LA PLATEFORME DU BATIMENT

VALEUR VENALE

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 vénale

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. **METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE** **28**

9. **ETAT DU MARCHE DE L'INVESTISSEMENT** **29**

10. **VALEUR VENALE DES LOCAUX** **30**

10.1. VALEUR LOCATIVE STATUTAIRE 30
10.2. REVENU A CAPITALISER 34
10.3. TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIER 34
10.4. VALEUR VENALE ACTUELLE 35

11. **CONCLUSION** **36**

1. MISSION

Estimation de la valeur vénale actuelle des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS consistant en des surfaces commerciales louées à la société LA PLATEFORME situés à PARIS (75019), 220 boulevard de la Villette.

La présente estimation est arrêtée sous les réserves qui tiennent :

- à l'absence de diagnostic technique approfondi de l'état de l'immeuble,
- au défaut d'étude de la situation administrative des locaux,
- plus généralement, à tous éléments qui ne nous auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier notre estimation.

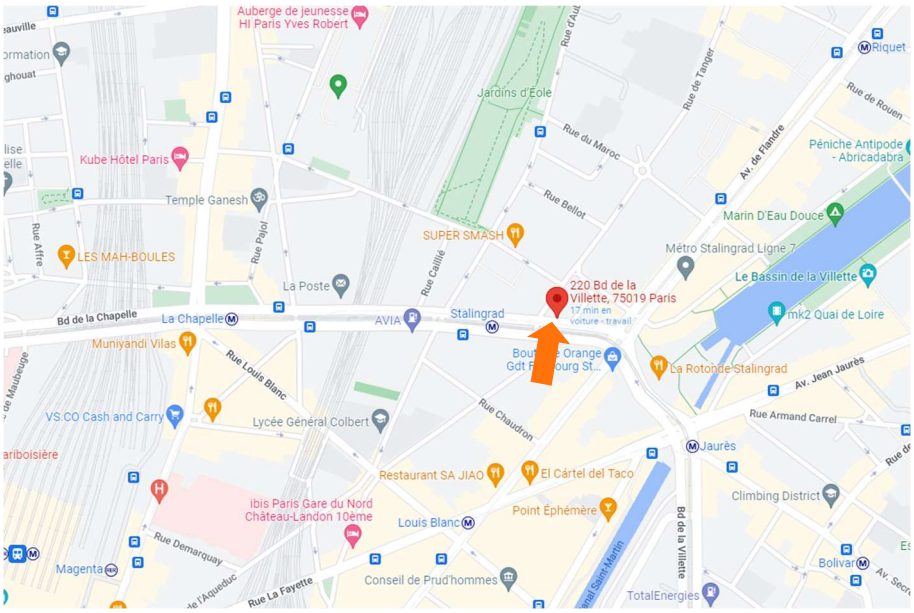
Elle est susceptible de corrections au titre de coûts de travaux d'entretien ou de mise aux normes éventuels dont le chiffrage est hors notre domaine de compétence.

Elle est enfin réalisée en tenant compte des conditions locatives en vigueur.

2. VISITE DES LOCAUX

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

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE



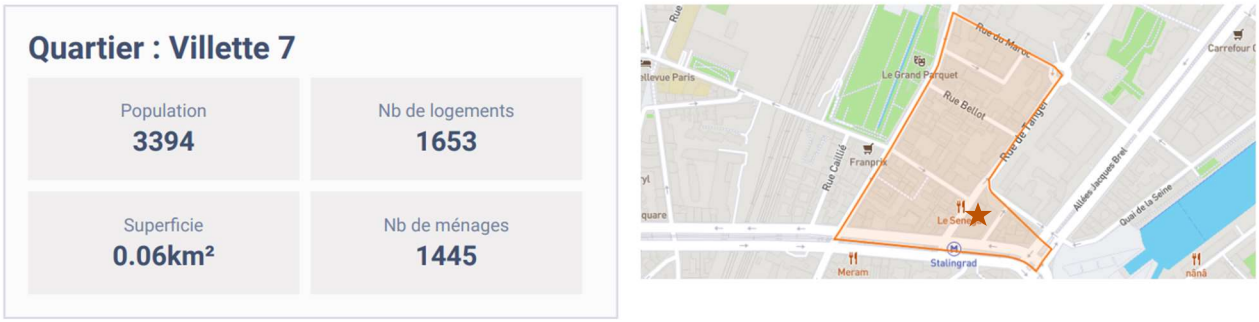
220 boulevard de la Villette - PARIS (75019)

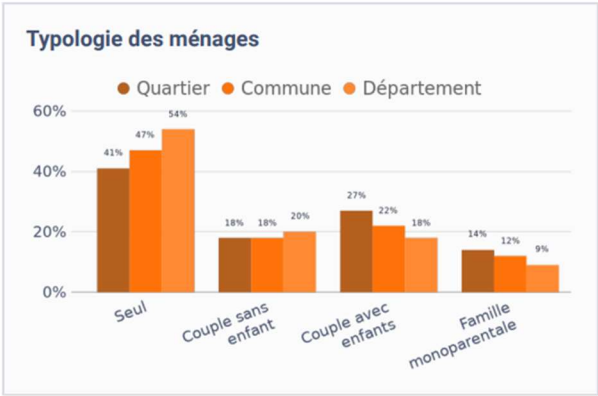
STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres

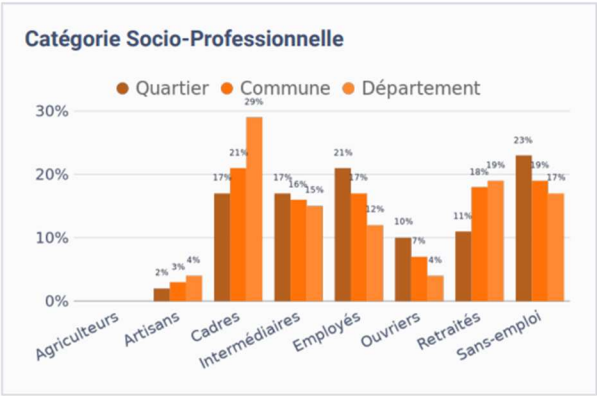
STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin

