaces

- Faible liquidité pour ce type de biens dans cette enveloppe budgétaire dans la commune.
- Contexte économique actuellement tendu, avec un fort durcissement des conditions d'octroi de crédit.

Estimation

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Nous avons écarté cette approche, inadaptée dans le cas présent.

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Positionnement **:** la villa considérée présente de nombreuses qualités, notamment une localisation attractive sur les hauteurs de Carry lui conférant de très belles vues, d'importantes surfaces habitables et de terrain.
Malgré cela, son importante surface habitable, son parti pris architectural, son état général nécessitant une importante rénovation la place en marge du marché sectoriel.
En effet, il s'agit d'un bien qui doit être considéré dans son enveloppe budgétaire globale, et non au regard de la simple application d'un ratio métrique.
Comme évoqué dans notre étude de marché, le marché sectoriel des biens de grand standing est très réduit (moins de 10 biens actuellement à la vente) et les ventes sont extrêmement rares.
La propriété en cause s'inscrit en fourchette haute du marché et doit s'envisager dans une fourchette de valeur supérieure à 1 M € au regard de son importante surface et de sa localisation attractive.

Les références 1 et 2 de notre étude sont situées à proximité immédiate, elles présentent des caractéristiques nettement moins qualitatives et ont été vendues en 2021 à 5.600 €/m², entre 1 et 1,3 M €.

La référence 3 se situe en fourchette haute du marché s'agissant d'un emplacement « pieds dans l'eau ».

Enfin la référence 4 est assez proche et terme de surface et de superficie de terrain mais n'a pas de caractéristique de vue, elle a été vendue à un marchand de biens au prix de 1.250.000 € (3.600 €/m²).

En conséquence nous retenons un ratio médian entre les réf 1 & 2, et la réf 4, soit 4.500 €/m².

Valeur métrique hors droits

- Villa – 358 m² habitables : 4.500 €/m²
- 358 * 4.500 € = 1.611.000 €

Valeur par la méthode par comparaison

1.600.000 € Hors Droits (arrondi)

1.710.000 € Droits Inclus

Observation éventuelle

Cette valeur s'entend sous toutes réserves techniques, la villa considérée présentant plusieurs fissures qui nécessiterait la réalisation d'un audit technique avant toute rénovation.

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

1.600.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

1.710.000 € Droits Inclus

Observations et réserves sur la valorisation

Cette valeur s'entend sous toutes réserves techniques, la villa considérée présentant plusieurs fissures qui nécessiterait la réalisation d'un audit technique avant toute rénovation.

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 01/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Vue sur l'Avenue des Romarins

Entrée de la villa

Vue sur le jardin

Façade Sud-est

Vue depuis la terrasse

Photos intérieures

Séjour

Cuisine

Chambre

Chambre de maître

Salle d'eau

Logement de gardien

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☒	Titre de propriété de 1975
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☒	Titre de propriété de 1975
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Titre de propriété de 1975
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☒	Rapports d'expertises 2018 et 2021
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☒	
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☒	Quittance de 01/2023
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	

- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	Sans objet
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Annexe 3 : Définitions

Valeur vénale : La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Valeur locative de marché : La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire ; la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ; la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ; l'absence de facteurs de convenance personnelle; une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Taux de rendement : Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, soit en fonction de l'assiette considérée: loyer brut ou loyer net.

Taux d'actualisation : Le taux d'actualisation, utilisé comme outil d'évaluation, permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui ; de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (discounted cash-flow). Cette technique s'est notablement développée au cours des dernières années dans les évaluations immobilières

Loyer brut : Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

Loyer net : Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

Loyer facial et loyer économique : Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif…).

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvre ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont accessibles uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Superficie privative dite loi Carrez : Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

Surface habitable : La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du

25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

Surface GLA : Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

La surface utile brute : Elle est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends… ; des circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP. La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux : circulations horizontales ; locaux à caractère social et sanitaire ; surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.). Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile. C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Surface utile nette : Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées…). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

Principe hors Ile-de-France

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers.

Chaque année, pour la période courant du 1er juin de l'année au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils peuvent à titre facultatif :

- **instituer un abattement sur l'assiette de ces droits ;**
- **réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations ;**
- **voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions.**
- **Au 1er juin 2017, la fixation annuelle du tarif de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont tous les départements de 4,50 % sauf 4 départements qui conservent le taux à 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**
- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM :**
- **Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 6,90 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements,**
- **sauf 4 départements qui conservent un taux réduits retenus à 6,20 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**

Principe en Ile-de-France

Le Code Général des Impôts (par son article 1599 sexies) a instauré, en Ile de France, une taxe additionnelle de 0.60 % aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux pour certaines typologies. Les locaux taxables, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 7,50 % sont :

- **Bureaux / Locaux professionnels**
- **Locaux commerciaux**
- **Stockage pur (non inclus dans les locaux de production)**
- **Hôtel / Maison de retraite / Résidence de tourisme / Résidence étudiants**
- **Cinéma / Théâtre / Concert**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Locaux non taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 6,90 % :

- **Résidentiel**
- **Locaux d'activités**
- **Locaux de production de biens**
- **Hôpitaux/cliniques**
- **Etablissements d'enseignement**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Assiette : au sein d'un immeuble mixte, la répartition sera réalisée au regard des valeurs des différents locaux.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM : Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.**

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Annexe 4 : Méthodes d'évaluation

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale droits inclus à laquelle il convient de déduire les frais de transfert selon le régime fiscale applicable (TVA ou droits d'enregistrement) afin de déduire la valeur vénale hors droits des biens.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- **Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;**
- **Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;**
- **Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (notional lease) et d'une valeur locative de marché.**

Méthode par actualisation des flux (DCF)

La méthode par DCF ou actualisation des flux futurs, repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivants :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- **les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;**
- **les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux, le cas échéant ;**
- **les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;**
- **les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté;**
- **le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.**

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées

en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- **des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;**
- **le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.**

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- **un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.**
- **un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock. Comme pour l'indexation, nous appliquons des taux différenciés pour les trois premières années du cash-flow, et un taux constant à partir de l'année 4.**
- **Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.**

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- **Loyers: taux de rendement net initial de marché estimé ;**
- **Loyers variables (locaux commerciaux) : 200 points de base au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;**
- **Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;**

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- **a. Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau**

moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.

- **b. Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :**
- **L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,**
- **La demande correspondant à cette typologie d'actif,**
- **Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.**
- **c. Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :**
- **Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché**
- **Risque/avantage lié à la situation géographique**
- **Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble**

Bilan promoteur / compte à rebours

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de « Bilan aménageur » lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer pour les sociétés concernées par ce périmètre, l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPCI.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

Méthode des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cliniques, cinéma, …

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport entre la valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffre d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages.

Annexe 5 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Résidence « Beauséjour »
167 Avenue Draïo de la Mar
13620 CARRY-LE-ROUET
Destination : garages

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA

Sommaire

Mission 3
Présentation des biens 5
Marché – Analyse Forces/Faiblesses 8
Estimation....10
Conclusions....11
Annexe 1 : Reportage photographique 12
Annexe 2 : Liste des documents....13
Annexe 3 : Clauses de réserves 13

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Résidence « Beauséjour » - 13620 CARRY-LE-ROUET**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 10 février 2023. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

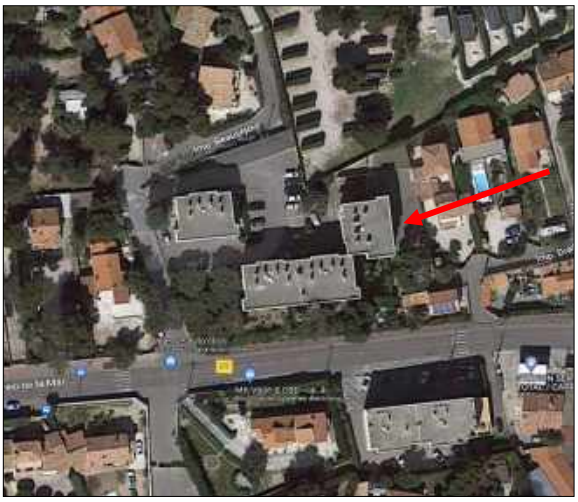
Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Présentation des biens

Vue sur les garages



Situation générale

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section AL, parcelle n° 167 pour une contenance globale de 3.896 m² (38 a 96 ca).

- Dans un ensemble immobilier datant des années 60, les biens suivants :
  - Lots n° 23 ; 24 et 26 : 3 garages en rdc du bâtiment « Lou Fielas », et les 6/1.000èmes des PCG par garage.

Situation

Carry-le-Rouet est une commune touristique du littoral méditerranéen d'environ 5.560 habitants (recensement de 2022) située dans le département des Bouches-du-Rhône, entre Marseille à l'Est, Martigues et l'Etang-de-Berre au Nord-ouest.

Station balnéaire fréquentée en été, on y trouve un port de plaisance, des plages et des criques abritées.

Carry-le-Rouet forme avec Ensuès-la-Redonne et Sausset-les-Pins, les trois principales communes du secteur dénommé « La Côte Bleue » qui comprend un parc régional marin protégé.

Plus précisément, les garages considérés dépendent de la résidence « Beauséjour », ensemble immobilier situé à l'Est de Carry-le-Rouet, accessible depuis la RD 5 qui est la principale route de desserte qui joint les communes de Carry-le-Rouet à Sausset-les-Pins.

Description

Les biens objets de notre étude dépendent d'une résidence des années 60, composée de 4 corps de bâtiments en R+4. La résidence est entièrement sécurisée, clôturée et fermée par portail motorisé. L'accès direct au bâtiment dont dépendent les garages s'opère par l'impasse Draïo de la Mar, ruelle à double sens de circulation.

Les biens consistent en 3 garages fermés par porte en bois à 2 battants à ouverture manuelle. Ils ne disposent pas d'équipement particulier selon information reprise du rapport d'expertise « Crest » de 2021.

Accès à la résidence

Vue sur les garages

Etat général

Résidence régulièrement entretenue. En l'absence de visite intérieure et s'agissant de garages, ces derniers sont considérés en bon état d'usage, conforme à leur usage.

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de l'acte de propriété, nous avons supposé que les biens étaient détenus en copropriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de garages.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Urbanisme

Réglementation non étudiée, s'agissant de lots de garages en copropriété.

Conditions d'occupation

Garages entièrement loués aux termes de 3 baux civils (sous toute réserve en l'absence de communication).

Synthèse de l'état locatif

Provenance : société FIEBM

Date de l'état locatif : 01/2023

1/ Nom du preneur	**Mme Marie-Laure LAPRIE**
Désignation	Garage
Nombre de lots loués	1
Loyer actuel brut communiqué	1.440 € HC/an soit 120 € HC/mois

2/ Nom du preneur	**Mme Valérie OHANESSIAN**
Désignation	Garage
Nombre de lots loués	1
Loyer actuel brut communiqué	1.440 € HC/an soit 120 € HC/mois

3/ Nom du preneur	**M. Bernard SENECHAL**
Désignation	Garage
Nombre de lots loués	1
Loyer actuel brut communiqué	1.440 € HC/an soit 120 € HC/mois

Soit un total annuel encaissés en janvier 2023 de 4.320 € Hors Charges

Marché – Analyse Forces/Faiblesses

Marché de l'immobilier résidentiel

Dans la commune de Carry-le-Rouet, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Village de quelques centaines d'habitants dans les années 50, la commune s'est fortement développée avec l'amélioration des moyens de desserte et de transport.

Commune la plus résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé et comprend notamment une réserve maritime.

Le marché des garages est relativement animé, les acquéreurs potentiels restant toutefois le plus souvent des habitants de la résidence ou des voisins. Les garages sont à la fois recherchés pour du stationnement mais également pour du petit stockage.

Les valeurs sont assez homogènes, généralement comprises entre 15.000 et 25.000 € selon la taille du garage.

Termes de comparaison et justification

1.	RESIDENCE BEAUSEJOUR – 13620 CARRY-LE-ROUET • Garage situé dans la même résidence. • Vendu en 09/2020 au prix de :	17.000 €
2.	IMPASSE PAUL SCLAVO – 13620 CARRY-LE-ROUET • Garage situé dans une résidence située à une centaine de mètres. • Vendu en 08/2021 au prix de :	28.000 €
3.	IMPASSE PAUL SCLAVO – 13620 CARRY-LE-ROUET • Garage situé dans une résidence située à une centaine de mètres. • Vendu en 11/2020 au prix de :	16.000 €
4.	18 AV DRAÏO DE LA MAR – 13620 CARRY-LE-ROUET • Garage situé dans une résidence située à une centaine de mètres. • Vendu en 05/2019 au prix de :	17.500 €

Analyse Forces/Faiblesses

Nous avons listé de façon synthétique les forces et faiblesses de l'actif :

Forces

- Garages situés en rdc d'une grande résidence comprenant de nombreux appartements.
- Résidence sécurisée et fermée par portails motorisés.

Faiblesses

- Portes des garages à ouverture manuelle.
- Absence d'équipement (électricité / eau…).

Estimation

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Paramètres d'estimation

Capitalisation

- Revenus capitalisés : 4.320 €
- Taux de rendement retenu : 7 %

Valeur par méthode par capitalisation

58.000 € Hors Droits

62.000 € Droits inclus

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Positionnement : considérant les ventes récentes intervenues dans les résidences voisines (réf 1 ; 3 et 4) qui ont été actées entre 16.000 € et 17.500 €, et l'évolution à la hausse du marché sectoriel sur l'année 2022, nous retenons une valeur unitaire de 18.000 €/u.

Valeur unitaire hors droits

- Garages – 3 unités : 18.000 €/unité
- 18.000 * 3 = 54.000 €

Valeur par la méthode par comparaison

54.000 € Hors Droits

57.726 € Droits inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

55.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

58.795 € Droits Inclus

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 03/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Vue sur l'impasse Draïo de la Mar

Portail d'accès au bâtiment des garages

Bâtiment « Lou Fielas »

Parcelle D99 (à gauche du chemin)

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Rapport d'expertise 2021
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☒	Plan d'ensemble
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☒	3 quittances de 01/2023
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.
Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *titre de propriété / travaux envisagés / état de surfaces*

Annexe 3 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

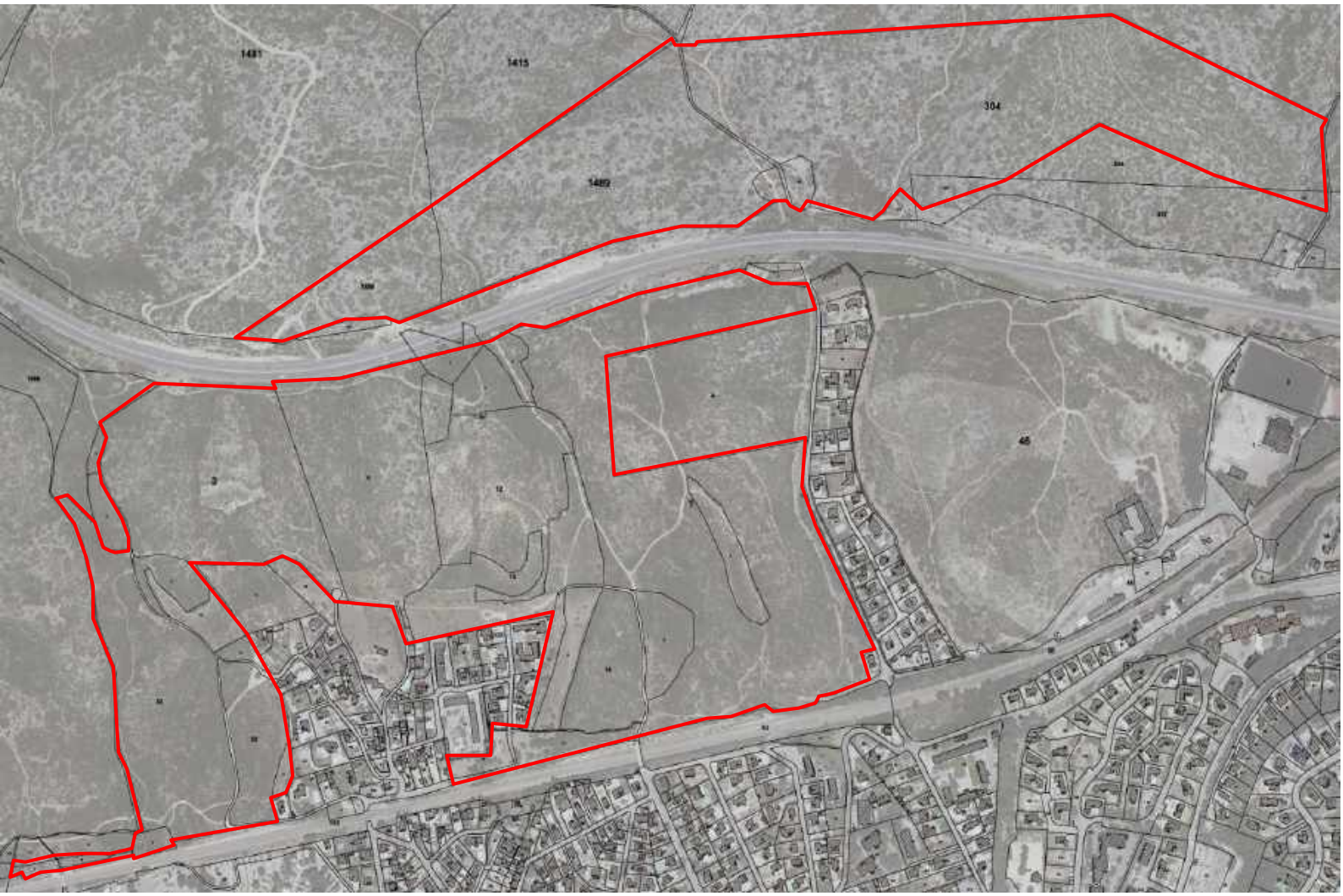
BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Ensemble foncier de 25 parcelles cadastrales sises Section AL ; AM et AO + 8 parcelles sises Section B et C – 13620 CARRY-LE-ROUET
Destination : terrains

Pour le compte de SOCIETE ODDO BHF SCA



Sommaire

Mission 3
Situation juridique 5
Situation géographique 8
Description 10
Environnement et Urbanisme 12
Situation locative 14
Etude(s) de marché(s) 15
Positionnement 17
Estimation 18
Conclusions 21
Annexe 1 : Reportage photographique 22
Annexe 2 : Liste des documents 24
Annexe 3 : Définitions 25
Annexe 4 : Méthodes d'évaluation 28
Annexe 5 : Clauses de réserves 32

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Ensemble foncier cadastré Section AL ; AM ; AO ; B et C – 13620 CARRY-LE-ROUET**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage, considérés libre de toute occupation, et selon leur état d'entretien à date de valeur.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 10 février 2023, en présence de Mesdames Marie-Catherine SULITZER et Anne BRESSIER. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Situation juridique

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

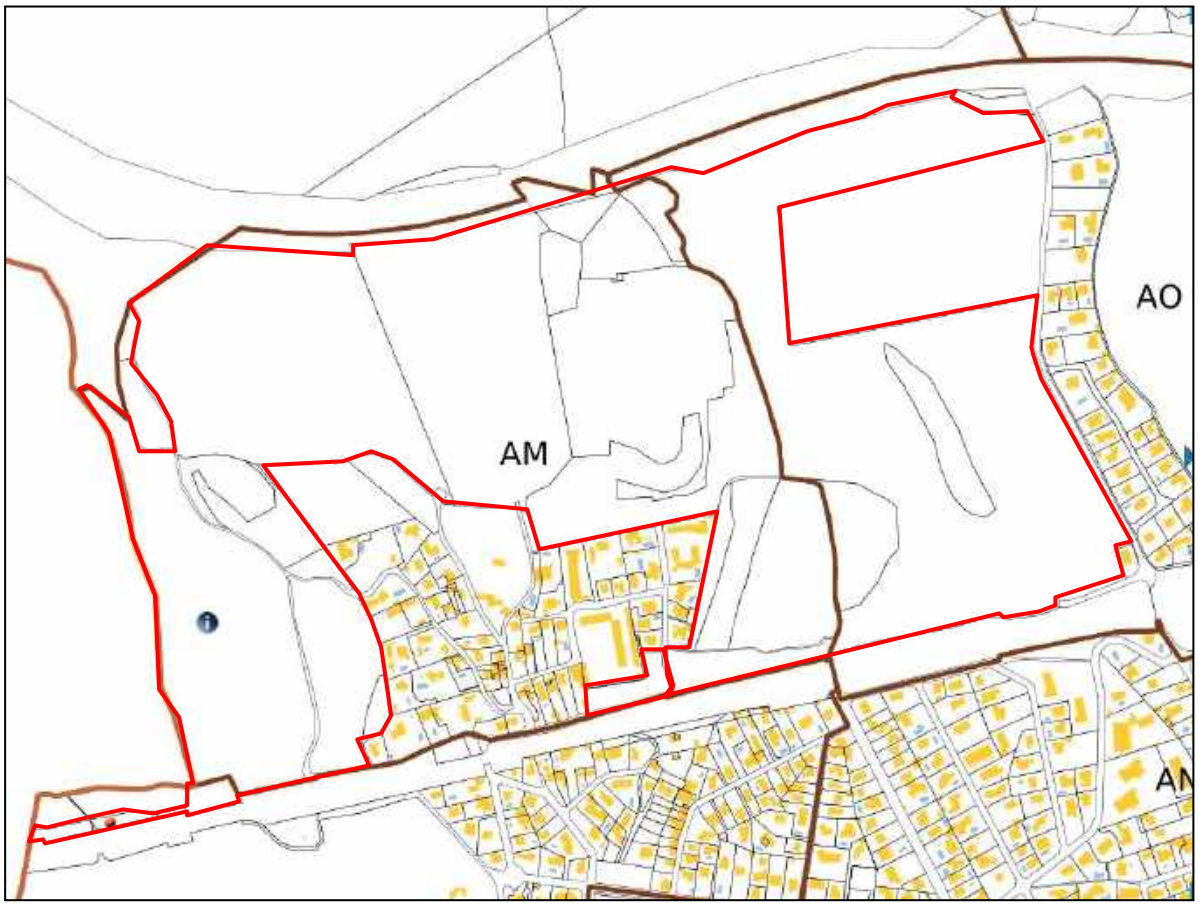
- D'un terrain d'assiette se divisant en 2 grands tènements fonciers implantés de part et d'autre de la Voie Rapide (RD 10) reliant Carry à Sausset, cadastré :

  TENEMENT 1

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie
AL	2	07 a 98 ca
AL	3	06 a 59 ca
AL	5	14 a 53 ca
AM	3	05 ha 29 a 95 ca
AM	4	04 ha 36 a 93 ca
AM	5	29 a 58 ca
AM	8	25 a 40 ca
AM	11	30 ca
AM	12	03 ha 06 a 57 ca
AM	13	02 ha 10 a 30 ca
AM	14	25 a 26 ca
AM	15	56 a 56 ca
AM	16	01 ha 37 a 36 ca
AM	17	44 a 19 ca
AM	136	23 a 38 ca
AM	137	60 a
AM	35	02 a 98 ca
AM	91	11 a 21 ca
AM	72	42 a 99 ca
AM	73	45 a 88 ca
AM	74	11 a 98 ca
AM	92	01 ha 24 a 44 ca
AM	93	04 ha 23 a 50 ca
AO	1	10 ha 94 a 88 ca
AO	2	67 a 95 ca
AO	3	52 a 63 ca

Observation complémentaire : précisons que la parcelle cadastrée Section AM, n° 18 a été renommé et divisé en 2 parcelles 136 et 137, pour une superficie identique de 2.398 m²

Tènement 1 (26 parcelles) cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section AL ; AM et AO pour une contenance globale de 373.392 m² (37 ha 33 a 92 ca).

