

# LA PLATEFORME DU BATIMENT

## VALEUR LOCATIVE

**Adresse des locaux :**

220 boulevard de la Villette – PARIS (75019)

**Nature :**

Commerce

**Activité :**

Distribution de produits pour le bâtiment

**Objet de l'expertise :**

Estimation de la valeur locative

**Mission confiée par :**

La SCI MICHEL THOMAS

# SOMMAIRE

1. MISSION.....	3
2. VISITE DES LOCAUX .....	3
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	3
4. SITUATION CADASTRALE ET D'URBANISME .....	6
5. DESCRIPTION .....	7
6. ETAT DES SUPERFICIES .....	26
7. SITUATION LOCATIVE.....	27
8. VALEUR LOCATIVE STATUTAIRE ACTUELLE.....	28
8.1. METHODE D'EVALUATION .....	28
8.2. ELEMENTS DE COMPARAISON LOCATIFS .....	29
8.3. VALEUR LOCATIVE .....	31
9. CONCLUSION .....	32

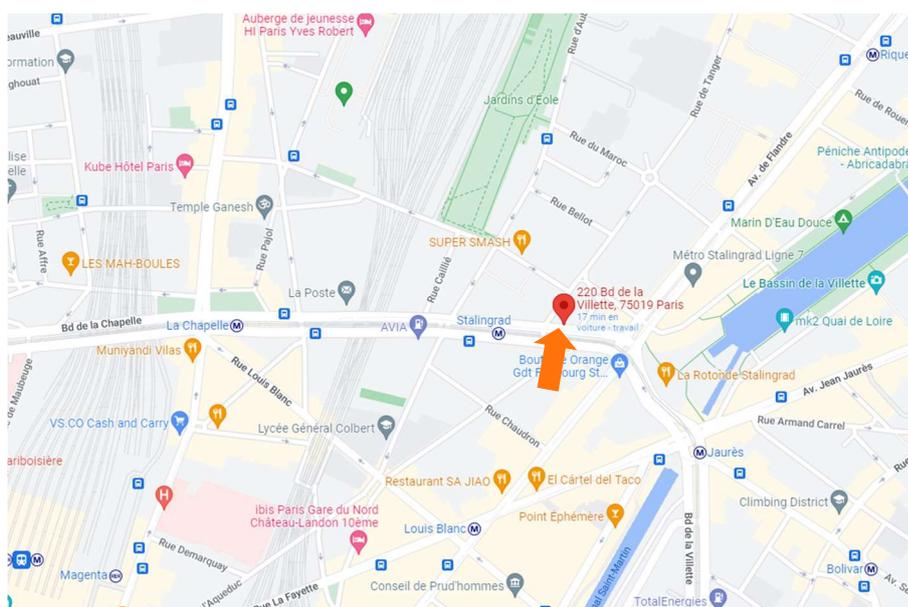
## 1. MISSION

Estimation de la valeur locative statutaire actuelle des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS et louée à la société LA PLATEFORME situés à PARIS (75019), 220 boulevard de la Villette, pour fixation du loyer en renouvellement de bail au 15 juin 2022, aux conditions définies par l'article L 145-33 du Code de Commerce.

## 2. VISITE DES LOCAUX

Il a été procédé à la visite des locaux le 22 avril 2022.

## 3. SITUATION GEOGRAPHIQUE



220 boulevard de la Villette - PARIS (75019)



STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres



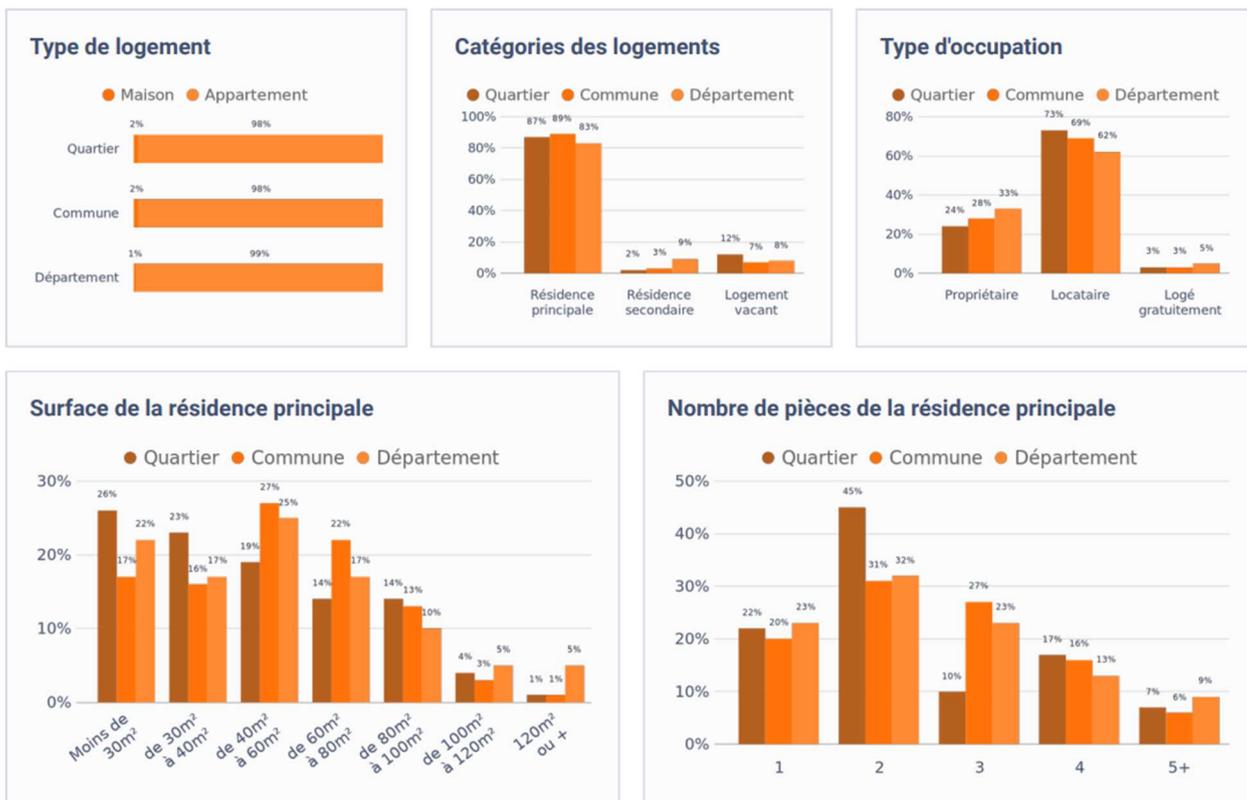
STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin



