



# SCI MICHEL THOMAS

## BUREAUX

### VALEUR VENALE

**Adresse des locaux :**

13 rue Gaston Rebuffat – PARIS (75019)

**Nature :**

Bureaux

**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 .....	11
7. SITUATION LOCATIVE.....	12
8. METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE .....	12
9. VALEUR VENALE DES LOCAUX .....	12
9.1. VALEUR LOCATIVE DE MARCHE.....	13
9.2. REVENU A CAPITALISER .....	14
9.3. TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIER.....	14
9.4. VALEUR VENALE ACTUELLE .....	14
10. CONCLUSION .....	15

## 1. MISSION

Estimation de la valeur vénale actuelle des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS consistant en des surfaces de bureaux en rez-de-chaussée situées à PARIS (75019), 13 rue Gaston Rebuffat (actualisation de notre rapport du 23 mai 2022).

La présente estimation est arrêtée sous les réserves qui tiennent :

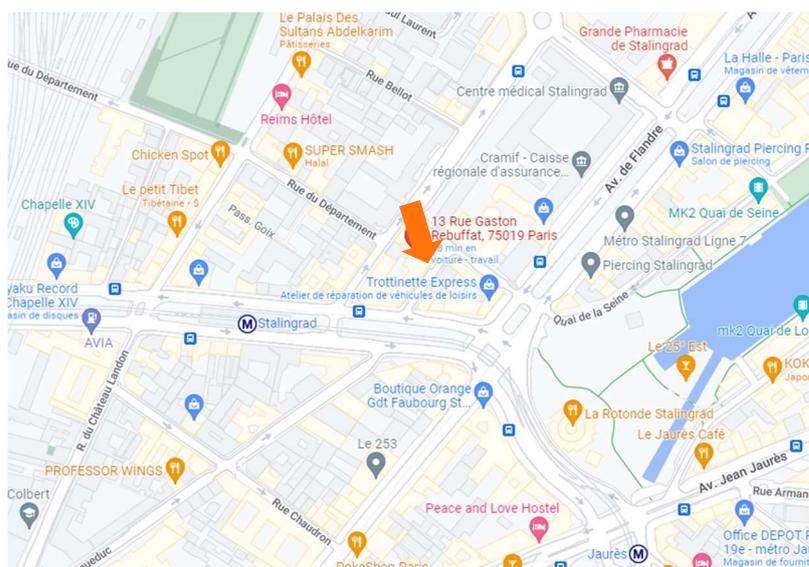
- à l'absence de diagnostic technique approfondi de l'état de l'immeuble,
- au défaut d'étude de la situation administrative des locaux,
- plus généralement, à tous éléments qui ne nous auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à modifier notre estimation.

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.

## 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



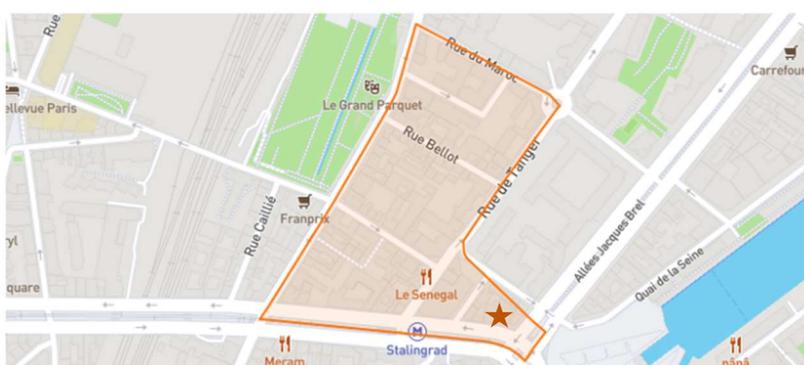
13 rue Gaston Rebuffat - PARIS (75019)

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

**BUS** STALINGRAD (ligne 48) immédiatement voisin

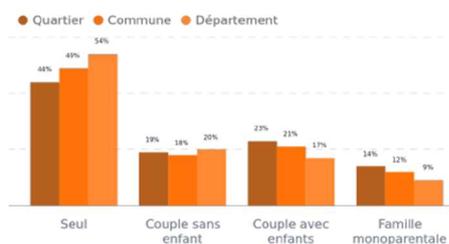
**P** Parking au sein même de l'immeuble

- 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) :

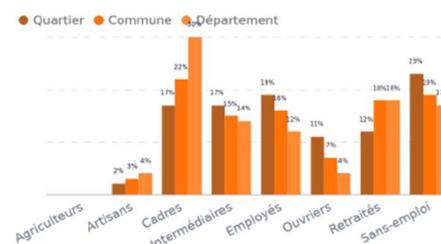


- Quartier qui comptabilise 1455 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de sans-emploi au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement jeune (59% de la population ayant moins de 39 ans), la tranche d'âge 25-39 ans étant la plus représentée.

