

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	28
8.3. VALEUR LOCATIVE	30
9. CONCLUSION	31

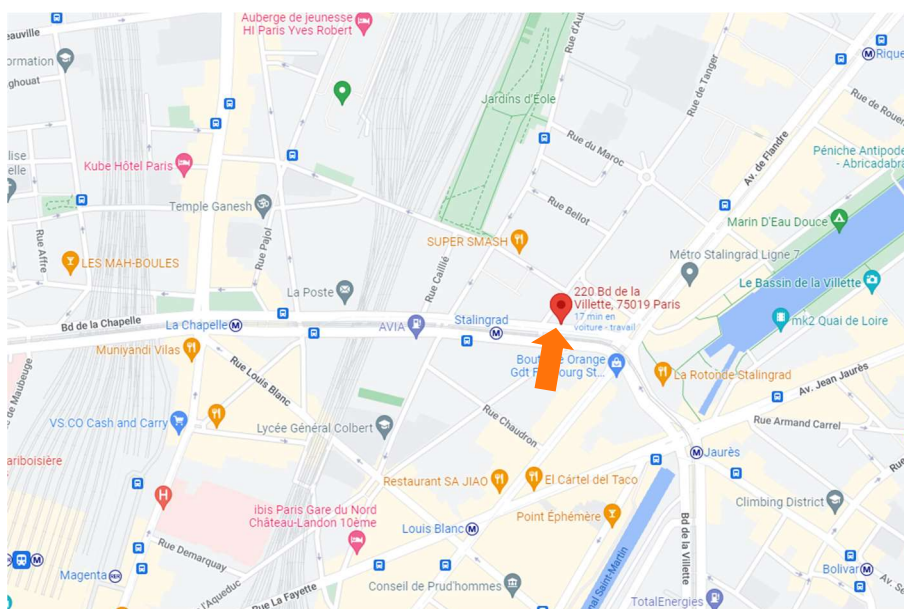
1. MISSION

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, aux conditions définies par l'article L 145-33 du Code de Commerce (actualisation de notre rapport du 23 mai 2022).




2. VISITE DES LOCAUX

Il a été procédé à la visite des locaux le 22 avril 2022. Ils sont supposés n'avoir subi aucune transformation depuis. La présente estimation est arrêtée sous cette réserve.

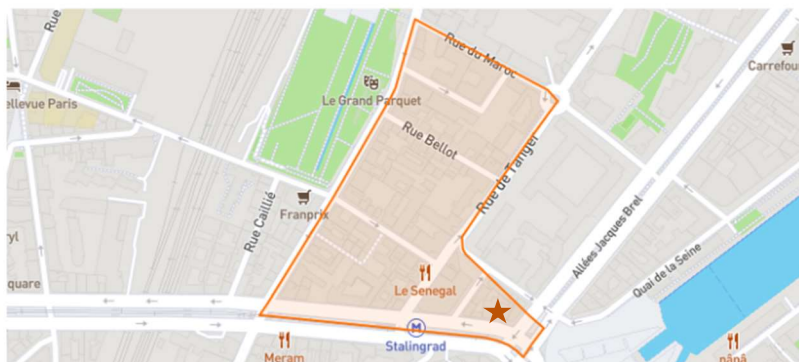
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE



220 boulevard de la Villette - PARIS (75019)

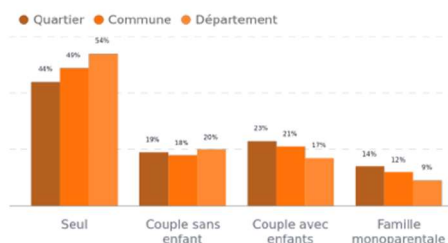
-  STALINGRAD (lignes 2/5/7) immédiatement voisine et JAURES (ligne 2/5/7) à environ 300 mètres
-  STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin
-  Parking au sein même de l'immeuble

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

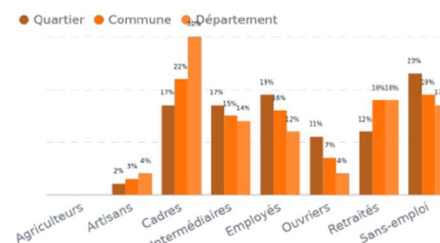


- quartier qui comptabilise 1455 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de sans-emploi au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement jeune (59% de la population ayant moins de 39 ans), la tranche d'âge 25-39 ans étant la plus représentée.