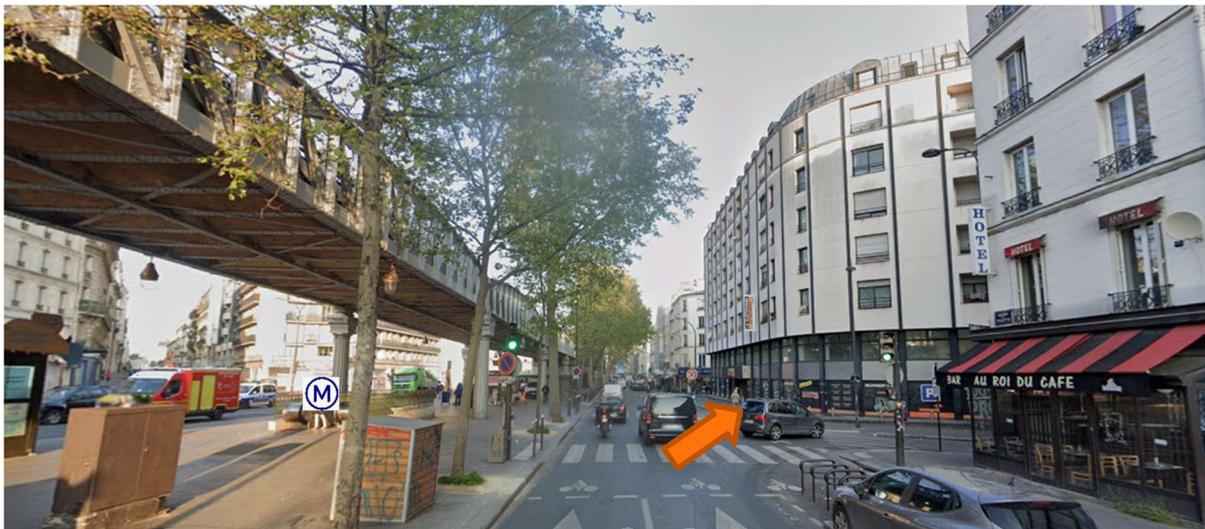
Parking au sein même de l'immeuble

- Secteur résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification
- Quartier dit de la « Villette 7 » dont les principales caractéristiques sont les suivantes (source Immo-data) :





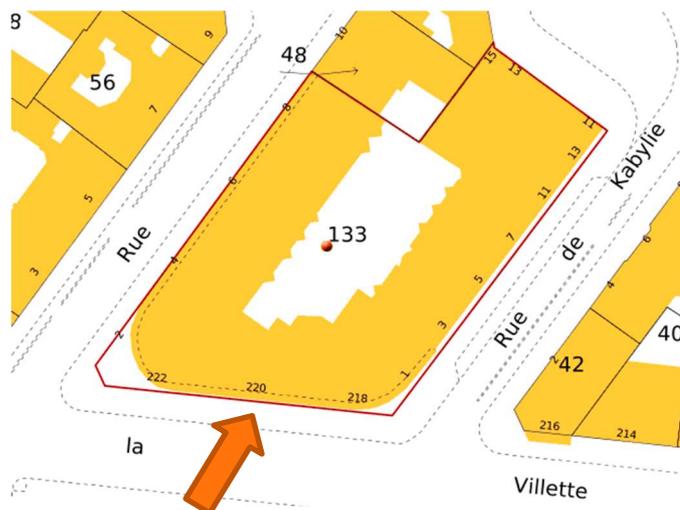
- Boulevard de la Villette : longue artère qui relie la rue La Fayette à la rue du Faubourg du Temple
- Axe doté d'un fort trafic routier : deux voies de part et d'autre d'un terre-plein central
- Section de l'artère voisine du carrefour formé par l'avenue de Flandre, la rue Lafayette et l'avenue Jean Jaurès à proximité du bassin de la Villette
- Commercialité principalement constituée de commerces indépendants destinés aux nombreux résidents du secteur (restaurants/café, pharmacie, épicerie, boulangeries, agences bancaires...)
- Locaux qui forment l'angle des rues de Tanger et de Kabylie, dotées de flux moins importants que ceux concentrés par le boulevard de la Villette
- Site qui subit des incivilités et désordres mais en voie de requalification en termes de catégories socio-professionnelles
- Très belle visibilité en sortie immédiate de la station de métro et accessibilité facilitée aux véhicules en bordure d'un axe routier important.