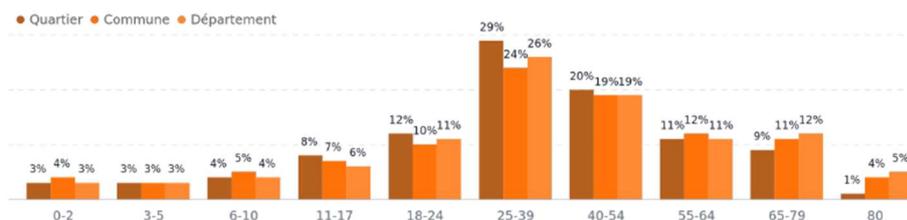
### TYPOLOGIE DES MÉNAGES



### CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

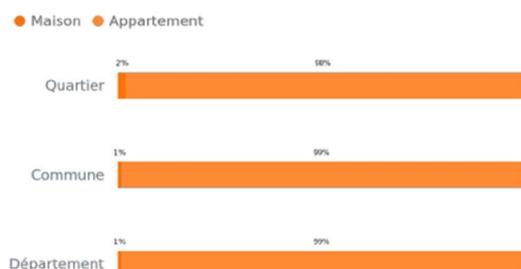


### ÂGE DE LA POPULATION

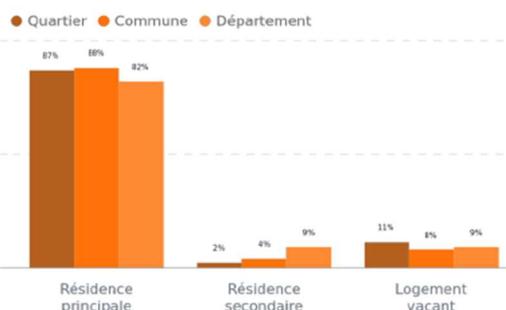


- Quartier constitué en majorité d'appartements anciens (68% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface inférieure à 30m<sup>2</sup> en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence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

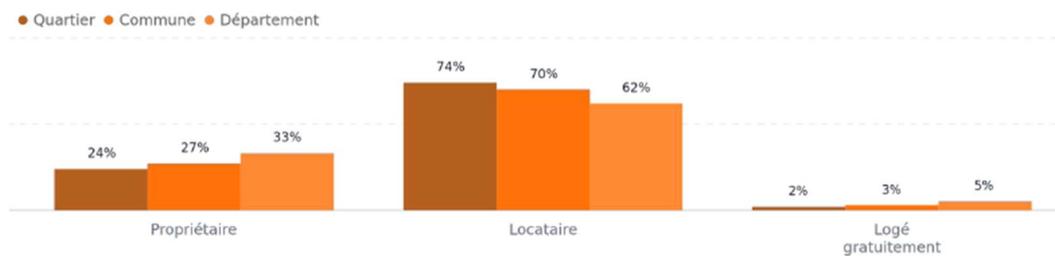
### TYPE DE LOGEMENT



### CATÉGORIES DES LOGEMENTS



### TYPE D'OCCUPATION



- Rue Gaston Rebuffat : courte artère secondaire à sens unique de circulation automobile qui relie la rue de Tanger à l'avenue de Flandre
- Section de l'artère comprise entre la rue de Tanger et la rue de Kabylie qui forme une petite place avec terre-plein central
- Stationnement limité à quelques emplacements régulièrement saturés
- Locaux vitrés sur rue mais dont l'exploitation commerciale en nature de boutique est inadaptée compte-tenu de l'absence de commercialité si ce n'est la présence d'une agence de voyages et de la faible visibilité dans la section considérée (outre l'absence d'accès direct en voirie et le faible linéaire) : ces derniers sont adaptés à une exploitation en bureaux
- Situation à l'écart du quartier central des affaires parisien mais dotée d'une bonne desserte par les transports publics.



