



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 :

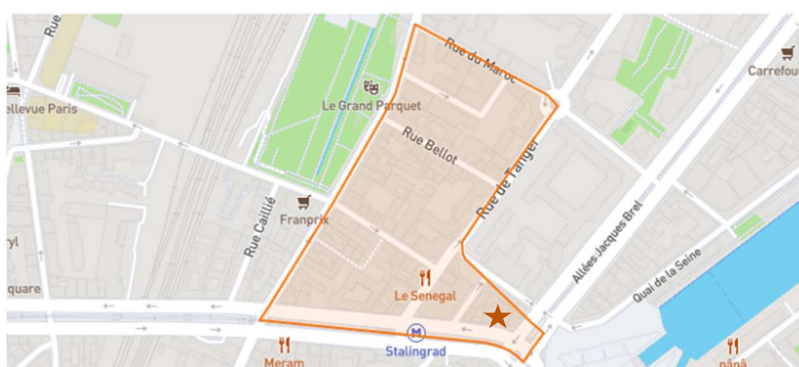
La SCI MICHEL THOMAS

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	33
10.3. TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIER.....	33
10.4. VALEUR VENALE ACTUELLE	34
11. CONCLUSION	35

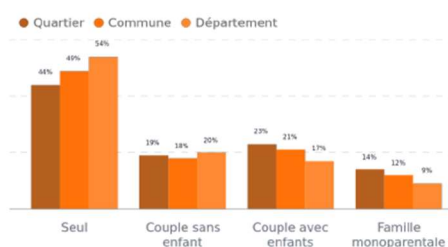
-  STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres
-  STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin
-  Parking au sein même de l'immeuble

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

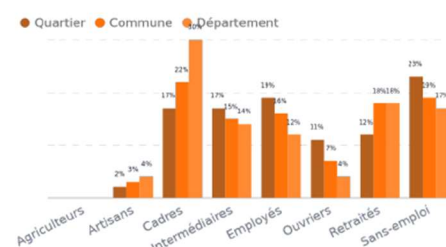


- quartier qui comptabilise 1455 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de sans-emploi au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement jeune (59% de la population ayant moins de 39 ans), la tranche d'âge 25-39 ans étant la plus représentée.

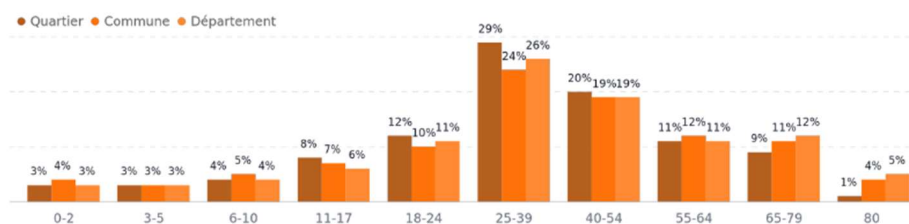
TYPLOGIE DES MÉNAGES



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



ÂGE DE LA POPULATION



- quartier constitué en majorité d'appartements anciens (68% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m² en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 10 ans ou plus.