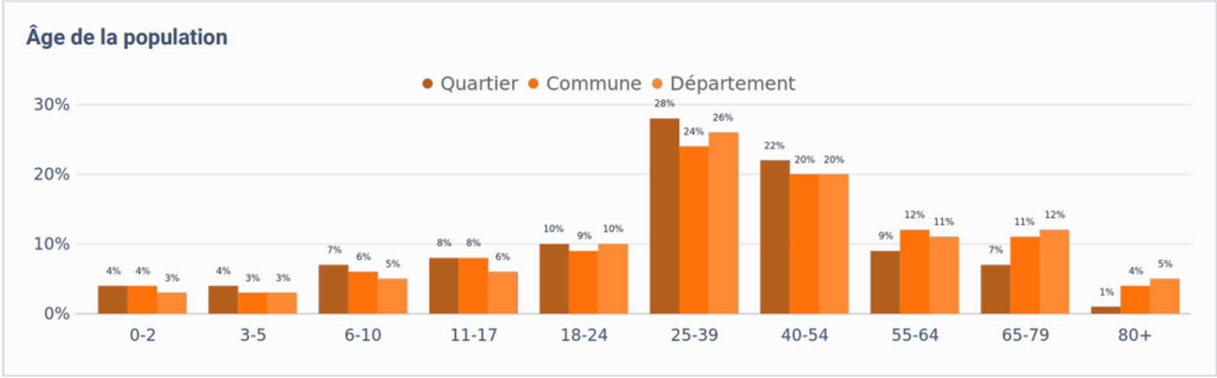
Parking au sein même de l'immeuble

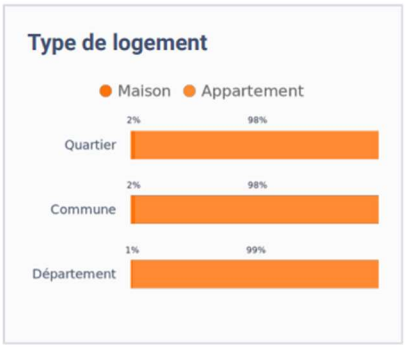
- Secteur résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification
- Quartier dit de la « Villette 7 » dont les principales caractéristiques sont les suivantes (source Immo-data) :

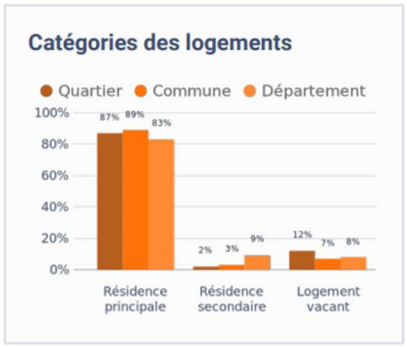


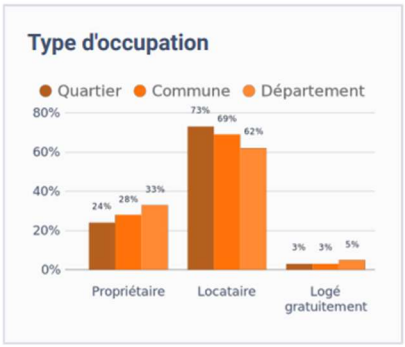


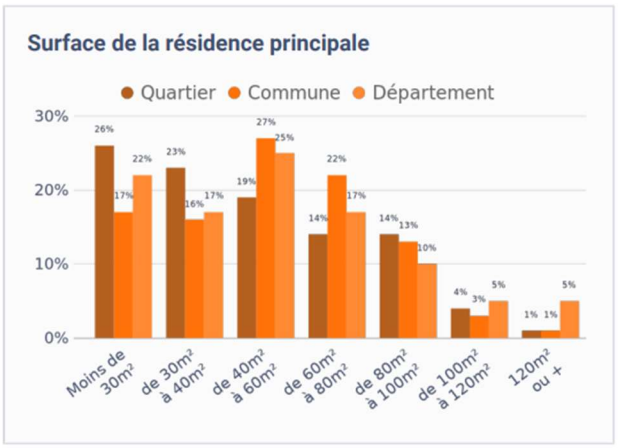


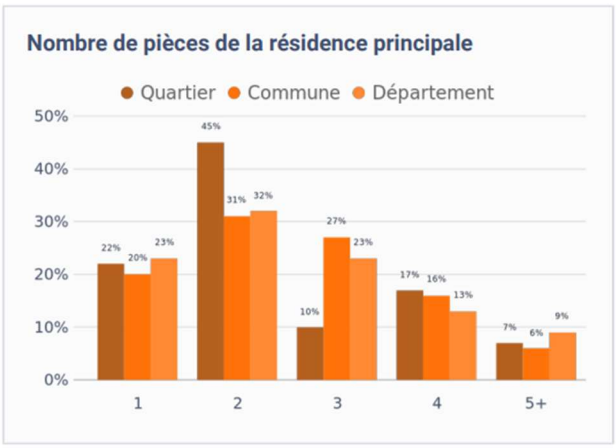












- Boulevard de la Villette : longue artère qui relie la rue La Fayette à la rue du Faubourg du Temple
- Axe doté d'un fort trafic routier : deux voies de part et d'autre d'un terre-plein central
- Section de l'artère voisine du carrefour formé par l'avenue de Flandre, la rue Lafayette et l'avenue Jean Jaurès à proximité du bassin de la Villette
- Commercialité principalement constituée de commerces indépendants destinés aux nombreux résidents du secteur (restaurants/cafés, 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 m² :

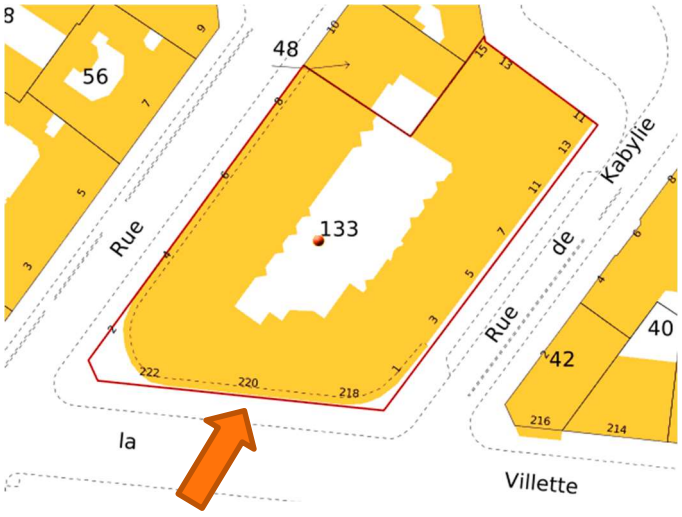
Parcelle N°0133

Référence	Préfixe	Section	Numéro
75119000AA0133	000	AA	0133

Surface parcelle	Surface libre	Bâtiments
1772m²	422m²	1

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
76.2%

N° bâtiment	Type	Surface
1	Bâti dur	1350m²



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 2ème étage).

