

Nos réfs : X 9426

Vos réfs :

Expertise « sas GROUPE SEBBIN »

# RAPPORT D'EXPERTISE

## VALEUR VENALE D'EXPLOITATION D'UN BATIMENT DE BUREAUX AVEC « SALLES BLANCHES »

**Adresse :** 39 Parc d'activités *les Quatre Vents*  
BOISSY L'AILLERIE (95650)

**Cadastre :** XA n°175  
Superficie de 1 307 m<sup>2</sup>

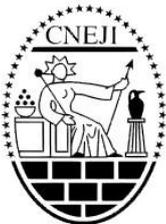
**Surface :** 952,5 m<sup>2</sup>

**Mission :** Valeur vénale

**SOREXI**<sup>®</sup>  
Depuis 1980

ESTIMATIONS IMMOBILIÈRES ET D'ENTREPRISES

8 rue des Deux Ponts - 75004 PARIS  
8 rue Victor Hugo - 95300 PONTOISE  
141 quai Albert 1<sup>er</sup> - 83700 St RAPHAEL  
☎ + 331 34 24 15 95  
[mail@sorexix.com](mailto:mail@sorexix.com)



▲▲▲  
**MARIE-PIERRE LINDER**  
Expert près la Cour d'Appel de Versailles

▲▲▲  
**ALAIN SALCEDO**  
Expert près la Cour d'Appel de Versailles



RAPPORT EN DATE DU  
**31/07/2025**

# SOMMAIRE

Préambule à l'expertise.....	- 3 -
<b>SAISINE.....</b>	<b>- 4 -</b>
Mandant :.....	- 4 -
Mission :.....	- 4 -
Visite :.....	- 4 -
Supports d'expertise :.....	- 4 -
<b>OPERATIONS D'EXPERTISE.....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>1. FACTEURS PHYSIQUES :.....</b>	<b>- 5 -</b>
Situation géographique.....	- 5 -
Foncier.....	- 6 -
Bâtiment.....	- 7 -
Surface.....	- 9 -
Travaux.....	- 9 -
<b>2. FACTEURS JURIDIQUES :.....</b>	<b>- 11 -</b>
Forme de propriété.....	- 11 -
Occupation.....	- 11 -
Diagnostics, DPE.....	- 11 -
Pollution, normes.....	- 11 -
Géorisques.....	- 11 -
Urbanisme.....	- 12 -
<b>3. FACTEURS ECONOMIQUES :.....</b>	<b>- 13 -</b>
Taxe foncière.....	- 13 -
Etude de marché.....	- 13 -
Délai de commercialisation.....	- 13 -
<b>EVALUATION.....</b>	<b>- 14 -</b>
Méthode par comparaison.....	- 14 -
Méthode par le rendement.....	- 18 -
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>- 20 -</b>
<b>ANNEXE 1 - Reportage photos.....</b>	<b>- 21 -</b>

## Préambule à l'expertise

---

### CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT :

Le rapport d'expertise est établi en réponse à la mission pour le ou les mandants et ne pourra être utilisé à d'autres fins. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie sans l'accord écrit de l'Expert.

### REFERENTIEL :

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 5ème édition, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives.

### RESERVES :

- Les surfaces et coûts des travaux sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être corrigés après certification.
  - Réserve d'usage en l'absence de communication des diagnostics des risques technologiques, pollution, terre, eau, air, DPE, destination, affectation des locaux, audit des normes selon les administrations dont la conformité du réseau d'assainissement devant être communiqués loyalement par le mandant.
- Il en résulte que le présent rapport s'entend hors incidence des réserves évoquées.

### SURFACES :

Surface Utile Brute SUB est égale à la surface de plancher hors éléments de structures et circulations verticales.  
Surface Utile Nette SUN est égale à la SUB hors circulations horizontales, sanitaires et locaux sociaux.  
Surface habitable d'un logement LOI BOUTIN est égale à la SUB hors embrasure, cave, garage, dépendance, ht<1,80m,  
Surface privative d'un lot de copropriété LOI CARREZ selon l'état descriptif de division.

### DEFINITION VALEUR VENALE :

Correspond au prix d'un bien ou un droit immobilier en cas de vente amiable, dans les conditions suivantes :

- Libre volonté du vendeur et de l'acquéreur :
- Délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché.
- Maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- Proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.
- Absence de facteurs de convenance et une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur

### DEFINITION VALEUR VENTE FORCEE :

Il s'agit de la valeur dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale.

### DEFINITION VALEUR LOCATIVE :

C'est le loyer versé en contrepartie financière de la jouissance du bien hors droit d'entrée fixé dans les mêmes conditions que la valeur vénale

### METHODE DEVALUATION PAR COMPARAISON :

Valeur vénale déterminée par comparaison à des références de transaction et peut être complétée par des offres.