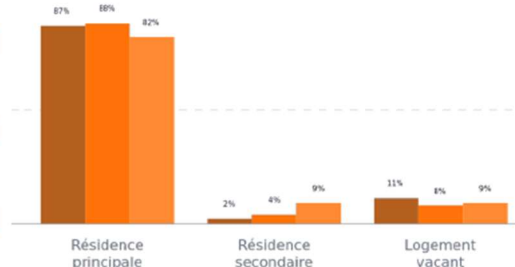
TYPE DE LOGEMENT

● Maison ● Appartement



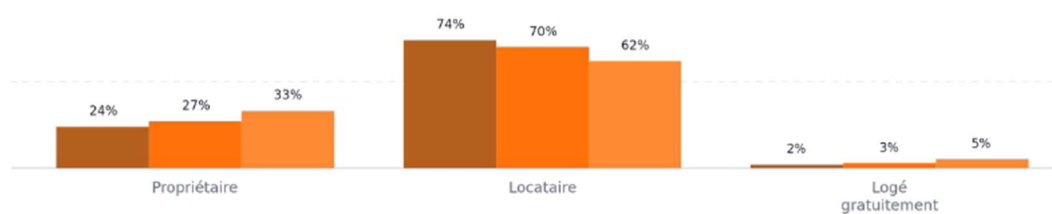
CATÉGORIES DES LOGEMENTS

● Quartier ● Commune ● Département

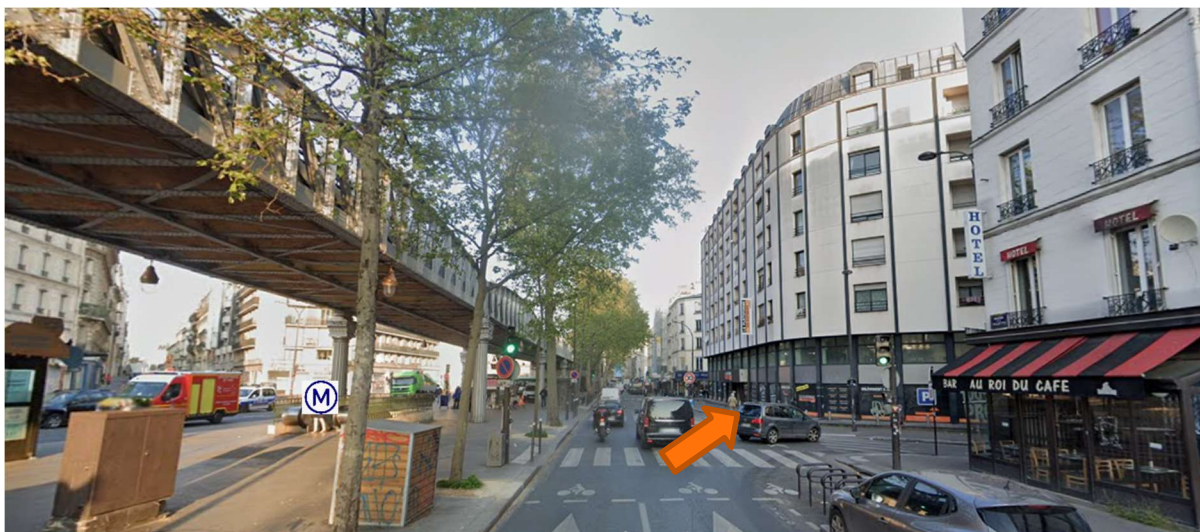


TYPE D'OCCUPATION

● Quartier ● Commune ● Département



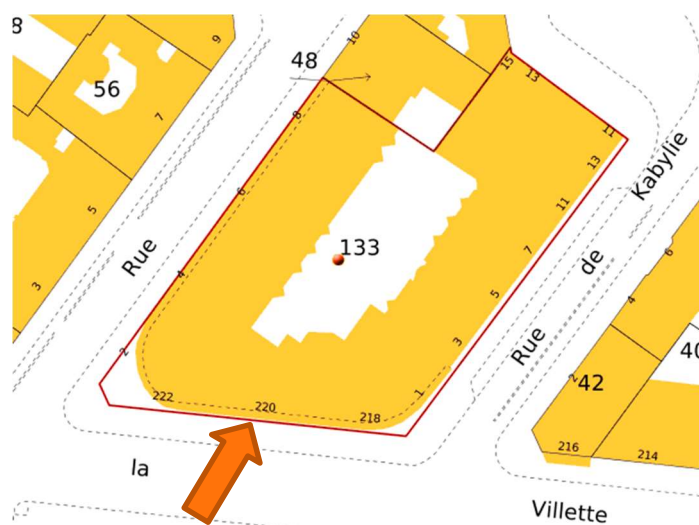
- Boulevard de la Villette : longue artère qui relie la rue La Fayette à la rue du Faubourg du Temple
- Axe doté d'un fort trafic routier : deux voies de part et d'autre d'un terre-plein central
- Section de l'artère voisine du carrefour formé par l'avenue de Flandre, la rue Lafayette et l'avenue Jean 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 m² :

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



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 :

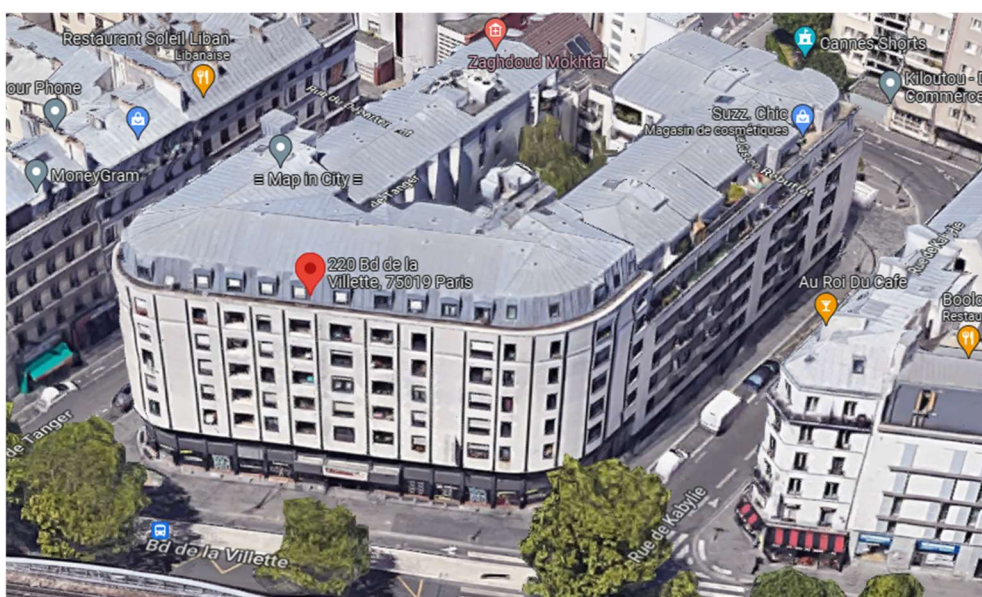
- comportant des poches de gypse antéludien,
- de surveillance et de lutte contre les termites,
- à risque d'exposition au plomb,
- de protection du commerce et de l'artisanat,
- d'incitation à la mixité habitat-emploi,
- non déficitaire en logement social,
- de renforcement du végétal.

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.

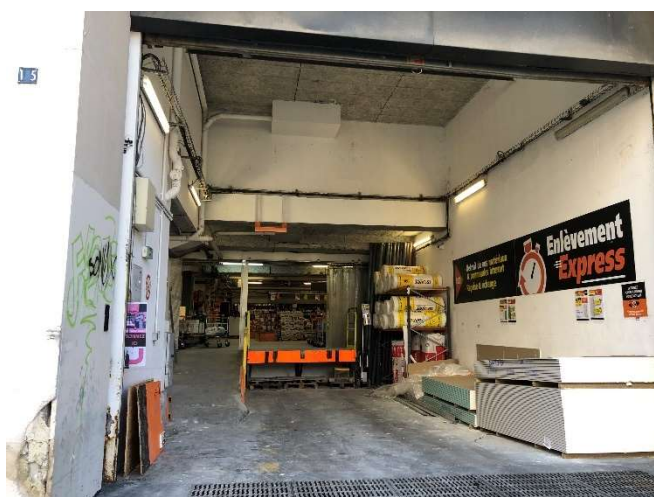
La visibilité est renforcée par la présence d'une enseigne drapeau au droit de la façade ouvrant sur le boulevard (au niveau du 2^{ème} étage).