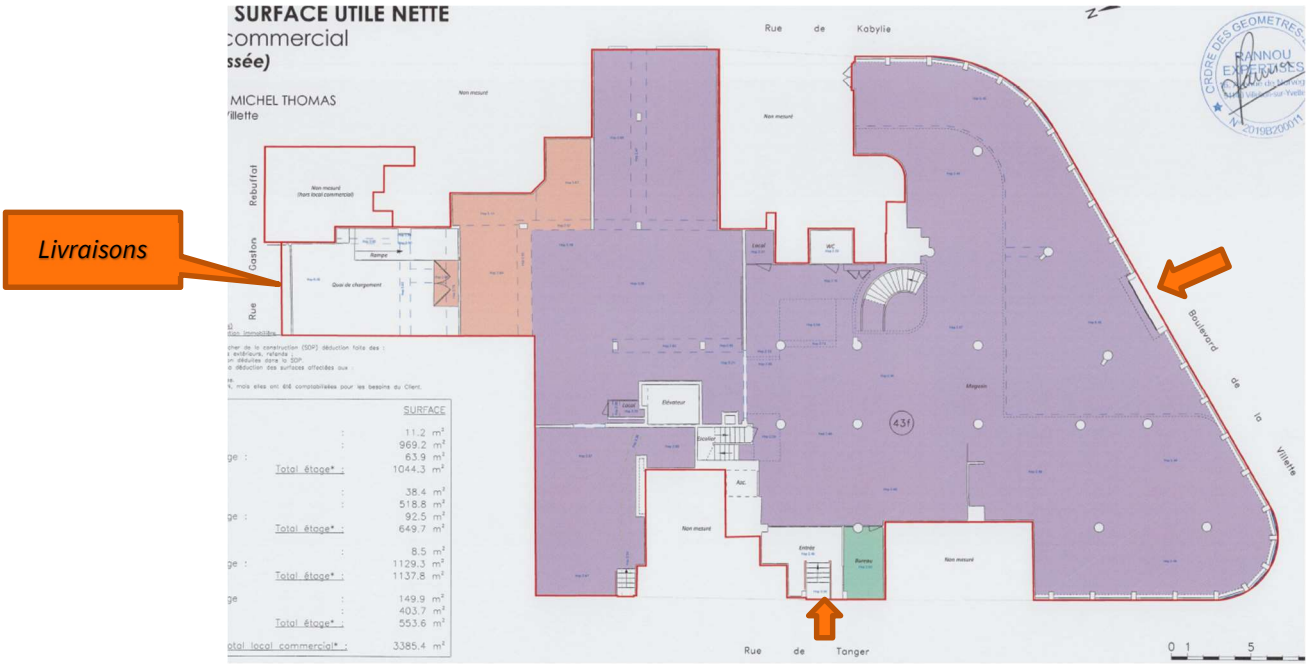
Les locaux ouvrent également sur la rue Gaston Rebuffat : on y trouve l'accès au parking (véhicules légers et petits utilitaires) ainsi qu'un accès livraisons/emport de marchandises accessible aux gros porteurs (la rue formant un coude à cet emplacement avec petite voie permettant la manœuvre des camions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

Accès parking

Aire de livraisons/emport de marchandises

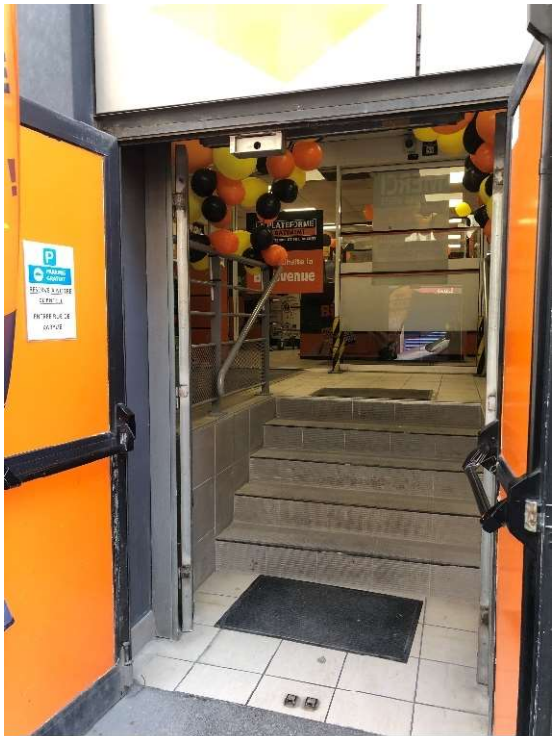
Au rez-de-chaussée :

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 :

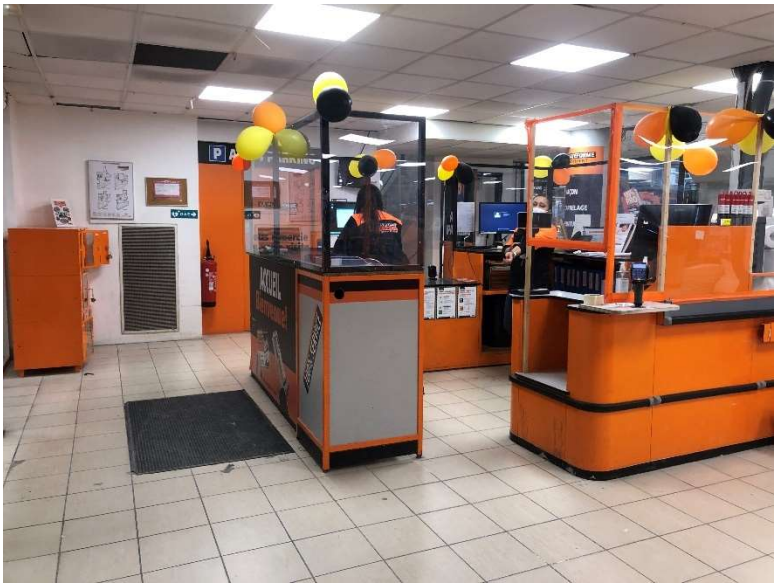
- ascenseur qui relie les deux niveaux de sous-sols, rez-de-chaussée et premier étage (accès parking) avec escalier

- 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.

