

Monsieur Grégory GELINET
Directeur du Développement Économique

Grand Paris Seine et Oise

Paris, le 16 novembre 2022

Transmis par mail : gregory.gelinet@gpseo.fr

Copie : samia.david@gpseo.fr

Sophie.nicolas@gpseo.fr

Terrain GPS&O à Buchelay – Les Bas Gravier

Cher Monsieur,

Je fais suite à nos échanges relatifs au projet d'acquisition du terrain en objet, en vue d'y construire un entrepôt destiné à l'exploitation de la société France Boissons.

J'ai l'honneur de vous faire part de notre proposition de prix de **85 €/m²** pour une superficie de 50.935 m², soit **4.329.475 € HT**.

Cette proposition se base en premier lieu sur l'Avis du Domaine sur la valeur vénale pondérée du terrain, à **90,00 €/m²**.

Notre proposition prend d'autre part en considération deux références importantes ne figurant pas dans le recensement des transactions établi par le Domaine, à savoir :

- L'acquisition que nous avons réalisée le 5 juillet 2022 auprès de l'Epamsa, d'un terrain d'une superficie de 27.493 m², pour un prix de 2.199.440 €, soit **80,00 €/m²**.
Je vous prie de trouver ci-joint la copie de l'attestation établie par Maître Dumoulin, notaire à Mantes-La-Jolie.
- L'acquisition réalisée en octobre 2022 par la société Spirit auprès de l'Epamsa, d'une surface de 34.000 m², au prix de **80 €/m²**, selon les informations concordantes recueillies par notre conseil, M. Yves Ferrand, auprès des services de l'Epamsa et de la société Spirit.
Je vous prie de trouver ci-joint la copie d'un communiqué de presse sur cette transaction.

Il s'agit dans les deux cas de transactions portant sur des terrains directement comparables au vôtre par leur superficie et par leur vocation.

Par ailleurs, M. Yves Ferrand a attiré notre attention sur le point suivant.

Deux références figurant dans la liste des transactions du Domaine, mentionnées comme étant des "*ventes entre 2 sociétés privées*" correspondraient à des prix de convenance, l'une à 122,66 €/m², l'autre à 149,93 €/m², prix non représentatifs du marché, selon l'avis de M. Ferrand, qu'il conviendrait donc de retirer de la liste.

Enfin, je me permets de rappeler que JLL EXPERTISE, qui est un expert dont la compétence est reconnue, avait estimé le prix de votre terrain à **75 €/m²**, prix sur la base duquel nous avons établi nos budgets prévisionnels.

C'est ainsi que notre proposition constitue un effort important de notre part, en vue d'obtenir votre agrément et in fine de mener à bien la réalisation du projet de construction de cet ouvrage, qui nous sommes certains, fera honneur à votre territoire.

Dans l'attente de votre retour,

Veillez croire, Cher Monsieur, à l'assurance de ma meilleure considération.



Philippe FRYDMAN
Président