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

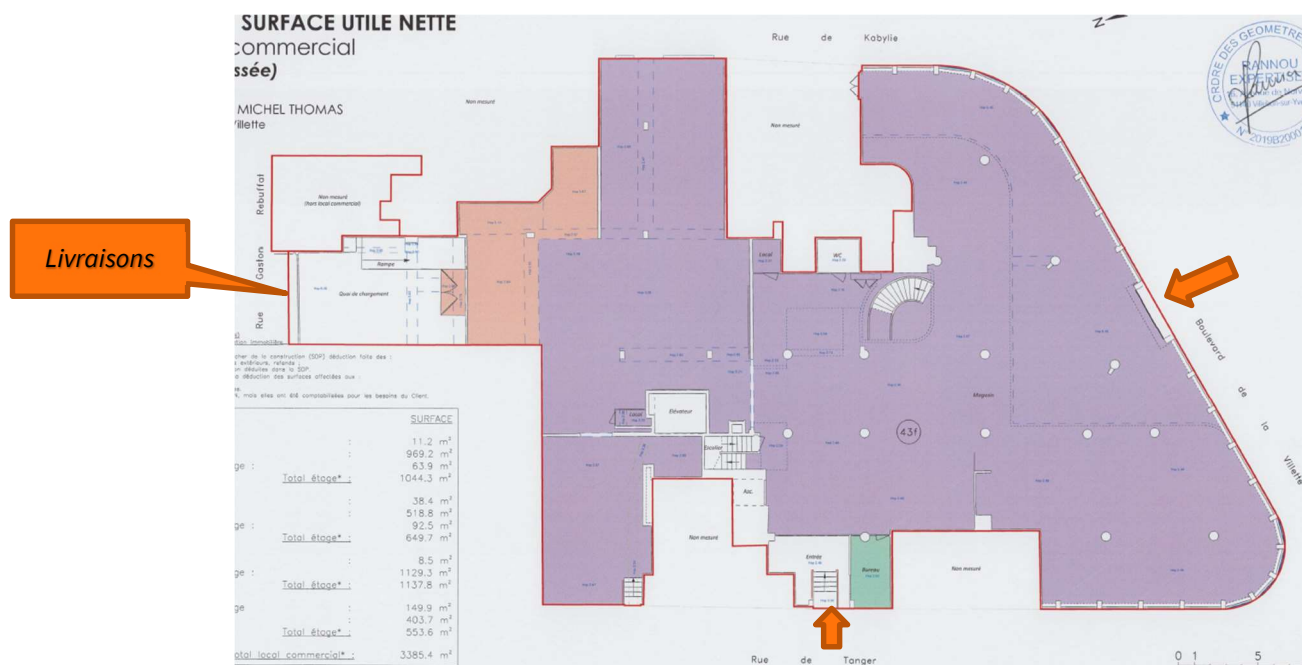


Aire de livraisons/emport de marchandises



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

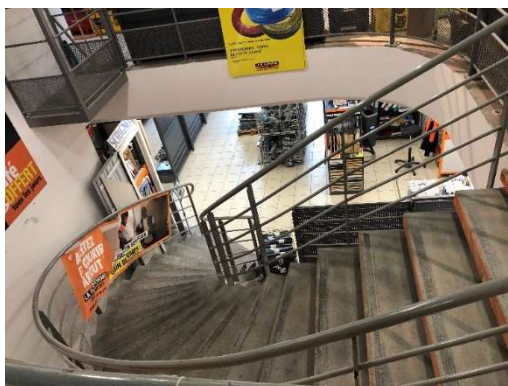


Les circulations verticales sont les suivantes :

- 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

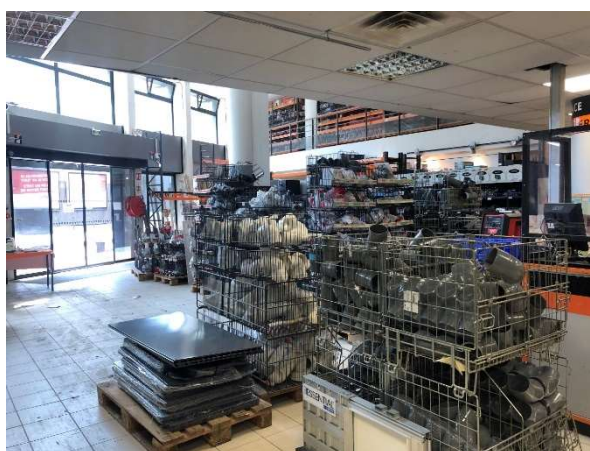
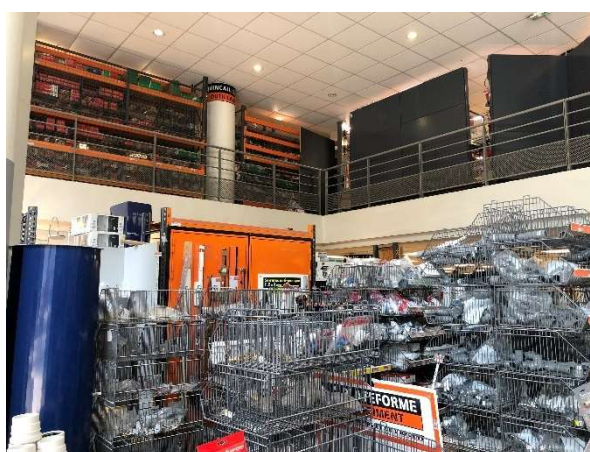
Lignes de caisses