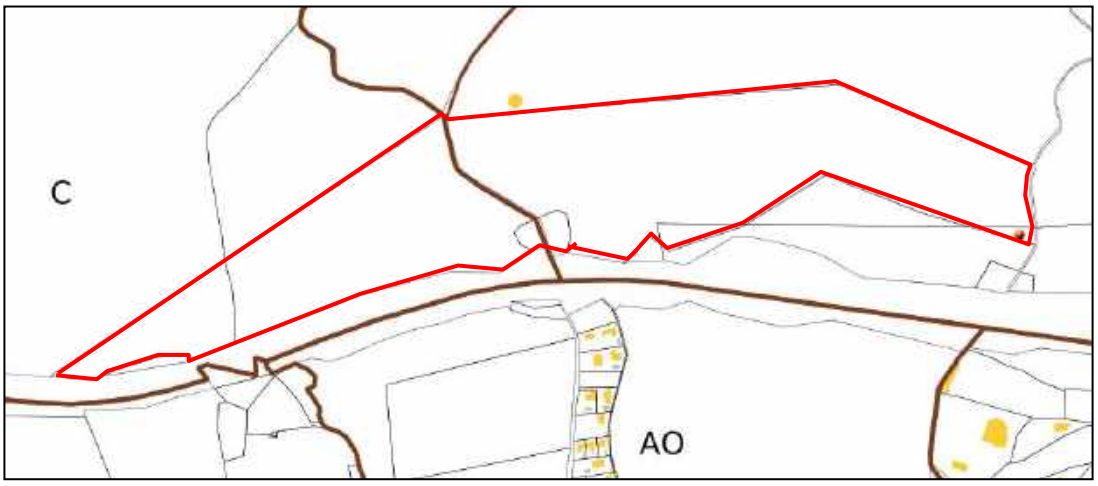


Source : www.cadastre.gouv.fr

TENEMENT 2

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie
B	245	11 a 41 ca
B	247	27 a 00 ca
B	304	12 ha 89 a 55 ca
B	96	20 a 60 ca
C	3	13 a 12 ca
C	1486	01 ha 83 a 20 ca
C	1489	06 ha 78 a 60 ca
C	1491	13 a 67 ca

Tènement 2 (8 parcelles) cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section B et C pour une contenance globale de 223.715 m² (22 ha 37 a 15 ca).



Source : www.cadastre.gouv.fr

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de l'acte de propriété, nous avons supposé que les biens étaient détenus en pleine propriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de terrains nus.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenu à **6,90%**).

Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. **La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.**

Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation géographique

Situation générale

Situation particulière

Situation générale

Carry-le-Rouet est une commune touristique du littoral méditerranéen d'environ 5.560 habitants (recensement de 2022) située dans le département des Bouches-du-Rhône, entre Marseille à l'Est, Martigues et l'Etang-de-Berre au Nord-ouest.

Station balnéaire fréquentée en été, on y trouve un port de plaisance, des plages et des criques abritées.

Carry-le-Rouet forme avec Ensuès-la-Redonne et Sausset-les-Pins, les trois principales communes du secteur dénommé « La Côte Bleue » qui comprend un parc régional marin protégé.

Situation particulière

L'ensemble foncier considéré se développe sur les hauteurs de la commune, en limite Nord de la partie urbanisée globalement délimité par le passage de la voie ferrée Marseille – Miramas.

Plus précisément cet ensemble foncier se divise en 2 grands ténements, le premier se développe au Nord de la voie ferrée, entre cette dernière et la voie rapide RD 9. Ce tènement enserre le petit quartier résidentiel de la « Pastissière » qui regroupe quelques collectifs et des villas.

Au sein de ce tènement, notons que 4 parcelles parmi les 26 qui le composent sont situées en zone constructible. Elles voisinent logiquement les zones habitées du secteur, et présentent des caractéristiques que nous développerons plus avant dans notre description.

Le second tènement présente une forme générale de boomerang, il se développe au Nord de la Voie Rapide RD9 en longeant quasiment cette dernière sur plusieurs centaines de mètres. Il s'agit d'un secteur collinaire boisé en nature de pinède, ponctuellement aménagé de sentiers.

Vue aérienne

Accès et desserte

Desserte par les transports :

- Aéroport de Marseille Provence à 18 km.
- Gare de Carry-le-Rouet à 1 km et gare TGV d'Aix-en-Provence à 25 km

Desserte routière :

- Autoroute A55.
- RD 9.

Appréciation de la situation géographique

Localisation moyennement attractive, sur les hauteurs de la commune et en limite de zone urbanisée voire en secteur collinaire.

Description

Terrain

Tènement foncier 1 (25 parcelles) :

Ensemble foncier contigu présentant une forme générale de « U » enserrant le quartier de la « Pastissière » et se développant principalement entre la voie ferrée et la voie rapide RD 9. L'ensemble foncier n'est pas clos ni matériellement délimité. Il s'agit de parcelles boisées laissées en nature de pinède et végétation collinaire.

Parmi ce tènement, 4 parcelles limitrophes de zones habitées présentent un intérêt plus important.

- Parcelles AM 136 & 137 – 2.398 m² : ce tènement, non clos, présente une forme de « L » est une topographie légèrement vallonée. Il se développe entre le collectif « Parc de la Pastissière » au Nord et le Chemin des Mûriers qui longe à l'Est et au Sud le foncier. Le foncier est actuellement laissé à l'état naturel.

Vue aérienne du foncier

Vue sur le foncier

- Parcelle AM, n° 91 – 1.121 m² : tènement non clos et laissé à l'état naturel. Son implantation en limite et en surplomb de zone habitée et son accessibilité délicate par un chemin forestier fermé par barrière complique sa constructibilité réelle.

- Parcelle AM, n° 35 – 298 m² : tènement non clos et laissé à l'état naturel, présentant une forme rectangulaire très étroite.
  Cette parcelle a une longueur d'environ 43 m Nord-Sud sur une largeur moyenne de seulement 7 m.
  En conséquence, bien qu'en zone constructible, cette parcelle ne parait pas réellement utilisable pour une opération d'urbanisme du fait de sa surface et de sa configuration.

Vue aérienne du foncier

Vue sur le foncier

Etat général

Les biens considérés sont laissés à l'état naturel.

Travaux (Capex)

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué par notre mandant.

Appréciation de l'immeuble

Ensemble foncier de vaste superficie divisé en 2 tènements principaux très majoritairement inconstructible, en nature collinaire.

Notons toutefois que 3 parcelles sont localisées en zone constructibles et en bordure de zones urbanisées, offrant une constructibilité théorique à apprécier en fonction de leur configuration et situation précise.

Environnement et Urbanisme

Impact des diagnostics techniques et environnementaux

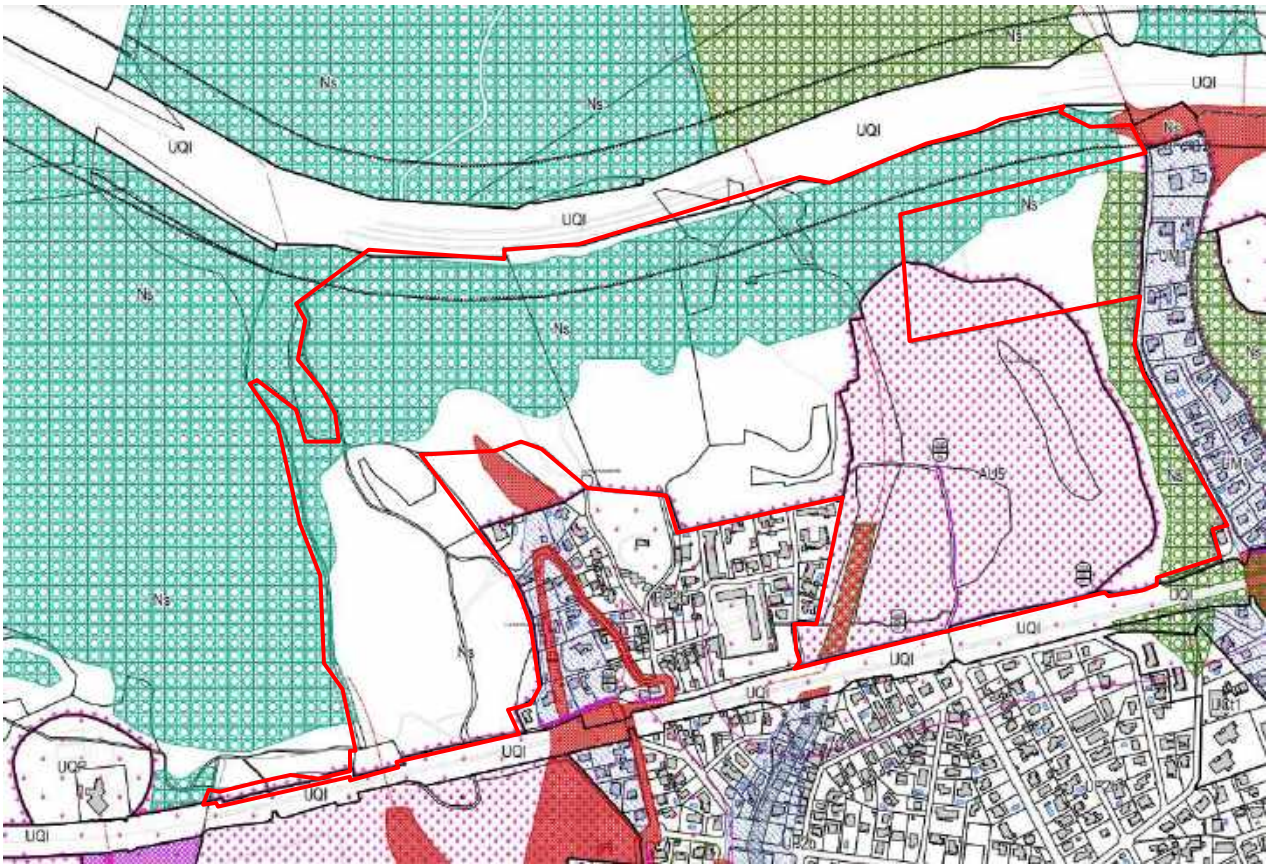
Aucun diagnostic environnemental ne nous a été transmis. Nous supposons que l'actif étudié est exempt de toute pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution existe, la valeur de l'actif s'en trouverait minorée.

Classification ICPE

L'exploitation de l'actif évalué n'est pas soumise à autorisation dans le cadre de la Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Urbanisme / Règlementation d'urbanisme applicable

P.L.U.i de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019.



<u>Tènement 1 (26 parcelles)</u> cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section AL ; AM et AO pour une contenance globale de 373.392 m² (37 ha 33 a 92 ca).

LOCALISATION : zone Ns pour la majorité des parcelles, pour partie grevé d'un Espace Boisé Classé

VOCATION DE LA ZONE : Les zones N correspondent aux zones naturelles. La zone Ns est un sous-secteur couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

Parcelles AM 136 & 137 / Parcelle AM 18 et parcelle AM 91

LOCALISATION : zone UP2b

VOCATION DE LA ZONE : Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuelle sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé…). Elles sont constituées par les zones suivantes :

Le sous-secteur UP2b se caractérise par des emprises aux sols limitées à 20 %.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : 7 mètres.

SURFACES VEGETALISEES : 60% de la superficie du terrain au minimum.

Partie Est du tènement 1

LOCALISATION : zone AU5

VOCATION DE LA ZONE : les zones AU sont des zones à urbaniser, dans un futur plus ou moins éloigné.

La zone AU5 fait partie des zones à urbaniser « strictes », à vocation principale d'équipement dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi.

Dans les zones AU5, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées ; les changements de destination sont interdits ; les extensions de constructions légales existantes sont limitées.

De plus l'ensemble des parcelles situées dans cette zone sont frappées de prescriptions renforcées contre les incendies de forêt.

Tènement 2 (8 parcelles) cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section B et C pour une contenance globale de 223.715 m² (22 ha 37 a 15 ca).

LOCALISATION : zone Ns pour la majorité des parcelles, majoritairement grevé d'un Espace Boisé Classé

VOCATION DE LA ZONE : Les zones N correspondent aux zones naturelles. La zone Ns est un sous-secteur couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

Les biens étudiés sont situés en dehors d'une zone rouge.

Constructibilité résiduelle théorique

Emprise au sol de 20% pour les parcelles en zone UP2b.

Impact de l'environnement sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation locative

Synthèse de l'état locatif

Ensemble immobilier libre de toute location ou occupation.

Impact de la situation locative sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Etude de marché

Marché des terrains

Le marché des terres et prés libres non bâtis :

Dans les Bouches-du-Rhône, on dénombre environ 3.000 transactions annuelles de terrains, en grande majorité portant sur des terrains à bâtir, des terres et prés et des terres agricoles.

Toutes les autres typologies de foncier (forêts, vignes ; terrains d'agrément, terrains artificialisés…) sont anecdotiques en montant et en volume de transactions. Elles représentent environ 12 % du marché.

Le prix moyen des prés et terres dans le Département des Bouches-du-Rhône en 2021 (derniers chiffres publiés par la SAFER) s'est établit à 15.200 € / ha, en léger recul par rapport à 2020.

Il se situe dans une fourchette allant de 5.000 € / ha pour des terres agricoles ou des prés à 30.000 € / ha ou plus pour les terrains de loisirs ou les terrains artificialisés.

Concernant les parcelles de dimension plus réduite, inférieure à 1ha, le marché n'est pas structuré et résulte d'intérêt ponctuel, le client type étant souvent un voisin.

Pour ce type de bien, le prix des terrains, que ce soit des terres cultivables, des prés ou des bois, dépend de l'usage possible du terrain et d'un intérêt spécifique. En conséquence il s'inscrit en fourchette basse et le raisonnement doit être effectué en enveloppe globale par parcelle, et non au prix à l'hectare, soit une valeur généralement comprise entre 1.000 € H.D / parcelle et 15.000 € / parcelle pour les terres cultivables.

Au sein du territoire de la commune de Carry-le-Rouet, les espaces naturels sont majoritairement situés au Nord de la commune, ils consistent principalement en zone collinaire, sans intérêt agricole. Les valeurs y sont donc basses.

Termes de comparaison et justification

1. VALLON DE JAUME – 13620 CARRY-LE-ROUET

- Ensemble foncier situé de part et d'autre de la RD 9, en zone collinaire.
- Superficie de 4.472.132 m² (447 ha)
- Vendu en 12/2021 au prix de :

2.934.327 €
6.564 €/ha

2. VALLON DE JAUME « LIEUDIT ROUMARON » – 13620 CARRY-LE-ROUET

- Ensemble foncier au Nord de la RD 9, en zone collinaire.
- Superficie de 1.170.654 m² (117 ha)
- Vendu en 12/2021 au prix de :

819.500 €
7.000 €/ha

Le marché des terrains à bâtir :

Dans la commune de Carry-le-Rouet, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Commune la plus résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé.

Les secteurs les plus recherchés de la commune sont ceux situés en périphérie du centre-ville, à l'Est ou à l'Ouest, l'important étant la proximité du bord de mer. D'ailleurs le plus souvent la partie littorale de la commune n'est construite que de villas de bon standing, les collectifs étant situés en retrait de la côte.

Le marché des terrains à bâtir y est très tendu en raison de la faiblesse de l'offre disponible, et ce à l'échelle de la Côte Bleue. Dans les communes de Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins, on dénombre actuellement 2 terrains à bâtir en cours de commercialisation.

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir, pour des parcelles d'environ 500 m², s'établit dans une fourchette allant de 300.000 € à 450.000 € selon constructibilité.

Les différentes transactions actées dans ces 2 communes font ressortir un ratio moyen de terrain constructible s'établissant autour d'une valeur pivot de l'ordre de 700 à 800 €/m².

Termes de comparaison et justification

3.	CHEMIN DE L'AIRE – 13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible situé à une centaine de mètre. • Superficie de 257 m² • Vendu en 09/2020 au prix de :	385.000 €
4.	CAP ROUSSET – 13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible dans le Domaine sécurisé le plus recherché de Carry. • Superficie de 1.081 m². • Proposé à la vente au prix de :	890.000 € 823 €/m²
5.	13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible d'une superficie de 406 m². • PC accordé pour une maison de 85 m² • Proposé à la vente au prix de :	325.000 € 800 €/m²

Positionnement

Analyse SWOT

Nous avons listé de façon synthétique les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif :

Forces

- Localisation des parcelles à Carry-le-Rouet, commune la plus résidentielle de la Côte Bleue.
- Ensemble des parcelles formant uniquement 2 tènements.

Faiblesses

- Tènements très majoritairement situés en zone naturelle collinaire.
- Sur les 3 parcelles « constructibles, 2 présentent des contraintes en termes de configuration ou d'accessibilité qui limite leur potentiel.

Opportunités

- 3 parcelles situées en zone U, théoriquement constructible.
- Partie Est du tènement 1 en zone AU.

Menaces

- Faible liquidité des tènements fonciers non constructibles.

Estimation

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Nous avons écarté cette approche, inadaptée dans le cas présent.

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Parcelles AM 136 & 137 – 2.298 m²

Cette parcelle se trouve dans la partie Sud du tènement, entre l'ensemble collectif « Parc de la Pastissière », et le chemin des Mûriers, puis la voie SNCF.

Cette parcelle est en forme de « L », avec :

- une partie Sud, parallèle au chemin des Mûriers, sur une longueur d'une soixantaine de mètres et une largeur d'une vingtaine de mètres,
- une partie en décroché au Nord-Est, sur Nord Sud environ 30 m et Est Ouest environ 20 m

Située en zone UP2b, zone urbaine constructible, une emprise au sol de 20% y est autorisée.

Tenant compte de nos références qui situe le prix de terrain à bâtir avec PC accordé autour de 800 €/m², de la configuration de la parcelle qui permettrait une division en 2 fonciers d'environ 1.000 m², mais également des travaux de terrassement, viabilisation, obtention d'un PC, ainsi que de la proximité de la voie ferrée, nous retenons une enveloppe globale de 500.000 €/terrain.

- **1/ Valeur des parcelles AM 136 & 137 : 1.000.000 €**

Parcelles AM 91 – 1.121 m²

Cette parcelle est située au Sud-Ouest de la zone urbanisée ; elle ne confronte pas directement la voie publique, chemin de Vallapoux, qui est distant d'environ 25 m au Sud.

Toutefois, l'accès à AM 91 pourrait être créé sur AM 92, qui appartient à FIEBM, sauf que AM n° 92 est en zone Ns, et qu'il y a une dénivellation de quelques mètres entre les deux parcelles.

La parcelle AM n° 91 a une forme trapézoïdale, avec une largeur Nord-Sud d'environ 50 m, sur une profondeur maximale d'environ 20 m.

Située en zone UP2b, zone urbaine constructible, une emprise au sol de 20% y est autorisée.

Le terrain est donc théoriquement constructible. Toutefois, compte des difficultés d'accès, des travaux de terrassement, viabilisation et de la nécessité d'obtention d'un PC, nous retenons une enveloppe globale de 200.000 €.

- **2/ Valeur de la parcelle AM 91 : 200.000 €**

Parcelles AM 35 – 298 m²

Cette parcelle se trouve au Nord de la zone urbanisée, entre la voie publique Lou Perdigaou et la parcelle AM n° 13, qui appartient aussi à FIEMB.

Cette parcelle a une longueur d'environ 43 m Nord-Sud sur une largeur moyenne de seulement 7 m.

Située en zone UP2b, zone urbaine constructible, une emprise au sol de 20% y est autorisée.

Le terrain est donc théoriquement constructible. Toutefois, compte tenu de sa configuration et des règles d'implantation du PLUi, cette parcelle ne semble pas permettre l'implantation d'une construction ; en conséquence nous retenons une enveloppe globale de 10.000 €.

- **3/ Valeur de la parcelle AM 35 : 10.000 €**

Parcelles en zone AU5 – 15 ha 56 a 84 ca

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future mais « stricte », donc actuellement non constructible ; le délai pour une ouverture d'urbanisation n'est pas connu et nécessiterait une modification du PLUi, procédure particulièrement lourde qui a peu de chance d'aboutir dans ce secteur à dominante d'espaces naturels.

Certaines parcelles sont concernées en tout ou partie par un classement en Espace Boisé Classé et la majorité par des risques incendie importants (prescriptions fortes).

En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis en zone naturelle (réf 1 et 2) qui sont situés à proximité immédiate et présentent des valeurs homogènes autour de 7.000 €/ha, nous retenons une valeur supérieure de 50.000 €/ha.

- **4/ Valeur des parcelles en zone AU5 : 780.000 € (arrondi)**

Parcelles en zone Ns – Tènement 1 – 21 ha 38 a 91 ca

Ensemble foncier situé en zone naturelle dont certaines parcelles (Nord du tènement) sont concernées par un classement en Espace Boisé Classé.

En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis en zone naturelle (réf 1 et 2) qui sont situés à proximité immédiate et présentent des valeurs homogènes autour de 7.000 €/ha, nous retenons une valeur de 7.000 €/ha

- **5/ Valeur des parcelles en zone Ns : 150.000 € (arrondi)**

Parcelles en zone Ns – Tènement 2 – 22 ha 37 a 15 ca

Ensemble foncier situé en zone naturelle dont la quasi-totalité des parcelles sont concernées par un classement en Espace Boisé Classé.

