

LA PLATEFORME DU BÂTIMENT

ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE RENOUVELLEMENT

220 Boulevard de La Villette - 75019 PARIS

Valeurs arrêtées au 22 février 2022 (date d'étude)



E-14121 LM/BR

Client

La présente étude est établie à la demande de la **SAS LA PLATEFORME**, représentée par **Monsieur Stéphane TOUBLANC**, à partir des informations reçues et de nos propres connaissances du marché.

Nous supposons la validation par vos soins de l'ensemble des informations transmises et/ou obtenues par la société Robine & Associés dans le cadre du présent Rapport d'Expertise. En cas de survenance d'informations supplémentaires, il pourra être complété ou corrigé.

Respect des normes d'évaluation

Le présent rapport est établi en conformité avec les standards de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS Professional Standards « Red Book ») effectifs au 1^{er} juillet 2017, en particulier conformément aux exigences du paragraphe VPS 1 « RICS Red Book » intitulé Valuation Report et selon la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière (5^{ème} édition).

Qualité de l'expert et conflit d'intérêt

Nous confirmons que nous avons évalué lesdits actifs en tant qu'évaluateur externe et indépendant et que nous sommes suffisamment qualifiés pour intervenir dans le contexte de cette mission. En accord avec la section VPS 3.7 du RICS Red Book, nous confirmons aussi que nous avons les connaissances, compétences et informations appropriées pour procéder convenablement à la présente évaluation.

Toute communication de la présente étude ne pourra être faite que dans son intégralité et avec l'accord de la société Robine & Associés.

Nos experts sont membres de diverses organisations professionnelles :



Réserve

L'impact certain que la COVID-19 aura sur le marché immobilier en France est actuellement difficilement quantifiable. La présente étude est basée sur les informations dont nous disposons à la date de l'évaluation. A cette date, nous considérons devoir accorder toute force aux preuves de marché antérieures au COVID-19, ainsi que les premières références observées pendant cette crise. Nous tirerons donc les enseignements des publications récentes sur l'économie et le potentiel impact sur le marché immobilier.

Compte tenu de l'incertitude accrue, nous ne pouvons que vous conseiller d'agir avec prudence dans l'utilisation de notre évaluation déclarée sur la base de « l'incertitude de valorisation importante » selon les recommandations VPS 3 et VPGA 10 du Red Book de la RICS. En cas de survenance d'informations supplémentaires, nos conclusions pourraient être complétées ou corrigées.

Contexte et objet de la mission	P 4
Synthèse du dossier	P 5
Situation et intérêt de l'emplacement	P 7
Description	P 8
Surfaces utiles et pondérées	P 10
Situation locative	P 13
Le marché	P 15
Estimation valeur locative	P 21
Conclusions	P 24
Annexes	P 25

CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION

Les parties et contexte de la mission

Bailleur: SCI MICHEL THOMAS

Preneur: SAS LA PLATEFORME

Adresse et assiette des locaux

- Les locaux ont été pris en location en vertu d'un bail commercial renouvelé en date du 14 mai 2013 pour une durée de 3/6/9 années ayant pris effet au 15 juin 2013 pour se terminer au 14 juin 2022.
- Activités autorisées : usage de vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parkings pour l'exercice de son activité sociale. A l'exclusion de toute autre activité ou profession.
- Adresse : 220 boulevard de la Villette, 75019 PARIS

Objet de la mission confiée

La société preneuse s'interroge sur la valeur locative de renouvellement. C'est dans ce contexte que la **SAS LA PLATEFORME**, représentée par **Monsieur Stéphane TOUBLANC**, a sollicité le Cabinet ROBINE & ASSOCIÉS afin de réaliser la mission et les diligences ci-après.



Estimation de la valeur locative de renouvellement



Valeur arrêtée au 22 février 2022 (date d'étude)



Visite réalisée le 16 février 2022 en présence de Madame BERJONVAL

SYNTHÈSE DU DOSSIER

Estimation arrêtée au 22 février 2022

En résumé

- Bon emplacement des locaux
- Tissu commercial relativement dense
- Flux de chalands important exclusivement populaire
- Importante surface des locaux (3 276 m² au total)
- Locaux en bon état d'entretien et de réparation mais prestations relativement sommaires
- Locaux bénéficiant d'une triple exposition : boulevard de la Villette / rue de Tanger / rue de Kabylie avec accès livraison rue de Gaston Rebuffat
- Linéaire de façade d'environ 80 mètres

Dates clés

- Date d'effet du bail : 15 juin 2013
- Échéance contractuelle : 14 juin 2022
- Date de visite : 16 février 2022 en présence de Madame BERJONVAL
- Date de valeur : 22 février 2022 (date d'étude)

Évaluation

- Estimation de la valeur locative de renouvellement

Bail commercial, surfaces et réserves

- 3 276 m² sur 4 niveaux (dont 1 421 m² aux sous-sols + 30 places de parking)
- Loyer initial : 605 000 €/An Ht-Hc

VALEUR LOCATIVE DE RENOUVELLEMENT

580 000 €/An Ht-Hc

380 €/m²P (parking compris)

LOYER PLAFOND PRÉVISIONNEL

668 437 €/An Ht-Hc

436 €/m²P (parking compris)

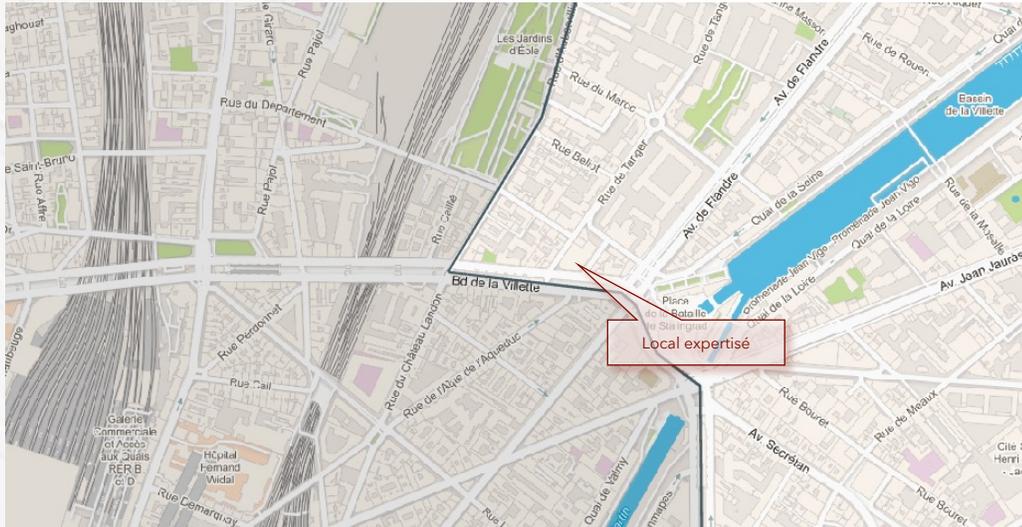




DESCRIPTION

- SITUATION GÉNÉRALE
- DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE
- SURFACES UTILES ET PONDÉRÉES
- SITUATION LOCATIVE

SITUATION ET INTÉRÊT DE L'EMPLACEMENT



Localisation

- Les biens étudiés sont situés dans le 19^{ème} arrondissement, au Nord de Paris.
- Les locaux sont implantés entre les rues de Tanger et de Kabylie et donnent principalement sur le boulevard de la Villette.
- Les locaux sont situés à toute proximité du 18^{ème} et du 10^{ème} arrondissement de Paris.

