

PORT AUTONOME DE PARIS
DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2017

TARIFS DE L'IMMOBILIER BATI

-=-=-

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le 22 novembre à 9 heures

Le Conseil d'Administration du Port Autonome de Paris s'est assemblé sous la présidence de Mme Catherine RIVOALLON.

Présents : M. AUDHEON, M. COUTON, M. DALAISE, Mme DALLE, M. DE BERNIS, Mme DENIS, Mme DOUBLET, M. DOURLENT, Mme DUCELLIER, Mme GOUETA, M. GUIMBAUD, M. HOURSON, M. IMBERT, Mme KABILE, M. LEANDRI, M. LEGARET, M. MISSIKA, Mme POINSOT, M. POIRET, M. TUOT, M. VALACHE

Excusés : M. CAMBOURNAC, Mme DUVAL, M. GUYARD, M. LEBLANC, M. NAJDOVSKI, M. RAYNAL

Ayant donné mandat : Mme DUVAL a donné pouvoir à M. DE BERNIS ; M. GUYARD a donné pouvoir à Mme POINSOT ; M. LEBLANC a donné pouvoir à M. IMBERT ; M. RAYNAL a donné pouvoir à M. LEGARET

Secrétaire : M. Didier LEANDRI

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Vu les articles L.4322-1 et suivants ainsi que les articles R.4322-1 et suivants du Code des transports, relatifs au Port Autonome de Paris ;

Vu le cahier des charges approuvé par délibération du 3 octobre 2012 fixant les conditions administratives financières et techniques applicables aux occupations privatives du domaine géré par le Port Autonome de Paris ;

Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration modifié en dernier lieu le 7 juillet 2014 ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 25 janvier 2012 approuvant les nouveaux principes tarifaires pour l'immobilier bâti ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 7 juillet 2014 approuvant les modifications de l'article 6 annexe II du Règlement intérieur du Conseil d'administration ;

Vu le rapport du Directeur du Développement proposant des modifications tarifaires de l'immobilier bâti ;

Après avoir entendu l'exposé du Directeur du Développement sur les tarifs de l'immobilier bâti ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1^{er} - D'approuver les tarifs de l'immobilier bâti inscrits dans le tableau joint.