#### 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.

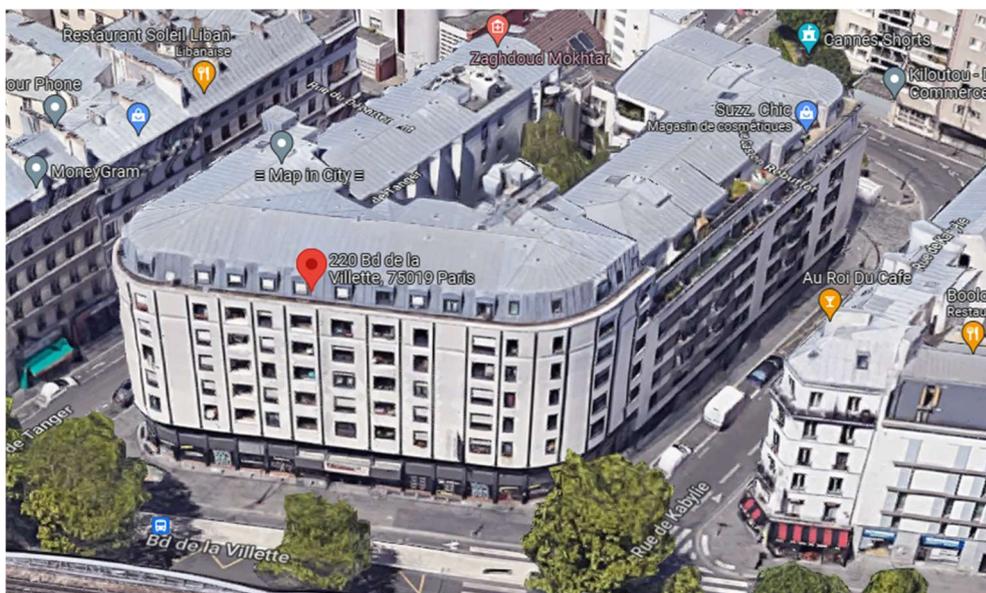
Il s'inscrit dans un zonage réglementaire de changement d'usage (quartiers prioritaires de la politique de la ville).

## 5. DESCRIPTION

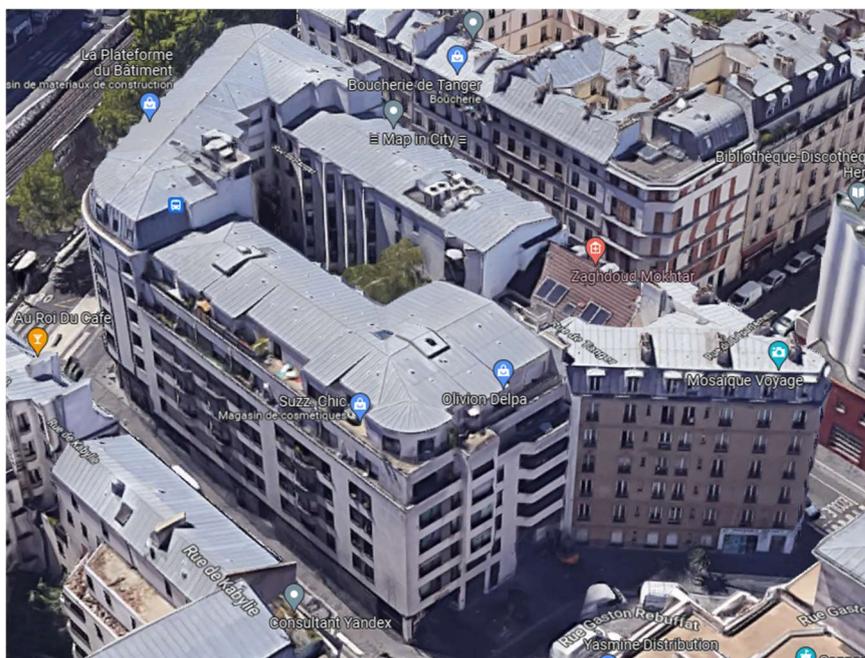
### ➤ IMMEUBLE :

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.

*Vue depuis le boulevard de la Villette*



*Vue depuis la rue Gaston Rebuffat*



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

*Façade sur la rue Gaston Rebuffat*



➤ CONFIGURATION DES LOCAUX :