#### 4. SITUATION CADASTRALE ET D'URBANISME

L'immeuble dont dépendent les locaux sous expertise est édifié sur une parcelle cadastrée AA 133 d'une contenance de 1 772 m<sup>2</sup> :

Parcelle N°0133			
Référence	Préfixe	Section	Numéro
75119000AA0133	000	AA	0133
Surface parcelle	Surface libre	Bâtiments	
1772m <sup>2</sup>	422m <sup>2</sup>	1	
Coefficient d'Emprise au Sol (CES)			
76.2%			
N° bâtiment	Type	Surface	
1	■ Bâti dur	1350m <sup>2</sup>	



Il relève du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Il se situe en Zone Urbaine Générale, est soumis à droit de préemption urbain simple et se trouve en périmètre de site inscrit et de protection des Monuments Historiques et au sein d'une zone :

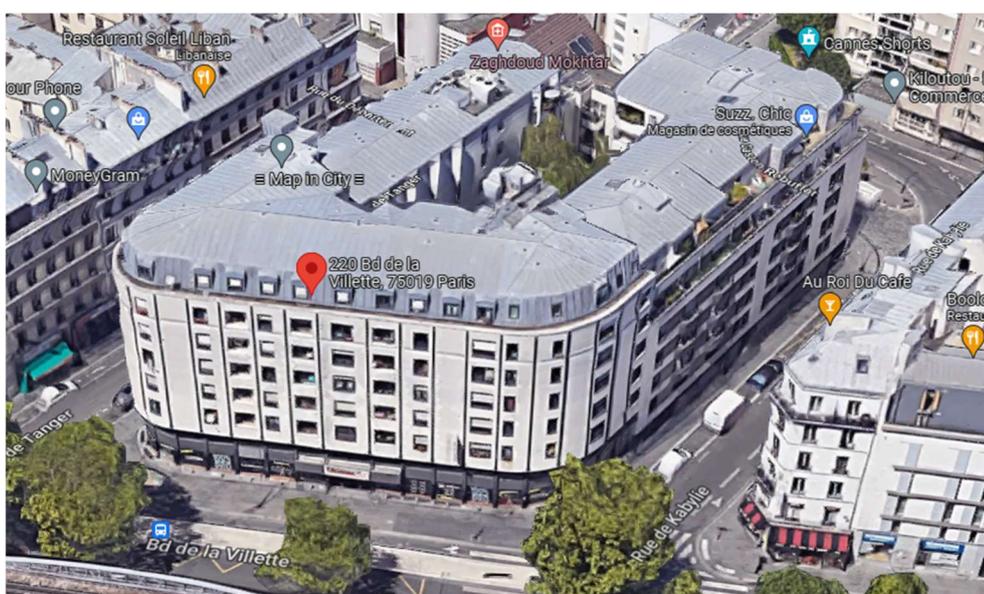
- comportant des poches de gypse antéludien,
- de surveillance et de lutte contre les termites,
- à risque d'exposition au plomb,
- de protection du commerce et de l'artisanat,
- d'incitation à la mixité habitat-emploi,
- non déficitaire en logement social,
- de renforcement du végétal.

Il s'inscrit dans un zonage réglementaire de changement d'usage (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

## 5. DESCRIPTION

### ➤ IMMEUBLE :

Ensemble immobilier édifié en 1997-1999, élevé sur sous-sols d'un rez-de-chaussée, un entresol, cinq étages droits et un étage mansardé sous brisis et toiture de zinc.



Structure béton avec façades de pierres agrafées en assez bon état de ravalement apparent.

*Façade sur boulevard/rue de Kabylie*



*Façade sur boulevard/rue de Tanger*



*Façade arrière sur la rue Gaston Rebuffat*



➤ **CONFIGURATION DES LOCAUX :**

Linéaire de façade de 61,20 mètres entièrement vitrée :

- 39,10 mètres sur le boulevard de la Villette



- 15,50 mètres sur la rue de Tanger



### Rue de Tanger



- 6,60 mètres sur la rue de Kabylie.

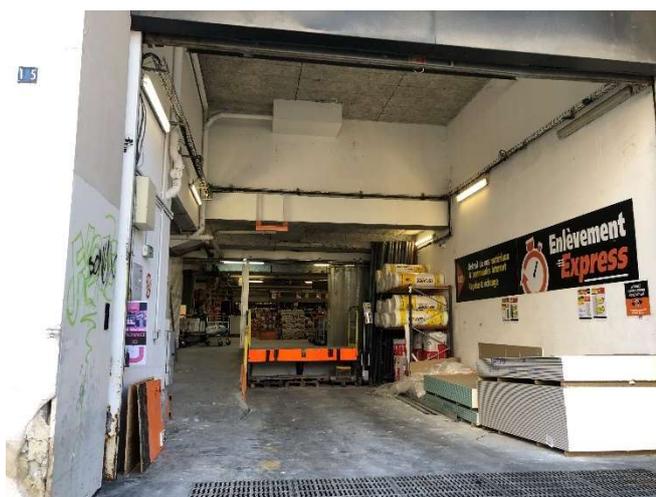
La visibilité est renforcée par la présence d'une enseigne drapeau au droit de la façade ouvrant sur le boulevard (au niveau du 2<sup>ème</sup> étage).

Les locaux ouvrent également sur la rue Gaston Rebuffat : on y trouve l'accès au parking (véhicules légers et petits utilitaires) ainsi qu'un accès livraisons/emport de marchandises accessible aux gros porteurs (la rue formant un coude à cet emplacement avec petite voie permettant la manœuvre des camions sans gêne pour la circulation automobile et piétonne).

