

46

PORT AUTONOME DE PARIS
DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 5 FEVRIER 2014

TARIFICATION DE L'IMMOBILIER BATI

-.-.-.-

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le 5 février à 9 heures

Le Conseil d'Administration du Port autonome de Paris s'est assemblé sous la présidence de M. Jean-François DALAISE.

Présents : Mme BARTHE, MM. BOULANGER, COLICCHIO, COUTON, Mme DHEILLY, MM. DOURLANT, FELDZER, FISCUS, LEGARET, LEMAIRE, MUZEAU, PAPINUTTI, POIRET, RUYSSCHAERT, SOLIGNAC, TRORIAL.

Excusés : MM. CHOUAT, DONIOL, DOUET, GUICHARD, HANUS, JACQUEMARD, Mme LE STRAT, MM. MARION, PERRIN, TARRIER, TUOT, VALACHE, Mme VALLS.

Ont donné mandat : M. CHOUAT a donné pouvoir à Mme BARTHE ; M. DOUET a donné pouvoir à M. MUZEAU ; M. GUICHARD a donné pouvoir à M. POIRET ; Mme LE STRAT a donné pouvoir à M. FELDZER ; M. PERRIN a donné pouvoir à M. TRORIAL ; M. TARRIER a donné pouvoir à M. RUYSSCHAERT ; M. VALACHE a donné pouvoir à M. BOULANGER ; Mme VALLS a donné pouvoir à M. DALAISE.

Secrétaire : M. BOULANGER.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Vu les articles L.2125-1 à 2125-6 ainsi que les articles R.2125-1 à R.2125-5 du Code général de la propriété des personnes publiques,

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 rapport du Directeur du Développement proposant des modifications tarifaires pour les redevances de l'immobilier bâti,

Après en avoir entendu l'exposé par le Directeur du Développement,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1^{er} – D'approuver les dispositions tarifaires proposées dans le rapport précité.

Fait et délibéré à PARIS,
Le Président

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'J. Dalaise'.

Jean-François DALAISE

RAPPORT

Objet : Tarification de l'immobilier bâti

Poursuite de la mise en place de nouveaux tarifs et révision de certains tarifs pour se rapprocher des valeurs de marché et optimiser nos recettes

Ports de Paris possède un patrimoine d'environ 390 000 m² de bâtiments à usage industriel et logistique, composé pour l'essentiel d'entrepôts, de locaux d'activités et de bureaux. Ce patrimoine s'est accru sur une année de plus de 11 % à la faveur de récupération de bâtiments en fin de convention ou de rachat de droits réels résiduels. Le produit de l'amodiation de ce patrimoine représente environ un quart du chiffre d'affaires de l'établissement.

Une délibération du Conseil d'Administration du 25 janvier 2012 a mis fin à la tarification de ce patrimoine sur un prix de référence unique et instauré un système de tarification par bâtiment révisé annuellement.

Les tarifs établis sont obtenus par recoupements de différentes sources d'appréciation :

- l'expertise annuelle commandée au cabinet DTZ, qui nous éclaire tant sur la valeur vénale que sur la valeur locative de notre patrimoine,
- les « points marché » des commercialisateurs,
- l'offre de la concurrence pour des ouvrages de caractéristiques et d'implantations comparables,
- la réactivité du marché à des exemples ponctuels d'ajustements de nos prix,
- l'historique de la vacance pour les biens concernés,
- enfin la connaissance qu'ont l'unité « foncier/immobilier » et les agences portuaires des prix pratiqués et de leur évolution,

la finalité étant l'amélioration de notre chiffre d'affaires, par une optimisation du couple tarif/taux de remplissage.

Sur l'année 2013, le repositionnement prix du patrimoine bâti a ainsi permis :

- une nouvelle progression du taux d'occupation au port de Bonneuil-sur-Marne (+ 1,1 pts), pour atteindre un niveau record. Toutefois, des dénonciations de conventions nous amènent à y proposer de nouveaux tarifs,
- un retour du taux d'occupation de Gennevilliers vers ses plus hauts historiques (+ 11 pts). Là encore, de nombreuses renégociations de conventions sont envisagées nécessitant de disposer de nouveaux tarifs de référence pour ces bâtiments occupés depuis parfois plus de 10 ans, (dont les loyers ont subi une forte indexation automatique),
- de conserver, de stabiliser et d'attirer des clients à Limay,
- d'attirer un nouveau client sur le port de Bruyères-sur-Oise, pour le tiers du patrimoine local.