### METHODE (non financière) PAR LE TAUX DE CAPITALISATION :

C'est le rapport entre les revenus (loyers) et la valeur vénale hors droits dont le taux est déterminé par comparaison à d'autres cessions.

### METHODE FINANCIERE PAR LE RENDEMENT :

Revenus (loyers) constatés ou théoriques appliqués à un taux financier de rendement compris droits.

### LOGEMENT DECENT :

Décret 2002-120 du 30.01.2002 doit disposer d'une surface habitable d'au moins 9m<sup>2</sup> et 2,20ht ou 20m<sup>3</sup> et doit comporter une installation d'électricité, de chauffage, ventilation, d'évacuation d'eaux, alimentation eau potable froide chaude, WC, salle d'eau, cuisine, DPE sans risque sanitaire ni physique.

### LOI ALUR :

N°2014-366 du 24.03.2014 sur le droit de préemption au profit du locataire dans les ventes en bloc, à la découpe

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques sur les points suivants :

- Présence du plomb dans les peintures (Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, Décrets nos 99-483 et 484, arrêtés du 12 juillet 1999, pour l'application des articles R.32-2, R.32-4 et R. 32-12 du Code de la Santé Publique).
- Présence de matériaux amiantés (Décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 2002-839 du 3 mai 2002).
- Présence d'insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 8 juin 1999).
- Etat des risques naturels et technologiques (Loi n° 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement).
- Diagnostic de contrôle gaz (Décret no 2006-1114 du 5 septembre 2006).
- Diagnostic de performance énergétique (Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006).
- Diagnostic électrique des parties privatives des locaux à usage d'habitation (Normes XP C 16-600 Décret n°2008-384 du 22 avril 2008)

**Mandant :**

Par jugement du 03/03/2025, le Tribunal de Commerce de PONTOISE a ouvert une procédure de Liquidation judiciaire à l'égard de la SAS GROUPE SEBBIN.

Ce même jugement a nommé la SELARL MMJ prise en la personne de Maître Aymeric MANDIN comme Liquidateur.

A la demande de Maître Aymeric MANDIN, nous avons été commis en qualité d'Expert en évaluation immobilière.

**Mission :**

Mission : Valeur vénale  
 Date de référence : Date de valeur actuelle  
 Objet : Bâtiment de bureaux  
 Adresse : 39, parc d'activité des Quatre Vents - BOISSY L'AILLERIE (95650)

**Visite :**

En date du 09/07/2025, nous nous sommes rendus en l'étude du Commissaire de Justice, la SELARL DUMEYNIOU FAVREAU VALMIER, laquelle nous a remis les clefs du bâtiment.

Nous avons procédé à la visite du bâtiment puis retourné les clefs à l'étude du Commissaire de Justice.

**Supports d'expertise :**

INFORMATIONS	Sollicitée	Produite	Relevée	OBSERVATIONS
Titre de propriété ou document en tenant lieux	X	X	<input type="checkbox"/>	- Acte d'acquisition du 24/02/2010
Règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Coordonnée du syndic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Procès-verbal assemblée générale de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Justification juridique de l'affectation des locaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Servitudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Matrice cadastrale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plan cadastral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
PLU (plan de zonage, règlement de zone, OAP etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	
Autre(s) document(s) d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Permis de construire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Certificat d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autre autorisation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plans niveau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Surfaces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif équipements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif diverses installations techniques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif travaux réalisés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif travaux prévisionnels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Assurances entreprises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Conformité assainissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Diagnostics réglementaires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
DPE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autre, à préciser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Selon préconisation de la Charte de l'expertise en évaluation et aux recommandations de l'AMF.

## 1. FACTEURS PHYSIQUES :

### Situation géographique



Le bâtiment est situé au sein de la zone d'activités (ZA) DES QUATRE VENTS, au nord de BOISSY-L'AILLERIE, commune de 2 100 habitants du nord-ouest de l'agglomération de CERGY-PONTOISE.

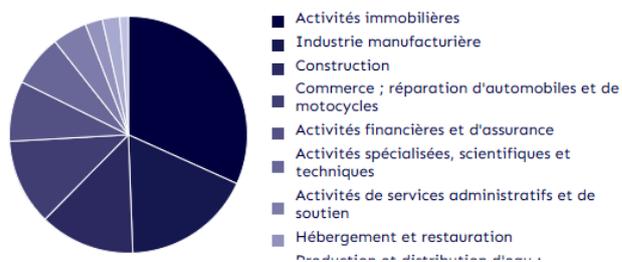
La ZI s'étend sur près 7,5 ha et accueille 87 entreprises :

### Liste de 87 entreprises sur la zone d'activités Z.A. DES QUATRE VENTS

#### Répartition des entreprises par taille



#### Répartition des entreprises par activité



Source site internet [www.s'implanter.fr](http://www.s'implanter.fr)

Le bâtiment est au centre de la zone, en impasse.