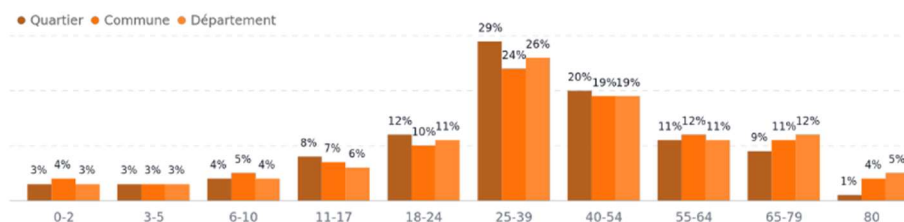
TYPOLOGIE DES MÉNAGES



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

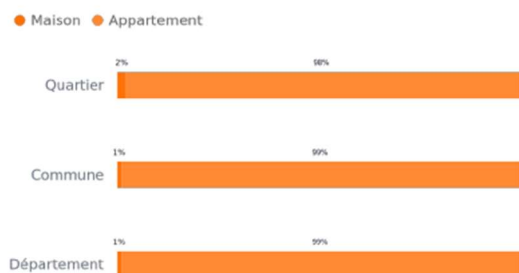


ÂGE DE LA POPULATION

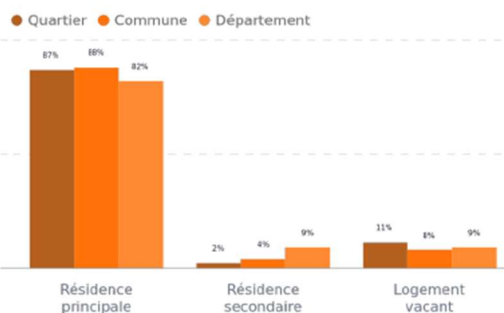


- quartier constitué en majorité d'appartements anciens (68% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m² en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale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