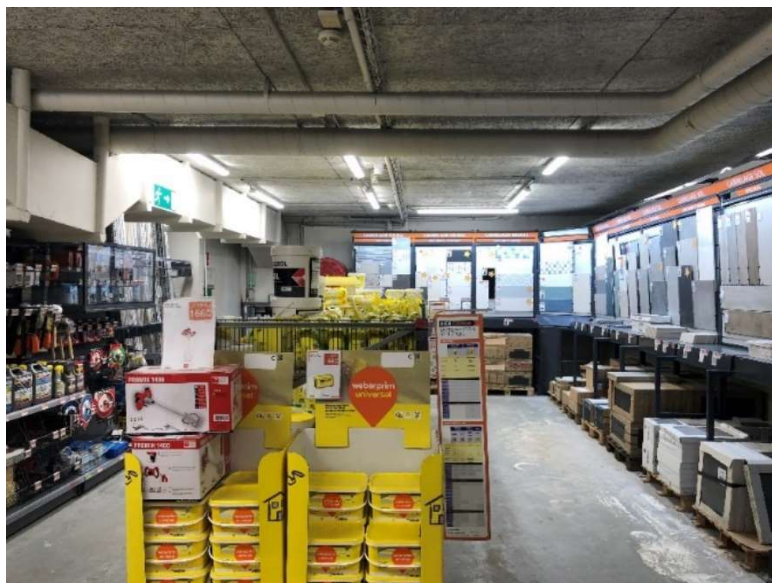


Zone de vente

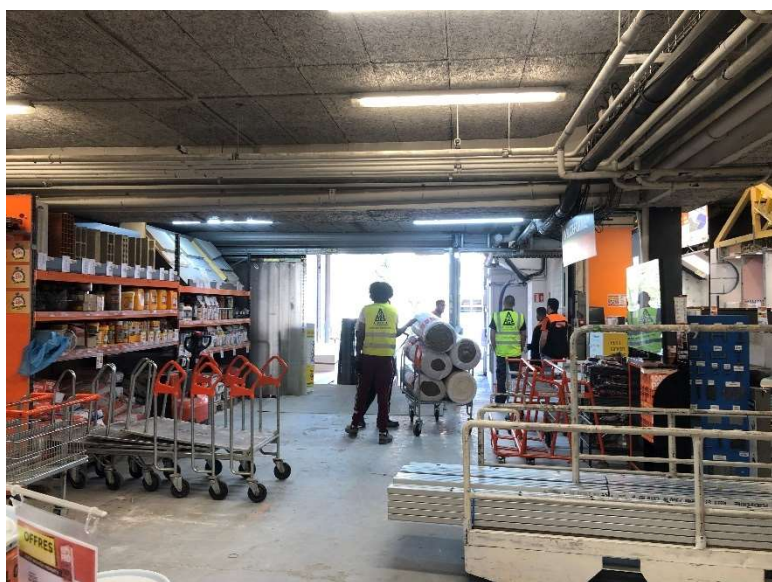


Partie de zone de vente en double hauteur

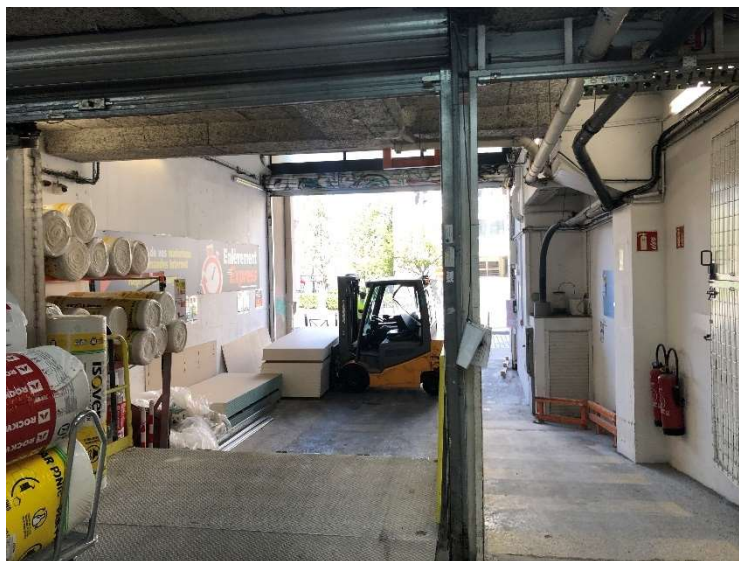




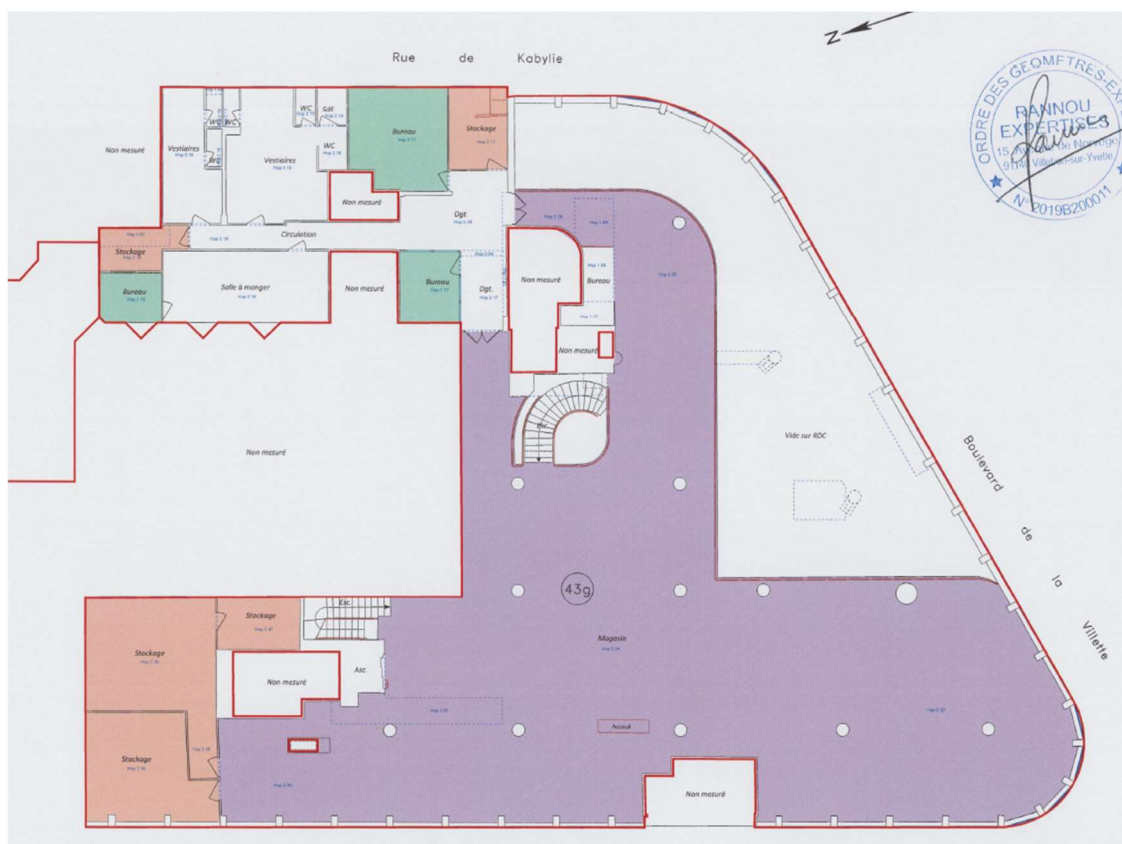
- bureau éclairé sur la rue de Tanger
- sanitaires
- local informatique
- espace de stockage (mentionné comme tel aux plans mais également accessible à la clientèle) qui ouvre sur l'aire de livraisons avec quai niveleur et rampe.