Intérêt de l'emplacement

- Tissu commercial relativement dense, composé d'enseignes indépendantes (commerces de détail, restauration, quelques bureaux-boutiques, boulangerie, pharmacie),
- Secteur en transition, développement des enseignes d'alimentation et de restauration,
- Commercialité de quartier, flux de chalands important exclusivement populaire,
- Bonne desserte par les transports en commun, favorisant les déplacements.
- Mauvaise réputation et fréquentation du quartier générant un sentiment d'insécurité.

Environnement architecturale

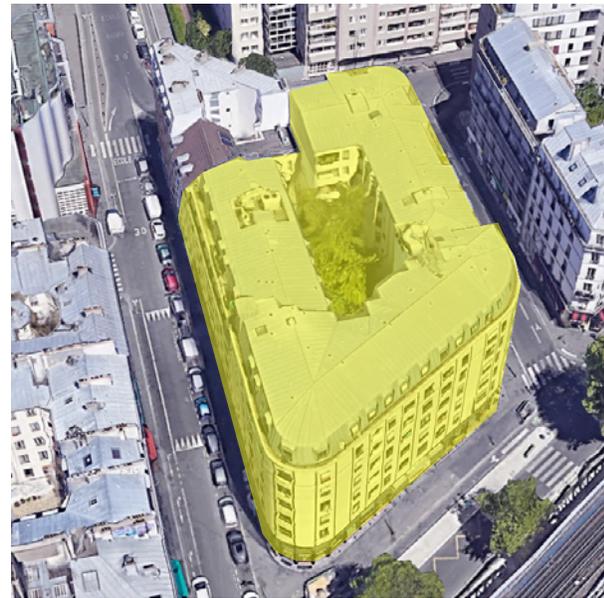
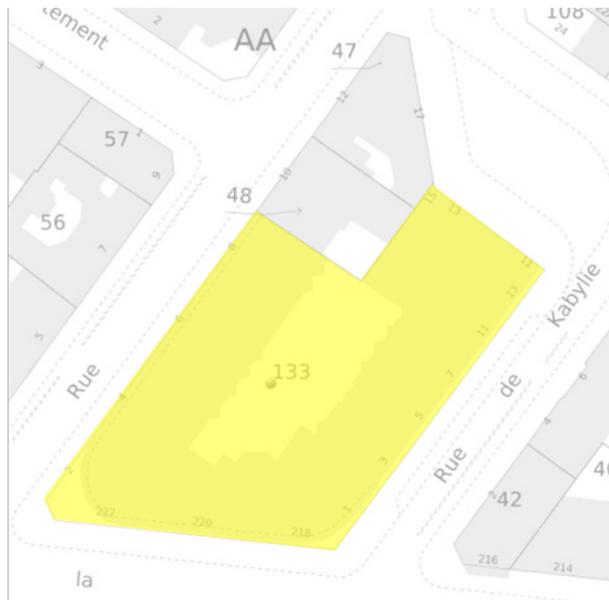
- Constructions globalement anciennes et homogènes (quelques constructions récentes),
- Hauteur type R+4 à R+6.

Accessibilité

Stalingrad		30m	Stalingrad		10m
Jaurès		260m	Quai de la Seine –		140m

- ✓ Emplacement de bonne commercialité bien que le secteur conserve un caractère encore très populaire et mal fréquenté,
- ✓ Bonne desserte routière et par les transports en commun.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE



CARACTÉRISTIQUES

Terrain d'assiette	Réfs: 000 AA 133
	Contenance cadastrale: 1 772 m ²
Élévation de l'immeuble	R-4, RDC avec entresol à R+6 (6 ^{ème} niveau sous mansarde)
Caractéristiques	Locaux à triple exposition : boulevard de la Villette / rue de Tanger / rue de Kabylie avec accès livraison rue de Gaston Rebuffat
Surfaces utiles des locaux	3 276 m ² sur 4 niveaux (dont 1 421 m ² aux sous-sols + 30 places de parking)
Construction	Vraisemblablement fin du XX ^{ème} siècle
Façade	Maçonnerie sous enduit
État	Gros œuvre en bon état apparent

DESCRIPTION DES LOCAUX

Désignation d'après les termes du bail renouvelé en date du 14 mai 2013

« Les locaux sont composés :

- Au rez-de-chaussée de **1 070 m²** accessibles par le boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessibles par rue Rebuffat
- A l'entresol ou 1^{er} étage de **785 m²**
- Au 1^{er} sous-sol de **1 263 m²**

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

- Au 2^{ème} 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 totale utile développée de 3 276 m² environ (hors surfaces de parking), l'ensemble des surfaces décrites ci-dessus étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseur, monte-charges (...)

De plus, ces locaux disposent d'une classification de locaux ouverts au public en ERP de type M en 3^{ème} catégorie selon l'avis favorable de l'arrêté administratif n°21.73 du 25 février 1998 et le procès-verbal de la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de Police de Paris de 15 juillet 1999 dont copie a été remis au preneur qui le reconnaît. »

- ✓ La désignation contractuelle permet de bien définir l'assiette du bail,
- ✓ Après visite et analyse des plans annexés au RCP, les locaux semblent correspondre.

Description synthétique

Accès : les locaux sont accessibles depuis la rue de Tanger (accès clientèle et accès personnel), depuis la rue de Gaston Rebuffat (accès livraison) ou depuis les parties communes. L'accès depuis le boulevard de la Villette semble être condamné. Les locaux ne sont pas accessibles PMR.

Linéaire de vitrine : important linéaire de vitrine de 80 mètres environ sur le boulevard de la Villette, la rue de Tanger et la rue de Kabylie.