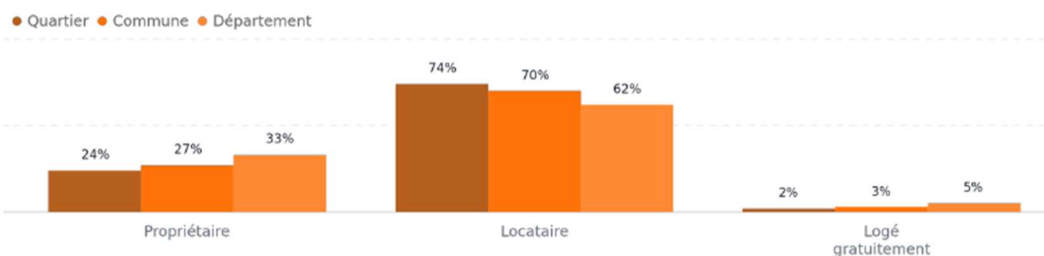
TYPE DE LOGEMENT



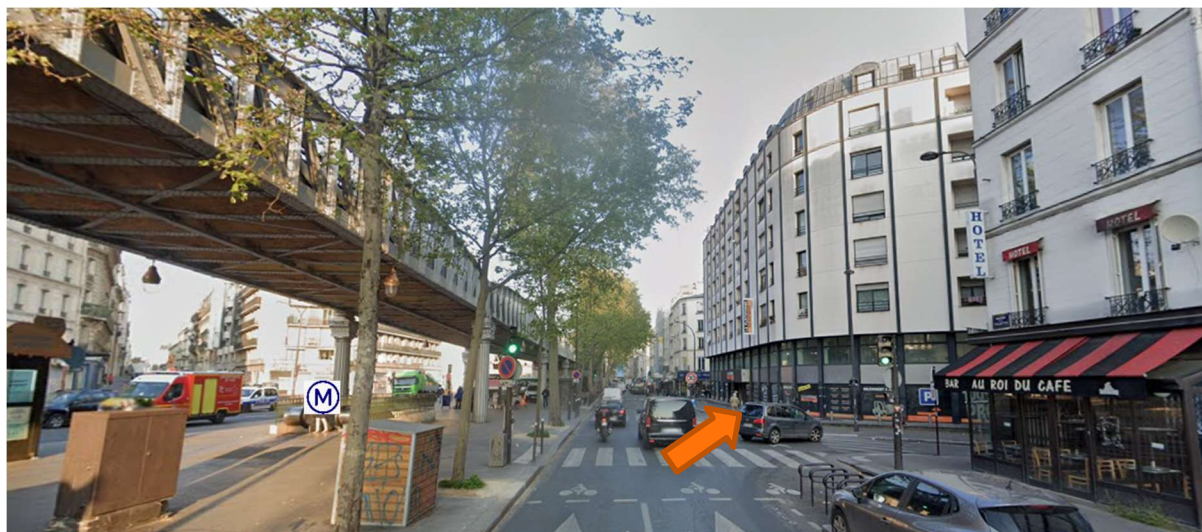
CATÉGORIES DES LOGEMENTS



TYPE D'OCCUPATION



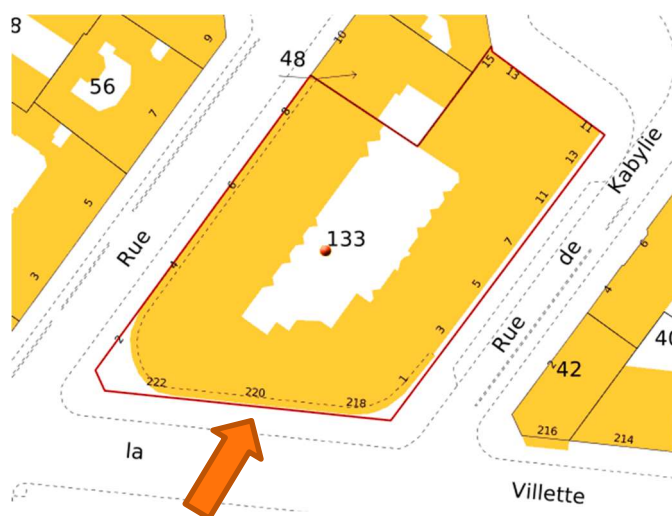
- Boulevard de la Villette : longue artère qui relie la rue La Fayette à la rue du Faubourg du Temple
- Axe doté d'un fort trafic routier : deux voies de part et d'autre d'un terre-plein central
- Section de l'artère voisine du carrefour formé par l'avenue de Flandre, la rue Lafayette et l'avenue Jean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

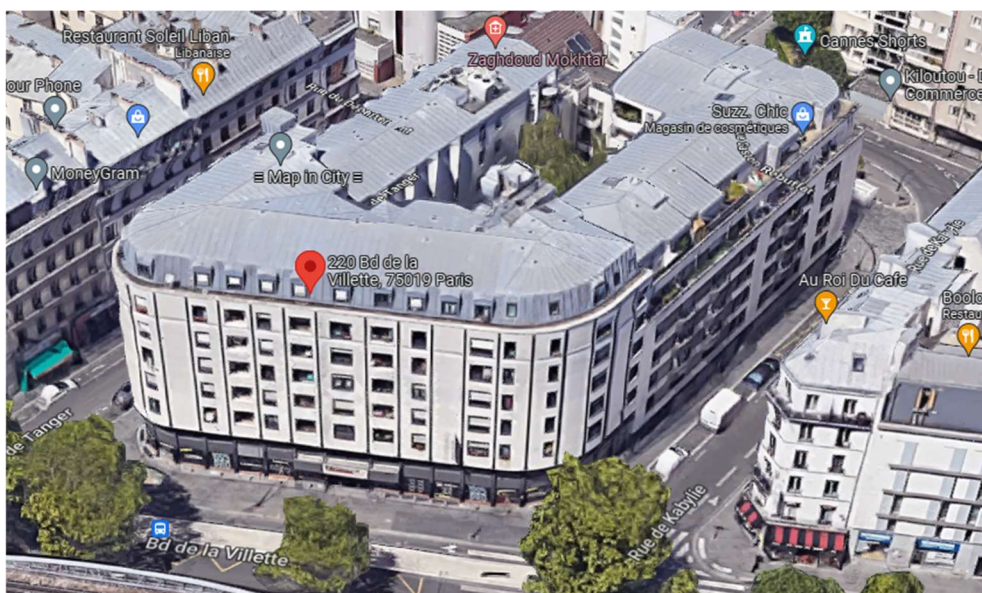
- comportant des poches de gypse antéludien,
- de surveillance et de lutte contre les termites,
- à risque d'exposition au plomb,
- de protection du commerce et de l'artisanat,
- d'incitation à la mixité habitat-emploi,
- non déficitaire en logement social,
- de renforcement du végétal.

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.

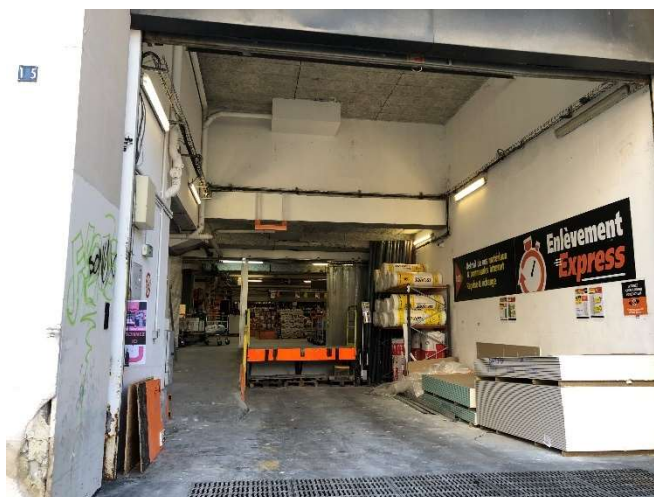
La visibilité est renforcée par la présence d'une enseigne drapeau au droit de la façade ouvrant sur le boulevard (au niveau du 2^{ème} étage).