En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis en zone naturelle (réf 1 et 2) qui sont situés à proximité immédiate et présentent des valeurs homogènes autour de 7.000 €/ha, nous retenons une valeur de 7.000 €/ha

- **6/ Valeur des parcelles en zone Ns : 160.000 € (arrondi)**

Tableau récapitulatif des valeurs :

Désignation	Valeurs retenues
Parcelles AM 136 & 137 – 2.298 m²	1.000.000 €
Parcelles AM 91 – 1.121 m²	200.000 €
Parcelles AM 35 – 298 m²	10.000 €
Parcelles en zone AU5 – 15 ha 56 a 84 ca	780.000 €
Parcelles en zone Ns – Tènement 1 – 21 ha 38 a 91 ca	150.000 €
Parcelles en zone Ns – Tènement 2 – 22 ha 37 a 15 ca	160.000 €
TOTAL	**2.300.000 €**

Valeur par la méthode par comparaison

2.300.000 € Hors Droits

2.459.000 € Droits Inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

2.300.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

2.459.000 € Droits Inclus

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 14/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Parcelles en zone collinaire

Parcelles 136 & 137

Parcelles en zone collinaire

Parcelle 91 – accès routier

Parcelle 91 située en surplomb de cette butte

Vue mer probable depuis la parcelle 91

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Rapports d'expertises « Crest » 2021
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	Sans objet
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	Sans objet
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☐	Sans objet
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.
Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *titres de propriété*

Annexe 3 : Définitions

Valeur vénale : La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Valeur locative de marché : La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire ; la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ; la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ; l'absence de facteurs de convenance personnelle; une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Taux de rendement : Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, soit en fonction de l'assiette considérée: loyer brut ou loyer net.

Taux d'actualisation : Le taux d'actualisation, utilisé comme outil d'évaluation, permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui ; de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (discounted cash-flow). Cette technique s'est notablement développée au cours des dernières années dans les évaluations immobilières

Loyer brut : Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

Loyer net : Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

Loyer facial et loyer économique : Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif…).

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvre ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont accessibles uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Superficie privative dite loi Carrez : Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

Surface habitable : La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

Surface GLA : Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

La surface utile brute : Elle est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends… ; des circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP. La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux : circulations horizontales ; locaux à caractère social et sanitaire ; surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.). Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile. C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Surface utile nette : Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées…). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

Principe hors Ile-de-France

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers.

Chaque année, pour la période courant du 1er juin de l'année au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils peuvent à titre facultatif :

- **instituer un abattement sur l'assiette de ces droits ;**
- **réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations ;**
- **voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions.**
- **Au 1er juin 2017, la fixation annuelle du tarif de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont tous les départements de 4,50 % sauf 4 départements qui conservent le taux à 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**
- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM :**
- **Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 6,90 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements,**
- **sauf 4 départements qui conservent un taux réduits retenus à 6,20 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**

Principe en Ile-de-France

Le Code Général des Impôts (par son article 1599 sexies) a instauré, en Ile de France, une taxe additionnelle de 0.60 % aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux pour certaines typologies. Les locaux taxables, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 7,50 %, sont :

- **Bureaux / Locaux professionnels**
- **Locaux commerciaux**
- **Stockage pur (non inclus dans les locaux de production)**
- **Hôtel / Maison de retraite / Résidence de tourisme / Résidence étudiants**
- **Cinéma / Théâtre / Concert**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Locaux non taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 6,90 % :

- **Résidentiel**
- **Locaux d'activités**
- **Locaux de production de biens**
- **Hôpitaux/cliniques**
- **Etablissements d'enseignement**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Assiette : au sein d'un immeuble mixte, la répartition sera réalisée au regard des valeurs des différents locaux.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM : Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.**

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Annexe 4 : Méthodes d'évaluation

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale droits inclus à laquelle il convient de déduire les frais de transfert selon le régime fiscale applicable (TVA ou droits d'enregistrement) afin de déduire la valeur vénale hors droits des biens.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- **Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;**
- **Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;**
- **Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (notional lease) et d'une valeur locative de marché.**

Méthode par actualisation des flux (DCF)

La méthode par DCF ou actualisation des flux futurs, repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivants :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- **les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;**
- **les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux, le cas échéant ;**
- **les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;**
- **les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté;**
- **le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.**

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- **des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;**
- **le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.**

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- **un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.**
- **un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock. Comme pour l'indexation, nous appliquons des taux différenciés pour les trois premières années du cash-flow, et un taux constant à partir de l'année 4.**

- **Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.**

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- **Loyers: taux de rendement net initial de marché estimé ;**
- **Loyers variables (locaux commerciaux) : 200 points de base au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;**
- **Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;**

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- **a. Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.**
- **b. Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :**
  - **L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,**
  - **La demande correspondant à cette typologie d'actif,**
  - **Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.**
- **c. Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :**
  - **Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché**
  - **Risque/avantage lié à la situation géographique**
  - **Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble**

Bilan promoteur / compte à rebours

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de « Bilan aménageur » lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer pour les sociétés concernées par ce périmètre, l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPCI.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

Méthode des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cliniques, cinéma, …

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport entre la valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffre d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages.

Annexe 5 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Parcelle AI, n°1
32 Avenue de la Tuilière
13620 CARRY-LE-ROUET
Destination : terrains non bâtis – court de tennis

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA

Sommaire

Mission 3
Présentation des biens 5
Marché – Analyse Forces/Faiblesses 9
Estimation 12
Conclusions 14
Annexe 1 : Reportage photographique 15
Annexe 2 : Liste des documents 16
Annexe 3 : Clauses de réserves 17

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat (avenant modificatif) signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 11 mai 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Parcelle AI, n°1 – 13620 CARRY-LE-ROUET**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Hypothèse particulière de valorisation

Ladite mission porte également sur l'estimation des biens cités supra considérant l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 10 février 2023. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

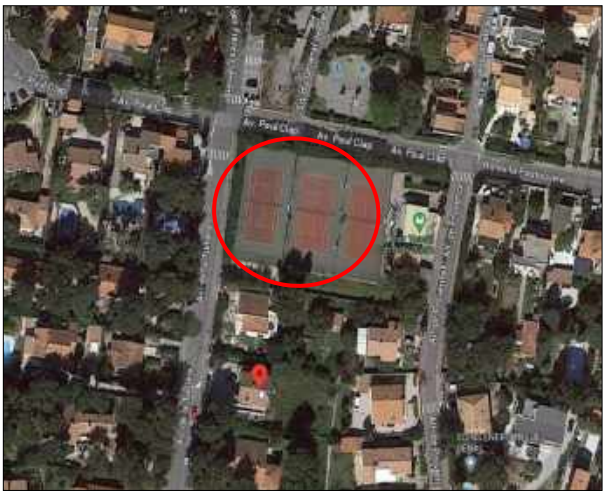
Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Présentation des biens

Vue sur la parcelle

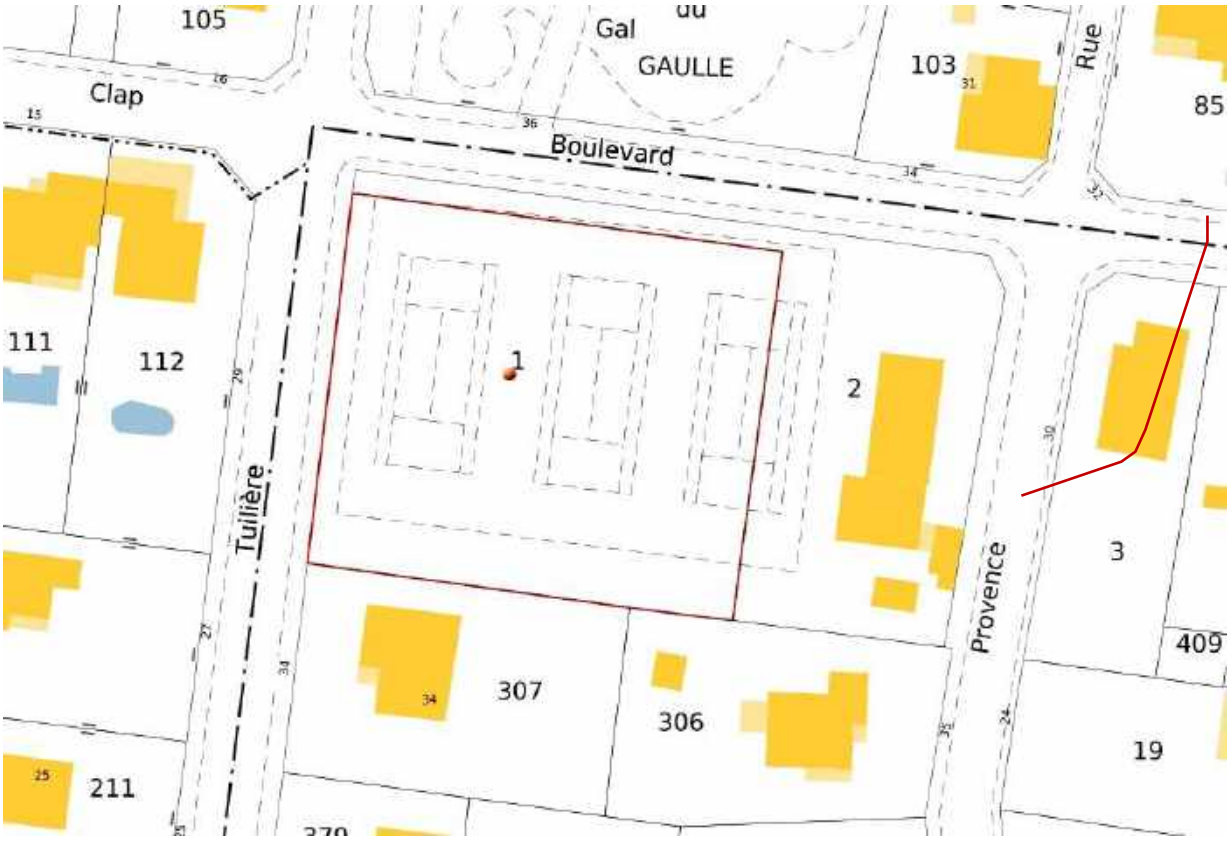


Situation générale – vue aérienne

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Carry-le-Rouet, section AI, parcelles n°1, our une contenance globale de 2.025 m² (20 a 25 ca).



Situation

Carry-le-Rouet est une commune touristique du littoral méditerranéen d'environ 5.560 habitants (recensement de 2022) située dans le département des Bouches-du-Rhône, entre Marseille à l'Est, Martigues et l'Etang-de-Berre au Nord-ouest.

Station balnéaire fréquentée en été, on y trouve un port de plaisance, des plages et des criques abritées.

Carry-le-Rouet forme avec Ensuès-la-Redonne et Sausset-les-Pins, les trois principales communes du secteur dénommé « La Côte Bleue » qui comprend un parc régional marin protégé.

La parcelle considérée est localisée à l'Ouest du territoire communal, dans le quartier de la Pastissière. Plus précisément, elle est située en angle de l'Avenue de la Tuilière et de l'Avenue Paul Clap.

Notons que la parcelle en cause est actuellement encombrée de 3 courts de tennis. Son environnement immédiat est exclusivement résidentiel, regroupant des villas de bon standing.

Description

Le bien considéré consiste en un terrain plat, de forme rectangulaire, entièrement clôturé par un grillage métallique sur muret de soubassement, doublé de haies vives de cyprès.

La parcelle est actuellement encombrée de 3 courts de tennis également clôturés, étant précisé que la limite cadastrale de la parcelle en cause coupe le court de tennis le plus à l'Est.

L'accès à la parcelle s'opère actuellement uniquement depuis l'Allée de Provence à l'Est, permettant d'accéder au tennis club puis aux 3 courts de tennis.

Une création d'accès serait donc à réaliser dans l'hypothèse d'une cession de la parcelle en cause.

Accès au tennis club et au terrain

Vue sur les courts

Etat général

Parcelle encombrée de 3 courts de tennis bien entretenus.

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de l'acte de propriété, nous avons supposé que les biens étaient détenus en pleine propriété.

Selon les informations communiquées par Mme Sulitzer, la parcelle fait l'objet d'une mise à disposition gratuite à la municipalité de Carry depuis plusieurs dizaines d'années.

Affectation juridique des locaux

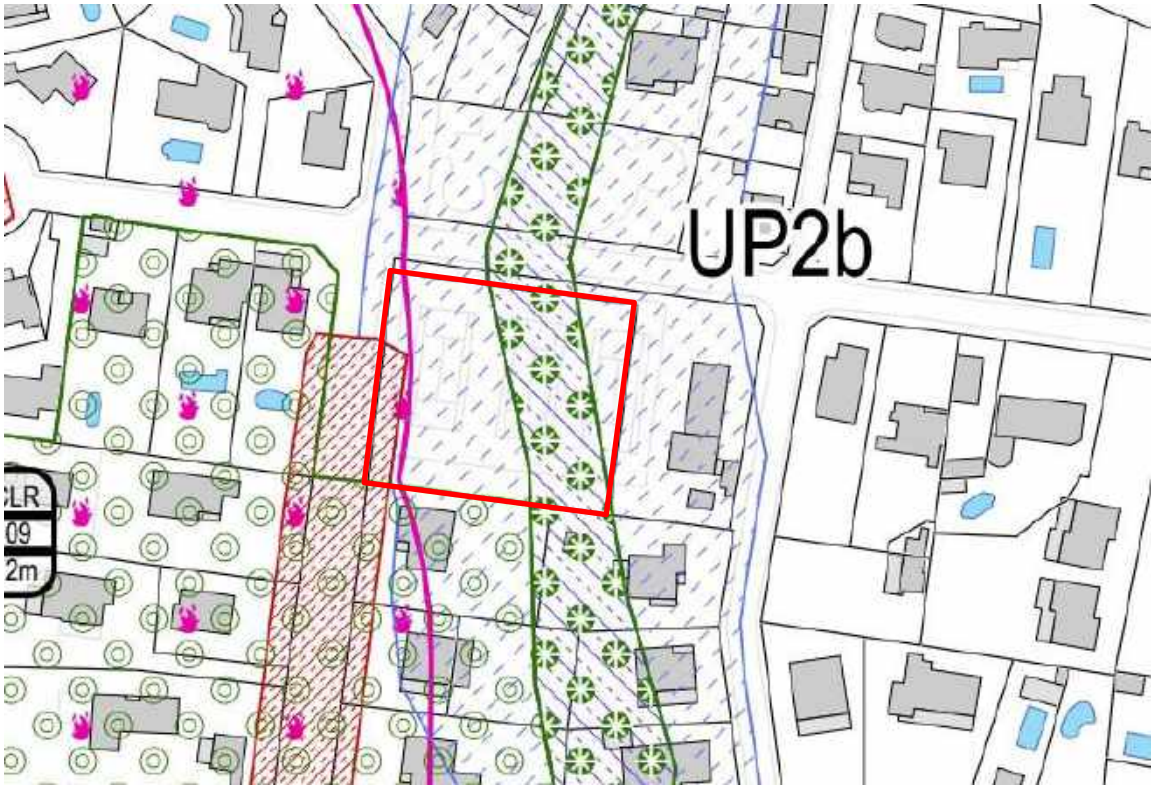
D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de terrain non bâtis.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Urbanisme

P.L.U.i de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019.



LOCALISATION : zone UP2b

VOCATION DE LA ZONE : zone urbaine permettant notamment le développement de l'habitat individuel sous toutes ses formes et en sous-secteur UP2b correspondant aux zones où les emprises au sol sont principalement limitées à 20%.

EMPRISE AU SOL : 20% de la superficie foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : les hauteurs de façade maximales sont limitées à 7 mètres en habitation.

ESPACES LIBRES : la surface totale des espaces végétalisés doit être supérieure ou égale à 60 % de la surface du terrain.

AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES :

Espace vert protégé – Catégorie 1 :

Prescriptions communes :

- Sont admis les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges, des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ; la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.
- Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales.

Prescriptions spécifiques à la catégorie 1 :

- Formations végétales et abattage d'arbres : les haies, ripisylves… doivent être préservées, les espaces ouverts doivent être entretenus afin de conserver la spécificité liée à ce type de milieu.

- Constructions nouvelles, installations et aménagements : hormis ceux cités dans les prescriptions générales, sont interdits les constructions nouvelles, les installations et les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméables.

Risque inondation :

- En zone inconstructible : toute construction nouvelle est interdite.
- En zone à prescriptions simples, les constructions nouvelles sont admises à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel.

Risque incendie de forêt :

En zone à prescriptions simples, les constructions nouvelles d'habitation sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions.

Conditions d'occupation

Terrain considéré libre de toute occupation ou location.

Marché – Analyse Forces/Faiblesses

Marché résidentiel

Située sur la partie septentrionale de Marseille, le secteur dénommé « La Côte Bleue », assez circonscrit, s'étend jusqu'à la commune de Martigues. Il se compose essentiellement de six communes, Ensuès-la-Redonne et le Rove qui sont assez recherchées pour leur proximité de Marseille et leur littoral bordé de calanques, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins qui sont les deux villages les plus côtés du secteur et enfin La Couronne et Carro qui connaissent un fort développement et bénéficient de la proximité du bassin d'emploi de Martigues.

Dans la commune de Carry-le-Rouet, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Village de quelques centaines d'habitants dans les années 50, la commune s'est fortement développée avec l'amélioration des moyens de desserte et de transport. Commune la plus résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé et comprend notamment une réserve maritime.

Habitée par quelques personnalités célèbres, Fernandel notamment en 1er lieu, la commune bénéficie d'une notoriété nationale.

Carry-le-Rouet présente un marché essentiellement pavillonnaire, avec un cœur de marché compris entre 400.000 € et 600.000 € correspondant à des villas T4 d'environ 90 à 120 m² habitables sur un terrain inférieur à 500 m².

Selon les derniers chiffres communiqués par les Notaires de France (Source PERVAL) au 31/09/2022, le prix médian dans la commune, toute typologie confondue, s'établit à 5.640 € HD/m² basé sur un total d'une centaine de ventes actées sur une année glissante.

En haut de fourchette, certaines propriétés présentant des caractéristiques exceptionnelles en terme de surfaces, d'aménagement et de localisation dépassent 1 M €.

Le marché des terrains à bâtir :

Dans la commune de Carry-le-Rouet, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Commune la plus résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé.

Les secteurs les plus recherchés de la commune sont ceux situés en périphérie du centre-ville, à l'Est ou à l'Ouest, l'important étant la proximité du bord de mer. D'ailleurs le plus souvent la partie littorale de la commune n'est construite que de villas de bon standing, les collectifs étant situés en retrait de la côte.

Le marché des terrains à bâtir y est très tendu en raison de la faiblesse de l'offre disponible, et ce à l'échelle de la Côte Bleue. Dans les communes de Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins, on dénombre actuellement 2 terrains à bâtir en cours de commercialisation.

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir, pour des parcelles d'environ 500 m², s'établit dans une fourchette allant de 300.000 € à 450.000 € selon constructibilité.

Les différentes transactions actées dans ces 2 communes font ressortir un ratio moyen de terrain constructible s'établissant autour d'une valeur pivot de l'ordre de 700 à 900 €/m².

Termes de comparaison et justification

1.	44 AVENUE DE LA COTE BLEUE – 13960 SAUSSET-LES-PINS • Terrain constructible d'une superficie de 803 m² • PC autorisant la construction de 400 m² SDP • Vendu en 05/2021 au prix de :	730.000 € 909 €/m²
2.	44 AVENUE DE LA COTE BLEUE – 13960 SAUSSET-LES-PINS • Terrain constructible d'une superficie de 730 m² • PC autorisant la construction de 400 m² SDP • Vendu en 03/2020 au prix de :	420.000 € 575 €/m²
3.	CHEMIN DE L'AIRE – 13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible d'une superficie de 257 m² • Vendu en 09/2020 au prix de :	385.000 €
4.	CAP ROUSSET – 13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible dans le Domaine sécurisé le plus recherché de Carry. • Superficie de 1.081 m². • Proposé à la vente au prix de :	890.000 € 823 €/m²
5.	13620 CARRY-LE-ROUET • Terrain constructible d'une superficie de 406 m². • PC accordé pour une maison de 85 m² • Proposé à la vente au prix de :	325.000 € 800 €/m²
6.	13820 ENSUES-LA-REDONNE • Terrain constructible d'une superficie de 442 m². • Terrain viabilisé • Proposé à la vente au prix de :	290.000 € 656 €/m²
7.	13960 SAUSSET-LES-PINS – QUARTIER LE BRULOT • Terrain constructible d'une superficie de 491 m². • Terrain viabilisé, avec PC accordé pour une maison de 85 m² • Proposé à la vente au prix de :	389.000 € 792 €/m²
8.	13500 CARRO • Terrain constructible d'une superficie de 775 m². • Terrain viabilisé • Proposé à la vente au prix de :	700.000 € 903 €/m²

Analyse Forces/Faiblesses

Nous avons listé de façon synthétique les forces et faiblesses de l'actif :

Forces

- Localisation dans la commune la plus résidentielle de la Côte Bleue.
- Quartier pavillonnaire calme.
- Terrain de plus de 2.000 m², extrêmement rare dans la commune.
- Topographie plane.
- Localisation de la parcelle en zone UP2b, théoriquement constructible.
- Accès possible par l'Avenue de la Tuilière, facile à créer.

Faiblesses

- Parcelle traversée du Nord au Sud par une « coulée verte » interdisant les constructions nouvelles
- Parcelle frappée de plusieurs prescriptions contraignant la constructibilité théorique.
- Terrain actuellement occupé par la Mairie à titre gracieux, depuis une très longue période.
- Difficulté probable à obtenir un permis de construire.
- Faible liquidité en l'état actuel en l'absence de loyer perçu.

Estimation

1/ VALEUR VENALE EN L'ETAT

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Parcelle AI, n°1 – 2.025 m²

Parcelle située dans la commune la plus résidentielle de la Côte Bleue, bénéficiant d'un zonage la rendant théoriquement constructible. Plane et de forme rectangulaire, elle est facilement aménageable.

Toutefois, elle est pénalisée par plusieurs prescriptions d'urbanismes (zone verte, inondabilité…) limitant le potentiel effectif constructible.

Enfin, élément le plus contraignant, la parcelle est actuellement mise à disposition à titre gratuit à la commune de Carry, et ce depuis de nombreuses années. De fait l'obtention d'un permis de construire pourrait s'avérer complexe ; ce qui en limite fortement sa liquidité et sa valeur.

Nos références de terrain à bâtir sur la Côte Bleue se situe globalement entre 600 € et 900 €/m² de terrain.

Tenant compte de ces éléments, la parcelle en cause pourrait être cédée, soit à la municipalité, soit à un « investisseur » privé au titre de réserve foncière. Ce dernier prenant alors le risque d'une éventuelle impossibilité d'obtention d'un permis.