Proposition de nouveaux tarifs et de révision de tarifs

Le tableau ci-joint comprend les tarifs des bâtiments présentant actuellement des surfaces disponibles ou susceptibles d'en présenter dans les 18 mois à venir ; il ne semble pas pertinent d'afficher des tarifs de biens à ce jour durablement amodiés, afin de ne pas susciter de renégociations permanentes des clients en place.

De nouveaux tarifs sont également nécessaires pour positionner des bâtiments intégrant le domaine public (par voie d'acquisition foncière, d'achat de droits réels résiduels, ou d'abandon par le Titulaire).

Port de Gennevilliers

Le repositionnement des tarifs 2013 a permis de recommercialiser rapidement de grandes offres qui pesaient significativement sur le taux d'occupation du bâti. En conséquence, pour l'année 2014, les tarifs restent globalement au niveau de ceux de 2013, aucun signal général de baisse des tarifs n'étant demandé par le marché.

Le double phénomène de dénonciations d'anciennes conventions mettant fin aux renouvellements tacites et d'arrivée des nouveaux bâtiments dans le patrimoine conduit à proposer un nombre significatif de nouveaux tarifs pour Gennevilliers. Certains bâtiments étant bien équipés et recherchés par le marché, et d'autres étant anciens, les tarifs proposés sont compris dans une fourchette assez large.

D'autres baisses préconisées concernent essentiellement des bâtiments avec d'anciennes conventions dont les tarifs s'étaient progressivement écartés de ceux du marché, par l'effet d'une indexation dynamique sur l'indice du coût de la construction depuis l'année 2000.

Par ailleurs, certains bâtiments qui feront l'objet d'une réhabilitation lourde à court terme peuvent trouver preneur sur de courtes périodes pour un simple usage de « stock couvert » sans prestations logistiques. Pour ces cas également, les experts préconisent des tarifs relativement bas.

A l'inverse, pour certains lots résiduels ou à la division possible, ou encore certaines petites surfaces, les tarifs sont maintenus ou sont légèrement relevés, la demande restant forte.

Enfin, à la faveur d'une forte baisse de la vacance locative, il est proposé de mettre fin à la baisse des tarifs de bureaux. Lorsqu'ils sont proposés à la division, les nouveaux tarifs augmentent significativement par rapport à 2013.

Port de Bonneuil-sur-Marne

Les tarifs restent globalement au niveau de ceux de 2013 et il n'est plus nécessaire d'afficher un signal de baisse, contrairement à 2011 et 2012.

Les baisses préconisées concernent à nouveau essentiellement des bâtiments avec d'anciennes conventions, dont les tarifs s'étaient progressivement écartés de ceux du marché.

Certains bâtiments qui intègrent le patrimoine et qui feront l'objet d'une réhabilitation à court terme peuvent trouver preneur sur de courtes périodes pour un simple usage de « stock couvert » sans prestations logistiques. Pour ces cas également, les experts préconisent des tarifs relativement bas.

En revanche, pour certains lots résiduels ou à la division possible, ou encore certaines petites surfaces, les tarifs sont maintenus ou légèrement relevés.

Ports de Limay et de Bruyères-sur-Oise

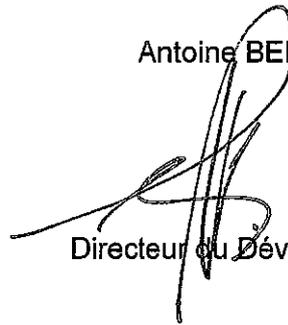
Les tarifs ajustés en 2012 ont remis les bâtiments dans les marchés respectifs. Pour 2014, ils restent globalement constants.

Par ailleurs, si le besoin de fixer sans délai une redevance d'un bien absent de la liste se faisait sentir (vacance subie en cas de défaillance d'un client, occupation sans titre), il est proposé de retenir le dernier tarif validé pour le bâtiment considéré ou le tarif du bâtiment le plus comparable.

Enfin, il est proposé de reconduire le principe d'une révision de ce document sur une base annuelle, afin de prendre en compte les évolutions du marché et de notre offre disponible. Des réexamens ponctuels pourraient également être nécessaires en cas de variation rapide et sensible du marché immobilier.