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

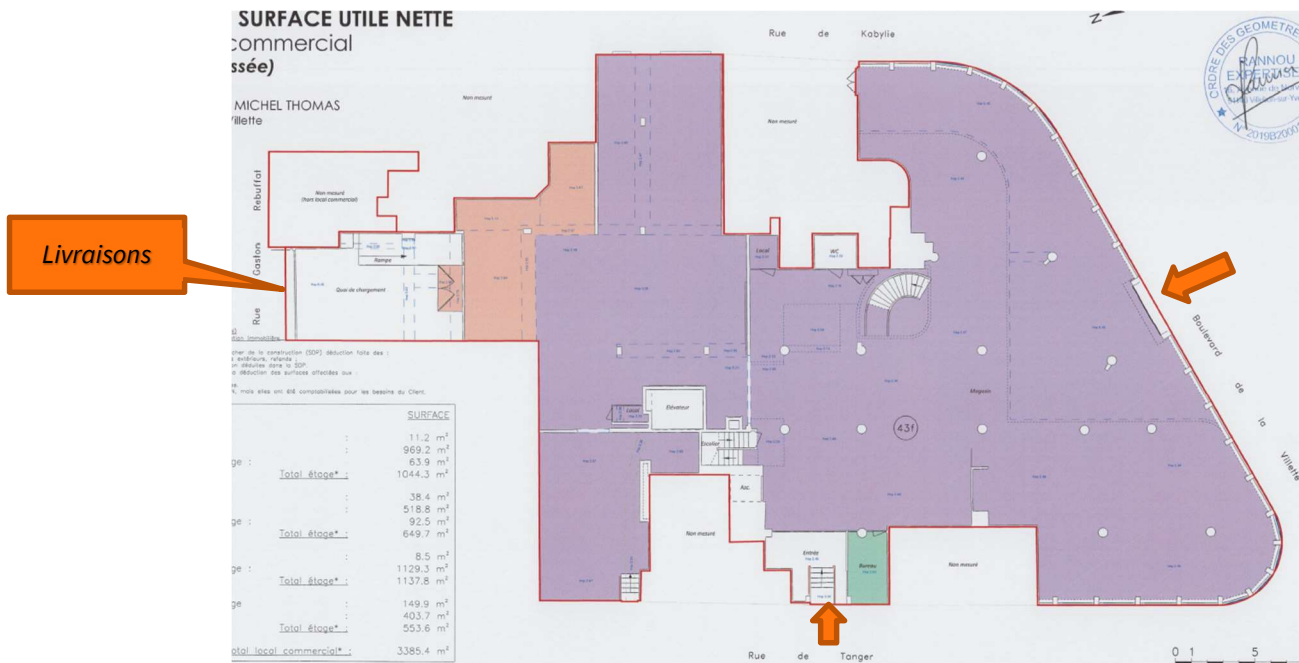


Aire de livraisons/emport de marchandises



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 secondaire

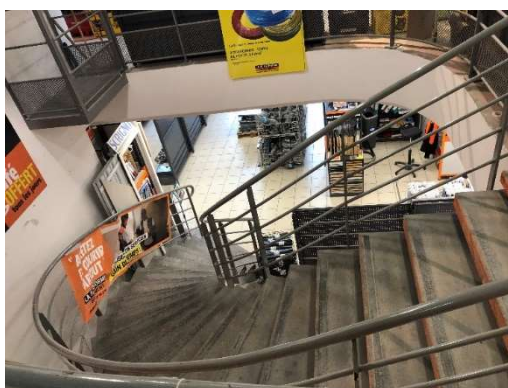


Les circulations verticales sont les suivantes :

- 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

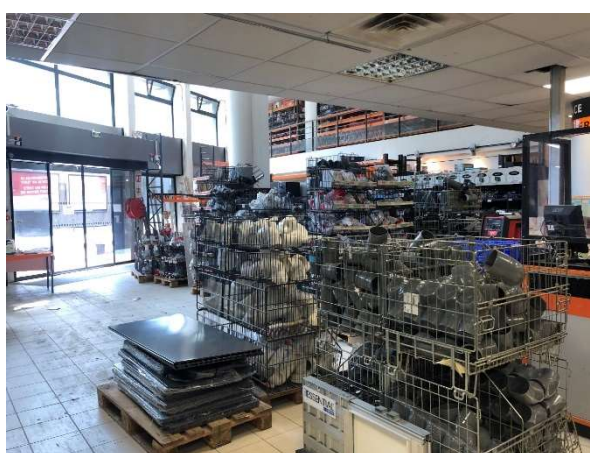
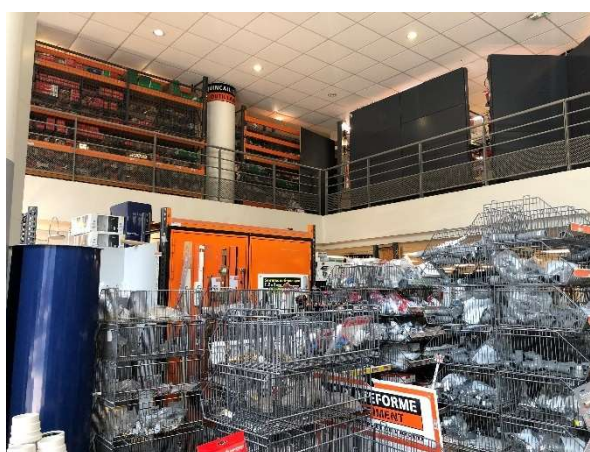
Lignes de caisses