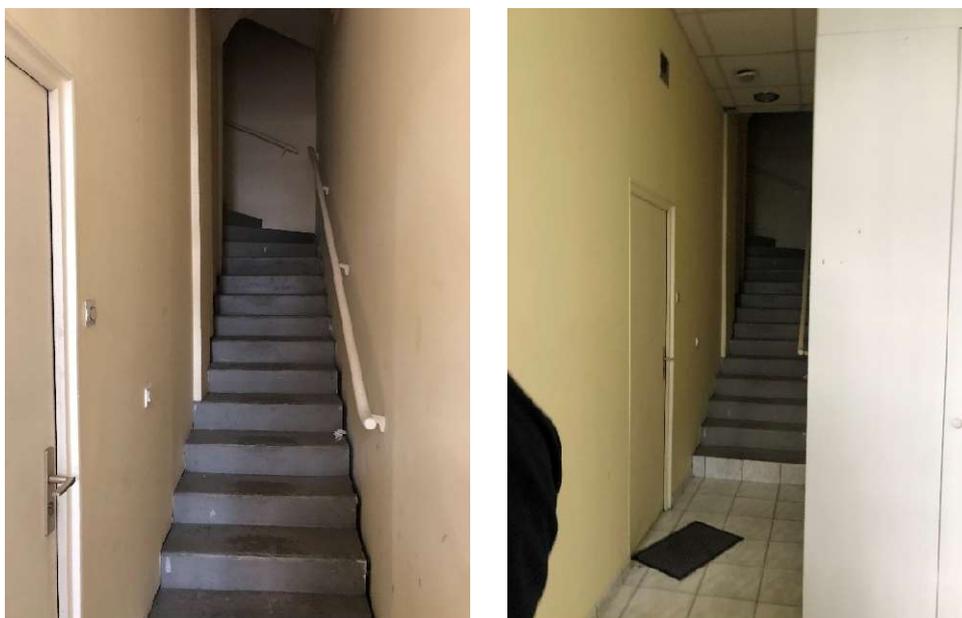
Linéaire de façade de 2,80 mètres entièrement vitrée :



**Au rez-de-chaussée**, accessible exclusivement depuis les parties communes :

*Accès parties communes*





- pièce éclairée sur rue à usage de bureaux



- à l'arrière, bureau éclairé en second jour et sanitaires.



Les locaux sont banalement agencés :

- sol carrelé
- murs peints ou habillés de contre-cloisons / carrelage pour les sanitaires
- faux-plafond à dalles minérales avec éclairage encastré
- câblage sous plinthes
- ballon d'eau chaude.

## 6. ETAT DES SUPERFICIES

---

Selon métré sommaire effectué par nos soins – surfaces retenues sous réserve de contrôle par Géomètre-Expert.

Niveau-Nature	Surface utile
Rez-de-chaussée :	
Bureaux et annexes	28,30

## 7. SITUATION LOCATIVE

---

Les locaux sont actuellement libres d'occupation.

## 8. METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE

---

S'agissant de locaux libres, la valeur vénale est estimée par capitalisation d'un revenu locatif théorique net actuel en y appliquant un taux de rendement immobilier.

On raisonnera ici dans l'hypothèse de mise en place d'un bail de droit commun.

Faute de connaître précisément le détail des charges, il sera pratiqué une décote forfaitaire de 5 % de coûts résiduels non transférables pour déterminer le revenu net.

Le taux de rendement appliqué à ce revenu 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 bureaux du secteur.

## 9. VALEUR VENALE DES LOCAUX

---

Il convient dans un premier temps de rechercher la valeur locative de marché des locaux pour déterminer le revenu net à capitaliser.

## 9.1. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché des locaux est déterminée en appliquant à leur surface utile un prix unitaire estimé par comparaison avec les conditions locatives de surfaces tertiaires du secteur, en tenant compte des écarts éventuels de niveaux de prestations.

Les éléments de comparaison sont cités en valeur faciale, soit sans prise en compte des mesures d'accompagnement (loyers à paliers, franchises de loyers, prise en charge de travaux par les bailleurs) souvent protégées par la confidentialité et qui demeurent d'actualité dans un marché difficile, les décotes pouvant atteindre 15 à 20% s'agissant d'un secteur peu tertiarié.

Prix de marché

Adresse	Enseigne / Activité	Surface	Date d'effet	Prix de base au m <sup>2</sup>
212, rue Saint-Maur 75010 Paris	MONUMENTAL FX	282	07-2024	474
16, boulevard Jules Ferry 75011 Paris	REPORTERRE	165	2024	520
21, rue Juliette Dodu 75010 Paris	BAHIJ D'OLIVEIRA ROLET ARCHITECTES	52	06-2022	360
127, boulevard Mortier 75020 Paris	NC	95	03-2022	324
16, rue des Rasselins 75020 Paris	BAXTER FILMS	120	03-2022	260
91, avenue de la République 75011 Paris	MISTER BING BANG	90	03-2022	390
<i>Locaux anciens</i>				

+	-
<p>+ situation dotée d'une bonne desserte par les transports publics</p> <p>+ locaux de plain-pied qui bénéficient d'une petite visibilité sur rue</p> <p>+ petite superficie valorisante au mètre carré unitaire</p>	<p>- environnement géographique qui présente des problèmes d'insécurité</p> <p>- situation à l'écart du quartier central des affaires paprien, peu recherchée pour l'implantation de bureaux</p> <p>- locaux implantés au rez-de-chaussée avec partie éclairée en second jour uniquement</p>
<b>Valeur locative retenue :</b>	
Valeur locative au m <sup>2</sup>	330 €
Surface utile	x 28,30 m <sup>2</sup>
<b>Valeur locative globale</b>	<b>9 339 €</b>
	<b>arrondis à 9 300 €</b>