En conséquence, considérant la très forte pression foncière dans la commune mais a contrario le risque important de ne jamais pouvoir construire, nous retenons une valeur en l'état de 100 €/m².

Valeur par la méthode par comparaison

100.000 € Hors Droits (arrondi)

106.900 € Droits inclus

2/ VALEUR VENALE SUPPOSANT L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE TOUT RECOURS

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Parcelle AI, n°1 – 2.025 m²

Parcelle située dans la commune la plus résidentielle de la Côte Bleue, bénéficiant d'un zonage la rendant théoriquement constructible. Plane et de forme rectangulaire, elle est facilement aménageable.

Toutefois, elle est pénalisée par plusieurs prescriptions d'urbanismes (zone verte, inondabilité…) limitant le potentiel effectif constructible.

Considérant la forme de la parcelle, le positionnement des zones vertes ou d'inconstructibilité, la partie Est de la parcelle dans sa quasi-totalité, soit environ 1.000 m², pourrait permettre l'implantation d'une construction en R+1, soit un potentiel théorique de l'ordre de 400 m² SDP, soit 340 m² habitables.

Nos références de terrain à bâtir sur la Côte Bleue se situe globalement entre 600 € et 900 €/m² de terrain.

Plus particulièrement, les réfs 1 et 8 sont intéressantes car portant sur des fonciers de 800 m² environ, plat et rectangulaire, sans vue particulière, situé dans un secteur résidentiel. Les 2 terrains ont été vendus autour d'une valeur pivot de 700.000 €.

En conséquence, nous retenons une valeur dans le cadre de cette hypothèse avec PC accordé et purgé, de 700 €/m², soit de l'ordre de 700.000 e

Valeur par la méthode par comparaison

700.000 € Hors Droits (arrondi)

748.300 € Droits inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

1/ VALEUR VENALE EN L'ETAT

100.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

106.900 € Droits Inclus

2/ VALEUR VENALE SUPPOSANT L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE TOUT RECOURS

700.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

748.300 € Droits Inclus

Observations et réserves sur la valorisation

Nous rappelons que la valeur déterminée dans notre 2nde hypothèse s'entend sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 05/06/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Entrée du club de tennis

Vue sur les courts

Vue sur les courts

Vue sur les courts

Vue sur l'Avenue de la Tuilière

Vue sur l'environnement

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Rapport rachat des parts 2023
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	Sans objet
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	Sans objet
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	Sans objet
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.

Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *titre de propriété, baux ou convention d'occupation*

Annexe 3 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Lieudit « Les Lauvasses »
Parcelle D, n°99
13250 SAINT-CHAMAS
Destination : terrain non constructible

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA

Sommaire

Mission 3
Présentation des biens 5
Marché – Analyse Forces/Faiblesses 8
Estimation....10
Conclusions....11
Annexe 1 : Reportage photographique 12
Annexe 2 : Liste des documents....13
Annexe 3 : Clauses de réserves 13

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Parcelle D, n°99 – 13250 SAINT-CHAMAS**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 16 février 2023. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

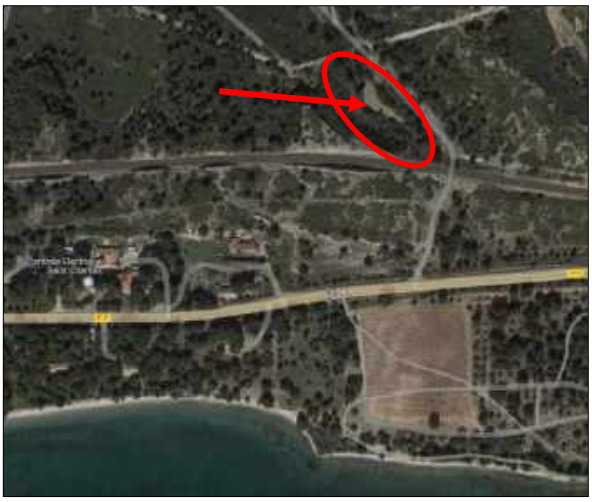
Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Présentation des biens

Vue sur la parcelle



Situation générale

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Saint-Chamas, section D, parcelle n° 99 pour une contenance globale de 7.940 m² (79 a 40 ca).

Situation

Saint-Chamas est une commune de 8.300 habitants (dernier recensement de 2016) située dans le département des Bouches-du-Rhône et dépendant de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Située à l'extrémité Nord de l'Étang de Berre, la commune est moins industrielle que les communes voisines qui bordent l'Etang de Berre, secteur fortement développé pour l'industrie pétrochimique.

Riche d'un passé historique et architectural fort, la commune est dynamique et relativement touristique. Ces différents atouts en font une commune recherchée dans le secteur des rives de l'Etang de Berre, qui connait d'ailleurs une démographie en forte croissance depuis une trentaine d'années.

Le terrain considéré est plus particulièrement situé au Sud du territoire communal, secteur non urbanisé de la commune, collinaire et boisé, desservi par la RD 10 qui borde l'Etang de Berre, et marqué par la présence de la centrale hydroélectrique EDF. La parcelle est accessible depuis la RD 10 par un chemin non carrossé qui dessert l'usine de traitement de la ville, et se développe le long de ce chemin, juste au Nord de la voie ferrée.

Description

Les biens objets de notre étude consistent en une parcelle de terrain boisé, en nature de pinède et garrigue, régulièrement entretenu par la Société du Canal de Provence.

La parcelle, non close, présente une forme sensiblement rectangulaire et une topographie relativement plane. Elle se développe à l'Ouest du chemin rural non carrossé qui dessert l'usine de traitement de la ville, juste après la voie ferrée.

Chemin d'accès à la parcelle

Parcelle D99 (à gauche du chemin)

Etat général

Terrain boisé régulièrement entretenu par la Société du Canal de Provence.

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de l'acte de propriété, nous avons supposé que les biens étaient détenus en pleine propriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de terrain non constructible.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Urbanisme

P.L.U de Saint-Chamas approuvé le 20 juin 2013.

LOCALISATION : zone Nl

VOCATION DE LA ZONE : La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le sous-secteur Nl est relatif aux espaces naturels remarquables au titre de l'article L.121-23 à L.121-26 du code de l'urbanisme.

La parcelle considérée est entièrement grevée d'un EBC (espace boisé classé), la rendant inconstructible.

Conditions d'occupation

Terrain libre de toute occupation ou location.

Marché – Analyse Forces/Faiblesses

Marché de l'immobilier résidentiel

Saint-Chamas, commune riveraine de l'étang de Berre est reconnue pour son patrimoine naturel et ses paysages agricoles, qui constituent un écrin de qualité, remplissant à la fois le rôle de trame écologique mais également de cadre paysager patrimonial.

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a prévalu à l'élaboration du PLU actuellement en vigueur dans la commune, il convient de préserver et sauvegarder le territoire agricole de Saint-Chamas.

A ce titre la valeur des landes et prairies dans la commune est relativement élevée selon les transactions référencées par la SAFER.

Les dernières cessions réalisées, généralement sur des parcelles peu importantes comprises entre 2.500 m² et 4 ha, sont assez hétérogènes. Elles ont été actées sur une base de prix allant, pour les prairies, de 2.000 € à plus de 50.000 € / ha en fonction de la superficie et de la localisation et, pour les landes, entre 10.000 et 25.000 € / ha.

Termes de comparaison et justification

1. RD 10 – 13250 SAINT-CHAMAS
   - Terrain de 8.991 m² en bord de RD 10, planté d'oliviers
   - Vendu en 11/2021 au prix de : **34.750 €** (38.650 €/ha)

2. LIEUDIT « LA CADENIERE » – 13250 SAINT-CHAMAS
   - Terrain de 26.686 m² en nature de landes
   - Vendu en 12/2021 au prix de : **28.340 €** (10.620 €/ha)

3. LIEUDIT « LES PALOUS » – 13250 SAINT-CHAMAS
   - Terrain de 14.793 m² en nature de pré, en bord d'Etang de Bette
   - Vendu en 06/2020 au prix de : **29.500 €** (19.942 €/ha)

Analyse Forces/Faiblesses

Nous avons listé de façon synthétique les forces et faiblesses de l'actif :

Forces

- Parcelle directement desservie par un chemin rural, non enclavée.
- Topographie relativement plane.

Faiblesses

- Parcelle boisée située en zone naturelle et grevée d'un classement en Espace Boisé Classé.
- Parcelle inconstructible.
- Absence d'essences remarquables sur la parcelle.
- Proximité immédiate de la voie ferrée.
- Faible liquidité.

Estimation

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Paramètres d'estimation

Nous avons écarté cette approche, inadaptée dans le cas présent.

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Positionnement : Considérant d'une part les éléments énoncés dans notre étude, notamment la localisation en bordure de voie ferrée et l'intérêt spéculatif très limité pour cette parcelle située dans une zone classée en Espace Boisé Classé.
Considérant toutefois sa « relative » bonne accessibilité et son non-enclavement ; enfin tenant compte de nos références portant sur des parcelles de superficie sensiblement équivalente situées en zone naturelle, qui ont été vendues entre 10.000 € et 40.000 €/hectare, le haut de la fourchette correspond à une oliveraie.
Considérant l'intérêt très limité de la parcelle, induisant une très faible liquidité, nous retiendrons une valeur en fourchette basse des références de notre étude, soit 10.000 € / ha.

Valeur métrique hors droits

- Terrain – 7.940 m² : 10.000 €/ha
- 7.940 * 10.000/10.000 = 7.940 €

Valeur par la méthode par comparaison

7.940 € Hors Droits

8.488 € Droits inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

7.940 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

8.488 € Droits Inclus

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 03/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Accès depuis la RD 10

Chemin d'accès

Chemin d'accès

Parcelle D99 (à gauche du chemin)

Parcelle D99

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Rapport d'expertise 2021
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	Sans objet
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	Sans objet
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☐	Sans objet
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	Sans objet
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.
Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *titre de propriété*

Annexe 3 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

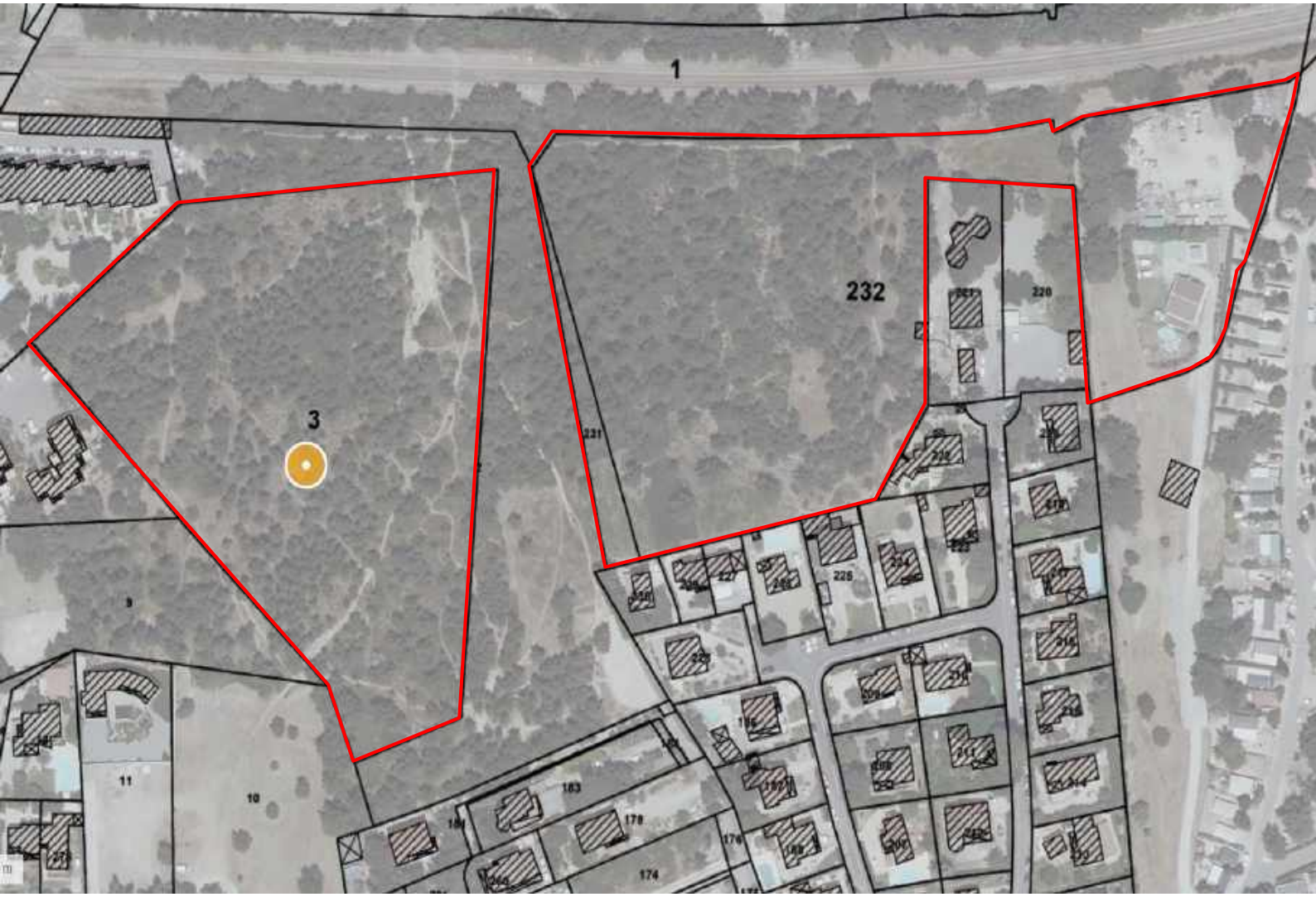
BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Parcelles AV 3 ; 231 et 232
13960 SAUSSET-LES-PINS
Destination : terrains non bâtis

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA



Sommaire

Mission 3
Présentation des biens 5
Marché – Analyse Forces/Faiblesses 9
Estimation....12
Conclusions....14
Annexe 1 : Reportage photographique 15
Annexe 2 : Liste des documents....16
Annexe 3 : Clauses de réserves 17

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Parcelles AV, n°2 ; 231 et 232 – 13960 SAUSSET-LES-PINS**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 10 février 2023. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Présentation des biens

Vue sur la parcelle

Situation générale

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Sausset-les-Pins, section AV, parcelles n° 2 ; 231 et 232 pour une contenance globale de 38.655 m² (03 ha 86 a 55 ca).

Situation

SAUSSET LES PINS est une commune située dans la région PACA, au sein du département des Bouches du Rhône. Elle connaît une croissance démographique modérée et régulière depuis de nombreuses années et se compose aujourd'hui d'environ 7.600 habitants.

Implantée le long du littoral méditerranéen, à 30 km à l'Ouest de Marseille, dans un secteur dénommé « La Côte Bleue », la commune, autrefois simple hameau de pêcheurs, est devenue au fil des ans une petite station balnéaire familiale recherchée pour son cadre de vie.

Commune préservée du tourisme de masse, Sausset les Pins bénéficie d'une importante façade maritime parfaitement aménagée qui en fait un secteur recherché en période estivale par les habitants des principales villes voisines.

Les parcelles considérées sont localisées à l'extrême Est du territoire communal, mitoyenne avec Carry pour la parcelle AV 232. Plus précisément elles se trouvent en limite Nord de zone urbanisée, bordée par la voie ferrée au Nord et par le camping « Lou Souleï ». Les espaces boisés sont facilement accessibles depuis la Traverse de l'Espéron, la limite Est de tènement est actuellement accessible uniquement par le Camping.

Description

Les biens objets de notre étude consistent en un ensemble foncier divisé en 2 grands ténements non contigus. Le tènement Est présente une forme générale de « U » entourant un quartier résidentiel pavillonnaire. Il est formé par les parcelles AV 231 & 232. La limite Est de ce tènement, mitoyenne avec le Camping « Lou Souleï » est clôturée et aménagée. Elle accueille dans sa partie Nord un espace de stockage extérieur gravillonné et dans sa partie Sud, accessible par un chemin privatif depuis le camping, une construction modulaire d'environ 60 m², sur dalle béton, avec jardin d'agrément et piscine semi-enterrée.

Le surplus ainsi que le tènement Ouest sont accessibles depuis la Traverse de l'espéron qui se termine en zone gravillonnée permettant le stationnement VL. Cet ensemble foncier, non clos, légèrement vallonné, est laissé à l'état naturel de pinède. Il est aménagé de quelques sentiers.

Partie Nord dédiée au stockage

Partie Sud encombrée d'une construction modulaire

Etat général

Ensemble foncier majoritairement laissé à l'état naturel de pinède. Les 2 petites parties aménagées sont ponctuellement entretenus

Situation juridique, état de propriété

En l'absence de communication de l'acte de propriété, nous avons supposé que les biens étaient détenus en pleine propriété.

Affectation juridique des locaux

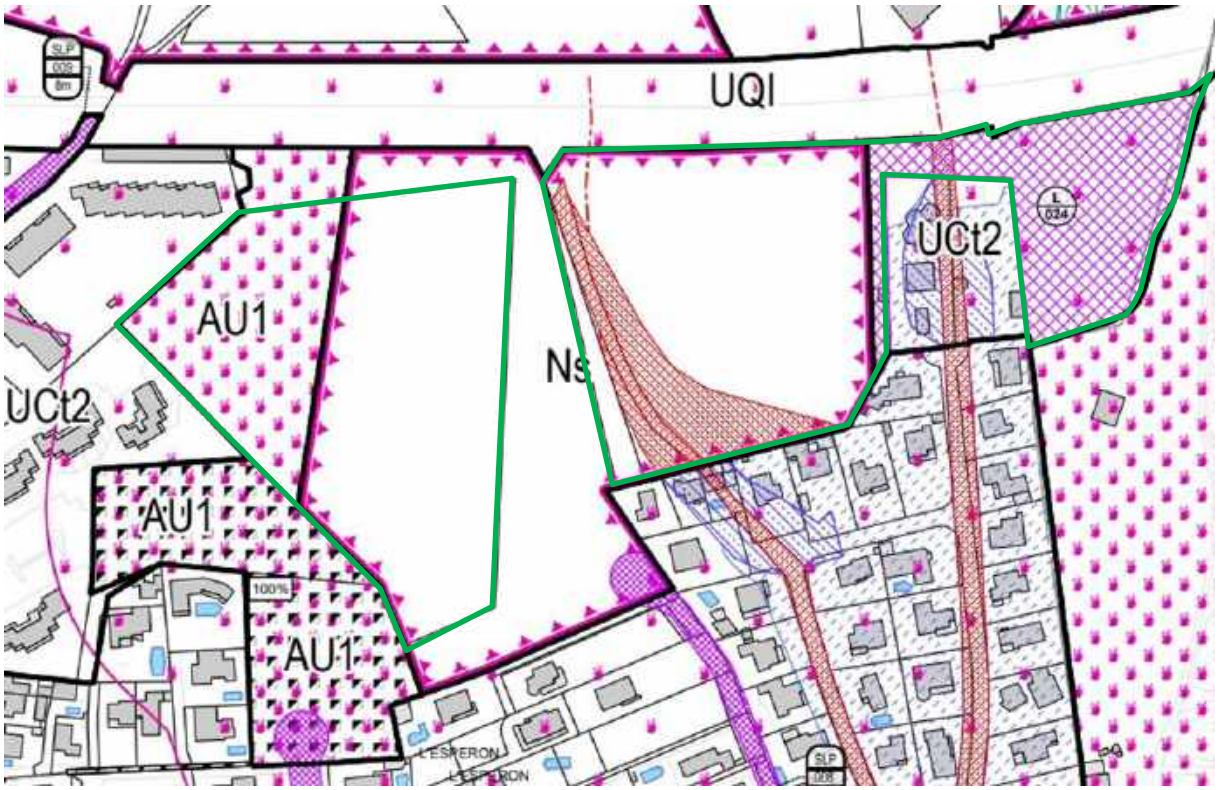
D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de terrain non bâtis.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Urbanisme

P.L.U.i de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019.



LOCALISATION : zone AU1 et Ns pour le tènement Ouest / Zone Ns et UCt2 pour le tènement Est

VOCATION DE LA ZONE :

- Les zones N correspondent aux zones naturelles. La zone Ns est un sous-secteur couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

- Les zones AU sont des zones à urbaniser, dans un futur plus ou moins éloigné. La zone AU1 fait partie des zones à urbaniser « strictes », à vocation principale d'habitat dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi.

- Les zones UCt2 permettent notamment le développement de collectifs discontinus.

EMPRISE AU SOL : 30% de la superficie foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : les hauteurs de façade maximales sont limitées à 10 mètres.

AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES :

Autorisation de défrichement

Zone de préemption de prescriptions archéologiques

Droit de préemption : les parties de terrain situées zone UCt2 sont soumises au Droit de Préemption Urbain Simple (D.PU.). Les parties de terrain situées zone NS sont situées dans une zone de préemption d'un périmètre sensible au bénéfice du Département des Bouches-du-Rhône.

Risque incendie de forêts

Les parties de terrain classées en zone UCt2 sont soumises à un aléa incendie à prescriptions simples.

La partie de terrain classée en zone AU1 est soumise à un aléa incendie à prescription renforcée.

Les parties de terrain classées en zone Ns sont situées en zone inconstructible.

Emplacement réservé (quadrillage rose) :

- la partie de la parcelle cadastrée section AV n°232 classée en zone UCt2, est entièrement grevée par un emplacement réservé. Il est destiné à recevoir un parc de stationnement sur une superficie d'environ 3.700 m².
- la partie Est de la parcelle cadastrée section AV n°232 est grevé d'un emplacement réservé n° L-024 pour équipement public au profit de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (extension du centre aéré)

Risque inondation (hachurage rouge) : à prescriptions simples, la partie Est de la parcelle cadastrée section AV n°232 il est localisé en partie Ouest.

Conditions d'occupation

Terrain considéré libre de toute occupation ou location.

Marché – Analyse Forces/Faiblesses

Marché des terrains

Le marché des terres et prés libres non bâtis :

Dans les Bouches-du-Rhône, on dénombre environ 3.000 transactions annuelles de terrains, en grande majorité portant sur des terrains à bâtir, des terres et prés et des terres agricoles.

Toutes les autres typologies de foncier (forêts, vignes ; terrains d'agrément, terrains artificialisés…) sont anecdotiques en montant et en volume de transactions. Elles représentent environ 12 % du marché.

Le prix moyen des prés et terres dans le Département des Bouches-du-Rhône en 2021 (derniers chiffres publiés par la SAFER) s'est établit à 15.200 € / ha, en léger recul par rapport à 2020.

Il se situe dans une fourchette allant de 5.000 € / ha pour des terres agricoles ou des prés à 30.000 € / ha ou plus pour les terrains de loisirs ou les terrains artificialisés.