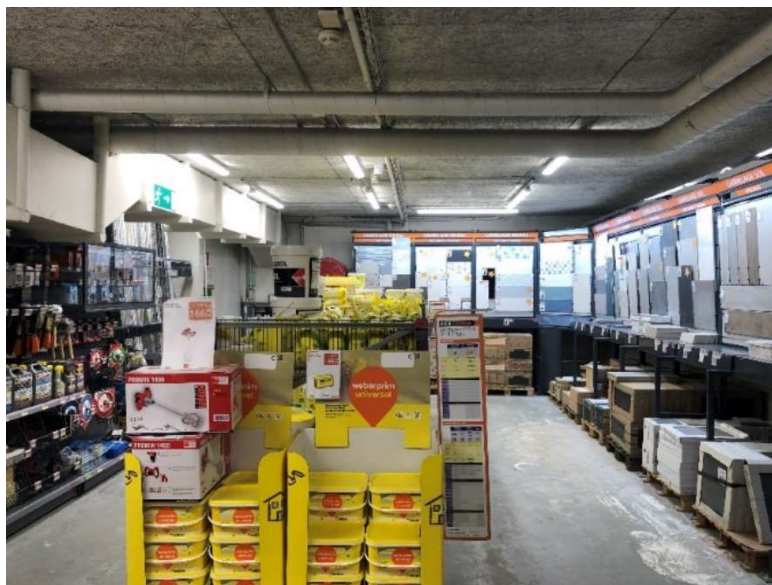


Zone de vente

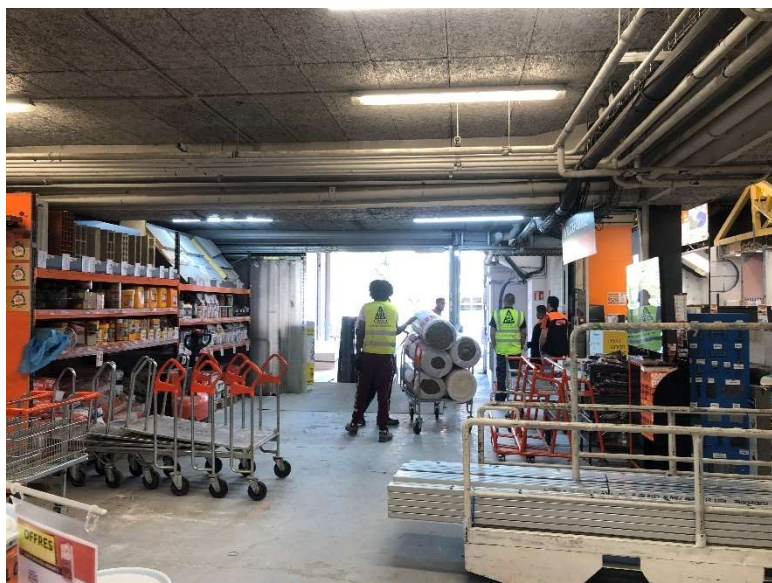


Partie de zone de vente en double hauteur





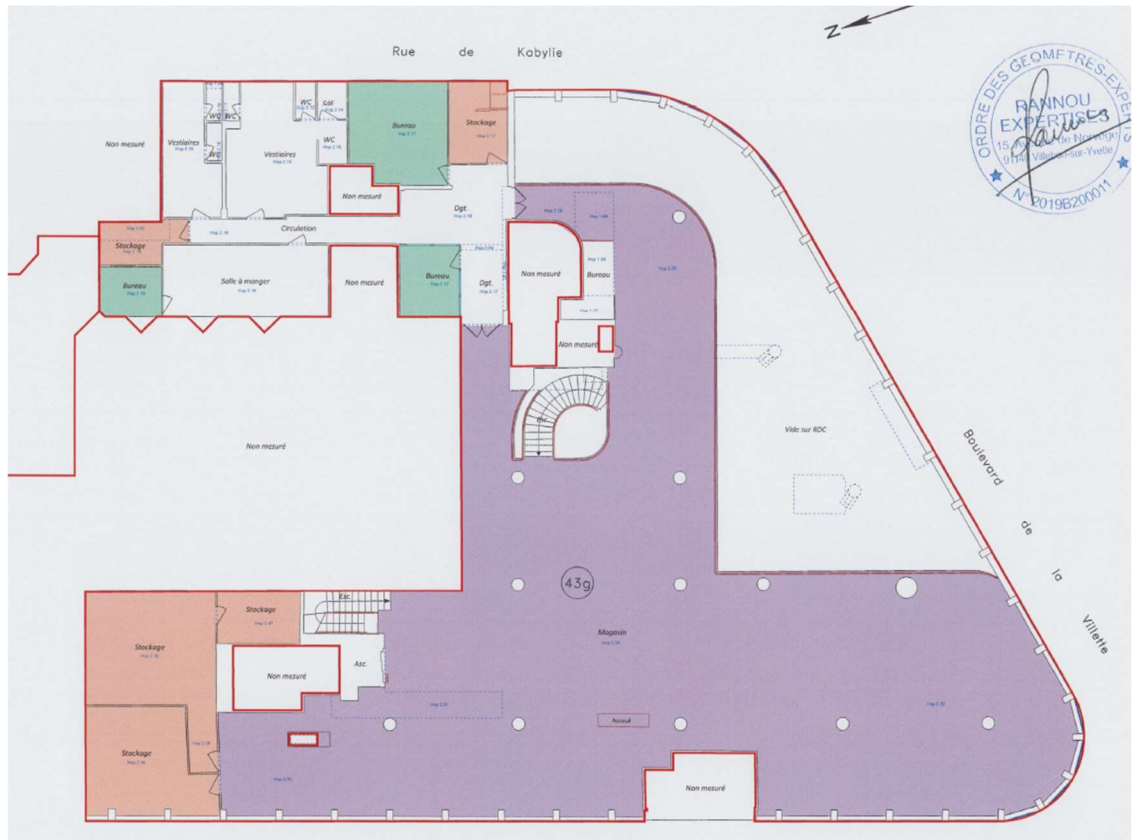
- bureau éclairé sur la rue de Tanger
- sanitaires
- local informatique
- espace de stockage (mentionné comme tel aux plans mais également accessible à la clientèle) qui ouvre sur l'aire de livraisons avec quai niveleur et rampe.