Rez-de-chaussée : accessible en contrehaut de quelques marches, l'entrée donne directement sur l'espace de vente, lequel représente l'intégralité de la surface (à l'exception d'un local annexe, des sanitaires et de la zone de livraison). Une partie du niveau est aménagé (carrelage, murs peints, plafond en dalles minérales avec spots encastrés), l'autre partie côté livraison est laissée brute. Les hauteurs sous plafond sont variables (2,48 mètres sous mezzanine / entresol et 5,45 mètres pour le reste).

Entresol : ce niveau comprend un espace de vente et des locaux sociaux. La hauteur sous plafond est de 2,30 mètres.

1^{er} sous-sol : ce niveau consiste en un espace de stockage avec locaux techniques. La hauteur sous plafond est de 3 mètres.

2^{ème} sous-sol : ce niveau consiste en un parking et intègre également quelques réserves ou locaux techniques. La hauteur sous plafond est de 3 mètres.

Equipements et prestations

		Sols	Murs	Plafonds
Rez-de-chaussée	Côté boulevard	Carrelage	Murs peints	Faux plafond en dalle minérales avec spots encastrés
	Côté livraison	brut	brut	brut
Entresol	Zone de vente	Carrelage	Murs peints	Faux plafond en dalle minérales avec spots encastrés
	Locaux sociaux	Linoléum	Murs peints	Faux plafond en dalle minérales avec spots encastrés
1 ^{er} sous-sol		brut	brut	brut
2 ^{ème} sous-sol		brut	brut	brut
Climatisation		Absence de climatisation		
Sécurité		Détection incendie, BAES et signalétique incendie, système de vidéosurveillance		
Divers		Monte-charge R-1 à RDC / Ascenseur (R-2 à Entresol) / Porte sectionnelle		

- ✓ Locaux bénéficiant d'un linéaire de vitrine exceptionnel,
- ✓ Locaux bien entretenus, aux prestations relativement sommaires,
- ✓ Présence de nombreuses infiltrations,
- ✓ Locaux bien adaptés à l'activité,
- ✓ Importante surface de vente mais répartie uniquement sur le rez-de-chaussée et l'entresol,
- ✓ Surface de vente largement décroisée facilitant l'agencement et la circulation,
- ✓ Hauteurs sous plafond variables et confortables.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Rdc - Zone de vente



Rdc - Zone de vente



Rdc - Zone de vente



Rdc - Livraison



1^{er} étage - Zone de vente



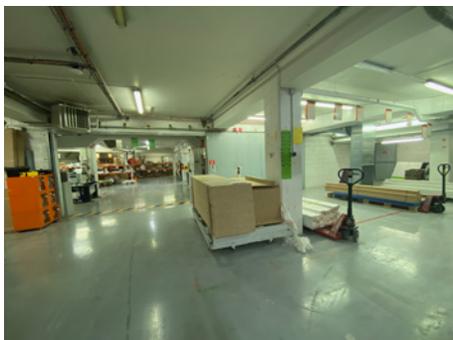
1^{er} étage - Zone de vente



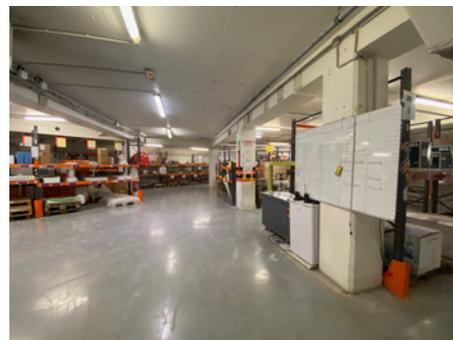
Entresol - Salle de réunion



Entresol - Salle de réunion



1^{er} sous-sol - Réserve



1^{er} sous-sol - Réserve



2^{ème} sous-sol - Réserve

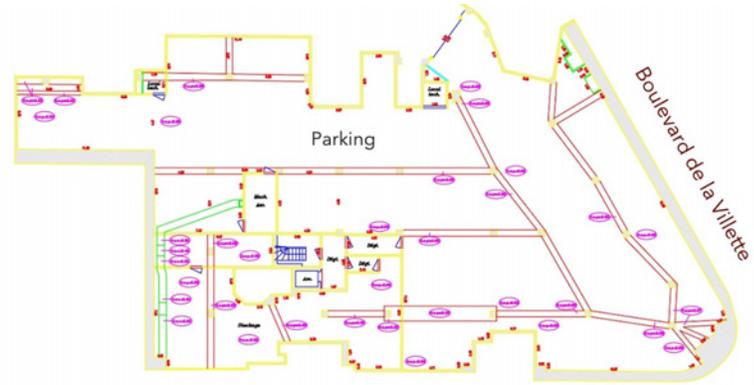


2^{ème} sous-sol - Parking

PLANS DES LOCAUX

- Nous avons eu communication des plans exposés ci-contre.
 - Ces derniers sont cotés et établis en date du 7 juin 2004 par Bernard MOULIRA et Franck BOURDON, Géomètres-Experts.
 - Ils correspondent sensiblement à la configuration des locaux lors de notre visite et consisteront en la base de notre estimation.
 - Nous n'avons pas eu communication de relevé de surface. Nous avons pris des cotes lors de notre visite et procédé à une lecture sur plan à partir de notre logiciel Pondéris; le tout nous permettant d'apprécier les surfaces issues du bail.
 - Nous retenons ainsi les surfaces relevées au bail, soit :
 - ✓ 2^{ème} sous-sol : 158 m² + 30 parking
 - ✓ 1^{er} sous-sol : 1 263 m²
 - ✓ Rez-de-chaussée : 1 070 m²
 - ✓ Entresol : 785 m²
- Pour un total de **3 276 m²**