Concernant les parcelles de dimension plus réduite, inférieure à 1ha, le marché n'est pas structuré et résulte d'intérêt ponctuel, le client type étant souvent un voisin.

Pour ce type de bien, le prix des terrains, que ce soit des terres cultivables, des prés ou des bois, dépend de l'usage possible du terrain et d'un intérêt spécifique. En conséquence il s'inscrit en fourchette basse et le raisonnement doit être effectué en enveloppe globale par parcelle, et non au prix à l'hectare, soit une valeur généralement comprise entre 1.000 € H.D / parcelle et 15.000 € / parcelle pour les terres cultivables.

Au sein du territoire de la commune de Sausset-les-Pins, les espaces naturels sont majoritairement situés au Nord de la commune, ils consistent principalement en zone collinaire, sans intérêt agricole. Les valeurs y sont donc basses.

Termes de comparaison et justification

1.	« LIEUDIT GORGES DES AIRES OUEST » – 13960 SAUSSET-LES-PINS	
	• Parcelle en zone collinaire. • Superficie de 10.129 m² (1 ha) • Vendu en 10/2017 au prix de :	20.000 € 19.745 €/ha
2.	« LIEUDIT PLAN CAPELLAN » – 13960 SAUSSET-LES-PINS	
	• Parcelles en zone collinaire. • Superficie de 33.574 m² (3,3 ha) • Vendus en 12/2017 au prix de :	30.000 € 8.935 €/ha
3.	« LIEUDIT PLAN CAPELLAN » – 13960 SAUSSET-LES-PINS	
	• Parcelle en zone collinaire. • Superficie de 53.380 m² (5,3 ha) • Vendus en 12/2018 au prix de :	59.500 € 11.146 €/ha

Le marché des terrains à bâtir :

Dans la commune de Sausset-les-Pins, le marché immobilier se caractérise par une prédominance d'habitat individuel souvent dédié à la résidence principale, l'habitat collectif étant partagé entre logement pour les jeunes actifs et vocation secondaire.

Commune résidentielle et recherchée de la Côte Bleue, elle bénéficie d'un environnement préservé.

Le marché des terrains à bâtir y est très tendu en raison de la faiblesse de l'offre disponible, et ce à l'échelle de la Côte Bleue. Dans les communes de Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins, on dénombre actuellement 2 terrains à bâtir en cours de commercialisation ; plus précisément à Sausset, aucun terrain à bâtir n'est actuellement sur le marché.

Le prix de vente moyen des terrains à bâtir sur le secteur de la Côte Bleue, pour des parcelles d'environ 500 m², s'établit dans une fourchette allant de 300.000 € à 450.000 € selon constructibilité.

Les différentes transactions actées dans ces 2 communes font ressortir un ratio moyen de terrain constructible s'établissant autour d'une valeur pivot de l'ordre de 700 à 800 €/m².

Termes de comparaison et justification

4.	CHEMIN DE L'AIRE – 13620 CARRY-LE-ROUET	
	• Terrain constructible situé à une centaine de mètre. • Superficie de 257 m² • Vendu en 09/2020 au prix de :	385.000 €
5.	CAP ROUSSET – 13620 CARRY-LE-ROUET	
	• Terrain constructible dans le Domaine sécurisé le plus recherché de Carry. • Superficie de 1.081 m². • Proposé à la vente au prix de :	890.000 € 823 €/m²
6.	13620 CARRY-LE-ROUET	
	• Terrain constructible d'une superficie de 406 m². • PC accordé pour une maison de 85 m² • Proposé à la vente au prix de :	325.000 € 800 €/m²
7.	13820 ENSUES-LA-REDONNE	
	• Terrain constructible d'une superficie de 442 m². • Terrain viabilisé • Proposé à la vente au prix de :	290.000 € 656 €/m²

Analyse Forces/Faiblesses

Nous avons listé de façon synthétique les forces et faiblesses de l'actif :

Forces

- Parcelles boisées desservie par un chemin, non enclavée.
- Topographie relativement plane.
- Extrémité Est de l'ensemble foncier situé en zone UC, autorisant la construction d'habitat.
- Partie Sud de la partie UC encombré d'une construction modulaire pouvant être louée (sous réserve d'accessibilité au terrain).

Faiblesses

- Partie en zone UC « enclavée », actuellement accessible depuis le Camping voisin.
- Totalité de la partie en zone UC frappée d'un emplacement réservé au profit de la Métropole.
- Grande majorité des parcelles en zones inconstructible.
- Absence d'essences remarquables sur la parcelle.
- Proximité immédiate de la voie ferrée.
- Faible liquidité.

Estimation

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Paramètres d'estimation

Nous avons écarté cette approche, inadaptée dans le cas présent.

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Parcelles AV n°3

1/ zone AU1 – 5.910 m²

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat mais « stricte », donc actuellement non constructible ; le délai pour une ouverture d'urbanisation n'est pas connu et nécessiterait une modification du PLUi, procédure particulièrement lourde. Cette parcelle est également concernée par un classement en zone de prescriptions renforcées pour le risque incendie, limitant également sa potentielle et théorique future constructibilité.

En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis de petite superficie en zone naturelle (réf 1 à 3) qui sont situés en zone collinaire de Sausset et présentent des valeurs comprises entre 9.000 € et 20.000/ha, mais considérant le potentiel constructible à très long terme et la superficie réduite, nous retenons une valeur supérieure de 100.000 €/ha, soit 100.000*0.5910 = 59.100 €.

2/ zone NS – 11.816 m²

Parcelle située en zone naturelle, mais restant facilement accessible par un chemin VL. En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis de petite superficie en zone naturelle (réf 1 à 3) qui sont situés en zone collinaire de Sausset et présentent des valeurs comprises entre 9.000 € et 20.000/ha, nous retenons une valeur de 10.000 €/ha, soit 10.000*1.1816 = 11.816 €

- **1/ Valeur de la parcelle AV 3 : 70.000 € (arrondi)**

Parcelles AV n°231 & 232

1/ zone UCt2 – 6.589 m²

Parcelle présentant une forme irrégulière, de « U » entourant une zone pavillonnaire. Actuellement seule la partie Est est aménagée (stockage au Nord et construction modulaire au Sud), cette dernière représentant environ 5.200 m².

Rappelons que cette partie du terrain n'est actuellement accessible en voiture qu'en traversant le camping voisin et qu'elle borde au Nord la voie ferrée.

Située en zone UCt2, zone urbaine constructible, une emprise au sol de 30% pourrait y est autorisée.

Toutefois, son accessibilité est problématique et nécessiterait la mise en place d'une servitude d'accès sur le fonds voisin, par ailleurs l'ensemble de ce tènement est frappé d'un emplacement réservé au profit de la Métropole. Ainsi, l'obtention d'un permis de construire sur ce foncier semble peu probable, et nous incite à nous rapprocher des valeurs constatées en zone AU « ouvertes ».

En conséquence nous retenons une valeur de 40 €/m², soit 40*6.589 = 263.560 €

2/ zone NS – 14.340 m²

Parcelle située en zone naturelle, mais restant facilement accessible par un chemin VL. En conséquence, tenant compte de nos références de terrains non bâtis de petite superficie en zone naturelle (réf 1 à 3) qui sont situés en zone collinaire de Sausset et présentent des valeurs comprises entre 9.000 € et 20.000/ha, nous retenons une valeur de 10.000 €/ha, soit 10.000*1.4340 = 14.340 €.

- **2/ Valeur des parcelles AV 231 & 232 : 280.000 €**

Valeur par la méthode par comparaison

350.000 € Hors Droits

374.150 € Droits inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

350.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

374.150 € Droits Inclus

Observations et réserves sur la valorisation

Nous attirons l'attention sur l'évolution de zonage qui est intervenue depuis 03/2021 pour la parcelle AV 3, passant d'une zone UC à un zonage AU « strict » ce qui a pour effet de pénaliser très fortement la valeur de la parcelle. D'autant plus que les prescriptions de « risque incendie » ont également été renforcées.

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 23/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Zone gravillonnée – Est du tènement

Chemin d'accès à la construction modulaire

Construction modulaire

Parcelle AV 3

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	NC, expertise sous réserve
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Rapport d'expertise 2021
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	Sans objet
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☐	Sans objet
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☐	Sans objet
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	

- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	Sans objet
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme Sulitzer
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.
Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : *titre de propriété*

Annexe 3 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

73-75 La canebière
13001 MARSEILLE
Destination : parkings / bureaux

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SA

Sommaire

Mission 3
Situation juridique 5
Situation géographique 7
Description 9
Etat des surfaces....11
Environnement et Urbanisme 12
Situation locative 13
Etude(s) de marché(s) 14
Positionnement 16
Estimation....18
Conclusions....22
Annexe 1 : Reportage photographique 23
Annexe 2 : Liste des documents....25
Annexe 3 : Définitions 26
Annexe 4 : Méthodes d'évaluation 29
Annexe 5 : Clauses de réserves 33

Mission

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES
7, promenade Germaine Sablon - 75013 PARIS
SAS au capital de 400.000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023. Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **73-75 La Canebière – 13001 MARSEILLE**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence à des fins de retrait de cote. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale des biens.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur.

Hypothèse particulière de valorisation

A la demande de notre client, nous estimerons également la valeur vénale des biens cités supra, dans l'hypothèse d'une cession en bloc.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien leur mission.

Visites

A la demande de notre client, Monsieur Lionel BRIAND, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 21 février 2023, en présence du gardien. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure complète.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

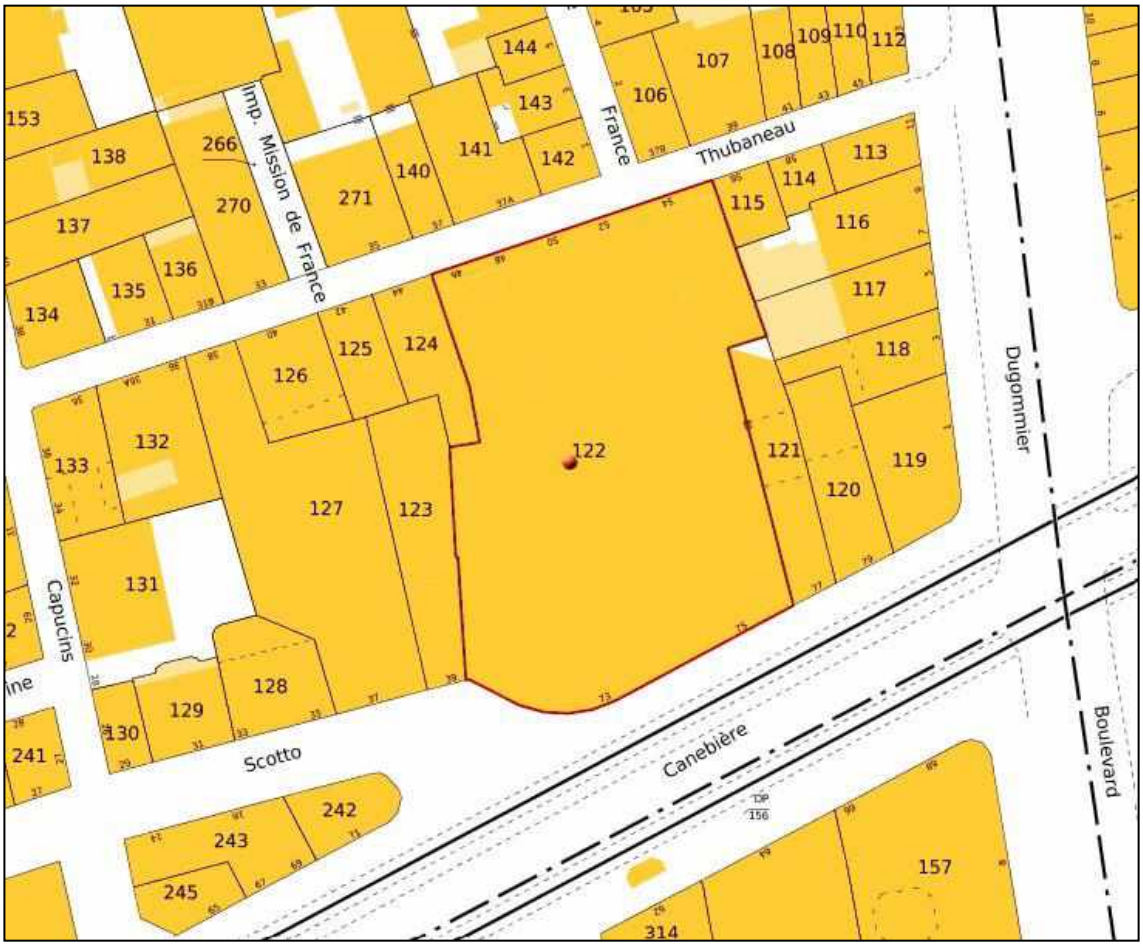
La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Situation juridique

Désignation des biens

Les biens soumis à notre appréciation se composent :

- D'un terrain d'assiette cadastré sur la commune de Marseille section 801 D, parcelle n° 122 pour une contenance globale de 3.128 m² (31 a 28 ca).



Source : www.cadastre.gouv.fr

- Dans un grand ensemble formé de plusieurs corps de bâtiment, les lots suivants :
  - Lot n° 236 : un grand local en sous-sol, et les 1144,44/10.000èmes des PCG,
  - Lot n° 237 : un local au rdc, et les 526,68/10.000èmes des PCG,
  - Lot n° 238 : un local en entresol, et les 543,75/10.000èmes des PCG,
  - Un local à usage de bureau sis au 1er étage côté Canebière, dont les tantièmes ne nous ont pas été communiqués.

Situation juridique, état de propriété

Selon les attestations de propriété (datées de 1978 et 1983), les biens sont détenus en copropriété.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de parkings et bureaux.

Servitudes

Nous n'avons pas eu communication d'informations concernant l'existence d'éventuelles servitudes. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les conclusions de notre rapport.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenu à **6,90%**).

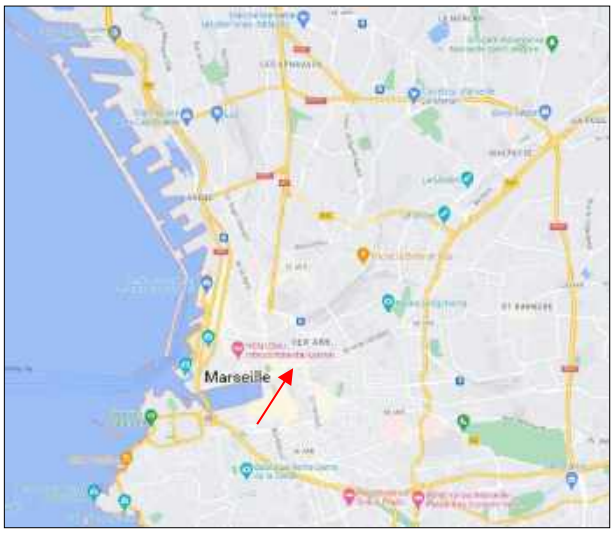
Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. **La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.**

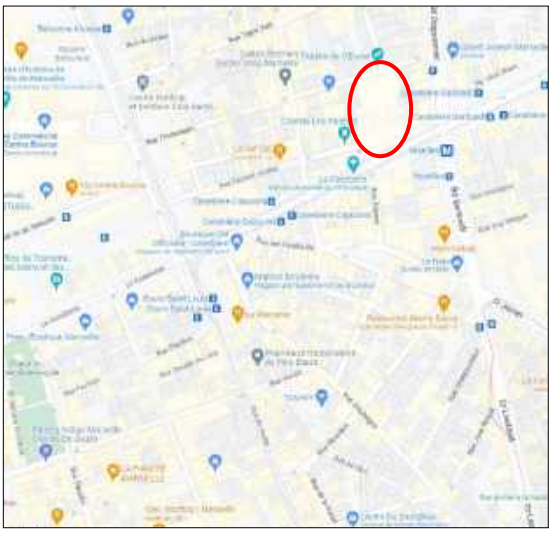
Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation géographique



Situation générale



Situation particulière

Situation générale

MARSEILLE : chef-lieu de la région P.A.C.A. et préfecture des Bouches-du-Rhône, la commune compte environ 861.635 habitants et s'étend le long du littoral entre la mer Méditerranée et les massifs de l'Étoile et du Garlaban.

Métropole de l'arc méditerranéen, Marseille et son agglomération sont largement dotées en infrastructures de transports favorables aux échanges économiques et aux déplacements avec le Port de Marseille-Fos, l'aéroport international Marseille-Provence, ainsi que trois autoroutes assurant la liaison vers le Nord, l'Est et le Sud.

L'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée qui s'étend sur 480 ha, entre la gare de Marseille et le port, s'inscrit comme un élément moteur en matière économique et urbanistique, avec un impact positif en matière de rénovation urbaine dans les autres secteurs du centre-ville. Enfin, Marseille qui fut en 2013 la Capitale Européenne de la Culture a développé ces dernières années son attractivité touristique avec notamment la rénovation de ses espaces publics dont le Vieux Port et la création du Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM).

Situation particulière

Les biens considérés dépendent d'un grand ensemble immobilier implanté au cœur du centre-ville de Marseille, le long de l'une de ses artères les plus renommées : la Canebière.

Plus précisément, l'ensemble immobilier est implanté entre la Canebière au Sud et la rue Thubaneau au Nord, par laquelle l'accès VL aux différents niveaux de parkings s'opèrent.

L'accès piéton, pour sa part, s'opère depuis la Canebière, par une allée interne qui dessert les différentes cages d'escalier.

L'environnement immédiat est densément construit d'immeuble anciens, avec une mixité d'usage propre à une localisation centrale. On retrouve à proximité immédiate de l'habitation, des bureaux, des services et de nombreux commerces en pieds d'immeubles.

Notons également l'excellente desserte du secteur par l'ensemble du réseau de transports en commun.

Vue aérienne

Accès et desserte

Desserte par les transports en commun :

- Bus : ligne 81.
- Métro : arrêts « Noailles » à 50 mètres.
- Tramway : ligne 2 – arrêts « Canebière Garibaldi » ou « Capucins » à 100 mètres ou ligne 1 arrêt « Noailles ».
- S.N.C.F : Gare TGV Marseille St Charles (à 1 km environ).

Dessertes routières :

- Autoroute du littoral (A55), Autoroute Nord (A7) et autoroute Est (A50) via l'A507 (Rocade L2).
- Boulevard d'Athènes.

Appréciation de la situation géographique

Localisation dans l'hypercentre de Marseille, le long de son artère la plus renommée, la Canebière. Le quartier reste populaire mais connait depuis plusieurs années de nombreuses rénovations. Il s'agit d'une bonne localisation pour des bureaux, dans un secteur central particulièrement bien desservi par les transports en commun. Concernant les parkings, il s'agit d'une bonne localisation en raison de la densité de population du quartier mais l'hypercentre devient de moins en moins facilement accessible en voiture.

Description

Terrain

Terrain d'assiette de forme quasiment rectangulaire, entièrement encombré par le bâti existant. Notons toutefois deux grandes voies piétonnes internes et diverses cours aménagées sur dalles.

Constructions

Les biens objets de notre étude consistent en un grand ensemble immobilier datant de 1952 élevé de 10 étages sur rdc et sous-sol, réalisé conjointement par les architectes René Egger, Fernand Pouillon et Jean-Louis Sourdeau. L'immeuble est labellisé Patrimoine du XXème siècle et a été entièrement ravalé fin 2018.

Ossature :	Béton.
Toiture :	Terrasse
Couverture :	Etanchéité multicouches.
Façade :	Maçonnerie enduite et murs rideaux.

Façade – Canebière

Entrée VL – Rue Thubaneau

Distribution

Bureaux situés au 1er étage de l'immeuble, accessible par les cages d'escaliers A ou B. Les locaux consistent en 2 pièces communicantes disposant chacune d'une porte sur le couloir, ils peuvent donc être divisés. Sanitaires dans les parties communes. Locaux orientés Sud vers La Canebière.

Parkings sur 3 niveaux : sous-sol, rdc et entresol, tous accessibles par la Rue Thubaneau. Les parkings sont accessibles par une entrée qui dessert l'entresol et le sous-sol, et par une seconde entrée voisine qui ne dessert que la zone de stationnement du rdc.

Soit un total de 135 emplacements de stationnement non fermés répartis ainsi : 65 pk au sous-sol ; 35 pk au rdc et 45 pk à l'entresol.

Aménagements et équipements

Bureau

Principaux aménagements

Menuiseries extérieures :	Bois portant simple vitrage.
Circulations verticales :	Escaliers / ascenseurs / 1 monte-charge.
Hall et circulations :	Sol : dalles de lino / Murs : peinture.
Bureaux :	Sol : parquet / Murs : peinture.
Faux plafonds :	Non.

Equipements généraux

Chauffage :	Electrique par convecteurs.
Interphone :	Oui.
Climatisation :	Non.
VMC :	Oui.
Eclairage :	Dalles néons.
Gardiennage :	Oui.
Sécurité incendie :	Extincteurs / RIA / alarme incendie

Labels / Certifications environnementales

- Labels : Absence de label.
- Certifications : Absence de certifications environnementales.

Etat général

Parties communes en faible état général, les dalles de sol sont très dégradées. L'ensemble nécessiterait une rénovation complète.

Les bureaux considérés ont été rénovés il y'a 2 ans environ, il présente un bon état apparent.

Travaux (Capex)

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué par notre mandant. Il nous a été précisé lors de la visite la rénovation de l'installation électrique des bureaux, le remplacement des convecteurs et la rénovation complètes des aménagements (sol, murs, plafonds).

Appréciation de l'immeuble

Bureaux rénovés, en bon état, mais localisés dans un ensemble immobilier vieillissant, peu entretenu, dont les parties communes nécessiteraient d'importantes rénovations.

Emplacements de stationnement non fermés, situés sur 3 niveaux de parkings facilement accessibles.

Etat des surfaces

Etat des surfaces

- Nature : utiles.
- Provenance : Attestation de propriété + rapport cabinet « Crest » de 2021.

Niveaux	Usage actuel	Surfaces considérées (m²)
Sous-sol	Parkings	1945
Rez-de-chaussée	Parkings	895
Entresol	Parkings	924
1er étage	Bureaux	60
TOTAL		**3824**

Dans le cadre de notre valorisation, nous retiendrons une surface utile de 3.824 m².

Les surfaces indiquées sont celles issues des documents fournis par notre client. Il s'agit de surfaces utiles, à l'exception des surfaces relatives aux locaux à usage d'habitation. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert fasse ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Environnement et Urbanisme

Impact des diagnostics techniques et environnementaux

Aucun diagnostic environnemental ne nous a été transmis. Nous supposons que l'actif étudié est exempt de toute pollution. S'il s'avérait qu'une quelconque pollution existe, la valeur de l'actif s'en trouverait minorée.