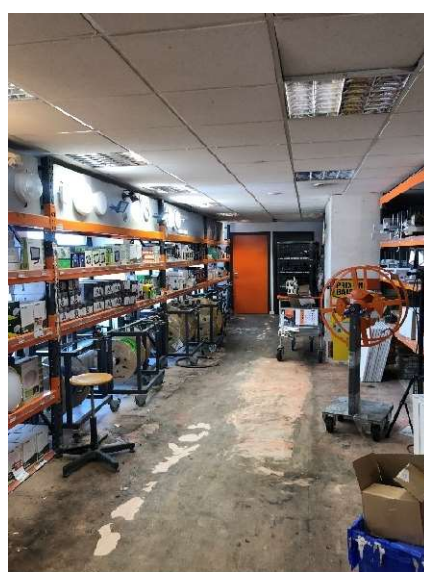
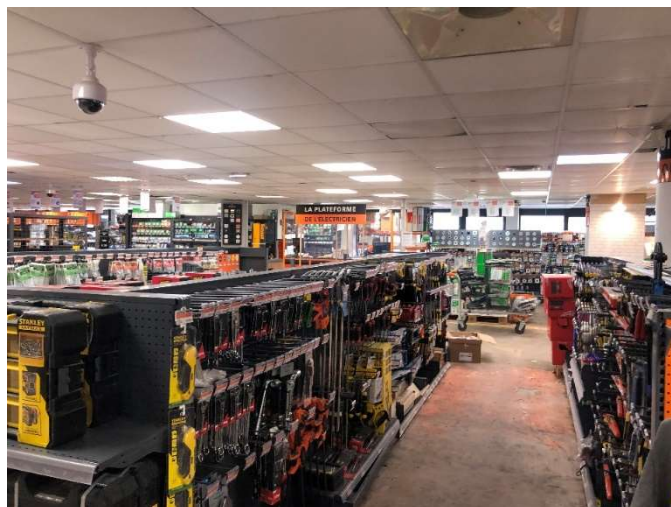
Accès livraisons avec quai niveleur