Fait et délibéré à Paris,
La Présidente,



Catherine RIVOALLON

Ports	Bâtiment disponible ou fin de COT à venir	Surface entropôt et équipements (m²)	Surface bureaux (m²)	Surface autre (m²)	Total bâti (m²)	Etat locatif (1)	Existence d'un tarif ou tarif à créer (2)	Tarifs HT/m²/an CA précédent			Evolution 2018/2017 (3)	Commentaires
								Tarif entropôt	Tarif bureaux	Tarif autre		
Gennevilliers	A1	0	1656	0	1656	LP	TC16	150,00 €			M	Bâtiment de bureaux indépendant R + 3 (ascenseur), vitré construit en 2004 -
Gennevilliers	A3	2051	480	0	2531	LT	TC16	110,00 €	130,00 €		M	Bâtiment équipé d'un quai, construit en 2003
Gennevilliers	A9	4260	776	0	5036	LP	TC16	95,00 €	100,00 €		M	Bâtiment avec quais filants sur les 2 faces, isolé, construit en 1976
Gennevilliers	A10	0	510	0	510	LT	TC16	110,00 €	130,00 €		H	Bâtiment de bureaux "style Pailleron" RdC, 3 x 180 m² construit en 1978 - localisé sur le môle 1 -
Gennevilliers	A11	8118	1662	0	9780	LP	TC16	110,00 €	120,00 €		M	Bâtiment équipé d'un quai filant construit en 1991, doté de 4 cellules de 2.000 m², la toiture a été remplacée et isolée en 2017
Gennevilliers	A12	8757	966	0	9723	VT	TC14	110,00 €	135,00 €		M	Bâtiment construit en 1999 comportant 2 cellules de 4.500 m² + 20 quais sur chacune des deux façades
Gennevilliers	A13	6503	1341	0	7844	VT	TC16	110,00 €	100,00 €		B	Bâtiment (ex siège social DSV) intégré au domaine portuaire en 2015 (ex siège social DSV). Le tarif retenu en 2017 anticipait la réhabilitation du bâtiment sous maîtrise d'ouvrage Ports de Paris (sprinklage + rénovation des bureaux). La commercialisation interviendra en 2018, ce qui conduit à réviser le tarif révisé à la baisse et à l'auster au tarif de redevance d'immeubles offrant prestations comparables (G1/G2F1/F2/F3) : Ce bâtiment comporte une surface de bureaux trop importante par rapport à sa surface entropôt (le ratio bureau/entropôt, moyen est inférieur à 10 %. Or pour ce bien, il s'établit à 20,6 %), pénalisante pour la prise en location de ce bien dans sa totalité.
Gennevilliers	B20	2479	310	0	2789	LT	TC17	90,00 €	120,00 €		M	Bâtiment construit en 1986, équipé d'un quai filant. Toiture en fibrociment isolée (faux plafond)
Gennevilliers	B21	2410	0	0	2410	LT	TC17	75,00 €			M	Bâtiment construit en 1958 de plein pied. Toiture en fibrociment - surface à usage 100% d'entropôt.
Gennevilliers	B22	2210	216	0	2426	LT	TC17	75,00 €	95,00 €		M	Bâtiment construit en 1960 de plein pied. Toiture en fibrociment - cellule modulaire de bureaux intégrée dans entropôt
Gennevilliers	B23	2090	451	0	2541	LT	TC17	75,00 €	100,00 €		M	Bâtiment construit en 1960 de plein pied. Toiture en fibrociment - Cellule bureau en cours de construction
Gennevilliers	B24	2430	566	0	1656	LT	TC17	75,00 €	130,00 €		M	Bâtiment construit en 1960 de plein pied. Fosse de déchargement Toiture en fibrociment - Cellule bureau crée en 1996
Gennevilliers	B25	2425	108	0	2533	LT	TAC18	75,00 €	130,00 €		N	Bâtiment construit en 1962 de plein pied. Fosse de déchargement. Tarif créé pour bureaux (identique au bâtiment B24) - Cellule bureau crée en 1996
Gennevilliers	B26	2360	90	0	2450	LT	TAC18	75,00 €	80,00 €		N	Bâtiment construit en 1962 de plein pied. Tarif créé pour bureaux. Il s'agit d'algècos installés dans l'entropôt par l'armatorialaire, et sprinklés par le Pont. Ces sprinklers deviendront la propriété du Port et ne seront pas démontés par le client actuel lors de son départ.
Gennevilliers	B27	2450	0	0	2450	LT	TC17	75,00 €			M	Bâtiment construit en 1962 de plein pied. Fosse de déchargement Toiture en fibrociment
Gennevilliers	B28	2530	450	0	2980	VT	TC16	110,00 €	135,00 €		M	Bâtiment à quai filant, construit en 1966. Après rénovation 2017, au standard proche du label BBC
Gennevilliers	B29	2558	448	0	3006	VP	TC17	95,00 €	130,00 €		M	Bâtiment à quai filant, 2 cellules, reconstruction en 1998 suite à sinistre incendie total, chauffé (1/2)
Gennevilliers	B30	2605	422	0	3027	LT	TC17	95,00 €	110,00 €		M	Bâtiment à quai filant, construit en 1968 - Toiture remplacée en 2011
Gennevilliers	B31	2779	467	0	3246	LT	TC17	95,00 €	110,00 €		M	Bâtiment à quai filant, construit en 1988 - Toiture remplacée en 2012
Gennevilliers	C39	2500	286	0	2786	LT	TC17	90,00 €	110,00 €		B	Bâtiment à quai filant construit en 1986 avec toiture fibrociment isolée, occupé actuellement par Transvins. Baisse du prix sur la partie bureaux car ils ne sont plus climatisés. Groupe froid d'origine Hors service et non remplacé