### Accès parking

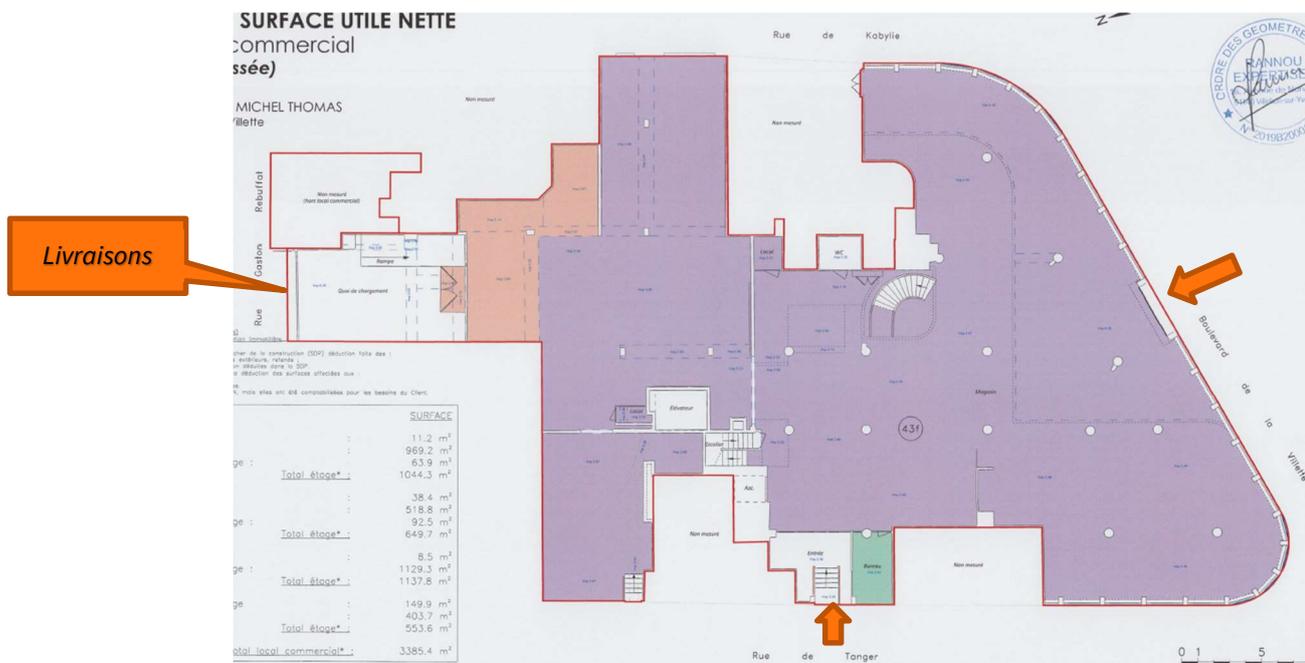


Aire de livraisons/emport de marchandises



**Au rez-de-chaussée :**

Le rez-de-chaussée est accessible à titre principal depuis le boulevard par une large porte à ouverture automatique de plain-pied mais la locataire exploite de fait l'accès secondaire ouvrant sur la rue de Tanger (en contre-haut d'un escalier).



*Accès principal*



Accès secondaire



Les circulations verticales sont les suivantes :

- ascenseur qui relie les deux niveaux de sous-sols, rez-de-chaussée et premier étage (accès parking) avec escalier



- monte-charge qui relie les deux niveaux de sous-sols au rez-de-chaussée
- large escalier qui relie les zones de vente du rez-de-chaussée et du premier étage.



- entrée avec escalier depuis la rue de Tanger qui commande une vaste zone de vente en triple exposition pour partie de grande hauteur