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

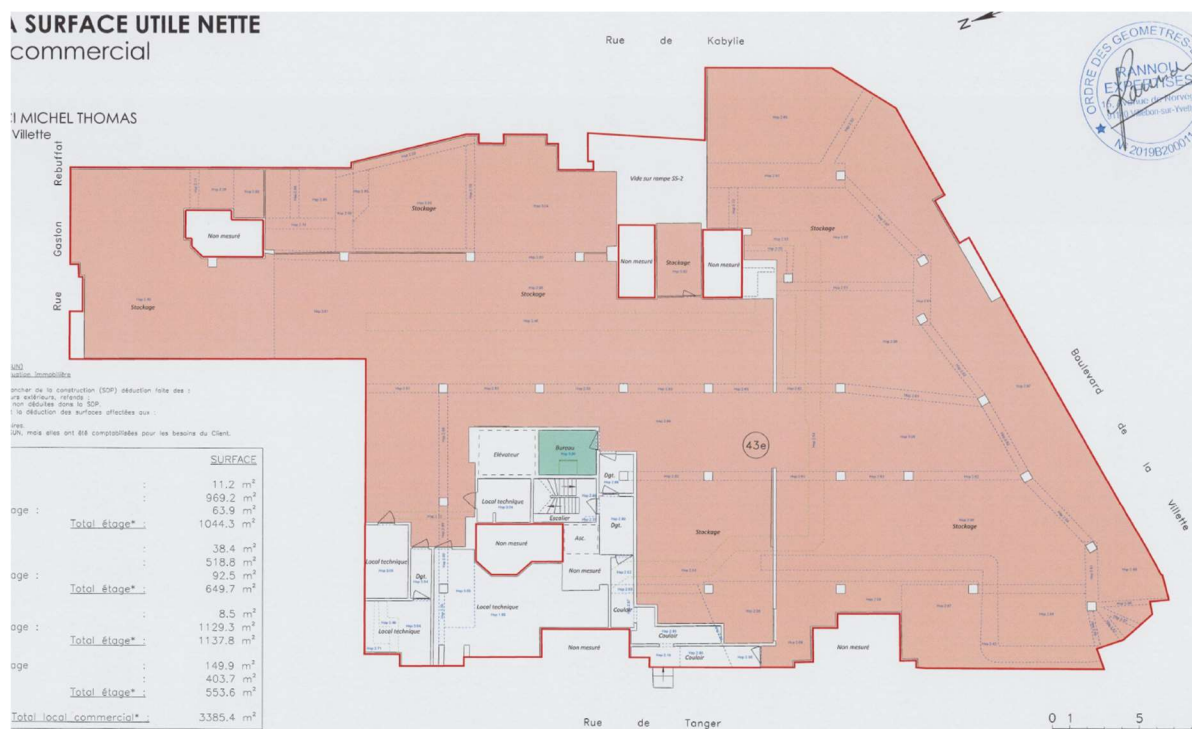


Salle de pause



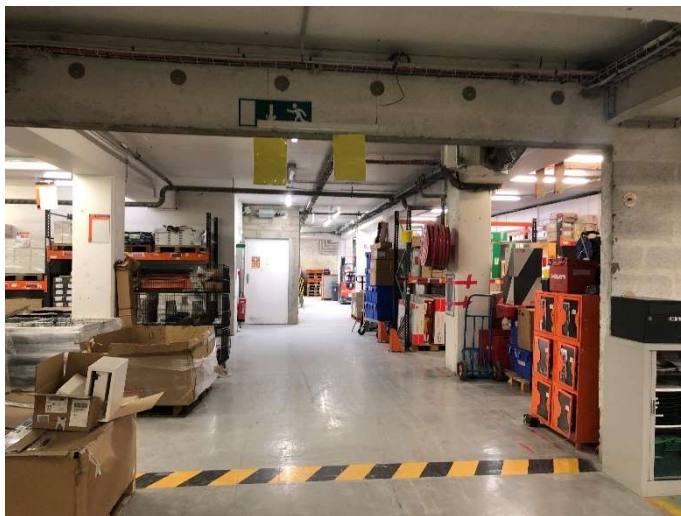
- deux espaces de stockage.

Au premier sous-sol :



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

Stockage

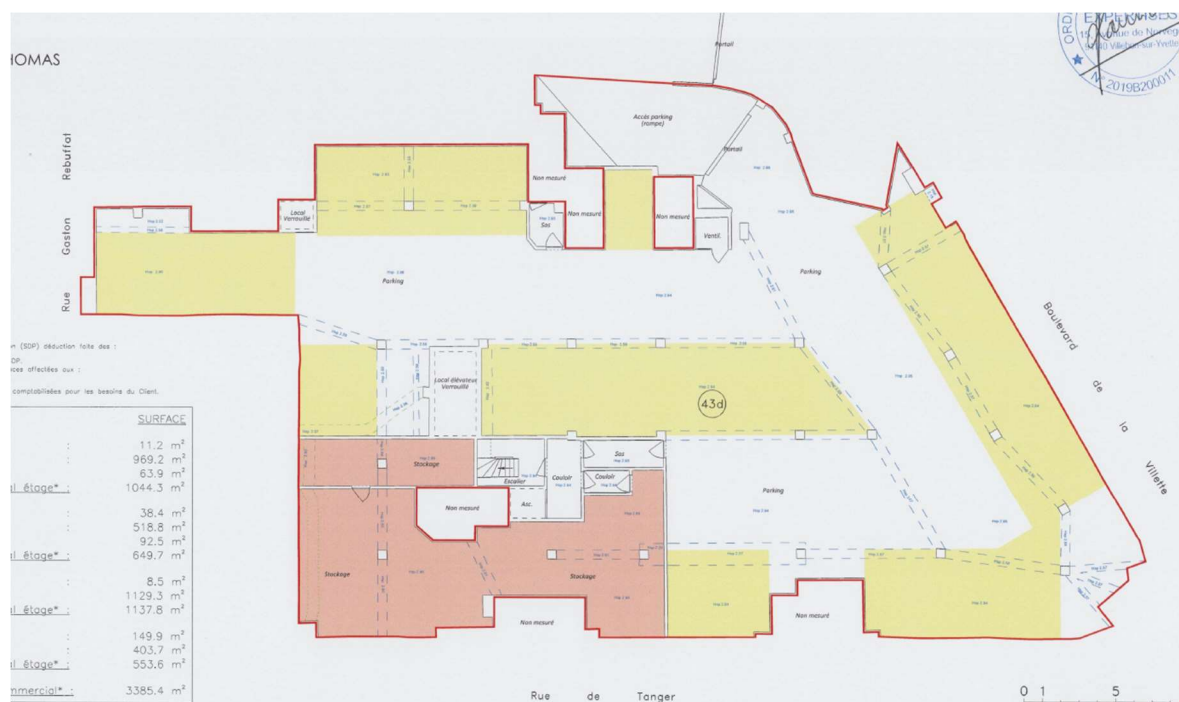




Locaux techniques



Au deuxième sous-sol :