TARIFS DE L'IMMOBILIER BÂTI
(Hors Taxes)
valeur 2017

Ports	Bâtiment disponible ou fin de COT à venir	Surface entrepôt et équipements (m²)	Surface bureaux (m²)	Surface autre (m²)	Total bâti (m²)	Etat locatif (1)	Existence d'un tarif ou tarif à créer (2)	Tarifs HT/m²/an CA précédent			Tarifs HT/m²/an 2018 retenus			Evolution 2018/2017 (3)	Commentaires
								Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre	Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre		
Gennevilliers	C40	5668	888	0	6556	LP	TC14	110,00 €	110,00 €		110,00 €	110,00 €		M	Bâtiment équipé de sprinkleurs ESFR, construit en 2007
Gennevilliers	C43-C44-C45	9990	780	0	10770	LT	TAC18				100,00 €	110,00 €		N	Bâtiment loué à Coliposte depuis le 01/07/2013 pour 9 ans ferme. Projet de Réhabilitation lourde : isolation murs et toiture et mise en conformité sécurité incendie (3MC). Date d'achèvement du chantier : 2018. Le tarif proposé est aligné sur le tarif de redevance de bâtiments récemment rénovés et présentant des fonctionnalités similaires. Le tarif d'amodiation dont bénéficie Coliposte s'établit à - 10 % de celui proposé.
Gennevilliers	C46	7837	2168	0	10005	LT	TC16	100,00 €	120,00 €		100,00 €	120,00 €		M	Bâtiment à quai filant, isolé, construit en 1993 chauffé (1/2), 2 cellules de 3.900 m², toiture neuve 2012
Gennevilliers	D2	2030	370	0	2400	VT	TAC18				80,00 €	80,00 €		N	Bâtiment construit en 1970, Toiture en fibrociment ; vide au 31/08/2017
Gennevilliers	D2bis	0	370	0	370	LT	TC14		110,00 €			110,00 €		M	Bâtiment indépendant de bureaux, style "Palleron" avec cours privative
Gennevilliers	D3	20124	1126	0	21250	LT	TAC18				100,00 €	110,00 €		N	Bâtiment construit en 1975 et réhabilité en 2013 (toiture, sprinkleurs, détection incendie, niveleurs, assainissement) pour amodiation à France Boissons. Bureaux en mezzanine, cour privative
Gennevilliers	D6	4921	50	0	4971	VT	TC16	75,00 €	80,00 €		75,00 €	80,00 €		M	Bâtiment construit en 1970 - Création de quais, remplacement toiture, construction 250 m² locaux sociaux et 250 m² bureaux en 2015
Gennevilliers	D11	1714	85	0	1799	LP	TC17	80,00 €	85,00 €		80,00 €	85,00 €		M	Bâtiment en l'état d'acquisition ; comporte 365 m² en mezzanine
Gennevilliers	E1	12500	580	0	13080	LP	TC14	65,00 €	130,00 €		65,00 €	130,00 €		M	Bâtiment construit en 1980, isolé sur 50 % de sa superficie. Equipé d'un avant bec. Penalisé par les contraintes du PPRT TOTAL
Gennevilliers	F1 & F2	2450	220	0	2670	LT	TC16	95,00 €	100,00 €		95,00 €	100,00 €		M	Bâtiments construits en 1979; Toiture en fibrociment isolée (aux plafond), Cour privative
Gennevilliers	F3	5226	224	0	5450	VT	TC16	95,00 €	100,00 €		95,00 €	100,00 €		M	Bâtiment construit en 1979, 2 fosses de déchargement, avec cour privative, avant bec, 2 ponts roulant 10 t
Gennevilliers	F4	660	150	0	810	LT	TAC18				100,00 €	110,00 €		N	Bâtiment réhabilité en 2007, Tarif comparable aux autres immeubles déjà réhabilités. Départ probable de l'amodataire actuel (Seval)
Gennevilliers	F5	3050	0	0	3050	LT	TAC18				90,00 €	90,00 €		N	Bâtiment indépendant avec cour privative ayant intégré le domaine public portuaire en 2014 avec maintien de l'occupant actuel, la société SODIS. Le tarif proposé aligné sur le tarif de redevance pratiqué pour des entrepôts similaires du port.
Gennevilliers	G1	4968	1861	0	6829	LP	TC14	95,00 €	100,00 €		95,00 €	100,00 €		M	Bâtiment construit en 1982 - Offre de petites cellules traditionnellement très recherchées
Gennevilliers	G2	4944	1729	0	6673	LP	TC14	95,00 €	100,00 €		95,00 €	100,00 €		M	Bâtiment construit en 1986 - Offre de petites cellules traditionnellement très recherchées
Gennevilliers	G3	0	155	0	155	LT	TC17		130,00 €			130,00 €		M	Bâtiment indépendant avec cour privative
Gennevilliers	G4	0	2058	0	2058	LT	TC17		130,00 €			130,00 €		M	Bâtiment indépendant sur 2 étages avec cours privative (DOUANES) construit en 1991
Gennevilliers	G5	0	1470	0	1470	LT	TC17		130,00 €			130,00 €		M	Pépinière d'entreprises - Bâtiment construit en 2005
Gennevilliers	G7	115	0	0	115	LT	TC17	100,00 €			100,00 €			M	
Gennevilliers	G10	0	93	0	93	RP	TAC18					70,00 €		N	Prix à titre indicatif. Bâtiment très vétuste occupé actuellement à titre gratuit
Gennevilliers	H1	3314	275	0	3589	LT	TAC18				65,00 €	80,00 €		N	Bâtiment mis en conformité et loué à la Banque Alimentaire
Gennevilliers	P1	2167	0	0	2167	LT	TC16	70,00 €			70,00 €			M	
Confians Sainte Honorine	Le Beaupré	3935	1330	0	5265	VP	TC13	82,00 €	105,00 €		82,00 €	105,00 €		M	
Limay	A1	10890	560	0	11440	LT	TC16	49,00 €	55,00 €		49,00 €	55,00 €		M	