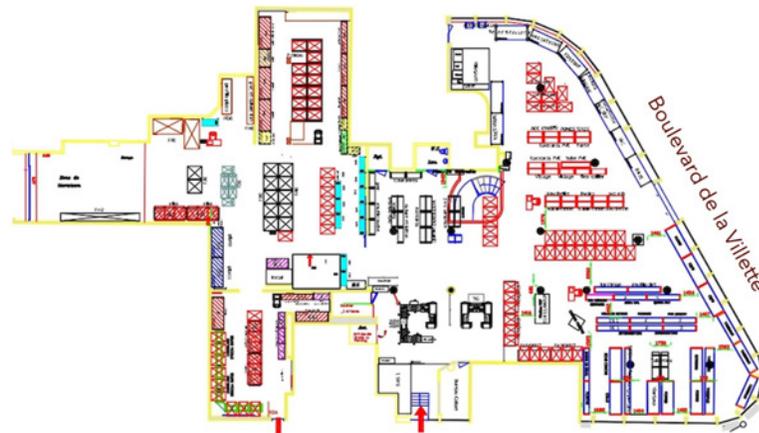
2^{ème} sous-sol



1^{er} sous-sol



Rez-de-chaussée



Entresol



PONDÉRATION DES SURFACES

Principes de pondération

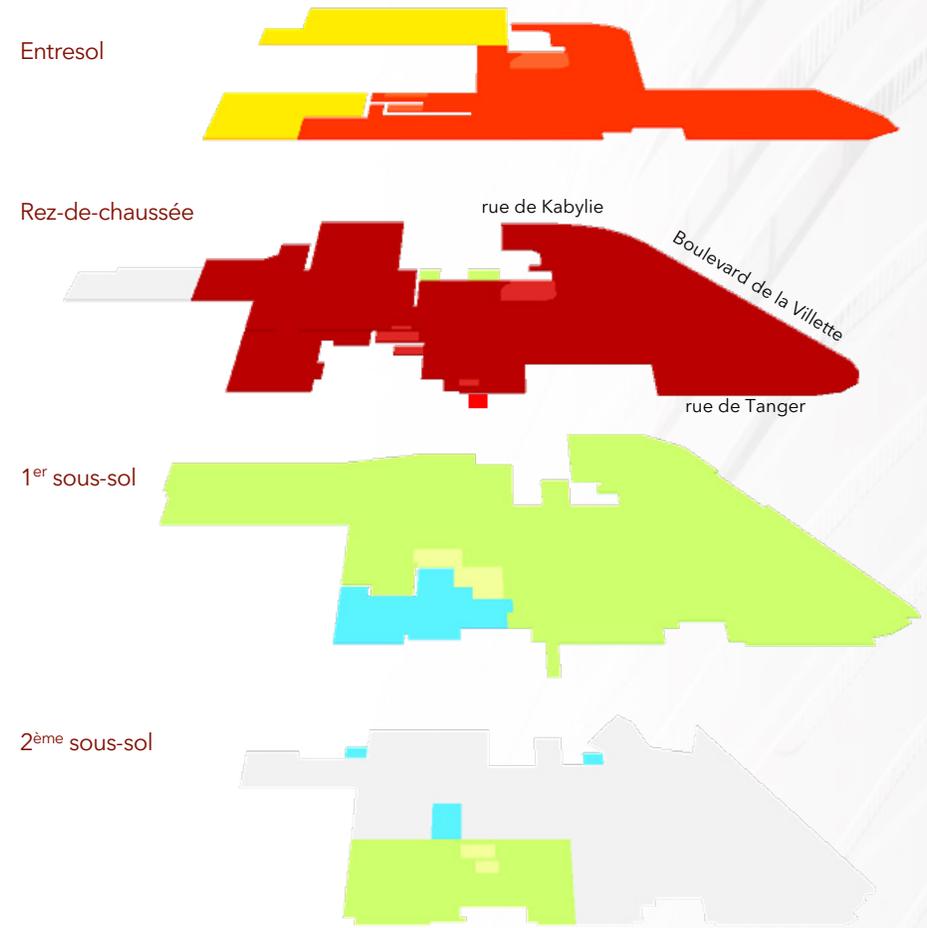
- La valeur locative de locaux à usage de boutique/magasin s'apprécie au regard non pas des surfaces utiles mais de surfaces pondérées privilégiant les surfaces commercialement les plus attractives en pondérant les différentes zones en fonction de la configuration des lieux, de la profondeur, de la largeur de la façade et de leur accessibilité. La pratique de la pondération est requise par le Code de Commerce qui impose de raisonner par unité de surface (article R 145-7), la pondération étant considérée par la Cour de Cassation comme une question de fait dont l'appréciation relève des juges du fond. Les coefficients de pondération s'appuient sur des critères strictement immobiliers, la plus ou moins bonne adéquation des locaux à l'activité étant prise en compte dans le choix du prix unitaire.
- La Cour d'Appel de Paris en un arrêt du 4 mai 2014 (Société Générale c/ Consorts Delugny - RG 12/13268) a posé le principe selon lequel il y a lieu de tenir compte « des recommandations rappelées dans la charte de l'expertise immobilière (4ème édition 2012) et qui constituent les références adoptées de façon usuelle tant par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial que par les instances judiciaires dans le cadre de la fixation de la valeur locative des baux renouvelés ».
- Les usages de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition - mars 2017), mise à jour en novembre 2019 - relatifs à la pondération des surfaces applicable aux commerces « Moyennes surfaces commerciales », sont les suivants :

Moyennes surfaces commerciales de 600 m2 à 3.000 m2 utiles		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée	Surface de vente	1,00
	Annexes diverses	0,2 à 0,30
	Locaux techniques	0 à 0,10
1er sous-sol	Surface de vente	0,40
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
1er étage	Surface de vente	0,40 à 0,50
	Mezzanine	0,30 à 0,40
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
2ème étage	Surface de vente	0,30
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
3ème étage	Surface de vente	0,20
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10

PONDÉRATION DES SURFACES

- Conformément aux usages et à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5^{ème} édition - mars 2017), nous procéderons à la pondération ci-dessous à l'aide de notre logiciel PONDERIS.

Niveau	Désignation	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Rez-de-chausée	Surface de vente	1060,34 m ²	1,00	1060,34 m ² P
	Annexes diverses	9,66 m ²	0,25	2,41 m ² P
	TOTAL Rez-de-chausée	1070,00 m²		1062,76 m²P
Entresol	Surface de vente	511,03 m ²	0,45	229,96 m ² P
	Locaux sociaux	273,96 m ²	0,15	41,09 m ² P
	TOTAL Entresol	785,00 m²		271,06 m²P
1er Sous-sol	Annexes diverses	1170,17 m ²	0,15	175,53 m ² P
	Locaux techniques	92,83 m ²	0,05	4,64 m ² P
	TOTAL 1er Sous-sol	1263,00 m²		180,17 m²P
2ème sous-sol	Annexes diverses	143,13 m ²	0,10	14,31 m ² P
	Locaux techniques	14,87 m ²	0,05	0,74 m ² P
	TOTAL 2ème sous-sol	158,00 m²		15,06 m²P
TOTAL GENERAL		3276,00 m²		1529,04 m²P



Soit une surface pondérée arrondie à **1 530 m²P**

SITUATION LOCATIVE

Bail renouvelé en date du 14 mai 2013 et bail initial en date du 8 juin 2004

SECTION	CLAUSE
Bailleur	SCI MICHEL THOMAS
Preneur	SAS LA PLATEFORME
Durée	Début : 15 juin 2013
Date d'effet/échéance	Échéance contractuelle : 14 juin 2022 (3/6/9)
Destination	Usage de vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parkings pour l'exercice de son activité sociale. A l'exclusion de toute autre activité ou profession.
Cession	Interdite sauf aux sociétés filiales
Sous-location	Interdite sauf aux sociétés filiales
Accession	« Tous les aménagements, embellissements ou améliorations y compris les installations d'alarmes, détection sécurité, incendie, vol, d'électricité, d'informatiques et téléphoniques faits par le preneur resteront acquis au bailleur, sans indemnité de jouissance »
Loyer initial	605 000 €/An/Ht-Hc (loyer trimestriel)
Indexation	Indexation annuelle automatique - Indice ICC / Base 4T2012 - 1639

RÉPARTITION DES CHARGES	Bailleur	Preneur
Entretien		✓
Impôt foncier		✓
Art. 606 du C.Civ	✓	
Ravalement	✓	
Charges locatives courantes		✓
Réglementation ERP, hygiène, sécurité, police, travail		✓



Il s'agit d'un bail commercial qui reprend globalement les droits et obligations tant du preneur que du bailleur, tel que le législateur l'a entendu.