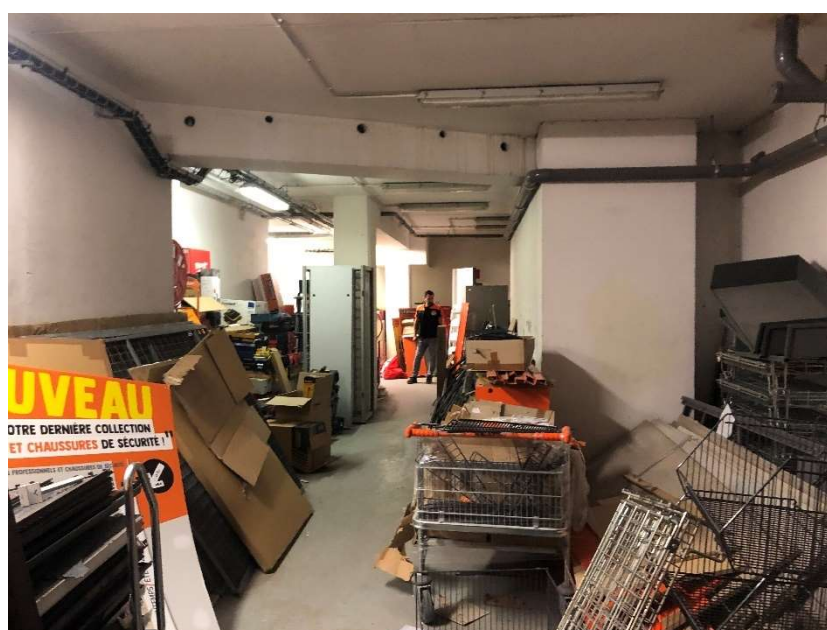
Le deuxième sous-sol est accessible depuis les niveaux supérieurs et par une rampe à simple évolution directement depuis la rue Gaston Rebuffat



- 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.

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. 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.

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

8.2. ELEMENTS DE COMPARAISON LOCATIFS

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.

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 <i>Supermarché</i>	698	10-2021	236
<i>surface utile</i>				
123, avenue de France 75013 Paris	NEONESS <i>Salle de sport</i>	1 640	01/09/2021	244
<i>Loyer au m² utile</i>				
131, rue Saint-Denis 75001 Paris	L'ORANGE BLEUE <i>Salle de sport</i>	750	06-2020	485
58, avenue de la Grande Armée 75017 Paris	ORANGE THEORY FITNESS <i>Salle de sport</i>	611	2020	409
<i>Surface non pondérée</i>				
18, avenue de la Porte d'Italie 75013 Paris	CLIMB UP <i>Salle de sport</i>	4 000	2020	300
<i>Surface non pondérée</i>				
51, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris	CLIMB UP <i>Salle de sport</i>	635	2020	500
<i>Pondération transaction</i>				
13, avenue de Choisy 75013 Paris	FITNESS PARK <i>Salle de sport</i>	1 409,81	14/10/2019	206
<i>Surface utile</i>				
123, avenue de France 75013 Paris	GIBERT JOSEPH <i>Librairie</i>	1 579	05-2019	570
40, avenue des Terroirs de France 75012 Paris	METRO <i>Grossiste alimentaire et matériel</i>	8 192	01/01/2019	307
4, boulevard de la Bastille 75012 Paris	TRUFFAUT <i>Jardinerie</i>	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 <i>Equipement de la maison</i>	1 562	01/01/2024	467
125, boulevard Vincent Auriol 75013 Paris	MONOPRIX <i>Magasin à rayons multiples</i>	3 584,36	30/12/2022	272
<i>Valeur incluant la surface d'une importante aire de stationnement</i>				
4, passage Saint-Antoine 75011 Paris	ALADIN <i>Institut de beauté</i>	414	01/07/2022	229
16, rue Quincampoix 75004 Paris	L'USINE QUINCAMPOIX <i>Salle de sport</i>	386	2022	440
10, place de la République 75011 Paris	GO SPORT <i>Articles de sport</i>	1 858	01/01/2020	700
104, avenue de France 75013 Paris	MONOPRIX <i>Magasin à rayons multiples</i>	2 171	01/04/2019	332
<i>Allègements de loyer, loyer économique : 311 €</i>				

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 <i>Supermarché</i>	369	01/01/2021	494
108, avenue de Flandre 75019 Paris	CARREFOUR CITY <i>Supermarché</i>	307,55	01/04/2018	375
142, boulevard Diderot 75012 Paris	FRANPRIX <i>Supermarché</i>	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.

8.3. VALEUR LOCATIVE

+	-
+ situation favorable au sein d'un quartier résidentiel dense et populaire mais en voie de requalification	- environnement géographique qui présente des problèmes d'insécurité
+ implantation sur un axe passant en sortie immédiate de métro	- 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
+ 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	
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 €

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.

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 636 000 €, aux conditions définies à l'article L 145-33 du Code de Commerce.

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.