En conclusion, il est proposé au Conseil d'Administration de bien vouloir approuver la tarification de l'immobilier bâti, en valeur bâtiment complet charges comprises, présenté dans le tableau révisé ci-joint.

Antoine BERBAIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Directeur du Développement

Annexe méthodologique

En rappel des dispositions adoptées en 2013 :

- Les tarifs des bâtiments déjà listés pour l'année 2013 et qui n'ont pas trouvé preneur ne se voient pas frappés automatiquement de l'indexation mais font l'objet d'une nouvelle appréciation pour correspondre aux tarifs de marché.
- Les tarifs de ce tableau resteront ajustables dans les limites de la marge de négociation commerciale de +/- 10 % déjà autorisée par le conseil (intégrant remise ou franchise selon les pratiques de la profession).

**TARIFS DES REDEVANCES DOMANIALES (Hors Taxes)
APPLICABLE AU BÂTI**
Valeur 2014

Ports	bâtiment disponible ou fin de COT à venir	surface entrepôt et équipements (m²)	surface bureaux (m²)	total bâti (m²)	valeur bâtiment complet hors charges €/HT/m²/an	forfait de charges x€/HT/m²/an	valeur bâtiment complet charges comprises €/HT/m²/an	CA potentiel	pour information		pour mémo	commentaires
									valeur entrepôt à la division hors charges €/HT/m²/an	valeur bureaux à la division hors charges €/HT/m²/an		
Bonneuil	5-12a	4750	500	5250	19,00 €	6,00 €	25,00 €	131 250,00 €	22,00 €	30,00 €	25,00 €	vide - maintien du tarif bâtiment ancien et vandalisé
Bonneuil	B4		110	110	95,00 €	13,00 €	108,00 €	11 880,00 €		100,00 €	108,00 €	risque de libération - maintien du tarif bâtiment type modulaire
Bonneuil	F1	0	470	470	82,00 €	13,00 €	95,00 €	44 650,00 €		95,00 €	98,00 €	vide - tarif à repositionner en baisse reliquat de bureaux, vacance historique
Bonneuil	F2 ou F3 ou F4	540	140	680	70,00 €	13,00 €	83,00 €	56 440,00 €	72,00 €	100,00 €	83,00 €	vide - maintien du tarif offre petits lots traditionnellement recherchée
Bonneuil	F2 + F3 + F4	1620	420	2040	60,00 €	13,00 €	73,00 €	148 920,00 €	67,00 €	70,00 €	79,18 €	vide - tarif à repositionner au prix de marché murs à percer
Bonneuil	F8	2560	386	2946	61,00 €	12,50 €	73,50 €	216 531,00 €	69,00 €	87,00 €	79,18 €	occupé - tarif à repositionner au prix de marché occupation depuis longtemps, impact indexation
Bonneuil	XII	770	60	830	52,00 €	13,00 €	65,00 €	53 950,00 €	57,00 €	62,00 €	65,00 €	vide - maintien du tarif bâtiment ancien
Bonneuil	XIII	830	123	953	52,00 €	13,00 €	65,00 €	61 945,00 €	57,00 €	62,00 €	79,18 €	occupé - tarif à repositionner au prix de marché bâtiment ancien, impact indexation
Bonneuil	XV - Xva (activité)	1280	80	1360	58,00 €	12,00 €	70,00 €	95 200,00 €	60,00 €	65,00 €	70,00 €	occupé - maintien du tarif pas de quais
Bonneuil	1-7		1991	1991	89,00 €	9,00 €	98,00 €	195 118,00 €		100,00 €	99,00 €	vide - tarif à repositionner en baisse libération d'un lot, marché orphelin
Bonneuil	1-13			surfaces en attente	35,00 €	6,00 €	41,00 €		50,00 €			nouveau bâtiment - tarif à créer via acquisition foncière, bâtiment vandalisé
Bonneuil	4-9		1547	1547	97,00 €	13,00 €	110,00 €	170 170,00 €		102,00 €	113,00 €	vide - tarif à repositionner en baisse libération d'un lot, marché orphelin
Bonneuil	5-3 (activité)	450	450	900	55,00 €	9,00 €	64,00 €	57 600,00 €	58,00 €	86,00 €	64,00 €	vide - maintien du tarif quote-part de bureaux, vacance historique, travaux à prévoir
Bonneuil	8-9 (STAC)			surfaces en attente	30,00 €	6,00 €	36,00 €					nouveaux bâtiments - tarif à créer via acquisition foncière, bâtiments laissés à l'abandon
Bonneuil	C1 partiel	1307	199	1506	59,00 €	12,50 €	71,50 €	107 679,00 €	58,00 €	67,00 €	71,50 €	vide - maintien du tarif
Bonneuil	C1 partiel		133	133	75,00 €	12,50 €	87,50 €	11 637,50 €		95,00 €		vide - nouveau lot remis sur le marché vacance historique, lot reliquat, travaux à prévoir
Bonneuil	L (messagerie)	2060	240	2300	63,50 €	11,00 €	74,50 €	171 350,00 €	63,00 €	67,00 €	74,50 €	occupé - maintien du tarif
Saint-Maur	Lot 1		240	240	77,00 €	2,00 €	79,00 €	18 960,00 €		93,00 €	84,00 €	vide - tarif à repositionner à la baisse bâtiment spécifique, historique de vacance