Ports	Bâtiment disponible ou fin de COT à venir	Surface entrepôt et équipements (m ²)	Surface bureaux (m ²)	Surface autre (m ²)	Total bâti (m ²)	Etat locatif (1)	Existence d'un tarif ou tarif à créer (2)	Tarifs HT/m ² /an CA précédent			Tarifs HT/m ² /an 2018 retenus			Evolution 2018/2017 (3)	Commentaires
								Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre	Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre		
Limay	A2	1500	0	0	1500	VT	TC13	48,00 €			55,00 €			H	Réhabilitation en cours. Tarif intégrant l'amortissement des travaux
Limay	A4/A5	3000	0	0	3000	VP	TC13	48,00 €			55,00 €			H	Réhabilitation en cours. Tarif intégrant l'amortissement des travaux
Limay	B1	850	150	0	1000	LT	TC13	48,50 €	75,50 €		48,50 €	75,50 €		M	Bâtiment amodié à l'année (FPR)
Limay	Route de la Nouse	0	960	0	960	VP	TC13		135,00 €			135,00 €		M	Expertise à effectuer après travaux de réhabilitation prévus en 2017

TARIFS DE L'IMMOBILIER BÂTI
(Hors Taxes)
valeur 2017

Ports	Bâtiment disponible ou fin de COT à venir	Surface entrepôt et équipements (m²)	Surface bureaux (m²)	Surface autre (m²)	Total bâti (m²)	Etat locatif (1)	Existence d'un tarif ou tarif à créer (2)	Tarifs HT/m²/an CA précédent			Tarifs HT/m²/an 2018 retenus			Evolution 2018/2017 (3)	Commentaires
								Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre	Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre		
Bruyères sur Oise	700	9670	390	0	10060	LT	TC12	28,00 €	25,00 €		28,00 €	28,00 €		M	Réhabilité et loué sur longue durée (Acelor Mittal) avec amortissement de travaux
Paris Austerlitz	24-26 quai d'Austerlitz	285	650	0	935		TC15	95,00 €	140,00 €		95,00 €	280,00 €	250,00 €	H	Tarif actuel en deçà du marché pour la partie bureaux suivant expertise BNP du 08/06/2017
Paris Bercy	Quai de Bercy	760	184	370	1314		TAC18				95,00 €	280,00 €	250,00 €	N	Tarif basé sur la valeur locative telle qu'évaluée suivant expertise BNP du 08/06/2017
Charenton		0	165	0	165		TAC18					120,00 €		N	Tarif basé sur la valeur locative telle qu'évaluée suivant expertise BNP du 08/06/2018
Bonneuil	1-7	0	1991	0	1991	VP	TC16		90,00 €	70,00 €		90,00 €	115,00 €	H	Tarif de 90 € en cas de location de la surface bureaux dans sa totalité. Tarif de 115 € en cas de location partielle
Bonneuil	1-14	11118	468	0	11586	LP	TC16	70,00 €	70,00 €	50,00 €	70,00 €	70,00 €	90,00 €	M	Bâtiment loué au 2/3 à Franprix. Entrepôt non ICPE : les prescriptions sur le stockage de matières combustibles pénalisent la commercialisation. A dénier préférentiellement à des activités sidérurgiques