Les différents bâtiments autour de l'impasse relèvent d'un même programme ; anciens, ils sont pour la plupart accolés les uns aux autres.

#### Avis sur l'emplacement :

Emplacement au sein d'une petite zone d'activités au nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise, comprenant des PME-PMI locales. Accès à l'A15 à 4 kms.

## Foncier

### FONCIER - Cadastre :

Parcelle XA n°175, d'une contenance de **1 307 m<sup>2</sup>**.

Plan cadastral :



### FONCIER - Description :

Terrain de bonne configuration, sans relief notable.

Façade de 17,7 ml sur rue.

Clos par grillage ; portail d'entrée manuel (métallique, 2 vantaux).

Terrain couvert d'un enrobé bitumé. Abords en nature d'espaces verts.



## Bâtiment

### BATIMENT - Désignation au titre de propriété :

**A BOISSY-L'AILLERIE (VAL-D'OISE) 95650 39 Chemin rural n° 1.**

UN BATIMENT à usage d'atelier et de bureaux

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
XA	175	Le coudrier	00 ha 13 a 07 ca

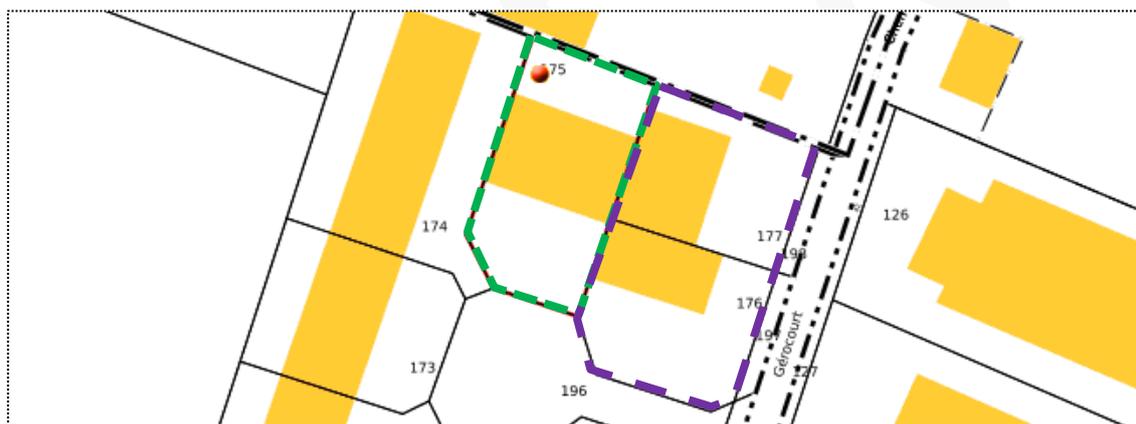
Le BIEN forme le lot numéro 20 du lotissement.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de BOISSY L'AILLERIE en date du 4 mars 1991, portant le numéro 95 078 90 B 004.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus-visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Marie-Armelle SOMMIER Notaire à PONTOISE, le 4 juillet 1991, publié au 1er bureau des hypothèques de PONTOISE, le 6 septembre 1991, volume 1991P, numéro 6255.

### BATIMENT - Description générale :

Bâtiment de plan rectangulaire, accolé au bâtiment voisin - **important** : le bâtiment estimé (parcelle XA n°175) est accolé et relié intérieurement, tant par des ouvertures que du point de vue des réseaux (électricité, fluides), au bâtiment voisin (XA n°176 et 177) qui étaient jusqu'à récemment loués par le GROUPE SEBBIN :



**Il appartiendra à l'acquéreur de faire son affaire de la séparation des bâtiments et des réseaux.**

Construction en maçonnerie sous bardage ; menuiseries aluminium, double vitrage. Couverture à deux pans de faible pente.

### BATIMENT - Distribution & prestations :

Distribution sur 2 niveaux. Monte-charge entre le rez-de-chaussée et l'étage.

La hauteur sous plafond des deux niveaux est d'environ 2,50 m.

**Le rez-de-chaussée** se compose de bureaux, locaux sociaux, vestiaires, locaux techniques et réserves.

Les sols sont recouverts de revêtements plastiques type linoléum, murs peints et plafonds suspendus en dalles minérales.

En partie semi-ouverte sur l'extérieur, une zone de stockage de produits avec bacs de rétention et un local technique attenant (tableau électrique, compresseur, ...).

Au-dessus, en mezzanine, l'ensemble des systèmes d'extraction et de traitement de l'air.

Chauffage électrique au rez-de-chaussée.