Classification ICPE

L'exploitation de l'actif évalué n'est pas soumise à autorisation dans le cadre de la Nomenclature des Installations

Urbanisme

Règlementation d'urbanisme applicable

Sans objet s'agissant de lots de copropriété.

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

Les biens étudiés sont situés en dehors d'une zone rouge.

Constructibilité résiduelle

Sans objet.

Impact de l'environnement sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation locative

Synthèse de l'état locatif

Provenance : société FIEBM

Date de l'état locatif : 21/03/2023

Preneur	Nature des surfaces	Nb de logements ou zone	SUP par typologie	Unités	Loyers nets considérés (L)	Valeur locative - Ratio	Valeur locative annuelle	Valeur locative par bail	Position du loyer
Multilocataires	Pkg int	Rdc / SS / Entresol		135	123 740	1 200 €/u/an	162 000	162 000	L<VL
Sous-total occupés			0	135	123 740		162 000	162 000	L<VL
Vacant	Bureaux	1er étage	60			120 €/m²/an	7 200	7 200	
Sous-total vacants			60	0			7 200	7 200	
Total			60	135	123 740		169 200	169 200	

Observations complémentaires : le local à usage de bureau est vacant, il sera valorisé sur la base de la VLM.

Il nous a été indiqué la récurrence de nombreux impayés concernant les parkings, quasiment tous loués à titre individuels.

Impact de la situation locative sur la valeur

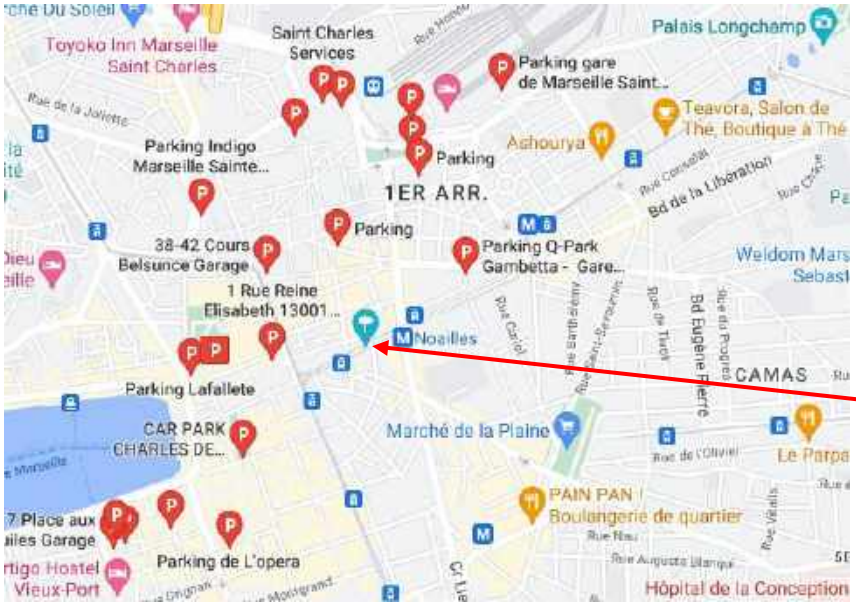
Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Etudes de marchés

Marché des parkings

Marché locatif

L'offre de stationnement dans le centre-ville de Marseille est relativement étoffée, mêlant parking payant géré par des grands groupes français et parkings à la gestion privée.



Parkings considérés

Toutefois cette carte d'implantation nous permet de relever que l'offre dans le 1er arrondissement se concentre essentiellement autour de la Gare Saint-Charles au Nord de la carte et vers le Vieux-Port à l'Est de la carte.

Le secteur de la Canebière est assez peu fourni en offre de stationnement, les 2 principaux concurrents sont le Parking « Charles de Gaulle » située en partie basse de la Canebière et le parking « Gambetta » à l'extrémité Est de la Canebière. Il s'agit de parkings sous gestion, dont les tarifs s'établissent à 185 € TTC/mois pour le parking « Gambetta » et à 196 € TTC/mois pour le parking « Charles de Gaulle ».

Auprès de particuliers, les tarifs mensuels se positionnement dans une fourchette allant de 110 € à 150 €/mois selon qu'ils s'agissent d'un box ou d'un emplacement.

Termes de comparaison et justification

1.	CENTRE BOURSE – 13001 MARSEILLE	
	• Emplacement en sous-sol. • Loué sur la base de	110 €/mois
2.	GARE SAINT-CHARLES – 13001 MARSEILLE	
	• Box en sous-sol. • Loué sur la base de	140 €/mois

Marché de l'investissement

A la vente, l'offre est très réduite à l'échelle de la ville, avec actuellement une centaine d'offre de garage / pk à la vente, dont aucune dans l'ensemble du 1er arrondissement.

Hormis le cas particulier du 7ème arrondissement, les valeurs sont assez homogènes et se situent dans une fourchette allant de 20.000 à 30.000 €/pk dans le cadre d'une vente à la découpe.

Les ventes de lots à investisseurs sont rares et les rentabilités ont eu tendances à chuter ces dernières années, le taux se positionnant entre 4 et 6% selon le niveau locatif, le quartier et le nombre de parkings.

Termes de comparaison et justification

3.	CASTELLANE – 13006 MARSEILLE	
	• Plateau en rdc comprenant 21 pk non fermés. • Entièrement loués sur la base de 100 €/mois/u, soit 25.200 €/an. • Proposé au prix de :	630.000 € 30.000 € HD/u TR : 4%
4.	75 LA CANEBIERE – 13001 MARSEILLE	
	• Garage fermé situé dans le même ensemble immobilier. • Vendu en 08/2021 au prix de :	25.000 €

Marché de l'immobilier tertiaire

Marché locatif

Volume placé : avec près de 160.000 m² de bureaux placés en 2022, le marché tertiaire de la métropole d'Aix-Marseille-Provence signe une belle performance après l'année record de 2021. Le volume, en léger recul de 2 % sur un an mais toujours supérieur de 18 % à la moyenne des dernières années, démontre, une fois de plus, la capacité du marché d'AMP à résister à la crise.

La dynamique des surfaces intermédiaires (+5 % en volume, +14 % en nombre) et des petites et moyennes surfaces <500 m² (+17 % en volume, +1 % en nombre) s'est poursuivie de façon croissante tout au long de l'année, affichant une belle performance dans le contexte actuel. A ce titre, les PMS représentent à elles seules 41 % de la demande placée globale, démontrant la solidité du tissu économique local des PME, mais également la réorganisation immobilière des entreprises privilégiant la rationalisation de leur empreinte immobilière. Dans ce contexte, si la surface moyenne diminue à 378 m², le nombre de signatures reste stable (397 transactions).

L'offre disponible : Avec environ 142.000 m² disponibles à 6 mois, l'offre poursuit la baisse observée ces derniers mois. Le manque de livraisons pèse particulièrement sur l'offre neuve, en net recul avec 46 000 m² disponibles, et fait apparaître des points de tensions, notamment sur le grand secteur aixois.

Valeurs locatives : dans l'ensemble, les valeurs locatives de bureaux dans la métropole d'Aix Marseille résistent relativement bien et, pour la plupart, se stabilisent. L'agglomération de Marseille concentre les loyers les plus élevés, avec un prime à 320 €/m²/an pour la Tour La Marseillaise.

Le loyer moyen de seconde main s'établit désormais à 185 € HT-HC/m²/an à Marseille, en hausse de plus 13,5 % sur un an.

Termes de comparaison et justification

5.	**5 RUE DE LA REPUBLIQUE – 13002 MARSEILLE**	
	• Bureaux dans un immeuble haussmannien, au 3ème étage. • Surface de 109 m², en bon état général • Loué en 2022 sur la base de	100 € HT-HC/m²/an
6.	**18-20 LA CANEBIERE – 13001 MARSEILLE**	
	• Bureaux dans un bel immeuble ancien rénové, au 1er étage. • Surface de 179 m², en parfait état • Loué en 2022 sur la base de	170 € HT-HC/m²/an
7.	**8 RUE SAINT-SAËNS – 13001 MARSEILLE**	
	• Bureaux dans un immeuble ancien, au 1er étage. • Surface de 25 m², à rénover. • Loué en 2022 sur la base de	130 € HT-HC/m²/an

Marché de l'investissement

Malgré les incertitudes qui règnent depuis cet été, le marché d'Aix-Marseille-Provence totalise 824 millions d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2022, enregistrant ainsi un record d'activité, tout type d'actif confondu. Cette performance globale, tirée par un 2ème trimestre inédit en montants investis, est supérieure de 10 % à celle de 2021 et de 22 % à la moyenne 5 ans.

Les bureaux continuent de marquer leur territoire en voyant leur part sur les volumes investis s'élever à 54 % sur l'ensemble de l'année 2022 toutes typologies d'actifs confondues soit 445 M €.

La tendance à la hausse du nombre de transactions s'est maintenue tout au long de l'année ; 19 nouvelles signatures sont venues alimenter le marché d'Aix-Marseille qui recense au total 67 opérations en 2022, contre 51 un an auparavant.

A l'image de la décompression constatée sur les autres marchés régionaux, le taux prime bureaux à Marseille amorce sa correction à la hausse en s'établissant entre 4,25% et 4,50% fin 2022.

Termes de comparaison et justification

8.	**ALLEES LEON GAMBETTA – 13001 MARSEILLE**	
	• Local de 191 m² au 1er étage d'un immeuble ancien. • A rénover entièrement • Vendu en 2022 au prix de :	230.000 € 1.200 € HD/m²
9.	**WORLD TRADE CENTER – 13001 MARSEILLE**	
	• Local de 138 m² dans un immeuble de bureau ancien. • Surface divisée en 6 lots de 15 à 30 m² • Vendu en 2022 au prix de :	180.000 € 1.300 € HD/m²

Positionnement

Analyse SWOT

Nous avons listé de façon synthétique les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif :

Forces

- Localisation dans l'hypercentre de Marseille.
- Adresse sur l'artère la plus renommée de Marseille.
- Excellente desserte par les transports en commun.
- Prestations intérieures des bureaux rénovées récemment.

Faiblesses

- Bureaux vacants.
- Parties communes en faible état général, à rénover.
- Parkings loués à la découpe, nécessitant une importante gestion.

Opportunités

- TO proche de 100%.
- Offre de parkings limitée dans le secteur central de la Canebière et concurrence de parkings sous gestion proposant des abonnements nettement plus chers.

Menaces

- Importantes charges de copropriétés au sein de l'ensemble immobilier.
- Piétonnisation du centre-ville, restreignant l'accessibilité VL aux parkings.
- Nombreux impayés selon informations communiquées par FIEBM.

Estimation

Détermination de la Valeur Locative de Marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. Voir définition en annexe 3.

Positionnement : considérant le prix des abonnements dans les parkings sous gestion du centre-ville (entre 180 € et 200 €/mois), nos références qui se situent entre 110 et 140 €/mois dans le 1er arrondissement ; s'agissant de places non fermées, nous retenons une VLM moyenne de 100 €/mois/unité.

Concernant le bureau, tenant compte de l'état dégradé des parties communes de l'immeuble, nous retenons une VLM située entre les réf 5 et 7 de notre étude, soit 120 € HT-HC/m²/an.

En conséquence, nous avons retenu les valeurs suivantes :

- Parkings – 135 unités : 100 € HC/mois/unité, soit 162.000 €/an
- Bureaux – 60 m² : 120 € HT-HC/m²/an, soit 7.200 €/an

- **Soit une Valeur Locative de Marché globale de 169.200 € HT-HC par an.**

Hypothèse 1 : valeur vénale en l'état, à la découpe

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Déduction du revenu réel ou potentiel

- Rappel du loyer annuel brut : 123.740 €
- Vacance structurelle : 5 %.
- Impayés : 5 %
- Loyers nets retenus : 111.366 €

Capitalisation

- **Revenus capitalisés :** **118.566 €** (111.366 € + 7.200 € pour le bureau)
- Taux de rendement retenu : 4 %

Plus ou moins-value en capital (correctifs) appliquées au produit de la capitalisation précédente

- Durée de la vacance : 6 mois pour le bureau (-3.600 €)
- Honoraires de commercialisation : 15 % de la VLM des vacants (-1.080 €)

Valeur par méthode par capitalisation

2.770.000 € Hors Droits (arrondi)

2.961.000 € Droits Inclus

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Positionnement : les parkings, rares à vente, se commercialisent à l'unité entre 25.000 € et 30.000 € (réf 3 et 4). En l'espèce, tenant compte du nombre importants de lots, du fait que certaines places sont moins grandes ou moins facilement accessibles, et de la localisation dans un secteur qui reste populaire, nous retenons une valeur de 20.000 €/u.

Concernant le bureau, tenant compte de nos 2 références qui portent sur des locaux à rénover, vendus en 1.200 et 1.300 €/m² (réf 8 et 9), pour une localisation moins qualitative, nous retenons un ratio de 1.500 €/m² pour ces bureaux rénovés et bien situés mais localisés dans un immeuble vieillissant.

Valeur métrique / unitaire hors droits

- Parkings – 135 unités : 20.000 €/unité, soit 2.700.000 €
- Bureaux – 60 m² : 1.500 €/m², soit 90.000 €

Valeur par la méthode par comparaison

2.790.000 € Hors Droits (arrondi)

2.983.000 € Droits Inclus

Hypothèse 2 : valeur vénale en l'état dans l'hypothèse d'une cession en bloc

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Déduction du revenu réel ou potentiel

- Rappel du loyer annuel brut : 123.740 €
- Vacance structurelle : 5 %.
- Impayés : 5 %
- Loyers nets retenus : 111.366 €

Capitalisation

- **Revenus capitalisés :** **118.566 €** (111.366 € + 7.200 € pour le bureau)
- Taux de rendement retenu : 5 %

Plus ou moins-value en capital (correctifs) appliquées au produit de la capitalisation précédente

- Durée de la vacance : 6 mois pour le bureau (-3.600 €)
- Honoraires de commercialisation : 15 % de la VLM des vacants (-1.080 €)

Valeur par méthode par capitalisation

2.200.000 € Hors Droits (arrondi)

2.352.000 € Droits Inclus

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Voir Annexe 4 : Méthode d'évaluation.

Paramètres d'estimation

Positionnement : les parkings, rares à vente, se commercialisent à l'unité entre 25.000 € et 30.000 € (réf 3 et 4). En l'espèce, tenant compte du nombre importants de lots, du fait que certaines places sont moins grandes ou moins facilement accessibles, et de la localisation dans un secteur qui reste populaire, nous retenons une valeur de 20.000 €/u.

Concernant le bureau, tenant compte de nos 2 références qui portent sur des locaux à rénover, vendus en 1.200 et 1.300 €/m² (réf 8 et 9), pour une localisation moins qualitative, nous retenons un ratio de 1.500 €/m² pour ces bureaux rénovés et bien situés mais localisés dans un immeuble vieillissant.

Valeur métrique / unitaire hors droits

- Parkings – 135 unités : 20.000 €/unité, soit 2.700.000 €
- Bureaux – 60 m² : 1.500 €/m², soit 90.000 €

Plus ou moins-value en capital (correctifs)

- Abattement pour vente en bloc : 20 %

Valeur par la méthode par comparaison

2.230.000 € Hors Droits (arrondi)

2.384.000 € Droits Inclus

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir les valeurs suivantes, au 31/03/2023 :

Hypothèse 1 : valeur vénale en l'état, à la découpe

2.780.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

2.972.000 € Droits Inclus

Hypothèse 2 : valeur vénale en l'état dans l'hypothèse d'une cession en bloc

2.200.000 € Hors Droits

Droits retenus : 6,90 %

2.352.000 € Droits Inclus

Pour BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Marseille, le 24/03/2023,

Lionel BRIAND, REV
Chef de mission des expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Vue sur la Canebière

Vue sur la rue Thubaneau

Façades côté Canebière

Rue Thubaneau – accès Rdc

Rue Thubaneau – accès sous-sol / entresol

Photos intérieures

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☒	Titre de 1978 et 1983
- Règlement de copropriété	☐	☐	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	☐	☐	
- Servitudes	☐	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☒	☐	
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	Dossier d'expertise « Crest » 2021
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	NC, expertise sous réserve
Surfaces/plans			
- Plans par niveau - plan masse	☒	☐	NC, expertise sous réserve
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☒	Dossier d'expertise « Crest » 2021
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☒	Etat locatif au 21/03/2023
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☐	☐	
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☐	☐	
- Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le bailleur	☐	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☒	☐	Sans objet
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Gardien
- Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	
- Autres :	☐	☐	

Nous n'avons pas eu communication de certains documents dans le cadre de notre mission. Nous précisons que les informations contenues dans ces documents pourraient être de nature à entrainer une modification de notre estimation.

Notre valorisation est donc établie sous réserve de communication de ces documents : descriptif technique général et plans

Annexe 3 : Définitions

Valeur vénale : La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Valeur locative de marché : La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire ; la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ; la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ; l'absence de facteurs de convenance personnelle; une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Taux de rendement : Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, soit en fonction de l'assiette considérée: loyer brut ou loyer net.

Taux d'actualisation : Le taux d'actualisation, utilisé comme outil d'évaluation, permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui ; de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (discounted cash-flow). Cette technique s'est notablement développée au cours des dernières années dans les évaluations immobilières

Loyer brut : Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

Loyer net : Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

Loyer facial et loyer économique : Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif…).

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvre ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont accessibles uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Superficie privative dite loi Carrez : Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

Surface habitable : La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

Surface GLA : Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

La surface utile brute : Elle est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends… ; des circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP. La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux : circulations horizontales ; locaux à caractère social et sanitaire ; surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.). Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile. C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Surface utile nette : Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées…). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

Principe hors Ile-de-France

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers.

Chaque année, pour la période courant du 1er juin de l'année au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils peuvent à titre facultatif :

- **instituer un abattement sur l'assiette de ces droits ;**
- **réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations ;**
- **voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions.**
- **Au 1er juin 2017, la fixation annuelle du tarif de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont tous les départements de 4,50 % sauf 4 départements qui conservent le taux à 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**
- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM :**
- **Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 6,90 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements,**
- **sauf 4 départements qui conservent un taux réduits retenus à 6,20 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.**

Principe en Ile-de-France

Le Code Général des Impôts (par son article 1599 sexies) a instauré, en Ile de France, une taxe additionnelle de 0.60 % aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux pour certaines typologies. Les locaux taxables, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 7,50 % :

- **Bureaux / Locaux professionnels**
- **Locaux commerciaux**
- **Stockage pur (non inclus dans les locaux de production)**
- **Hôtel / Maison de retraite / Résidence de tourisme / Résidence étudiants**
- **Cinéma / Théâtre / Concert**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Locaux non taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 6,90 % :

- **Résidentiel**
- **Locaux d'activités**
- **Locaux de production de biens**
- **Hôpitaux/cliniques**
- **Etablissements d'enseignement**
- **Parkings liés aux destinations ci-dessus**

Assiette : au sein d'un immeuble mixte, la répartition sera réalisée au regard des valeurs des différents locaux.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

- **Conformément aux dispositions de l'AFREXIM : Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.**

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Annexe 4 : Méthodes d'évaluation

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale droits inclus à laquelle il convient de déduire les frais de transfert selon le régime fiscale applicable (TVA ou droits d'enregistrement) afin de déduire la valeur vénale hors droits des biens.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- **Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;**
- **Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;**
- **Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (notional lease) et d'une valeur locative de marché.**

Méthode par actualisation des flux (DCF)

La méthode par DCF ou actualisation des flux futurs, repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivants :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- **les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;**
- **les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux, le cas échéant ;**
- **les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;**
- **les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté;**
- **le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.**

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- **des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;**
- **le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.**

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- **un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.**
- **un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock. Comme pour l'indexation, nous appliquons des taux différenciés pour les trois premières années du cash-flow, et un taux constant à partir de l'année 4.**

- **Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.**

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- **Loyers: taux de rendement net initial de marché estimé ;**
- **Loyers variables (locaux commerciaux) : 200 points de base au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;**
- **Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;**

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- **a. Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.**
- **b. Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :**
  - **L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,**
  - **La demande correspondant à cette typologie d'actif,**
  - **Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.**
- **c. Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :**
  - **Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché**
  - **Risque/avantage lié à la situation géographique**
  - **Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble**

Bilan promoteur / compte à rebours

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de « Bilan aménageur » lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer pour les sociétés concernées par ce périmètre, l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPCI.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

Méthode des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cliniques, cinéma, …

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport entre la valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffre d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages.

Annexe 5 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- **à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,**
- **à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,**
- **aux risques naturels, industriels, technologiques,**
- **aux superficies retenues,**
- **à l'existence de vices cachés ou dissimulés,**
- **à la présence d'amiante ou de plomb,**
- **à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,**
- **à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…**

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- **De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).**
- **De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.**
- **De certification de surface.**
- **De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.**
- **De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).**

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.

BPCE
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

RAPPORT D'EXPERTISE

En date de valeur du 31 mars 2023

Massif : Bois de Tivernoux
Commune de La Celle-les Bordes
Département des Yvelines
Destination : forêt

Pour le compte de la SOCIETE ODDO BHF SCA

Sommaire

Mission 3
Situation juridique 5
Situation géographique 7
Description 11
La superficie....12
Positionnement 15
Estimation de la valeur technique 16
Estimation de la valeur vénale....20
Conclusions....22
Annexe 1 : Reportage photographique 23
Annexe 2 : Liste des documents....24
Annexe 2 : Définitions 25
Annexe 4 : Méthodes d'évaluation 28
Annexe 5 : Clauses de réserves 32

Mission

BPCE Expertises immobilières
7 promenade Germaine Sablon 75013 PARIS
SAS au capital de 400 000 € - 788 276 806 RCS Paris
TVA intracommunautaire FR15 788276806

Rappel des conditions d'intervention

La présente mission a été réalisée dans les conditions définies par le contrat signé entre ODDO BHF SCA et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES en date du 09 février 2023.

Conformément à cette instruction, nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant un actif situé :

- **Massif : Bois de Tivernoux**
- **Commune de La Celle-les Bordes**
- **Département des Yvelines**

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Nous sommes chargés d'estimer les biens cités en référence dans le cadre de la valorisation des encours. Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale.

Hypothèse de valorisation

Ladite mission porte sur l'estimation des biens cités supra en poursuite d'usage et selon leur état d'occupation et d'entretien à date de valeur sur la base du titre de propriété.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le **31/03/2023**.

Si la valeur au 31/03/2023 devait être établie antérieurement à cette date, elle s'entendra sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les estimations réalisées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

Compétences

BPCE Expertises immobilières s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit expert au sens de la charte de l'expertise, soit en capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien sa mission.