TARIFS DES REDEVANCES DOMANIALES (Hors Taxes)
APPLICABLE AU BÂTI

Valeur 2014

Ports	bâtiment disponible ou rin de COT à venir	surface entrepôt et équipements (m²)	surface bureaux (m²)	total bâti (m²)	valeur bâtiment complet hors charges €/HT/m²/an	forfait de charges x€/HT/m²/an	valeur bâtiment complet comprises €/HT/m²/an	CA potentiel	pour information		tarif précédent	commentaires
									valeur entrepôt à la division hors charges €/HT/m²/an	valeur bureaux à la division hors charges €/HT/m²/an		
Gennevilliers	A9 (cellule type)	800	150	950	86,00 €	14,00 €	100,00 €	95 000,00 €	86,00 €	96,00 €	100,00 €	occupé - maintien du tarif actualisation du tarif marché pour les bureaux en mezzanine
Gennevilliers	A11	8118	1662	9780	81,00 €	14,00 €	95,00 €	929 100,00 €	76,00 €	106,00 €		occupé - tarif en vue de renégociation impact indexation
Gennevilliers	A12	8757	966	9723	96,00 €	14,00 €	110,00 €	1 069 530,00 €	96,00 €	121,00 €		occupé - tarif en vue de renégociation impact indexation
Gennevilliers	B20	2500	310	2810	77,00 €	14,00 €	91,00 €	255 710,00 €	76,00 €	116,00 €	96,00 €	occupé - tarif à repositionner au prix de marché occupation depuis longtemps, impact indexation
Gennevilliers	B22	2226	224	2450	63,00 €	12,00 €	75,00 €	183 750,00 €	65,00 €	80,00 €	75,00 €	vide - maintien du tarif en attente de réhabilitation anciens, pas de quais, non chauffé
Gennevilliers	B23	2450		2450	63,00 €	12,00 €	75,00 €	183 750,00 €	65,00 €	80,00 €	75,00 €	vide - maintien du tarif en attente de réhabilitation anciens, pas de quais, non chauffé
Gennevilliers	B28	2530	450	2980	73,00 €	14,00 €	87,00 €	259 260,00 €	71,00 €	96,00 €	96,00 €	occupé - tarif à repositionner au prix de marché occupation depuis longtemps, impact indexation
Gennevilliers	B29	2558	448	3006	86,00 €	14,00 €	100,00 €	300 600,00 €	81,00 €	116,00 €	96,00 €	occupé - tarif à repositionner en hausse gros travaux réalisés
Gennevilliers	B30	2605	422	3027	81,00 €	14,00 €	95,00 €	287 565,00 €	76,00 €	106,00 €	96,00 €	occupé - tarif à repositionner au prix de marché occupation depuis longtemps, impact indexation
Gennevilliers	C39	2500	286	2786	86,00 €	14,00 €	100,00 €	278 600,00 €	76,00 €	116,00 €		occupé - tarif en vue de renégociation impact indexation
Gennevilliers	C40		795	795	86,00 €	14,00 €	100,00 €	79 500,00 €		96,00 €	100,00 €	vide - maintien tarif quote-part de bureaux disproportionnée
Gennevilliers	D2 bis		370	370	102,00 €	8,00 €	110,00 €	40 700,00 €		112,00 €	140,00 €	vide - tarif à repositionner au prix de marché construction modulaires, occupation depuis longtemps. impact indexation
Gennevilliers	D6	4921	200	5121	80,00 €	10,00 €	90,00 €	460 890,00 €	75,00 €	100,00 €	77,00 €	vide - tarif à repositionner en hausse opération de travaux, création de bureaux
Gennevilliers	D10	34479	1100	35579	60,00 €	14,00 €	74,00 €	2 632 846,00 €	62,00 €	80,00 €		nouveau bâtiment - tarif à créer ancien, en l'état
Gennevilliers	D10	34479	1100	35579	70,00 €	15,00 €	85,00 €	3 024 215,00 €	75,00 €	100,00 €		nouveau bâtiment - tarif à créer avec opération de travaux au PFI
Gennevilliers	E1	12500	580	13080	50,00 €	10,00 €	60,00 €	784 800,00 €	55,00 €	120,00 €	60,00 €	vide - maintien du tarif en attente de réhabilitation bâtiment spécifique, ancien, non conforme
Gennevilliers	E2	4427		4427	50,00 €	10,00 €	60,00 €	265 620,00 €	60,00 €		65,00 €	vide - tarif à repositionner en baisse en attente de réhabilitation bâtiment spécifique, ancien, non conforme
Gennevilliers	G1 (cellule type)	495	209	704	80,00 €	10,00 €	90,00 €	63 360,00 €	85,00 €	90,00 €	90,00 €	occupé - maintien du tarif offre petits lots traditionnellement recherchée
Gennevilliers	G2 (cellule type)	476	192	668	80,00 €	10,00 €	90,00 €	60 120,00 €	85,00 €	90,00 €	90,00 €	occupé - maintien du tarif offre petits lots traditionnellement recherchée
Gennevilliers	G5		1470	1470	116,00 €	14,00 €	130,00 €	191 100,00 €		121,00 €		occupé - tarif spécifique pépinière