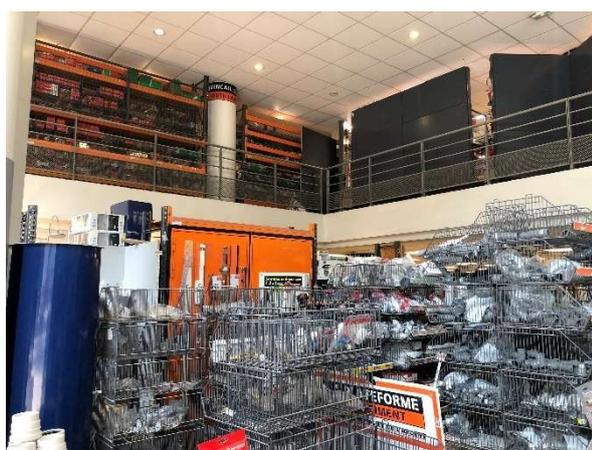
*Lignes de caisses*



*Zone de vente*

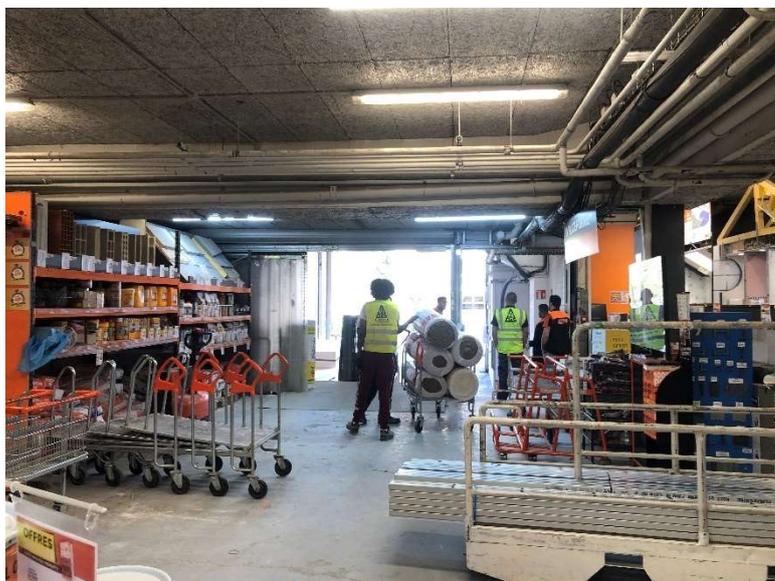


*Partie de zone de vente en double hauteur*





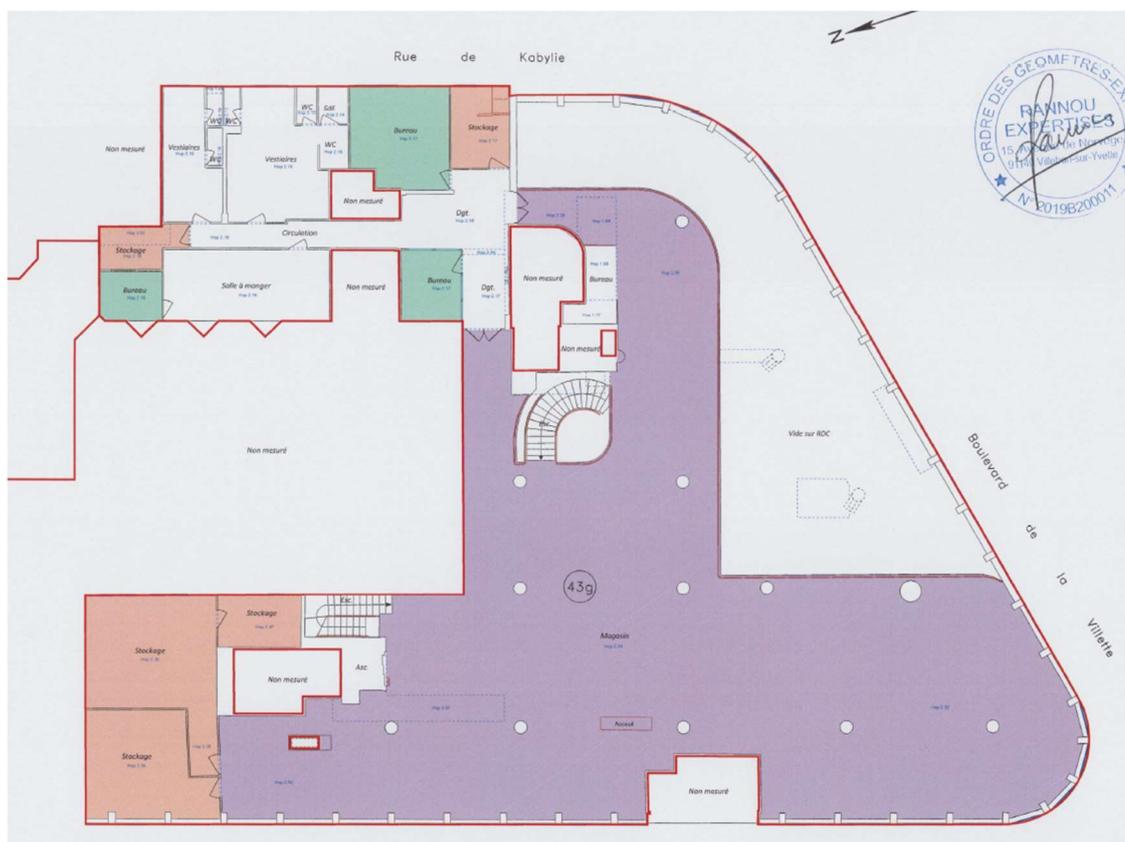
- bureau éclairé sur la rue de Tanger
- sanitaires
- local informatique
- espace de stockage (mentionné comme tel aux plans mais également accessible à la clientèle) qui ouvre sur l'aire de livraisons avec quai niveleur et rampe.



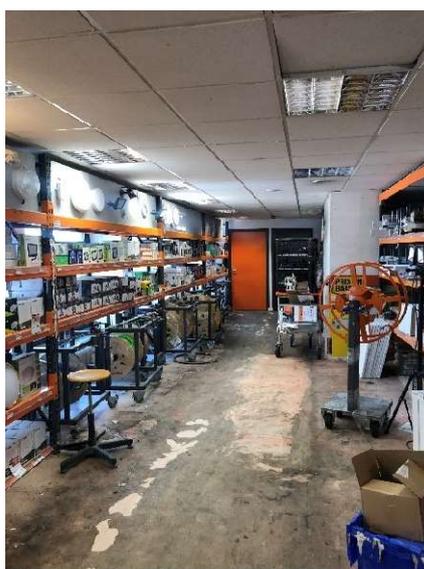
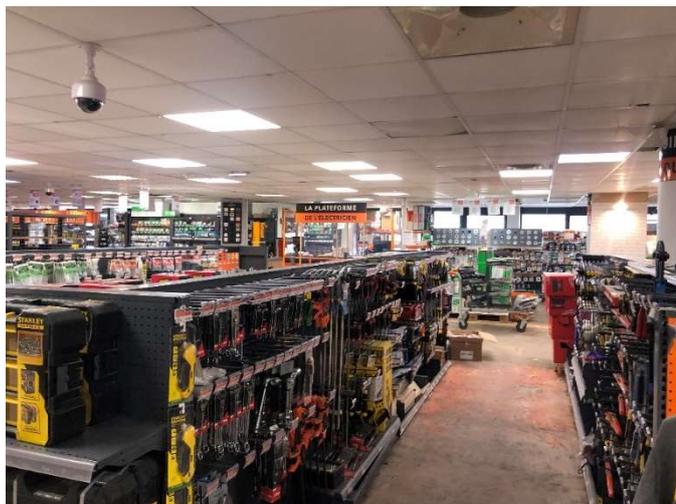
Accès livraisons avec quai niveleur



Au premier étage :



- zone de vente avec vide sur le rez-de-chaussée qui distribue



- ensemble de locaux sociaux composés d'une circulation centrale qui distribue des bureaux, un petit espace de stockage, des vestiaires avec douches et sanitaires, un réfectoire/salle de pause éclairé sur cour...