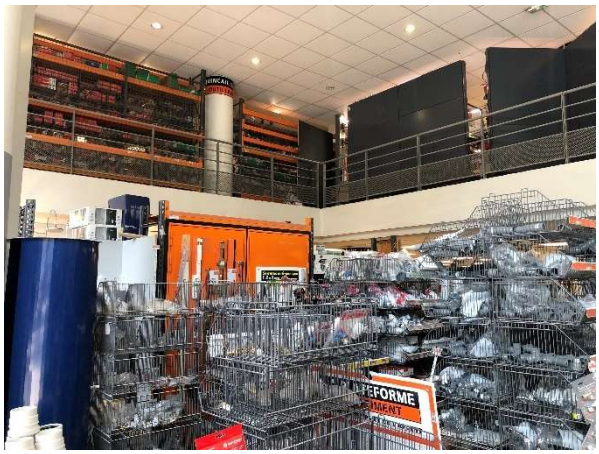
- entrée avec escalier depuis la rue de Tanger qui commande une vaste zone de vente en triple exposition pour partie de grande hauteur

Lignes de caisses

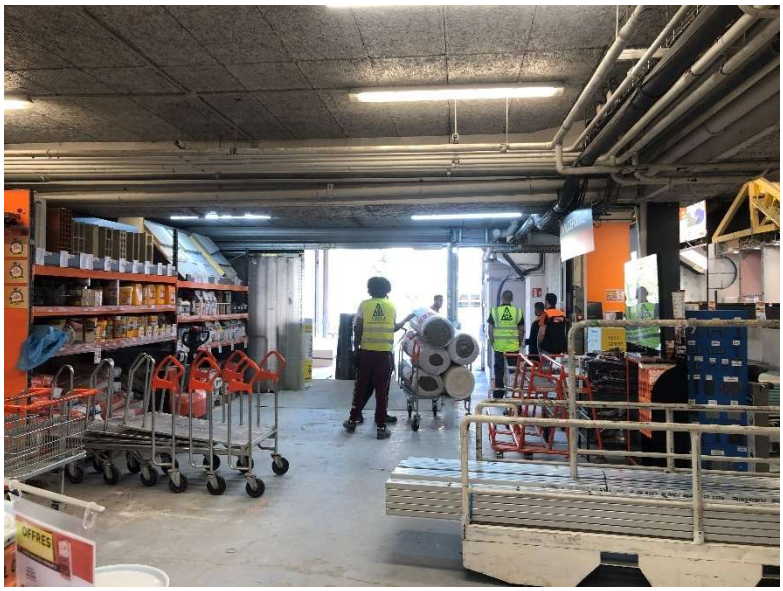


Zone de vente

Partie de zone de vente en double hauteur

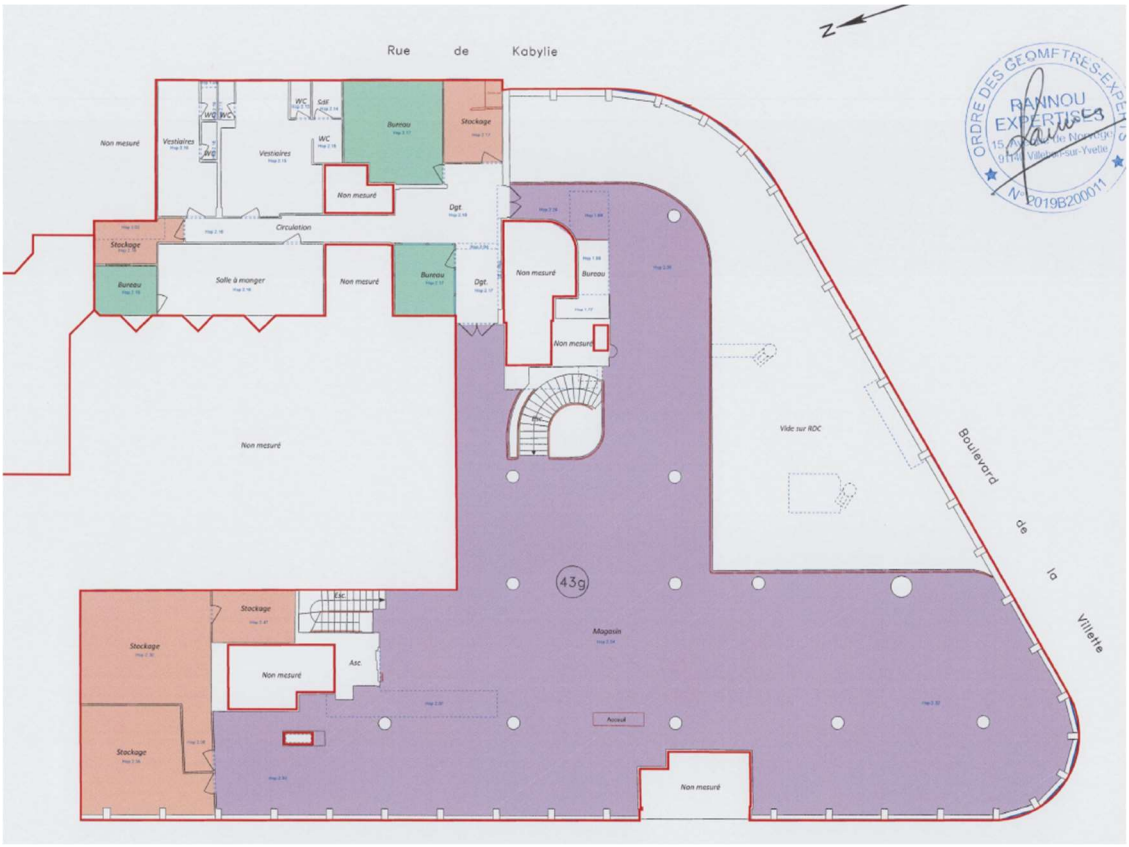


- bureau éclairé sur la rue de Tanger
- sanitaires
- local informatique
- espace de stockage (mentionné comme tel aux plans mais également accessible à la clientèle) qui ouvre sur l'aire de livraisons avec quai niveleur et rampe.