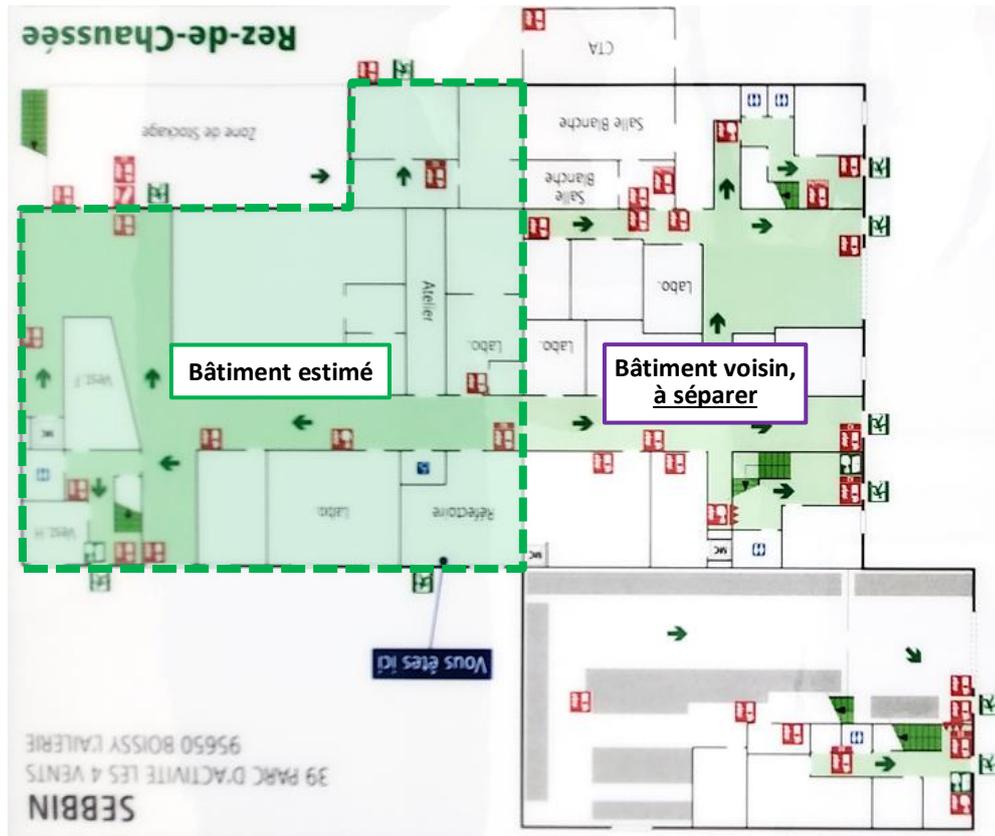
**Le 1<sup>er</sup> étage** comprend : bureau, vestiaire, sas puis une suite de pièces dites « salles blanches » aux normes ATEX où la concentration particulaire est maîtrisée afin de minimiser l'introduction, la génération, la rétention de particules à l'intérieur.

Les paramètres tels que la température, l'humidité et la pression relative sont également maintenus à un niveau précis (définition selon la norme ISO 14644-1).

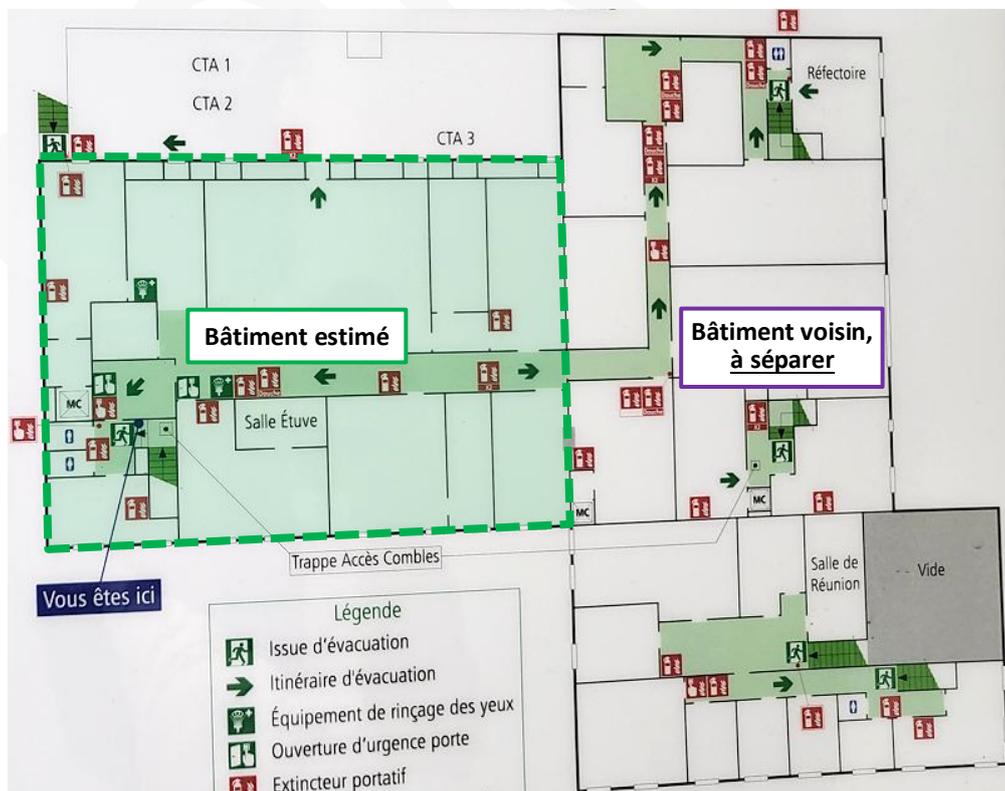
Au-dessus, combles perdus pour le passage des gaines et tuyaux.