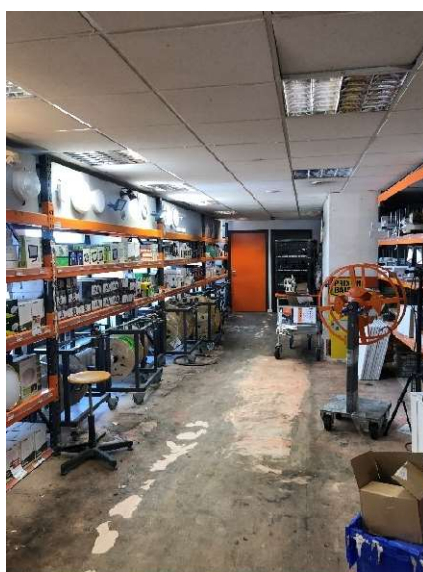
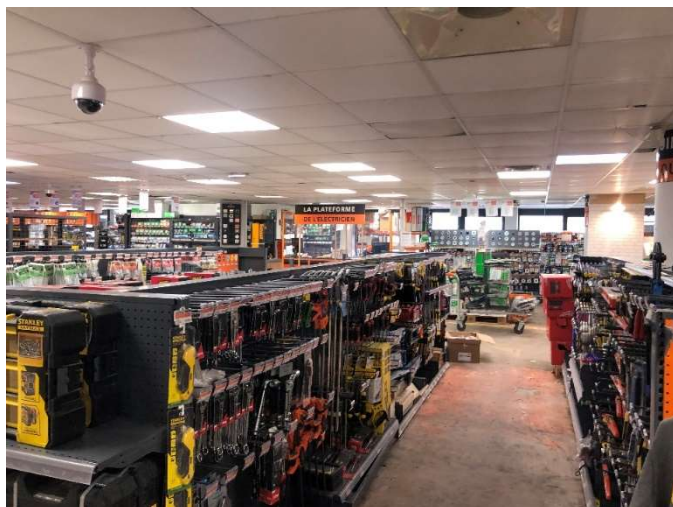
Accès livraisons avec quai niveleur



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

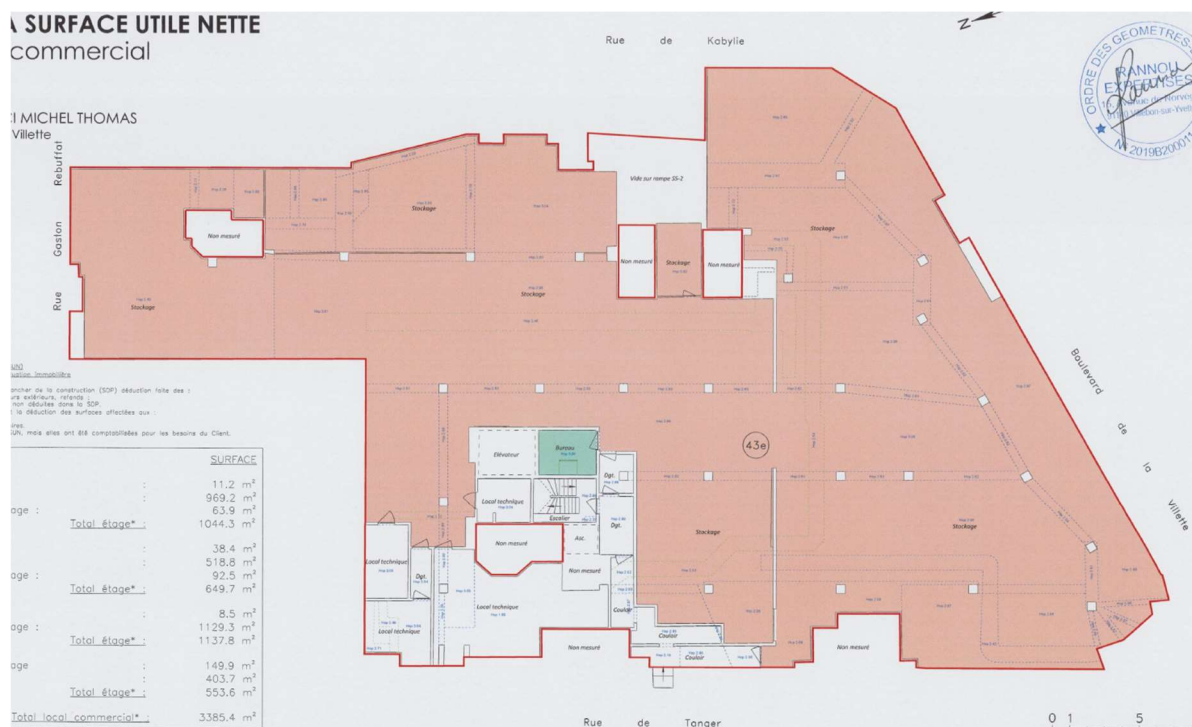


Salle de pause



- deux espaces de stockage.