Bonneuil	4-2b	10770	1560	0	1656	LP	TC16	60,00 €	110,00 €		60,00 €	110,00 €		M	Ensemble immobilier ex DEMON : tarif pour petites surfaces ou lots basiques
Bonneuil	"				0	LP	TC16	50,00 €	80,00 €		50,00 €	80,00 €		M	Ensemble immobilier ex DEMON : tarif pour grandes surfaces ou lots basiques
Bonneuil	4-9	0	1575	0	1575	LT	TC16		105,00 €			105,00 €		M	
Bonneuil	5-3	2795	450	567	3812	LP	TC16	50,00 €	50,00 €	15,00 €	50,00 €	50,00 €	15,00 €	M	Bâtiment voué à la démolition à terme - Cour de stockage
Bonneuil	5-12b	2500	500	0	3000	VT	TC15	30,00 €	80,00 €		30,00 €	80,00 €		M	Bâtiment voué à la démolition si aucun reprenneur
Bonneuil	5-14	4000			4000	LT	TC16	60,00 €			60,00 €			M	pour mémoire Bâtiment SOLIGNAC susceptible d'intégrer le domaine public dans le cadre du plan de continuation de l'occupant dont l'entreprise a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire
Bonneuil	5 15	4340	400	0	4740	LT	TAC18				65,00 €	90,00 €		N	Bâtiment non sprinklé et isolé. Ratio surface bureau/entrepôt : 10 %
Bonneuil	B	1890	355	0	2245	LT	TAC18				70,00 €	76,00 €		N	Bâtiment avec terre-plein
Bonneuil	B4	0	110	0	110	LT	TAC18					108,00 €		N	Bâtiment à usage de bureau : tarif identique au bâtiment B5
Bonneuil	B5	0	104	0	104	LP	TC14		108,00 €			108,00 €		M	
Bonneuil	B8	0	145	0	145	LP	TAC18					90,00 €		N	Bâtiment à usage de bureaux, isolé en fond de darse
Bonneuil	C-C1	3286	895	0	4181	LP	TC17	70,00 €	76,00 €		74,00 €	85,00 €		H	Bâtiment réhabilité (toiture neuve, résine au sol.) libre à la location.
Bonneuil	D	2654	448	0	3102	LT	TAC18				70,00 €	80,00 €		N	Ensemble immobilier D E reconstruit en 2005 suite à sinistre incendie total : point faible : surface de bureaux trop importante avec peu de m2 utile
Bonneuil	E	2654	448	0	3102	LT	TAC18				70,00 €	80,00 €		N	Ensemble immobilier D E reconstruit en 2005 suite à sinistre incendie total : point faible : surface de bureaux trop importante avec peu de m2 utile
Bonneuil	F1	2400	560	0	2960	LP	TC16	70,00 €	90,00 €		70,00 €	90,00 €		M	Loué à 90 %
Bonneuil	F2 à F7	3240	840	0	4080	LP	TC14	85,00 €	100,00 €		85,00 €	100,00 €		M	Locaux plus petits que ceux des F1 et F8
Bonneuil	F8	2560	485	0	3045	VT	TAC18				70,00 €	90,00 €		N	Bâtiment identique au F1 (départ Auchan au 15/09/2017)
Bonneuil	I	700	182	0	882	LT	TAC18				67,00 €	77,00 €		N	COT à dénoncer par ASAM. Beaucoup de quais/portes
Bonneuil	III	899	53	0	952	LT	TAC18				65,00 €	75,00 €		N	