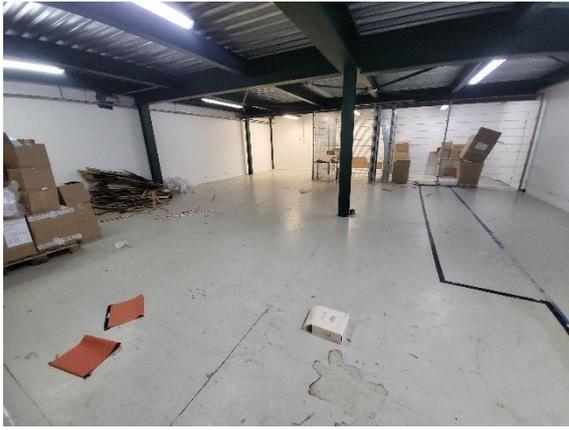
**BATIMENT - Plans** (source plans incendie photographiés sur place) :

Plan du **rez-de-chaussée** :



Plan du **1<sup>er</sup> étage** :





## Surface

Surfaces d'après bail et cadastre - sous réserve d'un relevé par un professionnel de l'art (diagnostiqueur, Géomètre-expert) :

Situation	Désignation	Surface Utile
RDC	Bureaux + sociaux	148,0
	Stockage	182,0
	Circulation + transfert	89,0
	Local technique	48,5
	Appentis	81,5
Etagé	Bureau + vest. + sas	32,0
	Salles blanches	371,5
<b>Surface Utile Brute Totale :</b>		<b>952,5 m<sup>2</sup></b>

## Travaux

Travaux passés : Locaux entretenus. Pas d'information sur des travaux récemment réalisés.

Travaux à venir : Bâtiment très spécifique, composés essentiellement de bureaux et de salles blanches propres à l'activité de laboratoire. Hormis pour un autre laboratoire et sous réserve d'un audit desdits équipements, **l'acquéreur devra procéder au réaménagement complet du bâtiment.**

Bâtiment accolé à l'immeuble voisin qui était jusqu'à présent loué par le GROUPE SEBBIN ; les deux sites communiquent, de sorte que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la séparation des deux bâtiments et des réseaux (électricité, fluides etc).

D'autre part, il s'agit d'un bâtiment aménagé spécifiquement pour l'activité de laboratoire :

- division en deux niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) à la hauteur libre limitée à 2,50 m<sup>2</sup> ;
- absence d'atelier/entrepôt au contraire des bâtiments d'activités standards dont la proportion d'atelier/entrepôt représente entre 50% et 90% des bâtiments ;
- aménagements et équipements très spécifiques : salles blanches » aux normes ATEX où la concentration particulaire est maîtrisée afin de minimiser l'introduction, la génération, la rétention de particules à l'intérieur ; les paramètres tels que la température, l'humidité et la pression relative sont maintenus à un niveau précis (définition selon la norme ISO 14644-1).

Enfin, l'ensemble s'avère globalement vieillissant.

## 2. FACTEURS JURIDIQUES :

### Forme de propriété

Acquisition du 24/02/2010 par la SAS P.V.P. devenue SAS GROUPE SEBBIN, dans le cadre de la Liquidation judiciaire de la SCI auparavant propriétaire des murs. Prix d'acquisition de 650 000 €.

### Occupation

Estimation libre à la vente.

### Diagnostics, DPE

Non communiqués.

Absence d'amiante s'agissant d'un bâtiment de la fin des années 1990/début des années 2000.

### Pollution, normes

Il n'a pas été porté à ma connaissance de pollution.

### Géorisques

#### 5 Risques naturels identifiés :

 <b>INONDATION</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 <b>REMONTÉE DE NAPPE</b>	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 <b>SÉISME</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 <b>RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : MODÉRÉ
 <b>RADON</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

#### 3 Risques technologiques identifiés :

 <b>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)</b>	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 <b>CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES</b>	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 <b>POLLUTION DES SOLS</b>	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 10 mars 2010.

Immeuble relevant de la zone UI.