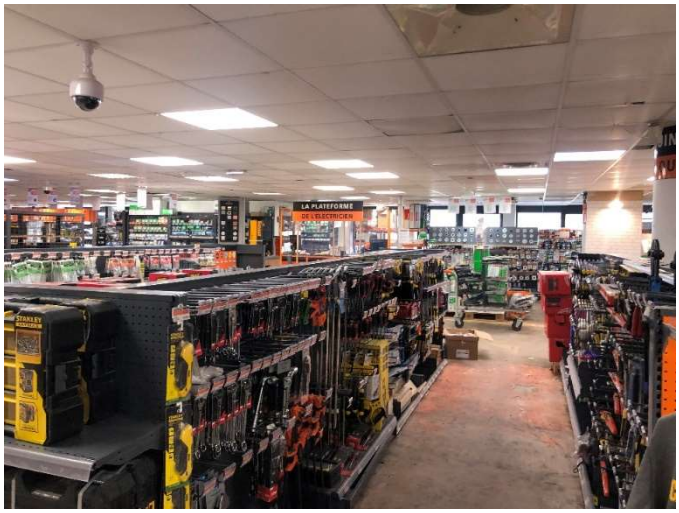


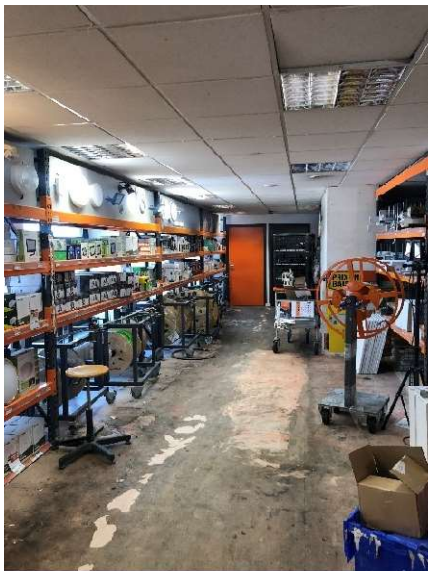
Accès livraisons avec quai niveleur

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…

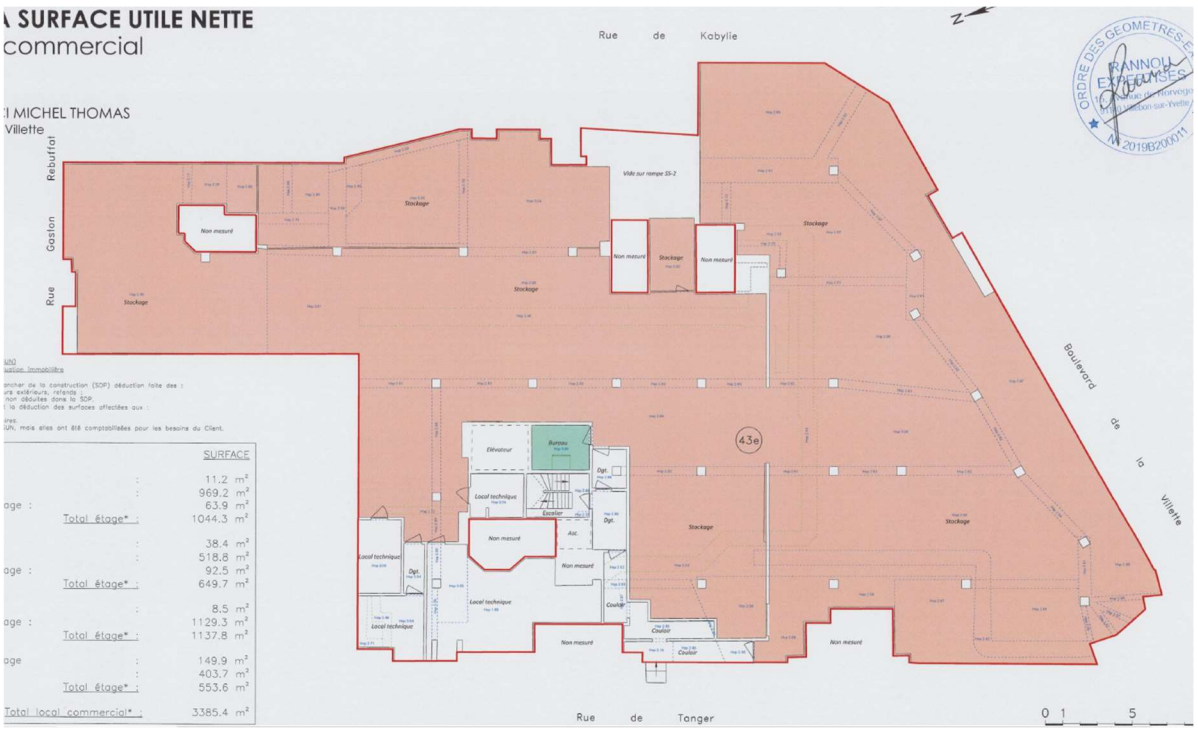
Vestiaires

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.