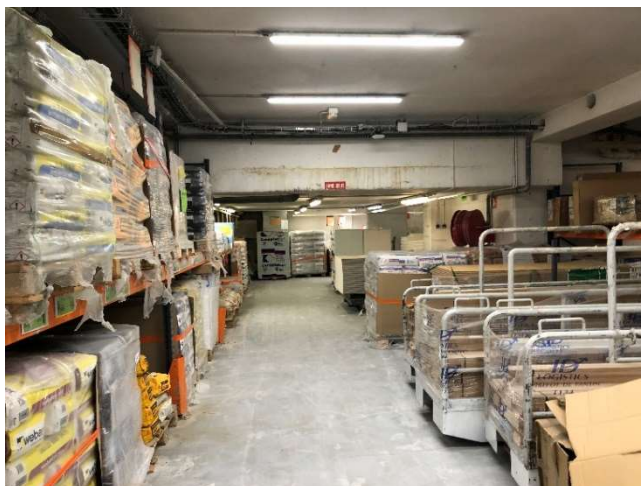
Au premier sous-sol :



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

Stockage





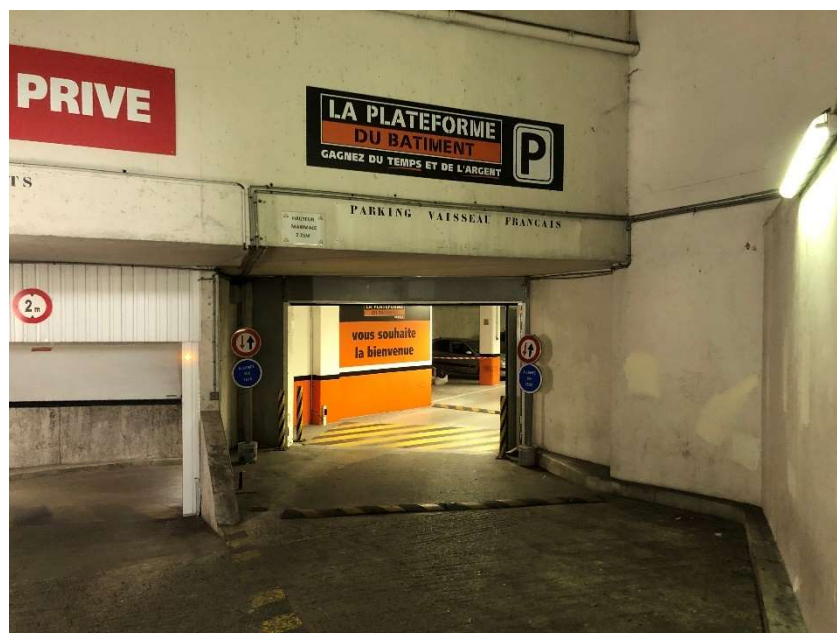
Locaux techniques



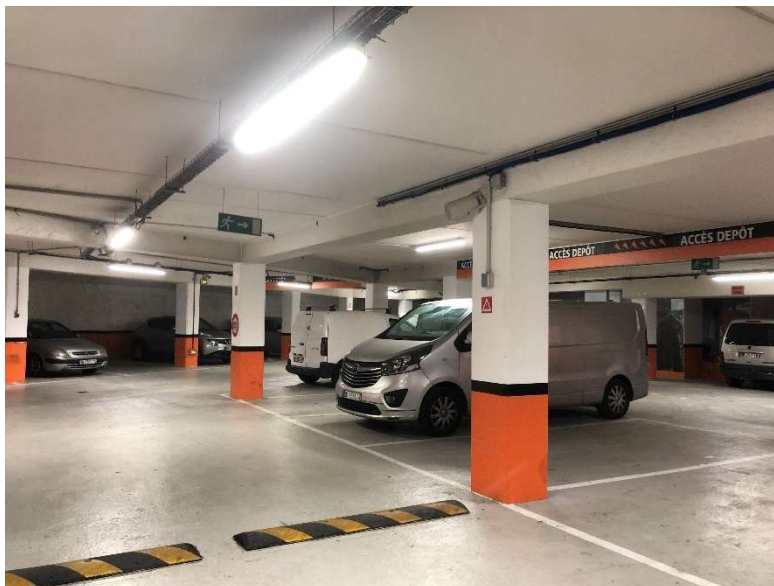
Au deuxième sous-sol :



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^{ème} catégorie selon arrêt administratif du 25 février 1998.

Il est relevé que sont à prévoir des travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement, lesquels ont été voté pour un budget global de 335 000 € selon PV du 8 mars 2024.

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^{ème} 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
<i>Sous-total</i>	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
<i>Sous-total</i>	649,70	-	259,40
Premier sous-sol			
Stockage et annexes	1 137,80	0,15	170,67
<i>Sous-total</i>	1 137,80	-	170,67
Deuxième sous-sol			
Stockage et annexes	149,90	0,10	14,99
<i>Sous-total</i>	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 26 juillet 2023 consenti par la SCI MICHEL THOMAS à la société LA PLATEFORME.
- **Durée :**
Neuf années à compter rétroactivement du 15 juin 2022, en renouvellement.
- **Loyer :**
Initialement fixé à 620 000 €. Actuellement appelé sur la base de 652 364,92 €.
- **Destination :**
« ...usage de vente de matériaux de construction, d'outillages professionnels, de vente de produits pour l'industrie, de produits de bâtiment, d'articles bricolage et équipement durable de la maison entrant dans le champ d'application de son objet social et activités connexes ou complémentaires ou imposées par la réglementation, et accessoirement de bureaux et parkings et ce, à l'exclusion de toute autre activité ou profession ».

- **Désignation :**

«

Dans un ensemble immobilier complexe à PARIS 19ème situé à l'angle des rues 6 et 8, rue de Tanger, 11 et 13, rue Gaston Rebuffat, 1-7, rue Kabylie et des 218, 220 et 222, boulevard de la Villette (ci-après « Ensemble Immobilier »), les locaux sont ainsi désignés :

- *Au rez-de-chaussée de 1070 m² accessible par le boulevard de la Villette, la rue de la Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat*
- *À l'entresol ou 1er étage de 785 m².*
- *Au 1er sous-sol de 1263 m².*

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

- *Au 2ème sous-sol de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessibles par la rampe de la rue Rebuffat.*

Soit une surface développée de 3.276 m² environ (hors surfaces de parking), l'ensemble des surfaces décrites étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte charges ».

- **Clause d'accession :**
« Tous embellissements de même que tous agencements, transformations ou constructions, améliorations effectués par le Preneur, y compris les installations d'alarme, détection sécurité, incendie vol, d'électricité d'informatiques et téléphoniques deviendront sans indemnité à l'expiration du bail et de ses renouvellements, la propriété du Bailleur, ce dernier se réservant la possibilité la remise en état des locaux loués, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet du Présent Bail aux frais exclusifs du Preneur».
- **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).