Visite

A la demande de notre client, Pierre LENOBLE, expert de la société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a visité le site le 28 mars 2023, en présence de Madame Marie-Catherine SULITZER, gérante du Groupement Forestier du Bois de Tivernoux. Les biens estimés ont fait l'objet d'une visite extérieure et intérieure complète.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Commentaires/réserves

. Inventaire des bois sur pied, plan de chasse non produits.

Situation juridique

Désignation des biens

- TENEMENT FORESTIER correspondant à une partie du massif forestier détenu par le Groupement Forestier Tivernoux, implantée sur la commune de La Celle-les-Bordes (Yvelines).
- Notons que ce massif fait partie d'un plus vaste ensemble dit de La Brelinquinerie comprenant une vaste habitation, hors périmètre à expertiser.

Forêt du GROUPEMENT FORESTIER DU BOIS DE TIVERNOUX

Commune	Section	Lieu-dit	Numéro	Surface
LA CELLE-LES-BORDES	E	Bois de Tivernoux	42	01 ha 17 a 40 ca
	E	Bois de Tivernoux	44	02 ha 48 a 60 ca
	E	Bois de Tivernoux	45	33 ha 95 a 90 ca
	E	La Brelinquerie	51	0 ha 36 a 00 ca
	E	La Brelinquerie	52	01 ha 52 a 61 ca
TOTAL				**39 ha 50 a 51 ca**

- **Le massif est constitué d'un seul tenant.**

Situation juridique, état de propriété

Acquisition en date du 20 décembre 1984.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués les biens sont à usage de massif forestier.

Plan Simple de Gestion

Plan Simple de Gestion : établi pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2030 par Jacques TRANZEAT, expert forestier.

Servitudes

Les servitudes communiquées à l'acte ne sont pas de nature à entacher la valeur conclusive.

Toutefois, notons la présence d'une ligne RTE haute tension (400 kV) dans la partie extrême Est du massif sur un linéaire de 130 m avec implantation d'un pylône sur le tènement.

Zonage environnemental

La forêt est incluse dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

La forêt est classée en forêt de protection pour cause d'utilité publique « Massi de Rambouillet ».

La forêt est classée en Espace Boisé Classé.

Selon le site Géoportail, la totalité du massif est incluse dans une ZNIEFF de type II, dite ZNIEFF 2, « Massif Rambouillet Sud Est ».

Le Plan de Gestion intègre ces différentes contraintes environnementales dans la conduite sylvicole.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenu à **6,90%**).

- Réduction des droits de mutation à titre gratuit (art.793 – Amdt MONICHON) : NC.
- Réduction d'assiette pour l'IFI : oui [les forêts entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), comme cela était déjà le cas en matière d'ISF, et peuvent bénéficier d'une exonération à hauteur de ¾ de leur valeur, sous certaines conditions].
- Réduction d'impôts pour les investissements en forêts (art.199 decies H) : NC.

Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. **La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.**

Contrat de location

Absence de contrat de location sur le massif.

Le plan de chasse ne nous a pas été communiqué.

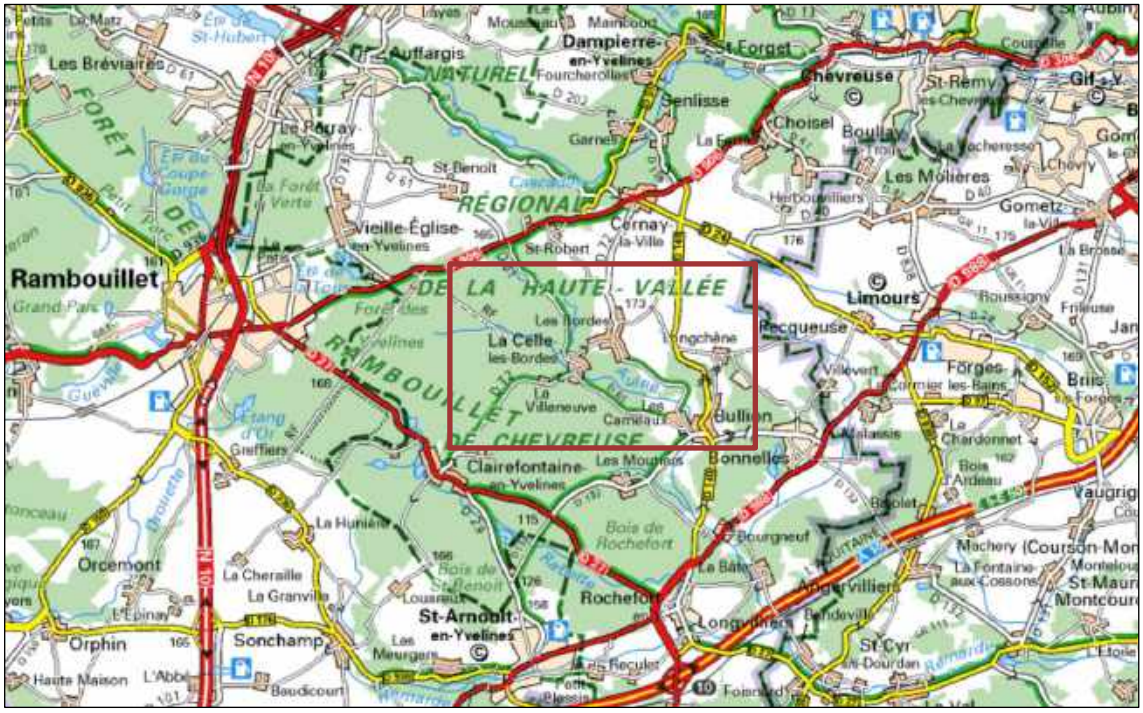
Eco certification

La forêt n'est pas éco-certifiée.

Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

Situation géographique



Situation générale

Situation particulière

Région forestière

Le tènement forestier étudié est situé au centre des Yvelines, à 10 km à l'est de Rambouillet, au nord du village de La Celle-les-Bordes et à 10 km au nord de l'autoroute A10.

Sylvoécorégion : Bassin parisien tertiaire (B41).

Région forestière : Pays des Yvelines et de Fontainebleau (754).

Climat

Le climat est d'influence atlantique, avec une légère influence continentale.

Caractéristiques : une température moyenne de 10,8° C (Station météorologique de Saint-Léger, altitude 176 m, à 17 km au nord-ouest du massif, données officielles de 1981 à 2010) et une pluviométrie moyenne annuelle de 704 mm relativement bien répartis sur l'année, 58 jours de gel par an (Tn, température minimale inférieure à 0) ; gelées printanières présentes (3,2 jours en avril et 0,2 en mai).

Relief et hydrographie

Le massif est constitué d'un plateau au nord et à l'est, un thalweg en partie sud-est et un relief marqué sur les pentes sud-ouest aboutissant à un étang non inclus au périmètre expertisés, sauf une petite frange anecdotique. L'altitude varie entre 138 et 176 m. Elles ne sont nulle part de nature à gêner l'exploitation.

Nature du sol et du sous-sol

Sur le plateau, en sous-sol, couches calcaires du tertiaire recouvertes de Limons d'une épaisseur supérieure à un mètre, pierrosité plus ou moins forte ; sols bruns à humus doux.

Sur les versants, assise composée de colluvions polygéniques sur Sables de Fontainebleau, avec des sols sableux de type bruns plus ou moins lessivés.

La profondeur prospectable par les racines est fluctuante, mais globalement sans difficultés particulières. Sols à bonne potentialité forestière pour le chêne sessile.

Carte extraite du site du BRGM : Feuille Rambouillet

Plantes caractéristiques

Molinie bleue, caractéristiques de terrain acides, quelques ronces, fougères abondantes, buis, canches, taillis de charmes, jacinthe des bois.

Activité cynégétique

Le massif étudié était essentiellement tourné vers l'aspect cynégétique ces dernières décennies. L'aspect sylvicole étant secondaire pour le propriétaire. Dans cette optique, il a été clôturé d'un grillage de plus de 2 mètres de haut, ayant souffert de dégradations. Cette clôture permettait au massif de bénéficier des avantages de l'enclos cynégétique (notamment l'affranchissement des périodes de chasse) Ce fut le cas dans le passé. Actuellement, même s'il persiste l'enclos, il n'y plus de classement auprès des services préfectoraux des Yvelines d'enclos cynégétique.

A ce sujet, les enclos sont totalement remis en cause suite à une proposition de loi - visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels - adoptée par le Sénat en deuxième lecture le 6 décembre 2022 et renvoyée devant l'Assemblée nationale pour être adoptée en deuxième lecture le 25 janvier 2023.

Le communiqué du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires en date du 25 janvier 2023 précise que parmi « les mesures phares de la loi, figure l'obligation de mise en conformité des clôtures hermétiques (par introduction du nouvel article nouvel article L. 372-1 du code de l'environnement) :

- *les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages ;*
- *pour cela, elles sont posées 30 centimètres au -dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre ;*
- *elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;*
- *les clôtures existantes de moins de 30 ans sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027 ;*
- *tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire ;*
- *les clôtures de plus de trente, sauf exceptions limitées, font l'objet d'une mise en conformité lors des travaux de réfection. »*

Il mentionne que : « Des exceptions sont prévues concernant les clôtures nécessairement hermétiques, telles que celles qui protègent les routes et les voies ferrées ainsi que celles qui participent à la régénération forestière et à la prévention des dégâts agricoles causés le gibier. »

Enfin, il termine en indiquant que les deux textes nécessaires à son application seraient pris dans l'année et qu'un suivi de l'application des mesures serait mis en place avec l'Office français de la biodiversité.

Accès

Accès général par l'A10 au sud-est du massif ; échangeurs distants d'une dizaine de kilomètres.

L'accès au massif se fait actuellement soit par la propriété bâtie, soit par un chemin rural en bordure nord-ouest, lui-même prenant au droit de la RD 61. Le massif n'est pas directement accessible par voie publique, ce qui constitue un handicap.

Appréciation de la situation géographique

En résumé, petit massif forestier d'un seul tenant, localisée au centre-sud du département des Yvelines, à proximité d'une autoroute (10 km environ), mais pas immédiatement desservi par le réseau départemental. L'accès aux grumiers de gros tonnage n'est pas possible.

Description

Le fonds

Desserte intérieure

La desserte intérieure est très moyenne. Elle est assurée par des allées et layons en terre naturelle, quelques parties sont empierrées, mais nous constatons l'absence de place de dépôt permettant le stockage des bois et les grumiers ne peuvent pas entrer dans le massif.

Le parcellaire forestier

Le massif est divisé en 18 parcelles d'exploitation de 0,16 à 5,91 ha.

Assainissement

En raison de la morphologie du terrain, le drainage s'effectue correctement. Toutefois, présence d'une petite zone hydromorphe en limite nord.

Les équipements

Routes

A l'intérieur des massifs, les voies accessibles aux engins d'exploitation cumulent 3.200 ml, outre près de 2.500 ml accessibles aux véhicules légers.

Bâtiments

Pas de bâtiment en dur sur cette forêt, présence d'un chalet en bois amovible servant aux chasseurs entre les parcelles 4 et 6.

Etang

Une toute petite partie de l'étang de La Brelinquinerie se trouve sur le périmètre à expertise mais sa surface est anecdotique (0,16 ha).

La superficie

Les peuplements

Tableau récapitulatif par typologie de peuplement (issu du P.S.G. et de la visite) :

Typologie de peuplement	Surface (ha)	%
Mélange Futaie Taillis	21 ha 30 a 00 ca	54%
Futaie régulière feuillue	14 ha 99 a 00 ca	38%
Lande	0 ha 97 a 00 ca	2%
Etang	0 ha 16 a 00 ca	0%
Prairie	02 ha 09 a 00 ca	5%
Total	**39 ha 51 a 00 ca**	100%

Description

Selon le PSG et la visite, le massif, initialement à base de taillis sous futaie de chênes, a été converti en futaie irrégulière. La qualité des bois est dans l'ensemble acceptable mais nulle part excellente. Notons, la très faible présence, voire l'absence de semis de chênes.

Trois types de peuplement sont observés sur ce massif :

- sur environ 21,30 ha se trouve un mélange de taillis et de futaie, peuplement présentant des réserves où le chêne sessile est maître de qualité moyenne à bonne, mais également du taillis de charme, tremble et accessoirement de bouleau, les réserves sont d'une assez grande homogénéité où BM et GB dominent avec des volumes de l'ordre de 90 à 120 m3/ha et un taillis retenu pour environ 80 stères à l'hectare ; ce peuplement se situe dans la partie centrale, à l'est et au sud-ouest ;
- sur 14,99 han, nous trouvons une futaie irrégulière feuillue présentant une proportion de chênes plus importante que précédemment ; structure dominante de Bois Moyen. La qualité technologique est acceptable ; le taillis de charme y est moins présent ; notons la présence d'une futaie de charme en parcelle 13 ;
- sur environ 0,97 ha, présence d'une lande humide en fond de vallon ; en partie boisée mais non exploitable ;

En annexes, notons deux parcelles de prairie (2,09 ha), et une petite portion de l'étang (0,16 ha). Présence également de deux mares forestières en parcelles 6 et 9.

Parcelles forestières

Le détail de la structure parcellaire est plus amplement décrit ci-dessous.

Tableau récapitulatif par essence (issu du PSG et de la visite) :				
Pf	Surface	Description	Essence principale	Observations
1	0 ha 72 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	BM dominants 30 m3 /ha - qualité moyenne
2	02 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	BM et GB dominants 30 m3 /ha - qualité moyenne
3	01 ha 57 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	PB dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
4	05 ha 59 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	BM dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
5	0 ha 77 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	GB dominants 120 m3 /ha - qualité moyenne
6	02 ha 89 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	PB et BM dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
7	02 ha 00 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	BM dominants 120 m3 /ha - qualité moyenne
8	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun 50 %	Charme 50% - PB dominants 150 stères /ha
9	05 ha 91 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	BM dominants 120 m3 /ha - qualité moyenne
10	03 ha 60 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	BM dominants 120 m3 /ha - qualité moyenne
11	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	Futaie irrégulière 90 m3 /ha - qualité moyenne
12	02 ha 54 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	PB et BM dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
13	01 ha 40 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	BM dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
14	0 ha 97 a 00 ca	Lande		
15	0 ha 72 a 00 ca	Futaie feuillue	Chêne commun	BM et GB dominants 90 m3 /ha - qualité moyenne
16	03 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	Chêne commun	Taillis avec réserves pauvres, BM dominants 60 m3 /ha - qualité moyenne
17	02 ha 09 a 00 ca	Prairie		Prairie naturelle, colonisée par endroit par le taillis.
18	0 ha 16 a 00 ca	Etang		Petite partie d'un plus grand étang.
	39 ha 51 a 00 ca			

Volumes retenus

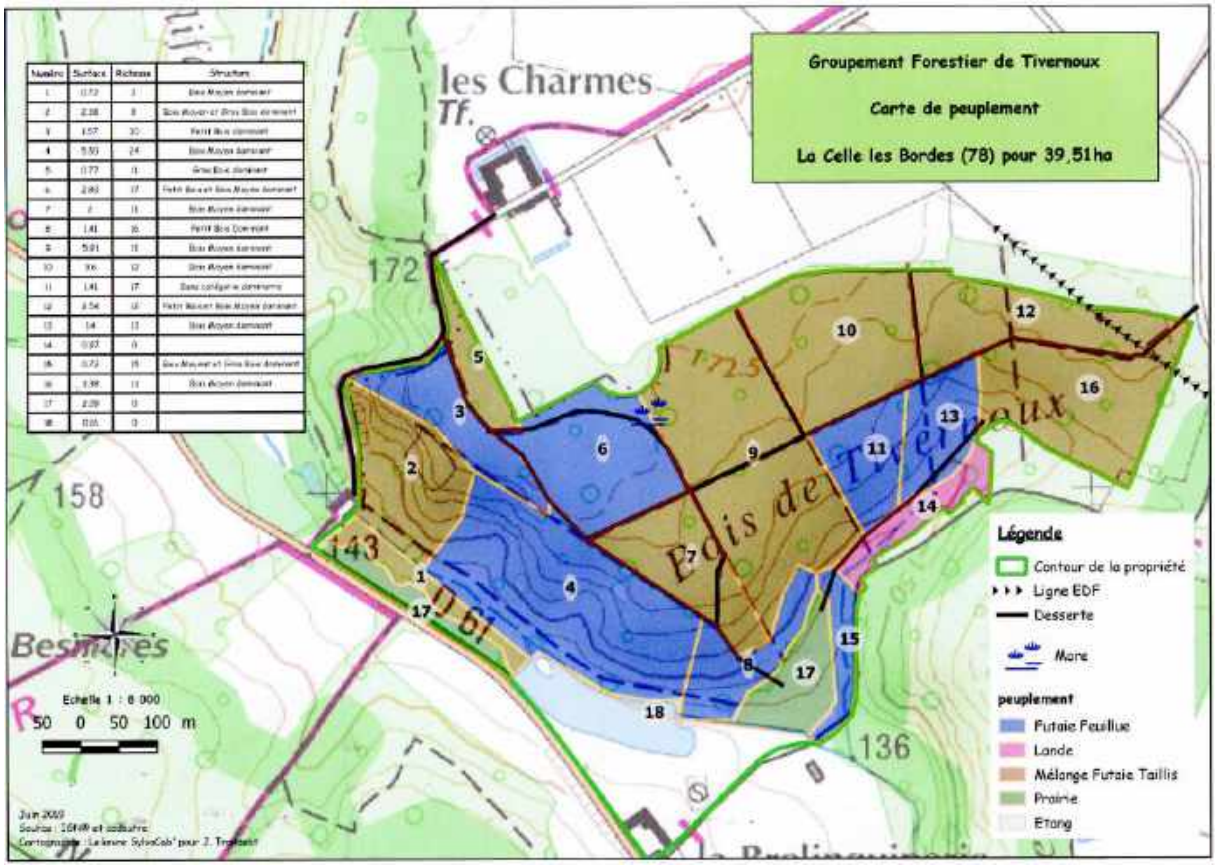
Le volume retenu de bois d'œuvre par parcelle est le suivant :

Pf	Surface	Description	m3 /ha	Volume BO
1	0 ha 72 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	30	21,6
2	02 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	30	71,4
3	01 ha 57 a 00 ca	Futaie feuillue	90	141,3
4	05 ha 59 a 00 ca	Futaie feuillue	90	503,1
5	0 ha 77 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	92,4
6	02 ha 89 a 00 ca	Futaie feuillue	90	260,1
7	02 ha 00 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	240
8	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue		0
9	05 ha 91 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	709,2
10	03 ha 60 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	432
11	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	90	126,9
12	02 ha 54 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	90	228,6
13	01 ha 40 a 00 ca	Futaie feuillue	90	126
14	0 ha 97 a 00 ca	Lande		0
15	0 ha 72 a 00 ca	Futaie feuillue	90	64,8
16	03 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	60	202,8
17	02 ha 09 a 00 ca	Prairie		
18	0 ha 16 a 00 ca	Etang		
	39 ha 51 a 00 ca		**Total**	**3220,2**

Soit un total de 3.220 m^3 pour l'ensemble du massif.

Plan du massif

- **Plan du massif issu du Plan Simple de Gestion :**



Positionnement

Analyse SWOT

Nous avons listé de façon synthétique les forces, faiblesses, opportunités et menaces de l'actif :

Force(s)

- Situation générale.
- Aspect cynégétique.
- Marché du chêne porteur.
- Massif d'un seul tenant.

Faiblesse(s)

- Accessibilité et desserte perfectibles.

Opportunité(s)

- Non identifiées.

Menace(s)

- Risques climatiques et sanitaires structurels.

Estimation de la valeur technique

Source : compléments forestiers à la charte de l'Expertise Immobilière

La valeur technique est la première valeur que nous allons déterminer en fonction de critères techniques objectifs, car mesurables, comme la production de bois, la chasse, les ventes de produits, les travaux et donc la gestion de la forêt dans son ensemble. La valeur technique d'une forêt est constituée de son sol forestier (ou fonds), des peuplements forestiers (ou superficie), des annexes (bâtiments, étangs, routes ...) et du capital cynégétique.

Cette valeur ne tient en revanche pas compte d'éléments spéculatifs ou de dépréciation liés au marché, des notions de valeurs de convenance et d'autres éléments non techniques, qui seront appréciés le moment venu, notamment au moment de la détermination de la valeur vénale.

Eléments conduisant à l'estimation de la valeur technique

Prix des bois

Le marché du bois reste globalement très bien orienté en cet automne 2022. Les dernières ventes font apparaitre des augmentations hors normes principalement pour le chêne, le douglas étant quant à lui en léger retrait. En effet, la conjoncture économique et l'apparition d'une inflation importante ont conduit à une baisse de la demande en bois de construction résineux. Certaines scieries étaient à l'arrêt cet été et n'achetait plus de bois. Autre phénomène pouvant inquiéter la filière : les forêts chinoises ayant été surexploitées, le gouvernement chinois a décidé de les protéger pendant 99 ans et de subventionner les entreprises pour qu'elles achètent du bois à l'étranger, notamment en Europe, parfois par le biais d'acheteurs européens pour le compte d'entreprises chinoises.

En bois sur pied, le chêne s'est valorisé de plus de près de 30% (avec un prix moyen de 225 € /m3 sur pied pour un volume unitaire de 1,7 m^3), le douglas est en baisse de 20 % à environ 80 € /m3, il avait atteint 100 €/m^3 (volume moyen de 2 m^3) sur pied en début d'année 2022. Pour les autres essences, la situation est plus nuancée : les sylvestres et laricio demeurent stables, 50 à 60 € /m^3 pour les gros laricio et 35 à 40 € /m^3 pour les sylvestres adultes, suivant les régions.

Le pin maritime se valorise entre 45 et 55 € /m^3 sur pied en dehors du sud-ouest où il atteint 70 € /m^3. Le sapin de plaine se vend entre 45 et 50 € /m^3 ; en montagne le sapin se négocient entre 60 et 65 € /m^3 avec des disparités régionales.

Marché plus difficile pour les peupliers dont les prix fluctuent suivant les régions. Toutefois, le marché est saturé par une surabondance de grumes présentant des problèmes sanitaires (rouille, pucerons …).

Le marché de l'épicéa, après des années très compliquées en raison de la crise sanitaire du scolyte, retrouve des niveaux de prix d'avant crise entre 50 et 60 € /m^3 sur pied pour le bois frais, 15 à 30 € /m^3 sur pied pour le bois sec.

Le massif étudié

Aucune information en nous a été fournie concernant la vente de bois sur le massif étudié.