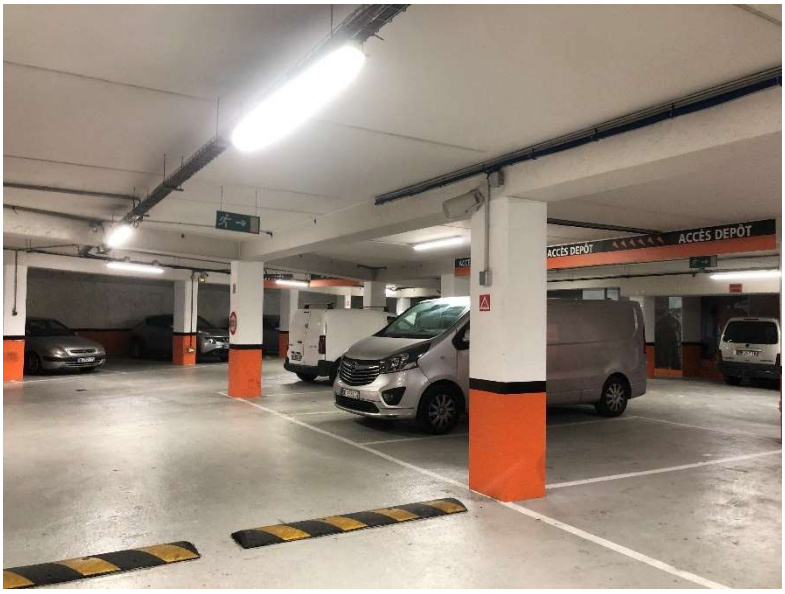
Stockage

Locaux techniques

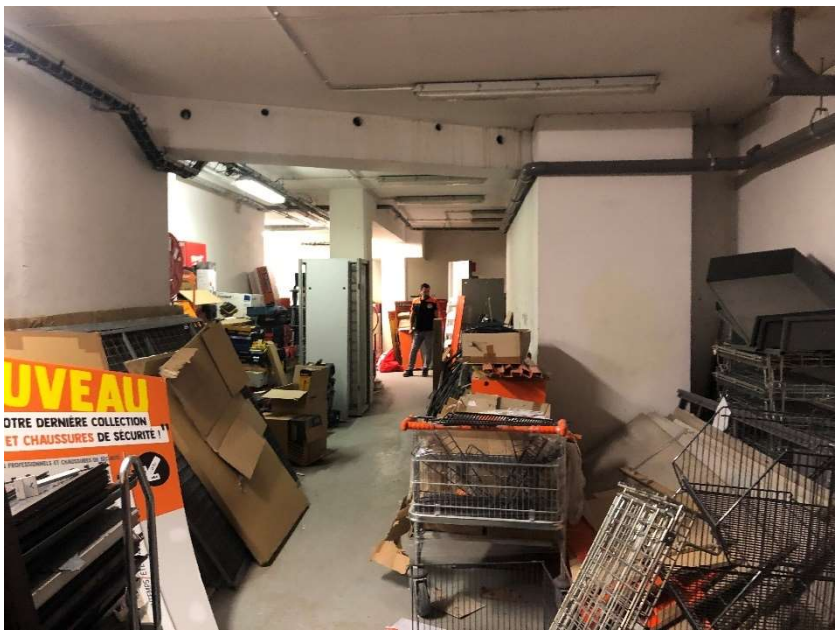
Au deuxième sous-sol :

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 3ème 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 (5ème édition – mars 2017 mise à jour au 11 novembre 2019).

Les surfaces des locaux constituent un volume commercial important (2 981,70 m²) auquel cette Charte impose d'appliquer les règles propres aux « moyennes surfaces » (surface comprise entre 600 m² et 3000 m²).

Niveau-Nature	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Rez-de-chaussée			
Zone de réception de clientèle	1 033,10	1,00	1 033,10
Annexes diverses	11,20	0,30	3,36
Sous-total	1 044,30	-	1 036,46
Premier étage			
Zone de réception de clientèle	518,80	0,50	259,40
Annexes diverses	130,90	0,20	26,18
Sous-total	649,70	-	259,40
Premier sous-sol			
Stockage et annexes	1 137,80	0,15	170,67
Sous-total	1 137,80	-	170,67
Deuxième sous-sol			
Stockage et annexes	149,90	0,10	14,99
Sous-total	149,90	-	14,99
Total des surfaces	2 981,70	-	1 481,52
Surface totale pondérée arrondie à			1 482 m²

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 Villette, 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 1er sous-sol de 1 263 m2

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

- au 2ème 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 resterons 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 règlementaires.

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

8. METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE

Les locaux font l'objet d'un bail soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce.

Ils sont valorisés par capitalisation du revenu locatif net en appliquant un taux de rendement immobilier approprié.

Le taux de rendement est choisi en tenant compte :

- du potentiel de réversion du revenu
- de la qualité architecturale de l'immeuble et de son implantation
- du marché de l'investissement
- des conditions d'accès au crédit
- des coûts futurs qui pourraient grever ce revenu
- des critères de liquidité et des facteurs de risque propres au produit immobilier considéré.

Il est procédé à un recoupement par comparaison au mètre carré utile avec des cessions de commerces du secteur.

9. ETAT DU MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

La présente estimation s'inscrit dans un environnement économique fragilisé par la crise sanitaire.

En France, l'année 2021 s'est terminée dans un contexte de reprise économique avec un PIB en croissance de 6,7 %.

Dans ce contexte particulier, le volume global des investissements immobiliers en murs de commerces a atteint 3,1 milliards d'euros en 2021 (-30% en volume par rapport à 2020).

Le début de l'année 2022 est marqué par le retour des investissements en matière de commerce (1,3 milliards d'euros enregistrés au 1er trimestre 2022), cette très belle performance étant toutefois dynamisée par des transactions d'envergure (cession de 50 % du centre commercial Carré Sénart ou encore le portefeuille Fast composé de 37 restaurants Burger King/Quick, opérations d'externalisations…).

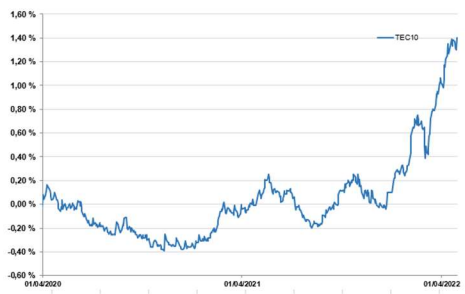
En dépit du ralentissement de l'économie mondiale, l'investissement en immobilier commercial et d'entreprise est toujours porté par le faible rendement du marché obligataire et l'afflux de liquidités.

Ce type d'investissement concilie en effet recherche de rendement et risque limité.
Le marché de l'investissement immobilier est toujours caractérisé par :

- l'importance des capitaux à investir par les collecteurs d'épargne institutionnels, français et étrangers, ce qui opère une pression sur les taux de rendement,
- la préférence des investisseurs professionnels pour des actifs constitués d'immeubles entiers qui ne sont pas soumis au régime de la copropriété, exception faite des murs de commerces très bien situés ou des bureaux « prime »,
- des conditions d'accès au crédit encore favorables avec une reprise des taux financiers de base mais qui demeurent à des niveaux encore faible.

Taux de l'échéance constante à 10 ans (TEC10)

valeurs quotidiennes



Le volume des capitaux à investir et la maîtrise des taux d'emprunt se traduisent par une pression sur les taux de rendement immobiliers, spécialement lorsque les actifs sont sécurisés à la fois par la qualité de l'emplacement et celle du locataire.