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 un phénomène inflationniste et notamment la hausse des prix de l'énergie. Les conditions d'octroi de crédit plus difficile liés aux taux d'emprunt en vigueur en hausse ralentissent le marché de l'investissement.

En dépit du ralentissement de l'économie mondiale, l'investissement en immobilier commercial et d'entreprise est toujours recherché.

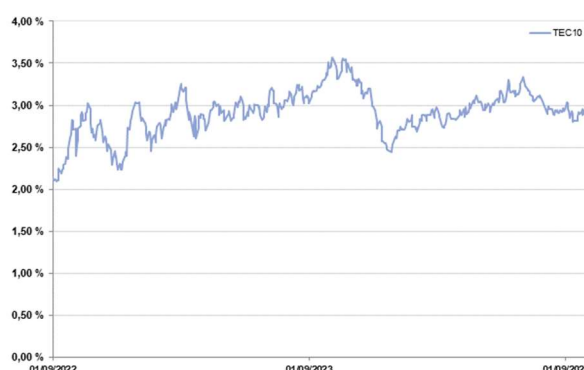
Ce type d'investissement concilie en effet recherche de rendement et risque limité.

Le marché de l'investissement immobilier est 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 financement dégradées avec une hausse des taux financiers de base :

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

valeurs quotidiennes

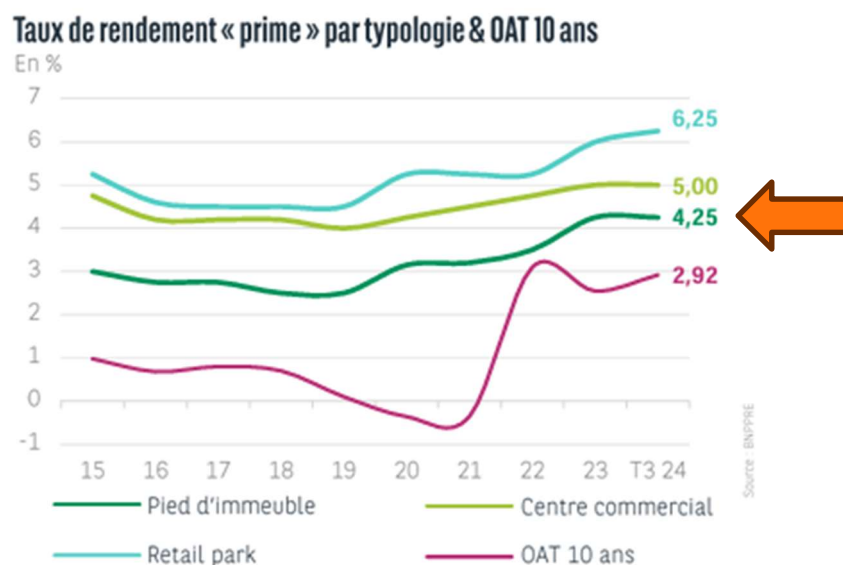


L'augmentation de l'OAT continue de comprimer la prime de risque des actifs immobiliers et l'on observe une augmentation des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des actifs.

Les actifs en nature de commerces et bureaux sont des produits recherchés par les investisseurs et les utilisateurs, les décotes tenant essentiellement au caractère secondaire des implantations et/ou 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.

Les taux de rendements « prime » en commerces observés au troisième trimestre 2024 sont les suivants (source BNP PARIBAS REAL ESTATE – AT A GLANCE 2024 T3) :



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.

Les références portant sur des commerces parisiens de format comparable dédiés à la vente de produits et matériaux 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 m ² pondéré
14, rue Paul Bert 75011 Paris	SUPER U Supermarché	698	10-2021	236
surface utile				
123, avenue de France 75013 Paris	NEONESS Salle de sport	1 640	01/09/2021	244
Loyer au m ² utile				
131, rue Saint-Denis 75001 Paris	L'ORANGE BLEUE Salle de sport	750	06-2020	485
58, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	ORANGE THEORY FITNESS Salle de sport	611	2020	409
Surface non pondérée				
18, avenue de la Porte d'Italie 75013 Paris	CLIMB UP Salle de sport	4 000	2020	300
Surface non pondérée				
51, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris	CLIMB UP Salle de sport	635	2020	500
Pondération transaction				
13, avenue de Choisy 75013 Paris	FITNESS PARK Salle de sport	1 409,81	14/10/2019	206
Surface utile				
123, avenue de France 75013 Paris	GIBERT JOSEPH Librairie	1 579	05-2019	570
40, avenue des Terroirs de France 75012 Paris	METRO Grossiste alimentaire et matériel	8 192	01/01/2019	307
4, boulevard de la Bastille 75012 Paris	TRUFFAUT Jardinerie	1 307	2019	459

Renouvellements amiables

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m ² pondéré
110, avenue de France 75013 Paris	DARTY Equiperment de la maison	1 562	01/01/2024	467
125, boulevard Vincent Auriol 75013 Paris	MONOPRIX Magasin à rayons multiples	3 584,36	30/12/2022	272
Valeur incluant la surface d'une importante aire de stationnement				
4, passage Saint-Antoine 75011 Paris	ALADIN Institut de beauté	414	01/07/2022	229
16, rue Quincampoix 75004 Paris	L'USINE QUINCAMPOIX Salle de sport	386	2022	440
10, place de la République 75011 Paris	GO SPORT Articles de sport	1 858	01/01/2020	700
104, avenue de France 75013 Paris	MONOPRIX Magasin à rayons multiples	2 171	01/04/2019	332
Allègements de loyer, loyer économique : 311 €				

Fixations judiciaires

Adresse	Enseigne / Activité	Surface pondérée	Date d'effet	Prix de base au m ² pondéré
63, avenue de la Motte-Picquet 75015 Paris	FRANPRIX Supermarché	369	01/01/2021	494
108, avenue de Flandre 75019 Paris	CARREFOUR CITY Supermarché	307,55	01/04/2018	375
142, boulevard Diderot 75012 Paris	FRANPRIX Supermarché	387	31/01/2014	300

Les emplacements de stationnement isolés dans le secteur sont offerts à la location dans des fourchettes de prix comprises entre 100 € et 130 €/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 120 € mensuels par emplacement soit 1 440 €/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'accueillir ce type d'activités 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 sont 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'activités 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 réglementaires
Valeur locative retenue :	
Valeur locative au m ²	400 €
Surface pondérée	x 1 482 m ²
Valeur locative globale	592 800 €
Valeur locative unitaire	1 440 €
Nombre d'emplacements	x 30
Valeur locative globale	43 200 €
VALEUR LOCATIVE GLOBALE	
Partie Commerce	592 800 €
Partie Parkings	+ 43 200 €
Valeur locative globale	636 000 €

Cette valeur locative est inférieure au loyer actuellement appelé de 652 364,92 €.