L'activité est destinée exclusivement à l'accueil d'un public de professionnels.

La rédaction de la clause d'accession porte à confusion avec la mention de « sans indemnité de jouissance » qui ne permet pas de distinguer s'il s'agit d'une accession en fin de bail ou en fin de jouissance.

Sous réserve de l'analyse d'un conseil juridique spécialisé, nous retiendrons une accession en fin de bail.



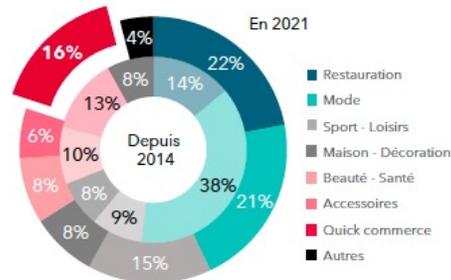
LE MARCHÉ

- ETUDE DE MARCHE
- TERMES DE COMPARAISON

2021 : l'année du quick commerce

Répartition par secteur d'activité

Part sur le nombre total des arrivées de nouvelles enseignes étrangères



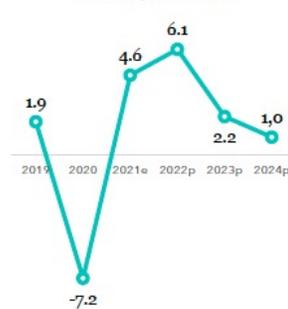
Le marché immobilier français des commerces

- Net rebond de la consommation et confirmation de l'attachement des Français au commerce physique,
- Concentration accrue du secteur de la distribution,
- Le secteur de la mode souffre mais conserve un rôle clé,
- Demande toujours soutenue de certains secteurs (restauration rapide, maison, discount, loisirs, centres médicaux, etc.),
- Nouvelles activités en plein essor (quick commerce, seconde-main, CBD, etc.),
- Un essor exceptionnel du marché du bricolage en 2020,
- Les grands axes prime parisiens ont été pénalisés par le nombre limité de touristes étrangers et du télétravail.

Consommation des ménages en France

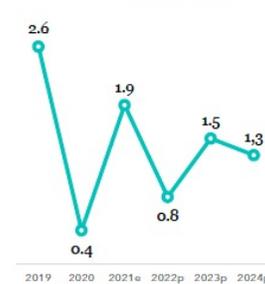
Après avoir chuté de 7,2 % sur un an en 2020, la consommation des ménages a rebondi de plus de 4% en 2021, sur fond d'accélération de l'activité économique et de nette progression du pouvoir d'achat. Malgré l'explosion du nombre de contaminations liées au variant Omicron, les perspectives pour les mois à venir restent, à ce stade, positives. La consommation devrait en effet continuer de progresser, mais à un rythme probablement moins soutenu que l'an passé en raison d'un début d'année pénalisé par la mise en place de nouvelles mesures de restriction. La hausse de l'inflation devrait également peser sur la consommation, même si l'utilisation d'une partie de l'épargne accumulée depuis le début de la crise sanitaire pourrait compenser la décélération attendue du pouvoir d'achat en 2022

Consommation des ménages en France
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

Pouvoir d'achat en France
En %, moyenne annuelle



Sources : INSEE, Banque de France

	▲ Départs	▼ Arrivées
Mode	37%	33%
Accessoires - Maroquinerie	22%	15%
Services	18%	4%
Beauté - Santé	10%	6%
Alimentation - Restauration	9%	15%
Maison - Décoration	1%	8%
Culture - Loisirs	1%	15%

Un renouvellement accéléré à Paris

Le renouvellement de l'offre commerciale et les changements de modes de consommation animent le marché parisien, qu'il s'agisse des quartiers résidentiels ou des grandes artères. Ainsi, les secteurs de l'alimentation et de la restauration ne comptent que pour 9% du nombre de départs d'enseignes relevés sur les axes prime de la capitale entre la fin du 1er semestre et la fin du 2nd semestre 2021, mais pour 15% des arrivées. Le ratio est également positif pour les secteurs de la maison, de la culture et des loisirs (1% des départs et 8% des arrivées pour le premier et 15% pour le deuxième). Il est en revanche négatif pour la beauté et les services, ces derniers tant particulièrement exposés à la digitalisation des modes de vie (agences bancaires et de voyages) et à la baisse du tourisme (bureaux de change). C'est également le cas du secteur de la mode, qui représente la plus grande part des départs d'enseignes relevés sur les axes prime parisiens (37%) mais qui est encore à l'origine d'un nombre très important d'arrivées (33%).