Les actifs en nature de commerce sont des produits toujours recherchés par les investisseurs et les utilisateurs, les décotes tenant essentiellement au caractère secondaire des implantations et au statut en copropriété.

Le type d'actif immobilier considéré, situé sur un site d'active commercialité au sein d'un immeuble en multipropriété est de nature à drainer plutôt des foncières et investisseurs privés, utilisateurs, que les grands investisseurs.

Dans ce contexte, les taux de rendement « prime » pour les commerces sont actuellement de 3% et certaines grandes structures de la transaction anticipent un retour aux taux pré-covid dès la fin de l'année 2022 :

Evolution comparée des taux prime au T1 2022 (source CBRE)

10. VALEUR VENALE DES LOCAUX

Il y a lieu de déterminer la valeur locative statutaire des locaux pour mesure du potentiel de réversion du revenu.

10.1. VALEUR LOCATIVE STATUTAIRE

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 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.

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

Prix de marché

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m² pondéré
7, rue Oscar Roty 75015 Paris	**CAJOO** *Alimentation livrée à domicile*	660	01/06/2021	354
58, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	**ORANGE THEORY FITNESS** *Salle de sport*	611	2020	409
Surface non pondérée				
51, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris	**CLIMB UP** *Salle de sport*	635	2020	500
Pondération transaction				
39, avenue de la République 75011 Paris	**BIOCOOP** *Supermarché bio*	267	10-2019	449 / 709 (a)
123, avenue de France 75013 Paris	**GIBERT JOSEPH** *Librairie*	1 579	05-2019	570
6, boulevard de Clichy 75018 Paris	**VERTICAL'ART** *Salle de sport*	839	01/03/2019	602
4, boulevard de la Bastille 75012 Paris	**TRUFFAUT** *Jardinerie*	1 307	2019	459
147, rue Cardinet 75017 Paris	**FITNESS PARK** *Salle de sport*	843	2019	439
Surface non pondérée				
57, rue de Grenelle 75007 Paris	**CARREFOUR CITY** *Alimentation*	565	20/06/2018	774

25, rue Yves Toudic 75010 Paris	**RB2L** *Evènementiel*	1 711	02-2018	409
Surface non pondérée				
17, rue de Mont-Louis 75011 Paris	**BASIC FIT** *Salle de sport*	2 085	01/09/2017	360
Surface non pondérée				
29, avenue de Wagram 75017 Paris	**MAISONS DU MONDE** *Equipement de la maison*	763	31/08/2017	682 / 911 (a)
73, boulevard Haussmann 75008 Paris	**AROMA-ZONE** *Cosmétiques*	510	01/04/2017	686
181, avenue Victor Hugo 75016 Paris	**CARREFOUR MARKET** *Supermarché*	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 m² pondéré
10, place de la République 75011 Paris	**GO SPORT** *Articles de sport*	1 858	01/01/2020	700
108-110, avenue de Wagram 75017 Paris	**LA POSTE** *Services postaux et bancaires*	457	12-2018	608
Local exploité sous deux baux				
2B, rue des Taillandiers 75011 Paris	**BADABOUM** *Discothèque*	401	01/10/2018	549
1, avenue de la République 75011 Paris	**DARTY** *Electroménager*	2 075	01/01/2018	490
10, place de la République 75011 Paris	**CMG** *Salle de sport*	723	01/10/2017	569
100, rue Saint-Lazare 75009 Paris	**CELIO** *Prêt-à-porter*	515	01/02/2016	675

Fixations judiciaires

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m² pondéré
103, boulevard Beaumarchais 75003 Paris	**FRANPRIX** *Supermarché*	352	01/11/2021	380
3, rue Pierre Demours 75017 Paris	**CARREFOUR MARKET** *Supermarché*	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.

+	-
+ situation favorable au sein d'un quartier résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification + implantation sur un axe passant en sortie immédiate de métro + très large linéaire de façade (61,20 mètres) en double hauteur et triple exposition + grand volume rare susceptible d'acceuillir ce type d'actvitiés à PARIS intra-muros + locaux fonctionnels avec liaisons par ascenseur et monte-charge + 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 son rares et régulièrement saturés + présence d'une aire de livraisons/emport de marchandises accessible aux gros porteurs avec voie dédiée et quai de déchargement + destination contractuelle plus valorisante que celles de vente des produits alimentaires ou d'activtiés sportives/loisirs/culturelles + faculté de céder le droit au bail et sous-location autorisées aux sociétés du groupe de la locataire	- environnement géographique qui présente des problèmes d'insécurité - 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) - 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 règlementaires

Valeur locative retenue :		
Valeur locative au m²		420 €
Surface pondérée	x	1 482 m²
Valeur locative globale		622 440 €
Valeur locative unitaire		1 200 €
Nombre d'emplacements	x	30
Valeur locative globale		36 000 €
VALEUR LOCATIVE GLOBALE		
Partie Commerce		622 440 €
Partie Parkings	+	36 000 €
Valeur locative globale		**658 440 €**
	arrondis à	658 000 €

Cette valeur locative est légèrement inférieure au loyer actuellement appelé de 662 583,88 €.

La locataire serait ainsi fondée à solliciter le déplafonnement du loyer en renouvellement de bail à la valeur locative appréciée à 658 000 € et qu'il y lieu de retenir pour détermination du revenu.

10.2. REVENU A CAPITALISER

Il est d'usage en matière d'investissement de capitaliser un revenu net.

On retiendra une décote forfaitaire au titre des coûts supposés maintenus à la bailleresse de **10** % compte-tenu de ce qu'est transféré à la locataire l'impôt foncier, le coût des travaux de mise aux normes éventuellement prescrits par l'Administration, la bailleresse ne conservant à sa charge que les travaux de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, les honoraires de gestion et le coût du ravalement.

Il vient un revenu net de :

658 000 €	x	90%	=	592 200 €

10.3. TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIER

Le taux de rendement immobilier à appliquer au revenu net des locaux est apprécié comme suit :

- taux financier de base (OAT à 10 ans) actuellement de 1,43 % et 1,44% de moyenne sur un moins glissant : retenu pour **1,45.**

- prime d'illiquidité : le marché de l'investissement de ce type d'actifs, soumis au régime de la multipropriété est peu susceptible d'intéresser des investisseurs institutionnels et foncières importantes mais conserve une forte demande pour des utilisateurs ou foncières privées compte-tenu de son emplacement sur un site de commercialité élevée.