S'il existe un risque de dévalorisation du revenu, l'échéance du bail est encore trop lointaine (2031) pour anticiper ce risque.

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 bailleuse 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 bailleuse ne conservant à sa charge que les travaux de grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et les honoraires de gestion.

Il vient un revenu net de :

$$652\,365\,€ \times 90\% = 587\,128\,€$$

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 3,04 % et de 3,16 % de moyenne sur un mois glissant retenu pour **3%**.
- 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 est attractif pour un utilisateur mais peut en revanche réduire 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 que la valeur locative se trouve inférieure au niveau du loyer actuel mais l'échéance du bail encore lointaine limite le risque de dévalorisation du revenu.

On doit également considérer la bonne qualité de signature de la locataire (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**.

Soit à retenir un taux de rendement de **6%**.

10.4. VALEUR VENALE ACTUELLE

$$\frac{587\,128\,€}{6,0} \times 100 = 9\,785\,474\,€$$

$$\text{Soit hors droits : } \frac{9\,785\,474\,€}{1,075} = 9\,102\,766\,€$$

$$\text{arrondis à } 9\,100\,000\,€$$

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

$$\frac{9\,100\,000\,€}{2\,981,70\,m^2} = 3\,052\,€$$

Elle se trouve dans la fourchette des cessions de commerces observées depuis 2020 pour des locaux de surfaces supérieures à 500 m² majoritairement dans l'est parisien :

Date de mutation	Adresse	Occupation	Surface en m ²	Montant	Prix en €/m ²
01/10/2024	23 RUE DE PICPUS 75012 PARIS	Bien Libre	899	1 800 000 €	2 002 €
26/06/2024	220 RUE DU FAUBOURG SAINT-MAR 75010 PARIS	Occupé par un tiers	1 849	13 400 000 €	7 247 €
29/04/2024	18 RUE DE CHARONNE 75011 PARIS	Occupé par un tiers	684	4 942 421 €	7 225 €
13/12/2023	7 RUE DES PETITES ÉCURIES 75010 PARIS	Occupé par un tiers	858	4 900 000 €	5 711 €
29/06/2023	57 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS	Occupé par un tiers	790	6 200 000 €	7 848 €
04/05/2023	5 Ter BOULEVARD DAVOUT 75020 PARIS	Occupé par un tiers	761	3 800 000 €	4 993 €
08/11/2022	122 RUE D'AVRON 75020 PARIS	Bien Libre	572	3 853 000 €	6 736 €
28/07/2022	3 RUE ÉDOUARD ROBERT 75012 PARIS	Bien Libre	702	650 000 €	925 €
07/07/2022	25 RUE MÉLINGUE 75019 PARIS	Occupation Mixte	1 019	6 300 000 €	6 182 €
10/06/2022	82 RUE DE REUILLY 75012 PARIS	Occupé par un tiers	4 559	42 490 320 €	9 320 €
06/04/2022	12 RUE MARTEL 75010 PARIS	Occupé par l'acquéreur	733	1 041 335 €	1 420 €
18/03/2022	104 Bis RUE PELLEPORT 75020 PARIS	Bien Libre	729	4 200 000 €	5 761 €
17/12/2021	40 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS	Bien Libre	586	2 085 000 €	3 558 €
15/12/2021	124 BOULEVARD DIDEROT 75012 PARIS	Bien Libre	1 284	4 037 140 €	3 144 €
01/12/2021	321 RUE DE CHARENTON 75012 PARIS	Bien Libre	646	2 080 000 €	3 219 €
01/10/2021	193 RUE DE BERCY 75012 PARIS	Occupé par l'acquéreur	1 168	585 000 €	500 €
22/09/2021	39 RUE DU SENTIER 75002 PARIS	Occupé par un tiers	831	5 500 000 €	6 618 €
02/08/2021	2 RUE DE L' AISNE 75019 PARIS	Occupé par l'acquéreur	620	2 700 000 €	4 354 €
02/08/2021	2 RUE DE L' AISNE 75019 PARIS	Bien Libre	620	3 160 000 €	5 096 €
15/07/2021	131 AVENUE GAMBETTA 75020 PARIS	Occupé par l'acquéreur	6 027	20 800 000 €	3 451 €
08/07/2021	321 RUE DE CHARENTON 75012 PARIS	Occupé par l'acquéreur	646	1 960 000 €	3 034 €
08/07/2021	321 RUE DE CHARENTON 75012 PARIS	Bien Libre	646	801 088 €	1 240 €
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 €
12/05/2021	8 PASSAGE DE LA MAIN-D'OR 75011 PARIS	Occupé par un tiers	684	5 296 800 €	7 743 €
27/07/2020	118 RUE LA FAYETTE 75010 PARIS	Occupé par un tiers	570	3 500 000 €	6 140 €
25/06/2020	38 AVENUE GAMBETTA 75020 PARIS	Occupé par un tiers	548	3 063 000 €	5 589 €
30/03/2020	54 RUE RAMBUTEAU 75003 PARIS	Occupé par l'acquéreur	913	2 208 075 €	2 418 €
30/01/2020	9 PASSAGE DU CHEVAL-BLANC 75011 PARIS	Occupé par l'acquéreur	885	3 990 000 €	4 508 €

Les références ci-dessus sont citées sous les réserves qui tiennent à ce que les conditions locatives 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 9 100 000 €, 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, 29 octobre 2024



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.