Estimation du fonds

Sol forestier

A titre indicatif, le marché des terres agricoles et des prés de la Safer indique pour le secteur étudié, un prix moyen de 9.100 € /ha pour 2021 – dernier chiffres connus (+1% / 2020) - pour les terres et prés libres et de 7.060 € /ha pour les terres et prés louées non bâties (+4% / 2020).

L'accès et la desserte étant de qualité médiocre pour ce massif et son sol d'assez bonne fertilité, nous retenons une base de 2.500 € /ha sur la totalité du massif boisé (55,5370 ha), de 9.000 € pour la prairie et de 20.000 € pour la petite surface de l'étang.

Sol			
nature	ha	€/ha	€
	39,5100	**2 915**	**115 160**
Sol forestier	37,2600	2 500	93 150
Prairie	2,0900	9 000	18 810
Etang	0,1600	20 000	3 200

Soit une valeur au sol forestier de : 115.160 €

Chasse

Historique, l'intérêt du propriétaire pour ce massif étant essentiellement cynégétique. L'enclos permettait de chasser toute l'année. Ce qui n'est plus le cas actuellement, car l'autorisation été retirée par les services préfectoraux au propriétaire, pour un motif non communiqué. Toutefois, l'enclos est toujours présent physiquement bien qu'ayant subi des dégradations par endroits (ouvertures). Dans le département, la chasse est assez présente et vivace, souvent conduite et gérée par des gens fortunés. Toutefois, ces dernières années, nous assistons à une baisse des loyers de chasse en raison d'une désaffection pour ce loisir, les Yvelines n'échappe pas à cette tendance. Autrefois, un enclos de chasse pouvait se louer facilement autour de 150 € du m², compte tenu de nouvelle législation et de la baisse des loyers, nous retiendrons un ratio de 100 € /ha, soit massif n'avait qu'un intérêt cynégétique et d'agrément pour le propriétaire. Le droit de chasse ne faisant pas l'objet de location, nous appliquons dans la mesure du possible une valeur locative correspondant aux locations des territoires environnants.

La chasse n'est pas louée mais « confiée » à un tiers. Notre mandant ne nous a pas communiqué de plan de chasse. EN matière de valeur cynégétique, les taux de capitalisation se situent entre 4 et 8% en fonction de la facilité à louer la chasse. En l'absence de renseignement supplémentaire, nous nous montrerons prudent et capitaliserons la valeur locative de 100 € /ha (base 39,51 ha) à un taux de 7 %, la valeur cynégétique ressort à :

Chasse					
surface	loyer	tx cap.	valeur	loyer €/ha	valeur €/ha
39,5100	**3 951**	**7,00%**	**56 443**	**100**	**1 429**
39,5100	3 951	7,00%	56 443	100	1 429

Soit une valeur de la chasse de : 56.443 €

Routes :

Valeur intégrée.

Etangs

La partie d'étang de 0,16 ha est valorisé au sein de la rubrique sol forestier.

Valeur technique totale du fonds

Soit une valeur technique totale du fonds de : 171.600 € (4.343 €/ha)

Estimation de la superficie

Peuplements à valeur de consommation

Les peuplements seront valorisés en valeur de consommation. Valeurs médianes pour ces bois de qualité moyenne à bonne. Un abattement de 20% est retenu afin de tenir compte des éventuels aléas avant la future récolte et de l'incidence des contraintes réglementaires.

Pf	Surface	Description	m3 /ha	Volume BO	Prix /m3	Abattement	Prix total
1	0 ha 72 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	30	21,6	110	20%	1 901 €
2	02 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	30	71,4	140	20%	7 997 €
3	01 ha 57 a 00 ca	Futaie feuillue	90	141,3	40	20%	4 522 €
4	05 ha 59 a 00 ca	Futaie feuillue	90	503,1	110	20%	44 273 €
5	0 ha 77 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	92,4	250	20%	18 480 €
6	02 ha 89 a 00 ca	Futaie feuillue	90	260,1	60	20%	12 485 €
7	02 ha 00 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	240	110	20%	21 120 €
8	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue		0			
9	05 ha 91 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	709,2	110	20%	62 410 €
10	03 ha 60 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	432	110	20%	38 016 €
11	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	90	126,9	90	20%	9 137 €
12	02 ha 54 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	90	228,6	60	20%	10 973 €
13	01 ha 40 a 00 ca	Futaie feuillue	90	126	110	20%	11 088 €
14	0 ha 97 a 00 ca	Lande		0			
15	0 ha 72 a 00 ca	Futaie feuillue	90	64,8			
16	03 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	60	202,8	90	20%	14 602 €
17	02 ha 09 a 00 ca	Prairie					
18	0 ha 16 a 00 ca	Etang					
	39 ha 51 a 00 ca		**Total**	**3220,2**			**257 002 €**

d'où une valeur globale de : 257.002 €

Taillis

Nous retiendrons un volume de taillis à hauteur de 80 à 200 stères environ à l'hectare, valorisés à 9 € le stère.

Pf	Surface	Description	St /ha	Prix /stère	stères de taillis	Prix /stère
1	0 ha 72 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis				- €
2	02 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	120	9 €	285,6	2 570 €
3	01 ha 57 a 00 ca	Futaie feuillue	80	9 €	125,6	1 130 €
4	05 ha 59 a 00 ca	Futaie feuillue	80	9 €	447,2	4 025 €
5	0 ha 77 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	80	9 €	61,6	554 €
6	02 ha 89 a 00 ca	Futaie feuillue		9 €		- €
7	02 ha 00 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	80	9 €	160	1 440 €
8	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	150	- €	211,5	1 904 €
9	05 ha 91 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	80	9 €	472,8	4 255 €
10	03 ha 60 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	80	9 €	288	2 592 €
11	01 ha 41 a 00 ca	Futaie feuillue	80	9 €	112,8	1 015 €
12	02 ha 54 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	80	9 €	203,2	1 829 €
13	01 ha 40 a 00 ca	Futaie feuillue	80	9 €	112	1 008 €
14	0 ha 97 a 00 ca	Lande		- €		- €
15	0 ha 72 a 00 ca	Futaie feuillue	80	- €	57,6	518 €
16	03 ha 38 a 00 ca	Mélange Futaie Taillis	200	9 €	676	6 084 €
17	02 ha 09 a 00 ca	Prairie				
18	0 ha 16 a 00 ca	Etang				
	39 ha 51 a 00 ca				**3213,9**	**28 925 €**

Soit une valeur de 28.925 €

Valeur totale de la superficie

*Nous obtenons ainsi une valeur totale de la superficie de **257.000 € (6.505 €/ha).***

Estimation de la valeur technique (ou capital technique)

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur technique suivante, au 31/01/2023 :

428.600 €, soit un ratio de 10.848 € /ha

Estimation de la valeur vénale

Source : compléments forestiers à la charte de l'Expertise Immobilière

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En matière forestière, elle découle de la valeur technique (en tant que capital technique), mais présente parfois un différentiel significatif, voire très significatif, qui peut être conjoncturel (par exemple, soumission à un phénomène de mode, en fonction des marchés), structurel ou financier. L'origine de ces facteurs différentiels peut être variée :

- l'équilibre ou non des classes d'âges des divers peuplements,

- la situation géographique, la densité de la population,

- l'espoir ou non de subventions,

- les servitudes,

- les risques non assurables, sauf si les recettes prises en compte les incluent,

- l'évolution de la fiscalité,

- les incidences de la politique forestière.

Ces éléments sont indépendants de la production forestière.

Etude de marché

Sources : CNPF, forêt privée française, Marché des forêts en France

Vente de forêts

Au niveau national, en 2021 (derniers chiffres connus), le prix moyen des forêts française (non bâties) a légèrement progressé de 2,8 % pour atteindre 4.410 € /ha. Les évolutions sont variées selon les régions. Dans l'Est, sécheresses et attaques de scolytes sur les épicéas accentuent la baisse initiée en 2018. Au contraire, dans le Sud-Ouest, le prix s'apprécie avec la forte progression du cours des pins maritimes. Au-delà du prix moyen, il est constaté que 90 % des transactions sont conclues à des prix compris entre 620 et 12.570 euros/ha, reflétant la qualité des biens mis en vente, leur localisation géographique et le degré de concurrence entre candidats à l'acquisition.

Le nombre de transactions a augmenté fortement de 21,8 %, soit 22.490 biens vendus pour une superficie forestière globale échangée de 151.800 ha (6,75 ha par forêt vendue). La valeur du marché atteint un record à 2,13 milliards d'euros (+ 22,5 %).

Avec 55.650 ha en 2020, les personnes morales privées (agricoles, forestières ou institutionnelles incluant les groupements forestiers) augmentent leurs acquisitions de 3 % et consolident leur première place d'acquéreurs, avec 42 % du total de la surface du marché des forêts. De plus en plus de personnes physiques constituent des groupements forestiers d'investisseurs (GFI) dans le but de constituer un patrimoine forestier diversifié tant sur le plan géographique que des essences. De même, les institutionnels, pour qui la forêt permet de longue date une diversification des placements, renforcent leur présence face à la faiblesse conjoncturelle des taux financiers.

En 2020, le marché français des forêts de plus de 100 ha repart à la hausse, avec 140 transactions pour 34.450 ha. Sur ce marché structurellement étroit, (26 % du total), la demande reste dominée par les personnes morales privées (près de deux tiers des surfaces acquises).

Nous constatons les éléments suivants

- sur le long terme un doublement des prix des forêts de plus de 100 ha (depuis 2007) ;
- une diminution constante des offres entrainant un déséquilibre entre l'offre et la demande qui ne cesse de grossir, tout particulièrement sur des massifs de très grande taille ;
- un écart entre les valeurs techniques et les valeurs vénales de plus en plus important, passé de 10 à 20% à 30 %, voire plus dans certains cas, compte tenu du déséquilibre précédemment évoqué, de l'attrait de la forêt sur un plan fiscal, écologique et loisirs, éléments qui ne rentrent pas dans la valeur technique.

Sur ce segment, les perspectives sont bonnes, en raison d'un marché très demandeur avec peu d'offres.

L'achat d'une forêt est un investissement devenu tendance et « noble » particulièrement sur ce segment de surface. En effet, face aux incertitudes financières, la forêt reste un bien tangible, face aux incertitudes climatiques avec la mise en place du Label bas-carbone et la préservation de la biodiversité, les propriétaires forestiers pourront espérer des revenus complémentaires à la production de bois. Enfin, le bois est un éco-matériau dont l'utilisation se développe dans de nombreux usages.

Termes de comparaison

Nous avons relevé les ventes suivantes dans l'environnement immédiat :

- La Celle-les-Bordes, La Noue, 5,2939 hectares, terres boisées vendues 12.278 € /ha en 05/2021.
- La Celle-les-Bordes, Les Maugarnis, 30,8682 hectares, futaie feuillue et taillis vendus 9.977 € /ha en 10/2019.
- Clairefontaine, 40,8927 hectares, futaie feuillue et taillis vendus 10.320 € /ha en 01/2020.

Nous n'avons pas relevé de ventes récentes dans l'environnement immédiat. Au regard des éléments cités, ventes de tènements forestiers, nous pouvons retenir une fourchette de 9.900 à 12.300 € /ha.

Positionnement en valeur vénale du massif expertisé :

Nous sommes face à un massif d'un seul tenant, assez proche des grands axes autoroutiers, dans un environnement plus large dominé par l'aspect rural et forestier réputé pour la chasse.

Au regard des ventes citées, dans un marché sectoriel en hausse constante, faisant état de ratios de 10.000 à 12.300 € /ha, nous retiendrons une valeur de base de 11.000 € /ha environ. Ce qui correspond à la valeur technique. **Soit une valeur vénale arrondie à : 430.000 €**

Conclusions

L'étude que nous avons menée nous a conduits à retenir la valeur suivante, au 31/03/2023 :

430.000 € Hors Droits

	TOTAL	Part en %	Prix /ha
Fonds			
- Valeur Foncière	*115 200 €*		
- Valeur cynégétique	*56 400 €*		
Total Fonds :	*171 600 €*	*40,04%*	4 343 €
Futaie feuillue	*257 000 €*	*59,96%*	*6 505 €*
Futaie résineuse	*0 €*	*0,00%*	*0 €*
Total superficie :	*257 000 €*		6 505 €
Valeur Technique de la Forêt :	**428 600 €**	**100%**	**10 848 €**
Surcote/décote de marché :	**0%**		
Valeur vénale de la Forêt :	**430 000 €**		**10 883 €**

459 670 € Droits Inclus (Droits retenus : 6,90%)

En vertu de l'article 1137 du code général des impôts, les conseils généraux et les conseils municipaux pouvaient exonérer, chacun pour leur part, de droits de mutation à titre onéreux les acquisitions en nature de bois et forêts et de terrains nus destinés à être reboisés, constatées par acte authentique signé avant le 1er janvier 2011. Les acquisitions intervenues après cette date ne sont donc plus concernées.

Observations et réserves sur la valorisation

. Inventaire des bois sur pied, bail et plan de chasse non produits.

Pour BPCE Expertises immobilières

Lyon, le 31/03/2023,

Pierre LENOBLE
Chef de mission des Expertises

Ludovic BALZAC, MRICS, REV, TREV
Directeur Régional des Expertises PARIS/IDF

Annexe 1 : Reportage photographique

Annexe 2 : Liste des documents

Nature de l'information	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique			
- Titre de propriété ou attestation notariée, ou contrat de crédit-bail, baux emphytéotiques ou compromis de vente	☒	☒	Acte en date du 20/12/1984
- Servitudes	☒	☐	
- Justification juridique de l'usage des locaux	☐	☐	
Cadastre/Urbanisme			
- Plan et relevé cadastral	☒	☒	
- Certificat d'urbanisme	☐	☐	
- Autorisation (CDEC, activités classées…)	☐	☐	
- Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité > 50.000 m³	☐	☐	
Construction			
- Permis de construire	☐	☐	
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
- Contentieux éventuels	☐	☐	
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, audit technique, carnet d'entretien	☐	☐	
Surfaces/plans			
- Plans du massif forestier	☒	☒	
- Etat détaillé de surfaces des parcelles forestières	☒	☒	
Situation locative			
- Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☒	☐	Sans objet
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☒	☐	Sans objet
- Convention de sous-location	☐	☐	
- Etat des contentieux éventuels	☐	☐	
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par bailleur	☒	☐	
- Plan simple de gestion an cours avec leurs avenants	☒	☒	P.S.G. 01/01/2020 au 31/12/2030
- Plans de chasse	☒	☐	
- Inventaires des peuplements	☒	☐	
- Détail des coupes avec indication des volumes et des prix depuis 5 ans	☒	☐	
Travaux			
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	☐	☐	
Environnement /pollution			
- Document technique et/ou concernant l'environnement	☐	☐	
- Diagnostic amiante, termites, radon, plomb, PRNT, …	☐	☐	
- Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, …)	☐	☐	
- Pollution des sols	☐	☐	
Autres			
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	Mme SULITZER
- Autres :	☐	☐	

Annexe 2 : Définitions

Valeur vénale : La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Valeur locative de marché : La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies : la libre volonté du locataire et du propriétaire ; la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ; la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ; la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ; l'absence de facteurs de convenance personnelle; une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Taux de rendement : Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, soit en fonction de l'assiette considérée: loyer brut ou loyer net.

Taux d'actualisation : Le taux d'actualisation, utilisé comme outil d'évaluation, permet de calculer la valeur actuelle d'une somme de flux financiers positifs et négatifs à venir sur une période donnée. Le taux d'actualisation en matière d'évaluation immobilière est donc employé dans deux séries de cas de figure : l'évaluation de droits au bail, de contrats de crédit-bail, de construction sur sol d'autrui ; de manière plus générale, le taux d'actualisation constitue l'outil privilégié pour l'application de la méthode dite de l'actualisation de flux futurs (discounted cash-flow). Cette technique s'est notablement développée au cours des dernières années dans les évaluations immobilières

Loyer brut : Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

Loyer net : Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

Loyer facial et loyer économique : Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif…).

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvre ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont accessibles uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Superficie privative dite loi Carrez : Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

Surface habitable : La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

Surface GLA : Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

La surface utile brute : Elle est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends… ; des circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP. La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux : circulations horizontales ; locaux à caractère social et sanitaire ; surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.). Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile. C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

Surface utile nette : Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées…). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

Principe hors Ile-de-France

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers.

Chaque année, pour la période courant du 1er juin de l'année au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils peuvent à titre facultatif :

- instituer un abattement sur l'assiette de ces droits ;
- réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations ;
- voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions.
- Au 1er juin 2017, la fixation annuelle du tarif de la taxe de publicité foncière et des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont tous les départements de 4,50 % sauf 4 départements qui conservent le taux à 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.
- Conformément aux dispositions de l'AFREXIM :
- Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 6,90 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements,
- sauf 4 départements qui conservent un taux réduits retenus à 6,20 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte.

Principe en Ile-de-France

Le Code Général des Impôts (par son article 1599 sexies) a instauré, en Ile de France, une taxe additionnelle de 0.60 % aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux pour certaines typologies. Les locaux concernés sont les suivants :

Locaux taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 7,50 % :

- Bureaux / Locaux professionnels
- Locaux commerciaux
- Stockage pur (non inclus dans les locaux de production)
- Hôtel / Maison de retraite / Résidence de service / Résidence de tourisme / Résidence étudiants
- Cinéma / Théâtre Concert
- Parkings liés aux destinations ci-dessus

Locaux non taxable, soumis à des droits d'enregistrement et frais d'actes totaux de 6,90 % :

- Résidentiel
- Locaux d'activités
- Locaux de production de biens
- Hôpitaux/cliniques
- Etablissements d'enseignement
- Parkings liés aux destinations ci-dessus

Assiette : au sein d'un immeuble mixte, la répartition sera réalisée au regard des valeurs respectives des différents locaux.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

- Conformément aux dispositions de l'AFREXIM : Droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Annexe 4 : Méthodes d'évaluation

Méthode dite par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthodes par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche aboutit à la détermination de la valeur vénale droits inclus à laquelle il convient de déduire les frais de transfert selon le régime fiscale applicable (TVA ou droits d'enregistrement) afin de déduire la valeur vénale hors droits des biens.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;
- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (notional lease) et d'une valeur locative de marché.

Méthode par actualisation des flux (DCF)

La méthode par DCF ou actualisation des flux futurs, repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivants :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;
- les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux, le cas échéant ;
- les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;
- les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté;
- le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;
- le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.
- un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock. Comme pour l'indexation, nous appliquons des taux différenciés pour les trois premières années du cash-flow, et un taux constant à partir de l'année 4.

- Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- Loyers: taux de rendement net initial de marché estimé ;
- Loyers variables (locaux commerciaux) : 200 points de base au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;
- Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- a. Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.
- b. Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :
- L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,
- La demande correspondant à cette typologie d'actif,
- Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.
- c. Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :
- Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché
- Risque/avantage lié à la situation géographique
- Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble

Bilan promoteur / compte à rebours

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur.

Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé. Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de « Bilan aménageur » lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.

La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme, doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer pour les sociétés concernées par ce périmètre, l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPCI.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

Méthode des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cliniques, cinéma, …

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.

Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport entre la valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives / chiffre d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages.

Annexe 5 : Clauses de réserves

Responsabilité du Prestataire

La responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée, en l'absence de communication de document précis, notamment quant :

- à la désignation juridique des biens et à leur qualification administrative,
- à un quelconque défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de toute nature,
- aux risques naturels, industriels, technologiques,
- aux superficies retenues,
- à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- à la présence d'amiante ou de plomb,
- à la qualité du sous-sol, et à la présence de pollution dans le sol,
- à la présence d'insectes, champignons, espèces animales ou végétales ou substances indésirables…

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis. Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes où dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Pour les immeubles non bâtis et les réserves foncières, l'étude et l'exploitation des documents d'urbanisme à fournir ne saurait se substituer à une étude de faisabilité complète, cette dernière n'entrant pas dans le cadre de nos missions.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'expert n'est pas compétent pour mener une étude de faisabilité quant à la constructibilité du terrain. En outre, il ne peut ni apprécier ni chiffrer les incidences des risques liés à l'environnement et notamment à la contamination des sols, des bâtiments et la pollution des terrains.

Le document d'expertise établi est la matérialisation des constatations effectuées par le Prestataire le jour de sa visite et ne saurait en aucun cas prendre en compte les modifications éventuelles ultérieures des locaux visités. En outre, l'évaluation effectuée par le Prestataire, ne saurait, en aucun cas, prendre en compte les futures appréciations du marché ainsi que les évolutions réglementaires.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou option adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée.

Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. A défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents.

Environnement et pollution

Il n'entre pas dans nos compétences ni d'apprécier, ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Nous avons considéré le terrain non pollué et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, ni plomb, ni radon, …

En cas de pollution, le montant de la décontamination et de la remise aux normes viendraient en déduction de notre valeur vénale estimée.

Remarques

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque).
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble.
- De certification de surface.
- De sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain ou les bâtiments.
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (charges des planchers, réseaux, etc.).

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient conformes aux lois et règlements en vigueur (permis de construire, certificat de conformité, normes de sécurité, amiante, notamment).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les valeurs que nous affectons aux constructions (évaluation du mètre carré bâti, services généraux compris).

Les coûts de travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve. Seuls des devis de professionnels (maîtres d'œuvre, entreprises) permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les valeurs énoncées dans le présent rapport sont exprimées en euros, sauf stipulation contraire, et hors taxes ou hors droits d'enregistrement selon le régime fiscal applicable au bien.

Assurance

Le Prestataire bénéficie d'une couverture au titre de la garantie Responsabilité civile professionnelle, souscrite auprès de Generali sous le numéro AN275951. Il s'engage à fournir, à première demande du Client, une attestation d'assurance.

Limite de responsabilité

En tout état de cause, sauf en cas de faute intentionnelle, dol ou fraude pour lesquels il serait illégal d'exclure ou de limiter sa responsabilité, la responsabilité du Prestataire envers le Client pour toute réclamation pour perte, dommages directs ou frais de quelque nature ou origine que ce soit est limitée globalement à un montant maximum de 1.500.000 € (un million cinq cent mille euros). Le fait pour le Client de produire des informations et/ou documents peu clairs, erronés, incomplets, induisant en erreur ou contenant de fausses informations exonère le Prestataire de toute responsabilité contractuelle.

Sous-traitance

Le Contrat a été conclu avec le Prestataire en raison de son expertise, de son expérience et de sa connaissance des besoins spécifiques du Client. Toutefois, le Prestataire peut décider, sous sa responsabilité, et après en avoir informé préalablement le Client, de sous-traiter tout ou partie des Prestations qui lui sont confiées.

La présente mission n'a pas fait l'objet d'une sous traitance.