*Fiche Géoportail-urbanisme :*



# geoportail-urbanisme

## FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



## Légende

VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

### Zonage(s)

Parcelle classée UI

UI: Zone d'activités destinée à accueillir principalement des établissements industriels, scientifiques et techniques et activités artisanales

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Servitudes aéronautiques de dégagement (civile) (T5) >

### 3. FACTEURS ECONOMIQUES :

#### Taxe foncière

---

nc

#### Etude de marché

---

Sans objet.

#### Délai de commercialisation

---

La charte de l'expertise dispose d'un délai raisonnable pour la commercialisation ; s'agissant ici d'un actif professionnel et aménagé spécifiquement pour une activité de laboratoire, j'estime ce délai entre 6 mois et 12 mois.

SOREXI

Méthode par comparaison

Carte des références ZA des Quatre Vents :



Références détaillées :

<p><b>REF A) 244 €/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>VENTE BATIMENT D'ACTIVITES</b></p>
<p>€ <b>680 000</b>  <b>2016</b> 30 août</p> <p>→ Parcelles : 5 → Terrain : 22 990 m<sup>2</sup> (29,58 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 2 790 m<sup>2</sup> (243,73 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : 3 📍 La Fosse Enduvat 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	

<p><b>REF B) 265 - 368 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>€ 240 000</b>  <b>2023</b> 19 juil.</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : - m<sup>2</sup> → Bâti : 677 m<sup>2</sup> (354,51 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 42 Che De Gerocourt 95650 Boissy-L'Aillerie</p> <p><b>€ 120 000</b>  <b>2020</b> 18 déc.</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : - m<sup>2</sup> → Bâti : 453 m<sup>2</sup> (264,90 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : -</p> <p><b>€ 105 000</b>  <b>2018</b> 08 mars</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : - m<sup>2</sup> → Bâti : 285 m<sup>2</sup> (368,42 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : -</p>	<p align="center"><b>VENTE LOCAUX D'ACTIVITES</b></p> 
--	--

<p><b>REF C) 495 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>€ 1 000 000</b>  <b>2022</b> 04 nov.</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : 2 823 m<sup>2</sup> (354,23 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 2 022 m<sup>2</sup> (494,56 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 9059 Parc Activite Coudrier 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	<p align="center"><b>VENTE BATIMENT D'ACTIVITES</b></p> 
--	---

<p><b>REF D) 660 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>€ 405 000</b>  <b>2014</b> 07 mai</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : 1 178 m<sup>2</sup> (343,80 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 614 m<sup>2</sup> (659,61 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 35 Za Les Quatre Vents 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	<p align="center"><b>VENTE BATIMENT D'ACTIVITES</b></p> 
---	--

<p><b>REF E) 854 €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>€ 440 000</b>  <b>2019</b> 06 févr.</p> <p>→ Parcelles : 1 → Terrain : 1 060 m<sup>2</sup> (415,09 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 515 m<sup>2</sup> (854,37 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 27 Za Les Quatre Vents 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	<p align="center"><b>VENTE BATIMENT D'ACTIVITES</b></p> 
---	--

REF F) 885 €/m <sup>2</sup>	VENTE BATIMENT D'ACTIVITES
<p>€ 920 000  2024 30 août</p> <p>→ Parcelles : 2 → Terrain : 2 068 m<sup>2</sup> (444,87 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 1 040 m<sup>2</sup> (884,62 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 13 Za Les Quatre Vents 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	

REF G) 1 075 €/m <sup>2</sup>	VENTE BATIMENT D'ACTIVITES
<p>€ 500 000  2021 20 mai</p> <p>→ Parcelles : 2 → Terrain : 1 525 m<sup>2</sup> (327,87 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 465 m<sup>2</sup> (1 075,27 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 19 Za Les Quatre Vents 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	

REF H) 1 115 €/m <sup>2</sup>	VENTE BATIMENT D'ACTIVITES
<p>€ 1 450 000  2024 26 févr.</p> <p>→ Parcelles : 2 → Terrain : 4 581 m<sup>2</sup> (316,52 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 1 300 m<sup>2</sup> (1 115,38 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 9002 Parc Activite Coudrier 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	

REF I) 1 225 €/m <sup>2</sup>	VENTE BATIMENT D'ACTIVITES
<p>€ 1 400 000  2021 09 déc.</p> <p>→ Parcelles : 6 → Terrain : 16 941 m<sup>2</sup> (82,64 €/ m<sup>2</sup>) → Bâti : 1 143 m<sup>2</sup> (1 224,85 €/ m<sup>2</sup>) → Pièces : - 📍 47 Za Les Quatre Vents 95650 Boissy-L'Aillerie</p>	
<p>Nota : grande réserve foncière (12 500 m<sup>2</sup>) à l'arrière.</p>	