Ports	Bâtiment disponible ou fin de COT à venir	Surface entrepôt et équipements (m²)	Surface bureaux (m²)	Surface autre (m²)	Total bâti (m²)	Etat locatif (1)	Existence d'un tarif ou tarif à créer (2)	Tarifs HT/m²/an CA précédent			Tarifs HT/m²/an 2018 retenus			Evolution 2018/2017 (3)	Commentaires
								Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre	Tarif entrepôt	Tarif bureaux	Tarif autre		
Bonneuil	IV à VII	1285	130	0	1415	LT	TC15	55,00 €	65,00 €		55,00 €	65,00 €		M	Convention nouvelle à conclure avec le repreneur du titulaire de la convention en liquidation judiciaire
Bonneuil	VIII à XI	1414	0	0	1414	LT	TAC18				65,00 €			N	Bâtiment identique au XII-XIIa
Bonneuil	XII & XIIa	1600	0	0	1600	LT	TC14	65,00 €			65,00 €			M	
Bonneuil	XV & XVI à XVII	1594	80	0	1674	LT	TC14	70,00 €	75,00 €		70,00 €	75,00 €		M	
Bonneuil	B-9 entrepôts DGAC/STAC	13540	6360	0	19900	VT	TC17	25,00 €	25,00 €		25,00 €	25,00 €		M	Bâtiments très vétustes. Démolition prévue en 2018 dans le cadre du projet SGP
Bonneuil	Bâtiment "Daneco"			0	0		TAC18				60,00 €	110,00 €		N	Tarif proposé en anticipation de la future intégration par voie d'accession du bien au domaine public à l'instar du bâtiment 4-2b.
Bonneuil	"				0		TAC18				50,00 €	80,00 €		N	
Saint-Maur		0	240	0	240	VT	TC17		80,00 €			80,00 €		M	Bâtiment vétuste et mal placé voué à terme à la démolition
Varenes	Bâtiment "Altead"	0	140	0	140	VT	TC17		60,00 €			50,00 €		B	Bâtiment vétuste dont la réhabilitation est à prévoir

(1):

LT = Loué Totallement
LP = Loué Partiellement si occupation > 50 %
VT = Vide Totallement
VP = Vide Partiellement si occupation > 50 %
RP = Renégociation Potentielle

(2):

TC1x = Tarif C664 201x
TAC = Tarif à Créer

(3):

H = Hausse
B = Baisse
M = Maintien
N = Nouveau

6
3
50
23