  Le format des locaux, s'il est attractif pour un utilisateur, peut en revanche réduire un peu la profondeur du marché pour les investisseurs.

  Dans la fourchette habituelle de 1 à 3, on retiendra **2.**

- prime de risque : elle est ici retenue en tenant compte de ce qu'est capitalisé un revenu issu d'une valeur locative statutaire en deçà du loyer contractuel. Il subsiste un aléa sur le quantum exact de cette valeur locative.

  On doit également considérer la bonne qualité de signature de la locataire s'agissant d'une entreprise adossée à un groupe d'envergure (SAINT-GOBAIN).

On retiendra, dans la fourchette de 0,5 à 3, une prime de risque de **1,5**.

Soit à retenir un taux de rendement de 4,95 % arrondi à **5%** pour anticiper la hausse des taux.

10.4. VALEUR VENALE ACTUELLE

$$\frac{592\,200\,€ \times 100}{5{,}00} = 11\,844\,000\,€$$

Soit hors droits : $\frac{11\,844\,000\,€}{1{,}075} = 11\,017\,674\,€$

arrondis à **11 020 000 €**

Cette valeur représente un prix unitaire au mètre carré utile de :

11 020 000 € / 2 981,70 m² = **3 696 €**

Elle se trouve légèrement en dessous de la fourchette des cessions de commerces observées depuis 2018 pour des locaux de surfaces supérieures à 500 m² majoritairement dans l'est parisien :

Date de mutation	Adresse		Occupation	Loyer/ Px de vente	Surface en m²	Montant	Prix en € / m²
LOCAUX DE SURFACE SUPERIEURE A 500 M²							
17/12/2021	40 AVENUE DE FLANDRE	75019 PARIS	Bien Libre		586	2 085 000 €	3 558 €
22/09/2021	39 RUE DU SENTIER	75002 PARIS	Occupé par un tiers		831	5 500 000 €	6 618 €
30/06/2021	59 PASSAGE SAINTE-ANNE	75002 PARIS	Occupé par un tiers	*3%*	601	2 490 000 €	4 143 €
28/06/2021	91 RUE JEAN-PIERRE TIMBAUD	75011 PARIS	Occupation Mixte		573	3 500 000 €	6 108 €
21/05/2021	8 RUE SIMON LE FRANC	75004 PARIS	Bien Libre		750	4 800 000 €	6 400 €
21/12/2020	55 BOULEVARD DE CLICHY	75009 PARIS	Occupé par un tiers		1 712	8 356 000 €	4 880 €
27/07/2020	118 RUE LA FAYETTE	75010 PARIS	Occupé par un tiers		570	3 500 000 €	6 140 €
30/03/2020	54 RUE RAMBUTEAU	75003 PARIS	Occupé par l'acquéreur		913	2 208 075 €	2 418 €
03/12/2019	40 RUE BOTZARIS	75019 PARIS	Bien Libre		1 026	5 321 000 €	5 186 €
18/09/2019	8 RUE DU 8 MAI 1945	75010 PARIS	Occupé par un tiers	*4%*	513	2 875 000 €	5 604 €
11/04/2019	21 RUE DES FILLES DU CALVAIRE	75003 PARIS	Occupé par un tiers	*4%*	872	4 000 000 €	4 587 €
17/04/2018	39 RUE BOURET	75019 PARIS	Occupation Mixte		743	3 300 000 €	4 441 €
17/04/2018	39 RUE BOURET	75019 PARIS	Occupation Mixte		743	3 900 000 €	5 248 €
03/04/2018	63 AVENUE PARMENTIER	75011 PARIS	Bien Libre		629	3 925 000 €	6 240 €
13/07/2021	27 RUE DAVID D'ANGERS	75019 PARIS	Bien Libre		936	4 100 000 €	4 380 €
MOYENNE							5 063 €

Elle est également cohérente avec les cessions de commerces de surface supérieure à 1 500 m² si l'on tient compte du volume et des écarts liés aux implantations :

Date de mutation	Adresse		Occupation	Loyer/ Px de vente	Surface en m²	Montant	Prix en € / m²
LOCAUX DE SURFACE SUPERIEURE A 1 500 M² GEOGRAPHIQUEMENT DISPERSES							
20/10/2021	10 PLACE ÉTIENNE PERNET	75015 PARIS	Occupé par un tiers		4 587	14 400 000 €	3 139 €
15/07/2021	131 AVENUE GAMBETTA	75020 PARIS	Occupé par l'acquéreur		6 027	20 800 000 €	3 451 €
15/04/2021	160 AVENUE DE VERSAILLES	75016 PARIS	Occupé par un tiers		1 594	10 524 000 €	6 602 €
21/12/2020	55 BOULEVARD DE CLICHY	75009 PARIS	Occupé par un tiers		1 712	8 356 000 €	4 880 €
21/12/2020	129 RUE D'ALÉSIA	75014 PARIS	Occupé par un tiers		1 868	11 500 000 €	6 156 €
24/07/2020	4 RUE DUPLEIX	75015 PARIS	Occupé par un tiers	*8%*	1 506	5 000 000 €	3 320 €
13/02/2018	32 AVENUE DE SAINT-MANDÉ	75012 PARIS	Occupé par un tiers	*10%*	1 692	1 500 000 €	886 €
27/12/2017	98 RUE PETIT	75019 PARIS	Occupé par un tiers		1 828	7 315 000 €	4 001 €
27/12/2017	7 RUE DE TOLBIAC	75013 PARIS	Bien Libre		1 552	8 980 800 €	5 786 €
MOYENNE							4 247 €

Les références ci-dessus sont citées sous les réserves qui tiennent à ce que les conditions locatives de bon nombre de ces cessions sont inconnues.

11. CONCLUSION

Sous les réserves déjà énoncées en préambule, la valeur vénale actuelle des locaux à usage de commerce et loués à la société LA PLATEFORME dont est propriétaire la SCI MICHEL THOMAS à PARIS (75019), 220 boulevard de la Villette, est estimée à 11 020 000 €, en l'état des conditions d'occupation locatives actuelles.

Cette valeur s'entend à date, sans recherche de cession rapide et serait susceptible d'évolution dans le cadre d'une conjoncture atypique et hors contrainte ni situation de convenance.

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.