## OFFRE de vente relevée :

### OFFRE de vente juillet 2025 - bâtiment voisin anciennement occupé par le GROUPE SEBBIN



Surface de **763 m<sup>2</sup>** : 405 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, 358 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage

Terrain de 958 m<sup>2</sup>

Prix demandé : **600 000 €** soit **786 €/m<sup>2</sup>**

**nota : le bâtiment est proposé à la vente depuis plusieurs mois ; l'agent commercialisant le bâtiment nous indique que le prix proposé a déjà baissé de près de 30% et qu'il demeure trop élevé, ne suscitant aucune visite.**

---

#### Valeur vénale par COMPARAISON

---

Les références relevées se situent toutes au sein de la ZA des Quatre Vents. Elles évoluent entre 244 €/m<sup>2</sup> et 1 225 €/m<sup>2</sup>.

L'offre de vente ci-dessus vise le bâtiment voisin, jusqu'à présent occupé par le GROUPE SEBBIN. Le prix demandé ressort à 786 €/m<sup>2</sup> mais ce prix a déjà baissé de 30% et selon l'agent commercialisant le bien, il demeure trop élevé.

**Vu ces références,**

**Vu la nécessité de séparer le bâtiment des bâtiments voisins, tant du point de vue des ouvertures que des réseaux (électricité, fluides etc.) ;**

**Vu les aménagements spécifiques à l'activité de laboratoire :**

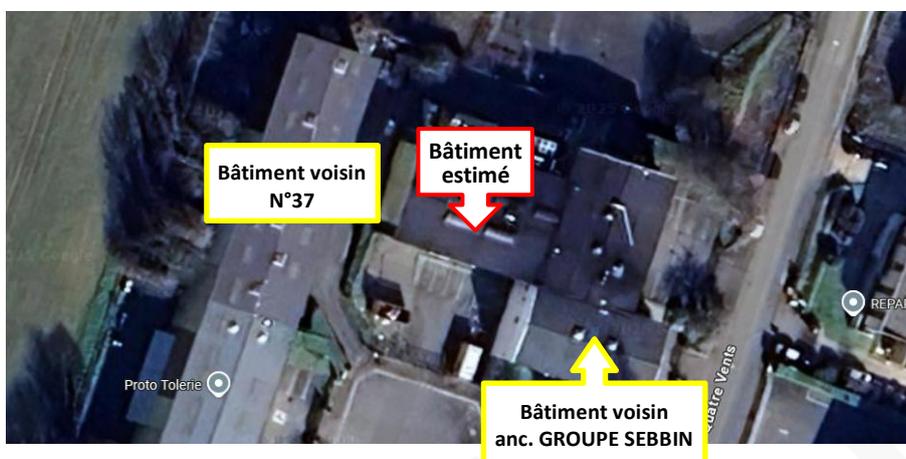
- division en deux niveaux (à la hauteur libre limitée à 2,50 m<sup>2</sup> ;
- absence d'atelier/entrepôt au contraire des bâtiments d'activités standards dont la proportion d'atelier/entrepôt représente entre 50% et 90% des bâtiments ;
- aménagements et équipements très spécifiques : salles blanches » aux normes ATEX où la concentration particulaire est maîtrisée afin de minimiser l'introduction, la génération, la rétention de particules à l'intérieur ; les paramètres tels que la température, l'humidité et la pression relative sont maintenus à un niveau précis (définition selon la norme ISO 14644-1).

**Nous retenons une valeur vénale de 450 €/m<sup>2</sup> tenant compte de la qualité générale du bâtiment, soit :**

$$952,5 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 428 625 \text{ €} \quad \text{valeur arrondie à } \underline{\underline{430 000 \text{ €}}}$$

### 1) REVENU

Nous relevons deux offres de location de bâtiments directement voisins :



#### **OFFRE de location juillet 2025 - bâtiment voisin anciennement occupé par le GROUPE SEBBIN**



Surface de **588 m<sup>2</sup>** : 336 m<sup>2</sup> d'activités en rez-de-chaussée, 252 m<sup>2</sup> de bureaux au 1<sup>er</sup> étage

Loyer demandé : **80 €/m<sup>2</sup>/an HT-HC**

*nota* : bâtiment anciennement occupé par le GROUPE SEBBIN mais d'aménagement beaucoup moins spécifique que notre bâtiment ; ici, le rez-de-chaussée est à usage d'activité et l'étage est occupé par des bureaux, avec peu ou pas de salles blanches.

#### **OFFRE de location juillet 2025 - bâtiment voisin**



Surface de **375 m<sup>2</sup>**

Loyer demandé : **83 €/m<sup>2</sup>/an HT-HC**

*nota* : bâtiment très essentiellement à usage d'activité/entrepôt, avec une partie bureaux limitée à quelques pièces.