## 9.2. REVENU A CAPITALISER

Il est d'usage en matière d'investissement de capitaliser un revenu net. On retiendra pour base la valeur locative théorique de marché estimée à 9 100 €

Soit après abattement forfaitaire de 5% au titre des charges, un revenu locatif théorique net de :

$$9\,300 \text{ €} \quad \times \quad 95\% \quad = \quad 8\,835 \text{ €}$$

## 9.3. 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 demande pour des utilisateurs ou investisseurs privés.

La forte pression de la demande pour les petites surfaces rend ce bien assez liquide auprès de cette typologie d'investisseur.

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

- prime de risque : elle est ici retenue en tenant compte de ce qu'est capitalisé un revenu issu d'une valeur locative théorique de marché et qu'il existe un aléa sur le quantum exact de cette valeur locative, outre les délais de mise en place et frais de commercialisation.

On retiendra, dans la fourchette de 0,5 à 3, une prime de risque de **1,25**.

Soit à retenir un taux de rendement de **5,25 %**.

## 9.4. VALEUR VENALE ACTUELLE

$$\frac{8\,835 \text{ €} \quad \times \quad 100}{5,25} \quad = \quad 168\,286 \text{ €}$$

$$\text{Soit hors droits :} \quad \frac{168\,286 \text{ €}}{1,075} \quad = \quad 156\,545 \text{ €}$$

arrondis à **160 000 €**

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

$$160\,000\text{ €} \quad / \quad 28,30\text{ m}^2 \quad = \quad \boxed{5\,654\text{ €}}$$

Elle se trouve dans la moyenne des cessions de locaux en nature de bureaux du secteur recensées depuis 2020 :

Date de mutation	Adresse	Occupation	Surface en m <sup>2</sup>	Montant	Prix en € / m <sup>2</sup>
26/10/2023	15 RUE CHAUDRON 75010 PARIS	Bien Libre	59	390 000 €	6 610 €
27/07/2023	114 RUE D'AUBERVILLIERS 75019 PARIS	Bien Libre	360	1 555 000 €	4 319 €
06/06/2023	27 RUE PAJOL 75018 PARIS	Occupé par un tiers	216	950 000 €	4 398 €
26/05/2023	182 BOULEVARD DE LA VILLETTE 75019 PARIS	Bien Libre	657	3 394 504 €	5 166 €
03/10/2022	223 RUE LA FAYETTE 75010 PARIS	Bien Libre	868	3 570 000 €	4 112 €
21/07/2022	237 RUE LA FAYETTE 75010 PARIS	Bien Libre	80	709 500 €	8 868 €
01/07/2022	70 RUE DE MEAUX 75019 PARIS	Bien Libre	348	2 730 000 €	7 844 €
23/02/2022	27 RUE PAJOL 75018 PARIS	Bien Libre	242	1 425 000 €	5 888 €
01/12/2021	30 RUE PHILIPPE DE GIRARD 75010 PARIS	Occupé par un tiers	43	357 000 €	8 302 €
12/07/2021	42 RUE DE L'AQUEDUC 75010 PARIS	Occupation Mixte	89	419 812 €	4 716 €
14/06/2021	31 AVENUE JEAN JAURÈS 75019 PARIS	Bien Libre	206	950 000 €	4 611 €
16/02/2021	233 RUE DU FAUBOURG SAINT-MARTIN 75010 PARIS	Bien Libre	274	560 000 €	2 043 €
10/07/2020	60 RUE DE MEAUX 75019 PARIS	Occupé par un tiers	191	800 000 €	4 188 €
09/07/2020	27 RUE PAJOL 75018 PARIS	Bien Libre	136	590 400 €	4 341 €
04/03/2020	34 QUAI DE LA LOIRE 75019 PARIS	Occupation Mixte	461	2 500 000 €	5 422 €
03/02/2020	221 RUE LA FAYETTE 75010 PARIS	Bien Libre	116	807 500 €	6 961 €
<b>MOYENNE</b>					<b>5 487 €</b>

## 10. CONCLUSION

Sous les réserves déjà énoncées en préambule, la valeur vénale actuelle des locaux détenus par la SCI MICHEL THOMAS consistant en des surfaces de bureaux en rez-de-chaussée situées à PARIS (75019), 13 rue Gaston Rebuffat, est estimée à 160 000 €.

*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.*