**TARIFS DES REDEVANCES DOMANIALES (Hors Taxes)
APPLICABLE AU BÂTI**
Valeur 2014

Ports	bâtiment disponible ou fin de COT à venir	surface entrepôt et équipements (m²)	surface bureaux (m²)	total bâti (m²)	valeur bâtiment complet hors charges €/HT/m²/an	forfait de charges x€/HT/m²/an	valeur bâtiment complet charges comprises €/HT/m²/an	CA potentiel	pour information		pour mémo	commentaires
									valeur entrepôt à la division hors charges €/HT/m²/an	valeur bureaux à la division hors charges €/HT/m²/an		
Limay	89 Noue		145	145	67,00 €	8,00 €	75,00 €	10 875,00 €		72,00 €	75,00 €	occupé - maintien du tarif
Limay	C1 - cellule Es	2835		2835	46,00 €	8,00 €	54,00 €	153 090,00 €	50,00 €	50,00 €	54,00 €	vide - maintien du tarif seule offre avec quais
Limay	A2	1500		1500	39,00 €	7,00 €	46,00 €	69 000,00 €	50,00 €	50,00 €	48,50 €	occupé - tarif à repositionner à la baisse non sprinklé, occupation depuis longtemps, impact indexation
Limay	A16	2325	45	2370	38,00 €	7,00 €	45,00 €	106 650,00 €	40,00 €	40,00 €	45,00 €	vide - maintien du tarif bâtiment spécifique
Bruyères-sur-Oise	600	8640		8640	23,00 €	2,50 €	25,50 €	220 320,00 €	25,00 €	25,00 €	26,50 €	vide - tarif à repositionner à la baisse historique de vacance
Bruyères-sur-Oise	800	2400	240	2640	25,50 €	2,50 €	28,00 €	73 920,00 €	26,50 €	26,50 €	28,00 €	occupé - maintien du tarif dernière travée disponible
Conflans-Sainte-Honorine	Lot 1		145	145	100,00 €	7,00 €	107,00 €	15 515,00 €		105,00 €	107,00 €	vide - maintien du tarif dernier lot du programme

* soit 46 bâtiments concernés sur un patrimoine total de 125

entre 10 et 14 M€ de redevance

Particularités:

- pour les occupations partielles à la division : dissociation des tarifs
- surface d'entrepôt, grève d'une mezzanine = demi tarif entrepôt au niveau dalle et mezzanine au tarif du bureau
- pour les durées courtes (inférieures à 1an) : majoration supplémentaire du tarif jusqu'à + 10 %