*Vestiaires*



*Sanitaires/salle d'eau*

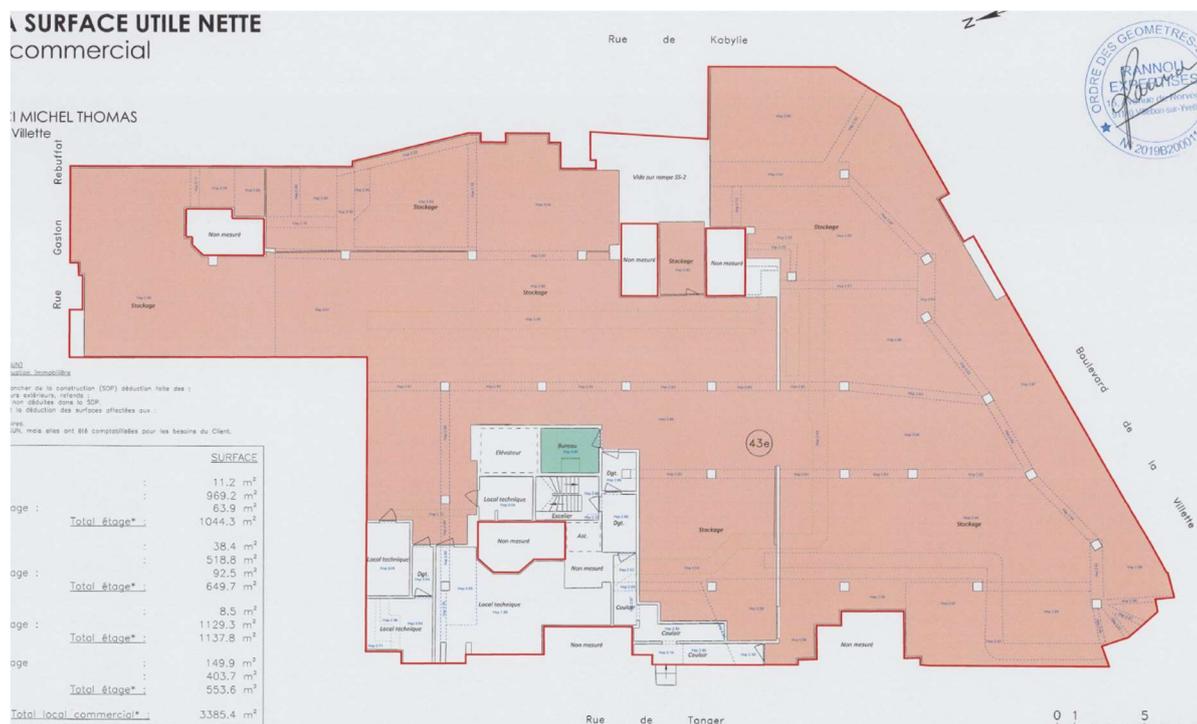


### Salle de pause



- deux espaces de stockage.

### Au premier sous-sol :



- vaste zone de stockage
- ensemble de locaux techniques (TGBT, CPCU, CTA, GE...) et annexes.

Stockage





*Locaux techniques*



## Au deuxième sous-sol :



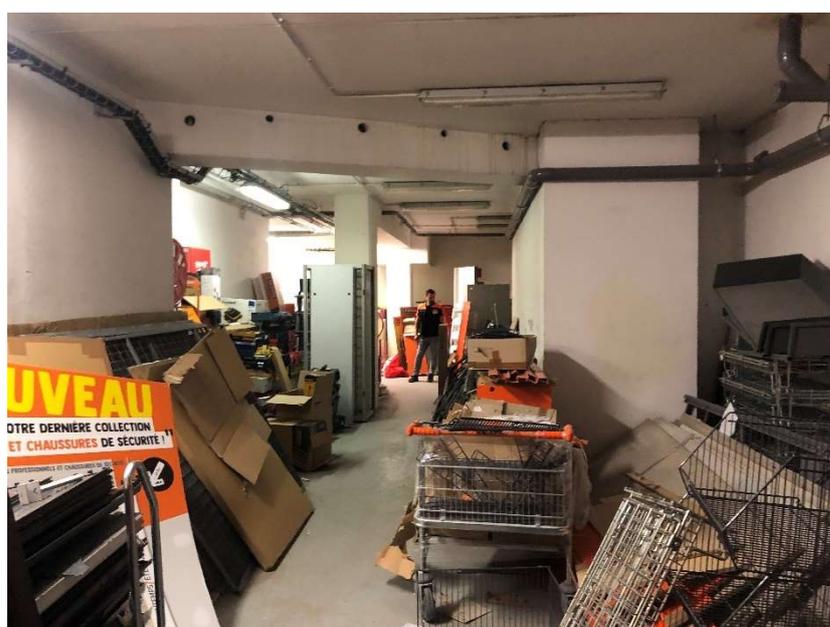
Le deuxième sous-sol est accessible depuis les niveaux supérieurs et par une rampe à simple évolution directement depuis la rue Gaston Rebuffat



- parking d'une capacité de 30 emplacements environ (emplacements simplement matérialisés au sol et distribués par des circulations confortables pour la manutention des véhicules)



- espaces de stockage des équipements du magasin.



Les locaux sont banalement agencés/équipés :

- sol de béton ciré/maçonnerie brute
- murs peints ou habillés de contre-cloisons / maçonnerie brute
- faux-plafond à dalles minérales /plafond peint
- carrelage pour les pièces d'eau, sanitaires et vestiaires
- climatisation réversible (équipement en toiture)
- centrale de traitement d'air
- chauffage par CPCU
- locaux TGBT/informatique
- groupé électrogène.

Les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils sont exploités par la locataire en établissement recevant du public (ERP) de type M et 3<sup>ème</sup> catégorie selon arrêt administratif du 25 février 1998.

## 6. ETAT DES SUPERFICIES

Selon plans et relevé de surfaces utiles dressés le 19 novembre 2021 par Monsieur Rannou, Géomètre-Expert. Les pondérations pratiquées sont conformes aux règles fixées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5<sup>ème</sup> édition – mars 2017 mise à jour au 11 novembre 2019).

Les surfaces des locaux constituent un volume commercial important (2 981,70 m<sup>2</sup>) auquel cette Charte impose d'appliquer les règles propres aux « moyennes surfaces » (surface comprise entre 600 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup>).

Niveau-Nature	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface pondérée
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Zone de réception de clientèle	1 033,10	1,00	1 033,10
Annexes diverses	11,20	0,30	3,36
<i>Sous-total</i>	1 044,30	-	1 036,46
<b>Premier étage</b>			
Zone de réception de clientèle	518,80	0,50	259,40
Annexes diverses	130,90	0,20	26,18
<i>Sous-total</i>	649,70	-	259,40
<b>Premier sous-sol</b>			
Stockage et annexes	1 137,80	0,15	170,67
<i>Sous-total</i>	1 137,80	-	170,67
<b>Deuxième sous-sol</b>			
Stockage et annexes	149,90	0,10	14,99
<i>Sous-total</i>	149,90	-	14,99
<b>Total des surfaces</b>	<b>2 981,70</b>	-	<b>1 481,52</b>
<b>Surface totale pondérée arrondie à</b>			<b>1 482 m<sup>2</sup></b>

## 7. SITUATION LOCATIVE

---

- **Bail :**  
Acte sous seing privé du 14 mai 2013 consenti par la SCI MICHEL THOMAS à la société LA PLATEFORME.
- **Durée :**  
Neuf années à compter du 15 juin 2013, en renouvellement.
- **Loyer :**  
Initialement fixé à 605 000 €. Actuellement appelé sur la base de 662 583,88 €.
- **Destination :**  
« ...Vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parking pour l'exercice de son activité sociale [...] activité destinée exclusivement à l'accueil du public de professionnels ».