TERMES DE COMPARAISON - MOYENNE SURFACE

NOUVELLES LOCATIONS

N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Moyenne surface pondérée	Loyer annuel	Capital €	Nature du capital	Coeff. d'amortissement	Loyer €/m2 P	Loyer décapitalisé €/m2 P
1	Juin 2021	7 Rue Oscar Roty, Paris	Alimentation livrée à domicile	CAJOO	660 m2P	233 333 €				354 €	
2	Octobre 2019	39 Avenue de la République, Paris	Supermarché biologique	NATURALIA	267 m2P	120 000 €	450 000 €	Droit au bail	8,00	449 €	659,87 €/m2 P
3	Mai 2019	123 Avenue de France, Paris	Librairie	GIBERT JOSEPH	1 811 m2P	900 000 €				497 €	
4	Mars 2019	6-8 Boulevard De Clichy, Paris	Loisirs	VERTICAL'ART	839 m2P	505 200 €				602 €	
5	Janvier 2019	4 Boulevard de la Bastille, Paris	Jardinage	TRUFFAUT	1 307 m2P	600 000 €				459 €	
6	Avril 2018	4 Avenue Franklin D. Roosevelt, Paris	Supermarché	4 CASINO	546 m2P	330 000 €				604 €	
7	Juillet 2017	8 Avenue de Tourville, Paris	Supermarché	CASINO	413 m2P	174 825 €	700 000 €	Droit au bail	7,50	424 €	649,61 €/m2 P
8	Novembre 2016	60 Rue Chardon-Lagache, Paris	Supermarché	INTERMARCHÉ EXPRESS	1 114 m2P	400 000 €				359 €	
9	Novembre 2016	35 Rue de la Pompe, Paris	Supermarché	FRANPRIX	659 m2P	600 000 €	210 000 €	Droit d'entrée	8,00	910 €	949,66 €/m2 P
10	Octobre 2016	76 Rue Bobillot, Paris	Supermarché	FRANPRIX	325 m2P	112 125 €				345 €	
11	Mai 2016	5 Rue Belhomme, Paris	Soldeurie bazar	TATI	251 m2P	120 000 €				478 €	
12	Janvier 2016	5 Place de Dublin, Paris	Supermarché	MONOP'	313 m2P	210 000 €				671 €	
13	Juillet 2015	63 Avenue de Choisy, Paris	Supermarché	MONOPRIX	1 192 m2P	450 000 €				377 €	
14	Avril 2015	72 Avenue Parmentier, Paris	Supermarché	FRANPRIX	312 m2P	160 000 €	120 000 €	Droit d'entrée	6,00	513 €	577,00 €/m2 P
15	Février 2015	9 Rue Robert de Flers, Paris	Supermarché	KMART	389 m2P	85 000 €				219 €	

Compte tenu de la typologie et la rareté de ces actifs, nous avons procédé à une recherche et analyse sur l'ensemble de la commune de Paris.

Pour mémoire, la valeur locative de marché est celle qui résulte d'une première location, aux clauses et conditions usuelles du marché, laquelle fait souvent suite à une vacance des locaux et a donné lieu fréquemment à divers investissements, manques à gagner et débours supportés par le propriétaire en vue de leur commercialisation, ce qui explique qu'elle affiche habituellement un montant plus élevé que la valeur locative dite de renouvellement.

TERMES DE COMPARAISON

RENOUVELLEMENTS AMIABLES

N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Surface pondérée	Loyer annuel	Loyer €/m2 P
1	Janvier 2020	10 Place de la République, Paris	Equipement de la personne	GO SPORT	1 858 m2P	1 300 600 €	700 €
2	Janvier 2018	1 Avenue de la République, Paris	Electroménager	DARTY	2 075 m2P	1 016 750 €	490 €
3	Janvier 2017	5 Rue Choron, Paris	Services	LA POSTE	822 m2P	257 900 €	314 €
4	Novembre 2016	116 Rue de la Tour, Paris	Supermarché	FRANPRIX	905 m2P	387 000 €	428 €
5	Juillet 2016	4 Avenue Jean Moulin, Paris	Restauration rapide	KFC	309 m2P	175 000 €	566 €
6	Février 2016	100 Rue Saint-Lazare, Paris	Equipement de la personne	CELIO	515 m2P	348 000 €	676 €

RENOUVELLEMENTS JUDICIAIRES

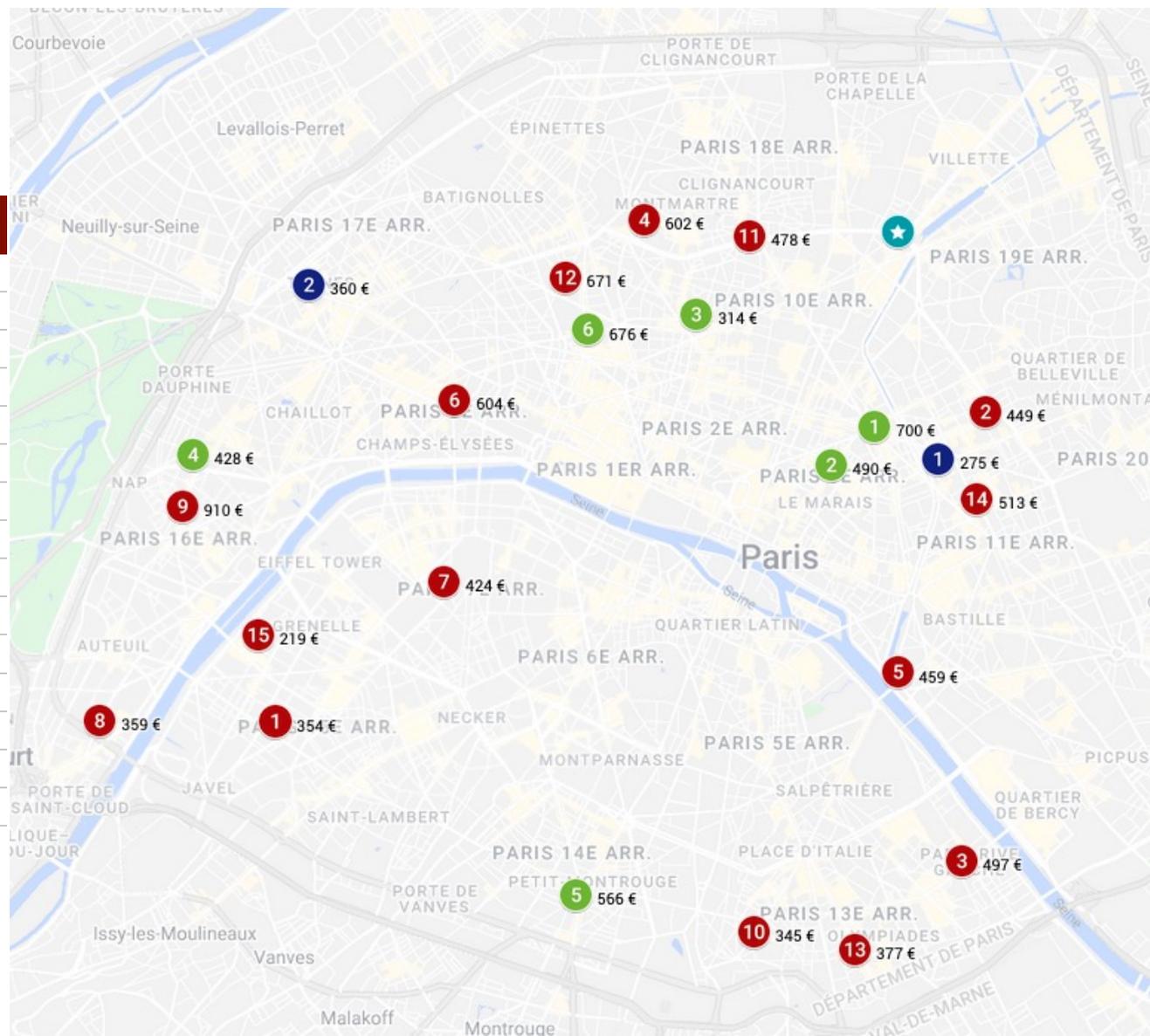
N°	Date d'effet du bail	Adresse	Activité	Enseigne / locataire	Surface pondérée	Loyer annuel	Loyer €/m2 P	Motif de déplaçonnement	Date de la décision	Tribunal
1	Août 2017	64 Rue De La Folie-méricourt, Paris	Centre esthétique	L'ÉCHAPÉE	502 m2P	137 951 €	275 €	Indéterminé	Septembre 2021	TJ PARIS
2	Janvier 2016	3 Rue Pierre Demours, Paris	Supermarché	CARREFOUR MARKET	1 133 m2P	407 880 €	360 €	Caractéristiques des locaux	Juin 2018	TGI PARIS