Vu ces références,

Considérant un état après travaux, indispensables avant une mise en location,

Nous retenons une valeur locative de 75 €/m<sup>2</sup> soit :

$$952,5 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = \underline{71\,438 \text{ €/an HT HC}}$$

## 2) TAUX DE RENDEMENT ET VALEUR VENALE

Dans une approche investisseur l'investissement repose sur le cout de l'argent permettant l'acquisition dont le retour est assuré par les revenus (loyers).

Le taux de rendement se construit comme suit :

-	Coût de l'argent estimé à partir de l'OAT 10 ans varie quotidiennement. Derniers taux connus : autour de 3,20%.		3,20%
-	Prime de risque immobilier : Prime traduisant le coût du risque immobilier.		6,00%
		Taux compris droits	9,20%
-	Déduction droits de mutation retenus à 8,0%	$9,20\% \times (1,08) =$	<b>9,94%</b>

---

### Valeur vénale par le RENDEMENT

---

#### VALEUR HORS TRAVAUX :

Loyer ÷ taux % =	VALEUR €
$71\,438 \text{ €/an} \div 9,94\% \approx$	<b>720 000 €</b>

#### VALEUR VENALE, AVEC TRAVAUX :

Des travaux sont indispensables avant toute mise en location :

- séparation avec le bâtiment voisin, tant du point de vue des ouvertures que des réseaux ;
- enlèvement des aménagements spécifiques à l'activité de laboratoire et réaménagement des locaux en bureaux standards avec création éventuelle d'une aire d'atelier/entrepôt ;

Nous déduisons un forfait de travaux de 300 000 € soit :

$$720\,000 \text{ €} - 300\,000 \text{ €} = \underline{420\,000 \text{ €}}$$

## CONCLUSION

En conclusion des deux approches par comparaison et par le rendement se recoupant, nous estimons ce bâtiment à une valeur vénale de :

**VALEUR VENALE : 425 000 € hors frais, hors droits**

**Important** : l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la séparation entre le bâtiment et les constructions voisines (jusqu'à récemment occupées par le GROUPE SEBBIN), tant du point de vue des ouvertures que des réseaux (électricité, fluides etc).

*Fait à Pontoise le 31 juillet 2025*

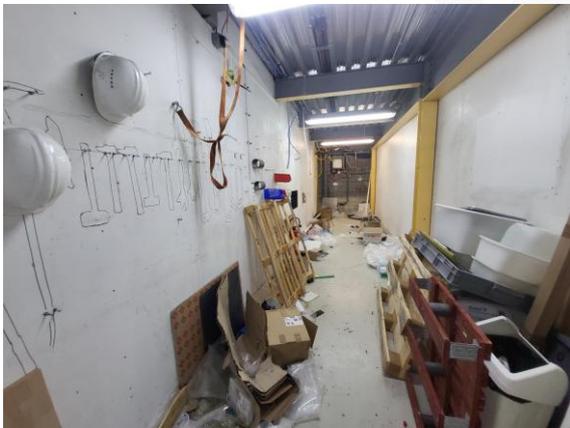
Marie-Pierre LINDER

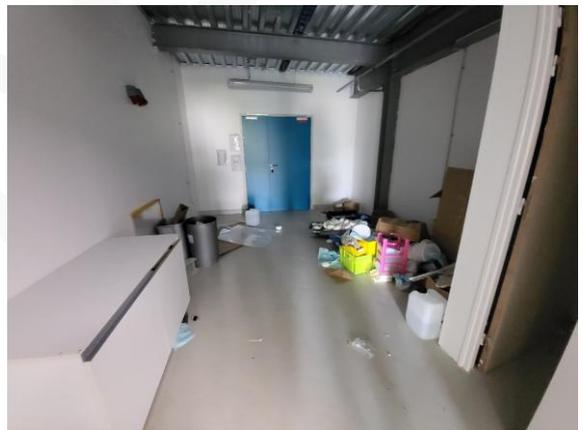
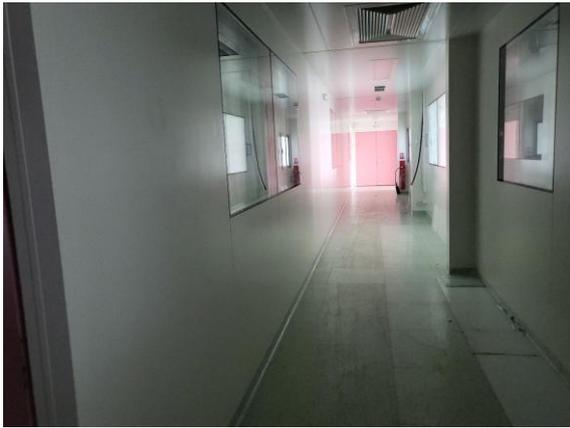


Alain SALCEDO



ANNEXE 1 - Reportage photos







SOREXI