*Les autres clauses en vigueur sont celles du bail d'origine du 8 juin 2004 :*

- **Désignation :**

### Article 3 - DÉSIGNATION DES LIEUX

Ces locaux sont composés

- au rez-de chaussée de 1.070 m2 accessible par le bld de la Vilette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat
- à l'entresol de 785 m2
- au 1<sup>er</sup> sous-sol de 1 263 m2

le tout à usage commercial, d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux

- au 2<sup>ème</sup> sous-sol de 158 m2 à usage exclusivement de réserves et de 30 places de parkings, accessible par rampe rue Rebuffat.

Soit une surface totale utile développée de 3 276 m2 environ (hors surfaces de parkings) ; l'ensemble des surfaces décrites ci-dessus étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte-charges selon des plans remis au PRENEUR qui le reconnaît.

- **Clause d'accession :**  
« Tous les aménagements et embellissements ou améliorations y compris les installations d'alarmes, détection sécurité, incendie, vol, d'électricité, d'informatiques et téléphoniques faits par le preneur resteront acquis au bailleur, sans indemnité de jouissance ».

Cette clause est équivoque et appréciée pour les besoins de la présente estimation comme opérant en fin de bail (droit commun). La présente estimation est arrêtée sous cette réserve.

- **Cession – Sous-location :**  
Faculté de céder le droit au bail et sous-location autorisées aux sociétés du groupe de la locataire.
- **Charges exorbitantes du droit commun :**  
Transfert à la locataire de l'impôt foncier, du coût des travaux de mise aux normes éventuellement prescrits par l'Administration (hors ceux de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil).

Le bailleur conserve à sa charge le coût du ravalement rendu obligatoire par des dispositions légales ou réglementaires.

- **Congé :**  
Par exploit d'huissier du 9 décembre 2021, la société bailleuse a délivré congé à la locataire avec offre de renouvellement à effet du 15 juin 2022 moyennant un loyer de 662 583,88 €.

## 8. **VALEUR LOCATIVE STATUTAIRE ACTUELLE**

---

### 8.1. **METHODE D'EVALUATION**

La valeur locative des locaux est déterminée en appliquant à leur surface pondérée un prix unitaire estimé par comparaison.

Les éléments de comparaison concernent :

- des locations nouvelles,
- des renouvellements amiables,
- des fixations judiciaires de loyer.

En ce qui concerne les locations nouvelles, elles peuvent avoir été consenties avec acquisition d'un droit au bail ou versement d'un droit d'entrée, dont il y a lieu de tenir compte pour l'appréciation des valeurs locatives de marché.

L'acquéreur d'un droit au bail valorise une économie de loyer en rapprochant l'avantage d'un loyer modéré du coût d'une location simple, dite « à l'américaine ». Cette valeur représente un certain multiple de l'économie de loyer.

Ceci est déduit de l'observation du marché qui souligne que le multiplicateur appliqué à cette économie de loyer est un coefficient dit « de situation » qui s'inscrit dans une fourchette le plus souvent comprise entre 3 et 10 et jusqu'à 11 et 12 pour les situations d'exception.

A l'intérieur de cette fourchette, la commercialité de l'emplacement pèse sur le choix du multiplicateur : meilleures sont l'implantation et les perspectives de retour sur investissement et plus élevé est le coefficient multiplicateur du différentiel. Celui-ci donne la mesure de la demande, placée dans son contexte conjoncturel.

A l'inverse, la « décapitalisation » du prix de cession du droit au bail venant en majoration du loyer contractuel permet d'approcher une valeur locative de marché « restituée ».

Les emplacements de stationnement sont valorisés sur une base unitaire annuelle.

## 8.2. ELEMENTS DE COMPARAISON LOCATIFS

Les références portant sur des commerces de format comparable dédiés à la vente de produits et matériaux parisiens sont rares.

Sont ainsi rapprochées des moyennes surfaces de locaux commerciaux de grand format exploités par des supermarchés, activités sportives et de loisirs, événementiel...géographiquement dispersés.

*Prix de marché*

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m <sup>2</sup> pondéré
7, rue Oscar Roty 75015 Paris	<b>CAJOO</b> <i>Alimentation livrée à domicile</i>	660	01/06/2021	354
58, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	<b>ORANGE THEORY FITNESS</b> <i>Salle de sport</i>	611	2020	409
<i>Surface non pondérée</i>				
51, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris	<b>CLIMB UP</b> <i>Salle de sport</i>	635	2020	500
<i>Pondération transaction</i>				
39, avenue de la République 75011 Paris	<b>BIOCOOP</b> <i>Supermarché bio</i>	267	10-2019	449 / 709 (a)
123, avenue de France 75013 Paris	<b>GIBERT JOSEPH</b> <i>Librairie</i>	1 579	05-2019	570
6, boulevard de Clichy 75018 Paris	<b>VERTICAL'ART</b> <i>Salle de sport</i>	839	01/03/2019	602
4, boulevard de la Bastille 75012 Paris	<b>TRUFFAUT</b> <i>Jardinierie</i>	1 307	2019	459
147, rue Cardinet 75017 Paris	<b>FITNESS PARK</b> <i>Salle de sport</i>	843	2019	439
<i>Surface non pondérée</i>				
57, rue de Grenelle 75007 Paris	<b>CARREFOUR CITY</b> <i>Alimentation</i>	565	20/06/2018	774