La comparabilité avec nos locaux semble cohérente bien que la dispersion des références oblige à une certaine vigilance quant aux différentes commercialités.

TERMES DE COMPARAISON - CARTOGRAPHIE

N°	Date d'effet du bail	Enseigne / locataire	Loyer €/m2 P
1	Juin 2021	CAJOO	354 €
2	Octobre 2019	NATURALIA	449 €
3	Mai 2019	GIBERT JOSEPH	497 €
4	Mars 2019	VERTICAL'ART	602 €
5	Janvier 2019	TRUFFAUT	459 €
6	Avril 2018	4 CASINO	604 €
7	Juillet 2017	CASINO	424 €
8	Novembre 2016	INTERMARCHÉ EXPRESS	359 €
9	Novembre 2016	FRANPRIX	910 €
10	Octobre 2016	FRANPRIX	345 €
11	Mai 2016	TATI	478 €
12	Janvier 2016	MONOP'	671 €
13	Juillet 2015	MONOPRIX	377 €
14	Avril 2015	FRANPRIX	513 €
15	Février 2015	KMART	219 €



N°	Date d'effet du bail	Enseigne / locataire	Loyer €/m2 P
1	Janvier 2020	GO SPORT	700 €
2	Janvier 2018	DARTY	490 €
3	Janvier 2017	LA POSTE	314 €
4	Novembre 2016	FRANPRIX	428 €
5	Juillet 2016	KFC	566 €
6	Février 2016	CELIO	676 €

N°	Date d'effet du bail	Enseigne / locataire	Loyer €/m2 P
1	Août 2017	L'ÉCHAPÉE	275 €
2	Janvier 2016	CARREFOUR MARKET	360 €

TERMES DE COMPARAISON - PARKING

PRIX DE L'ANNEE 2020

Ville	Loyer mensuel moyen €	Prix de vente moyen en €
Paris 19	102 €	21 156 €

Source : <https://www.monsieurparking.com/barometre-parking-2020>



OFFRE DE PARKING

Lieu	Adresse	Type de parking	Loyer mensuel €
Bassin de la Villette	82-86 quai de la Loire, 75019 Paris	Parking couvert	100 €
Pyrénées	18 rue Melingue, 75019 Paris	Parking couvert	90 €
Buttes-Chaumont	17 Rue Armand Carrel, 75019 Paris	Parking couvert	120 €
Buttes-Chaumont	27 Rue Cavendish, 75019 Paris	Parking couvert	100 €
Botzaris	6 Rue d'Hautpoul, 75019 Paris	Parking couvert	85 €
		moyenne	99 €
		médiane	100 €

Sources : <https://www.monsieurparking.com/location/aix-en-provence>



Dans le 19^{ème} arrondissement, nous relevons un loyer mensuel moyen de 102 € et une offre commerciale à 102 € pour des parking couverts.



ESTIMATION

- APPRÉCIATION
- ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE

AVANTAGES

- Desserte routière satisfaisante,
- Parking souterrain de 30 emplacements,
- Locaux à triple exposition : boulevard de la Villette / rue de Tanger / rue de Kabylie avec accès livraison rue de Gaston Rebuffat,
- Linéaire de façade exceptionnel (environ 80 m),
- Immeuble en bon état de gros œuvre apparent,
- Locaux en bon état d'entretien et de réparations, régulièrement entretenus,
- Importante surface de vente permettant de proposer à la clientèle une offre assez large,
- Zones de vente largement décroisées,
- Ensemble bien adapté à la destination contractuelle,
- Hauteurs sous plafond satisfaisantes compte tenu de l'activité (sauf entresol à 2,30),
- Monte-charge et ascenseur,
- Type de locaux convoité par des enseignes concurrentes.

INCONVENIENTS

- Quartier mal fréquenté,
- Quartier encore populaire,
- Locaux en bon état d'entretien mais prestations assez sommaires,
- Présence de nombreux désordres et récurrents (dégâts des eaux, etc),
- Zone de vente sur le rez-de-chaussée et l'entresol uniquement,
- Pas d'accessibilité PMR,
- Accessibilité clientèle depuis une entrée étroite donnant sur la rue de Tanger, peu visible,
- Une seule place d'accès livraison bloquant ainsi la circulation,
- Locaux non climatisés.

ESTIMATION

Préambule

Pour la présente estimation, nous nous plaçons au **22 février 2022** (date de valeur).

Loyer plafond prévisionnel (hors éventuel motif de déplafonnement)

Le renouvellement du bail intervenant postérieurement au 1^{er} septembre 2014, il sera soumis aux dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « Loi PINEL ». Aussi, le calcul du plafonnement doit s'opérer en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et non de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Pour rappel :

- o Date d'expertise : 22 février 2022,
- o Date de prise d'effet du bail : 15 juin 2013,
- o Durée effective du bail : 8 ans 3 trimestres,
- o Loyer initial : **605 000 €/an Ht-Hc.**
- D'où les indices suivants :
 - o Dernier indice ILC publié à la date d'expertise : 3T 2021 - 119,70
 - o Indice ILC de base (soit 8 ans et 3 trimestres plus tôt) : 4T 2012 - 108,34.
- D'où le calcul suivant :

$$(605\ 000\ € \times 119,70) / 108,34 = \mathbf{668\ 437\ €/An\ Ht-Hc}$$

→ Loyer plafond prévisionnel **668 437 €**

Valeur locative de renouvellement

Nous déterminons à présent la valeur locative de renouvellement des locaux commerciaux étudiés, arrêtée au **22 février 2022**, en utilisant classiquement la méthode par comparaison au m².