25, rue Yves Toudic 75010 Paris	<b>RB2L</b> <i>Evènementiel</i>	1 711	02-2018	409
<i>Surface non pondérée</i>				
17, rue de Mont-Louis 75011 Paris	<b>BASIC FIT</b> <i>Salle de sport</i>	2 085	01/09/2017	360
<i>Surface non pondérée</i>				
29, avenue de Wagram 75017 Paris	<b>MAISONS DU MONDE</b> <i>Equipement de la maison</i>	763	31/08/2017	682 / 911 (a)
73, boulevard Haussmann 75008 Paris	<b>AROMA-ZONE</b> <i>Cosmétiques</i>	510	01/04/2017	686
181, avenue Victor Hugo 75016 Paris	<b>CARREFOUR MARKET</b> <i>Supermarché</i>	961	01/04/2017	624

(a) valeur incluant la décapitalisation du coût d'acquisition du droit au bail.

#### Renouvellements amiables

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m <sup>2</sup> pondéré
10, place de la République 75011 Paris	<b>GO SPORT</b> <i>Articles de sport</i>	1 858	01/01/2020	700
108-110, avenue de Wagram 75017 Paris	<b>LA POSTE</b> <i>Services postaux et bancaires</i>	457	12-2018	608
<i>Local exploité sous deux baux</i>				
2B, rue des Taillandiers 75011 Paris	<b>BADABOUM</b> <i>Discothèque</i>	401	01/10/2018	549
1, avenue de la République 75011 Paris	<b>DARTY</b> <i>Electroménager</i>	2 075	01/01/2018	490
10, place de la République 75011 Paris	<b>CMG</b> <i>Salle de sport</i>	723	01/10/2017	569
100, rue Saint-Lazare 75009 Paris	<b>CELIO</b> <i>Prêt-à-porter</i>	515	01/02/2016	675

#### Fixations judiciaires

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m <sup>2</sup> pondéré
103, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	<b>FRANPRIX</b> <i>Supermarché</i>	352	01/11/2021	380
3, rue Pierre Demours 75017 Paris	<b>CARREFOUR MARKET</b> <i>Supermarché</i>	1 133	01/01/2016	360

Les emplacements de stationnement isolés dans le secteur sont offerts à la location dans des fourchettes de prix comprises entre 80 € et 120 €/mensuels.

On retiendra, pour tenir compte de l'effet volume (30 places) et de ce que deux places sont commandées (mais permettent le stationnement des petits utilitaires) un prix de 100 € mensuels par emplacement soit 1 200 €/an.

Ce prix est ici justifié par les possibilités limitées de stationnement en voirie aux abords des locaux (emplacements régulièrement saturés) et la pression de la demande d'emplacements à PARIS, spécialement à proximité d'un axe à fort trafic routier.

### 8.3. VALEUR LOCATIVE

+	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ situation favorable au sein d'un quartier résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification</li> <li>+ implantation sur un axe passant en sortie immédiate de métro</li> <li>+ très large linéaire de façade (61,20 mètres) en double hauteur et triple exposition</li> <li>+ grand volume rare susceptible d'accueillir ce type d'activités à PARIS intra-muros</li> <li>+ locaux fonctionnels avec liaisons par ascenseur et monte-charge</li> <li>+ avantage de la jouissance d'un parking (avec liaison directe à la zone de vente) s'agissant d'un commerce de vente de matériaux implanté en secteur où les emplacements de stationnement sont rares et régulièrement saturés</li> <li>+ présence d'une aire de livraisons/emport de marchandises accessible aux gros porteurs avec voie dédiée et quai de déchargement</li> <li>+ destination contractuelle plus valorisante que celles de vente des produits alimentaires ou d'activités sportives/loisirs/culturelles</li> <li>+ faculté de céder le droit au bail et sous-location autorisées aux sociétés du groupe de la locataire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- environnement géographique qui présente des problèmes d'insécurité</li> <li>- locaux non accessibles aux personnes à mobilité réduite ce qui peut être pénalisant mais la majeure partie de la clientèle de la locataire est celle de professionnels du bâtiment (a priori majoritairement valide)</li> <li>- transfert à la locataire de l'impôt foncier, du coût des travaux de mise aux normes éventuellement prescrits par l'Administration (hors ceux de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil) mais le bailleur conserve à sa charge le coût du ravalement rendu obligatoire par des dispositions légales ou réglementaires</li> </ul>
<b>Valeur locative retenue :</b>	
Valeur locative au m <sup>2</sup>	420 €
Surface pondérée	x 1 482 m <sup>2</sup>
<b>Valeur locative globale</b>	<b>622 440 €</b>
Valeur locative unitaire	1 200 €
Nombre d'emplacements	x 30
<b>Valeur locative globale</b>	<b>36 000 €</b>
<b>VALEUR LOCATIVE GLOBALE</b>	
Partie Commerce	622 440 €
Partie Parkings	+ 36 000 €
<b>Valeur locative globale</b>	<b>658 440 €</b>
<b>arrondis à 658 000 €</b>	

*Valeur retenue sous réserve du report éventuel de l'accession à la bailleuse des travaux d'amélioration financés par la locataire et dont l'existence ne nous est pas connue (article R 145-8 du Code de Commerce).*

## 9. CONCLUSION

---

La valeur locative actuelle des locaux dont sont propriétaire la SCI MICHEL THOMAS et locataire la société LA PLATEFORME à PARIS (75019), 220 boulevard de la Villette est estimée à 658 000 € pour fixation du loyer en renouvellement de bail au 15 juin 2022, aux conditions définies à l'article L 145-33 du Code de Commerce.

PARIS, 23 mai 2022



**Raphaël GARRAUD**

*Expert immobilier près la Cour d'Appel de Paris*

*Toutes réserves sont émises sur les éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier la présente estimation. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité, aucune procédure pendante n'étant connue dans le présent dossier.*