Compte tenu des termes de comparaison et des éléments d'appréciation cités précédemment, nous retenons une valeur locative unitaire :

- pour la partie commerce entre **370 € et 390 €/m²U/An Ht-Hc,**
- pour la partie parking entre **90 €/Mois/Ht-Hc,**

Désignation	Assiettes	Valeur unitaire par An	Montant
COMMERCE	1530 m ²	380 €	581 400 €
PARKING	30	1 080 €	32 400 €
TOTAL GENRAL AVANT ABATTEMENT			613 800 €
Abattement taxe foncière		5%	30 690 €
TOTAL GENRAL APRES ABATTEMENT			583 110 €
TOTAL GENERAL ARRONDI			580 000 €

→ Valeur locative de renouvellement **580 000 €**

Le bail prévoit de faire supporter la taxe foncière au preneur. Sous réserve de la communication d'un justificatif, nous retiendrons forfaitairement un abattement de 5%.

Le plafonnement du loyer renouvelé ne s'applique que si la valeur locative est supérieure au loyer en cours (L. 145-34 du C. de com). En revanche, si la valeur locative est inférieure, le loyer est fixé à la valeur locative (C. com L. 145-33).

Arrêt de la valeur au 22 février 2022

VALEUR LOCATIVE DE RENOUVELLEMENT

580 000 €/An Ht-Hc

380 €/m²P (parking compris)

Clos le 22 février 2022

ROBINE & ASSOCIÉS

132 rue de Rennes - 75006 PARIS

 01 45 48 32 00

 robine@robine-associes.com

 www.robine-associes.com

SARL au capital de 258 200 € / RCS : 503 085 607 / APE 6831Z - N° TVA intracommunautaire : FR77503085607 / SIRET : 503 085 607 00011

Rapport réalisé par



Laëtitia MALCOURANT

Expert immobilier

lmalcourant@robine-associes.com

Sous la direction de



Benjamin ROBINE

Expert Associé -
Gérant **MRICS**

DOCUMENTS DEMANDÉS ET REÇUS

	DEMANDÉ	REÇU	OBSERVATIONS/RÉSERVES
Valeur locative			
Bail en cours (et avenants éventuels)	X	X	
Résiliation des baux, dénonciations reçues ou prévues	X		
Quittances de loyers, les 3 dernières	X		
État des charges locatives récupérables et non récupérables	X		
Etat des taxes (Taxe Foncière,...)	X		
Travaux			
Liste des travaux dernièrement réalisés (Budget détaillé : Gros Travaux/Entretien Courant)	X		
Liste des travaux prévisionnels (Budget détaillé : Gros Travaux / Entretien Courant)	X		
Budget des travaux réglementaires à effectuer (Incendie, P.M.R....)	X		
Liste des Investissements à réaliser, sur un horizon de 10 ans	X		
SURFACES / PLANS / DIAGNOSTIC			
Plan de masse de l'Immeuble, à échelle	X		
Plan(s) détaillé(s) des locaux, à échelle	X	X	
Tableau récapitulatif des surfaces (par bâtiment, par niveau et par usage)	X		
Diagnostics obligatoires	X		

Valeur de droit au bail

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur. Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché. En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité. L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable. La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail. Mais elle est surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement. Il convient de bien distinguer le droit au bail : d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes, d'autre part, du droit d'entrée ou du pas de porte qui s'analysent quant à eux, comme la contrepartie d'avantages lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire. Le droit d'entrée ou pas de porte constitue en fait la contre-valeur en capital d'un loyer et dispose d'un régime juridique et fiscal sensiblement différent de celui du droit au bail.

Le droit au bail est le capital correspondant à l'intérêt d'être situé à un emplacement donné pour exercer une activité donnée et moyennant un loyer donné. Plus l'emplacement est bon, la destination contractuelle large et le loyer modéré, plus la valeur du droit au bail est élevée. Cette méthode ne saurait être exclusive mais a un caractère général. Cette valorisation s'effectue en principe par la capitalisation de la différence entre la valeur locative de marché des locaux (loyer que le bailleur pourrait obtenir dans le cadre d'une première location sans pas de porte) et le loyer effectivement acquitté ou qui aurait été acquitté en cas de renouvellement du bail. Cette capitalisation se réalise en appliquant un coefficient compris entre 4 et 12 restituant les quatre éléments précités.

Indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction due au commerçant évincé doit couvrir le préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement du bail (Art L 145-28, Art 145-29, Art 145-30 du Code de commerce). Le propriétaire peut ne pas renouveler le bail. Il n'a pas d'obligation de motivation (refus de renouvellement, résiliation de bail : voir les points essentiels). En cas de refus de renouvellement, l'indemnisation du locataire évincé doit respecter les principes suivants.

Taux de rendement

Ce taux exprime le rapport entre le loyer annuel et la valeur vénale plus les frais d'acquisition et les droits de mutation (valeur vénale « acte en main »).

Valeur locative de marché

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

Valeur locative de marché selon la destination contractuelle

Cette valeur locative de marché tient compte de la destination du bail commercial selon qu'elle soit restrictive ou plus ou moins permissive quant à la ou les activité(s) pouvant être exercée(s) au sein des locaux pris à bail. Dans l'hypothèse où le preneur envisage de céder son droit au bail, l'activité autorisée se limite à la seule destination contractuelle sauf accord du bailleur. En conséquence, la valeur locative de marché de locaux commerciaux peut varier selon la destination contractuelle du bail lors de sa cession.

Valeur locative de renouvellement

La valeur locative définie dans le Code de Commerce est légèrement différente de celle du marché en raison des critères des articles L 145-33 et R 145-3 du code de commerce, lesquels impliquent de tenir compte notamment de la destination contractuelle, des charges et conditions du bail qui peuvent être des facteurs de minoration ou de majoration, ainsi que des différents niveaux des prix pratiqués dans le voisinage et des obligations respectives des parties. Ces critères peuvent créer un décalage avec le marché, les prix pratiqués n'étant pas uniformes, tant en raison de la pratique du droit d'entrée que de la règle du plafonnement.

Ainsi la jurisprudence vient en outre impacter la valeur locative de renouvellement en prenant en compte des références concernant non seulement les loyers de marché, mais aussi les loyers en cours et les loyers de renouvellement fixés par voie judiciaire.

En outre, la valeur locative de renouvellement se distingue de la valeur locative de marché définie plus haut, en ce sens qu'elle tient compte non seulement des caractéristiques du local, de notions de destination contractuelle, de charges annuelles habituelles (comme l'impôt foncier par exemple), mais aussi d'éventuels facteurs de minoration ou de majoration du loyer et de l'historique entre bailleur et preneur. La valeur locative de renouvellement sera aussi par ailleurs très souvent le résultat d'une négociation amiable et peut donc être différente d'une valeur locative de marché stricto sensu.

Valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.