

# RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

à la demande de Monsieur **GRIFFON Julien**



40, RUE LUC LORION - 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ

07 mars 2014

**Evalia**

15 RUE DU RUISSEAU - 75018 Paris

Tél : 01 02 03 04 05

julien.griffon@evalia.com

# INTRODUCTION

---

## ■ Descriptif de l'agence Evalia

L'équipe de notre agence immobilière à Rennes est attentive à vos souhaits et efficace dans ses recherches quelque soit votre projet immobilier.

Au sein de notre agence immobilière, vous trouverez une équipe de professionnels de l'immobilier proches du marché, pour vous aider à aboutir rapidement dans vos recherches.

Notre agence vous présente une sélection d'annonces immobilières sur Rennes et ses environs actualisées en permanence.

## ■ Situation du marché immobilier

En 2014 le marché immobilier devrait suivre les mêmes évolutions que l'an dernier, les prix demeurant élevés dans le neuf et affichant une tendance baissière dans l'ancien, avec toutefois de fortes disparités géographiques.

La correction des prix des logements anciens devrait se poursuivre cette année, «tout comme l'accroissement des disparités selon l'emplacement et la qualité des biens»

## ■ Descriptif de la boutique

Marseille sur les hauteurs de l'Estaque - Mur et Fond en petite restauration - Idéalement situé entre deux lycées et plusieurs bureaux - Snack service du midi - Vente à emporter (Sandwichs, salade..) Autorisation d'exploitation jusqu'à 23H - 8 Tables en terrasse avec vue mer - Équipement professionnel - Toilettes - Beau potentiel de développement

# EN RÉSUMÉ

## ■ Commerce

40, RUE LUC LORION - VILLENEUVE-D'ASCQ 59491

Surface utile pondérée : 120 m<sup>2</sup>



## ■ Plan de situation



## ■ Documents mis à disposition de l'expert

- Titre de propriété
- Plan du commerce
- Diagnostics immobiliers
- Derniers procès verbaux d'assemblée des copropriétaires
- Copie du bail en cours
- Justificatif du montant des charges de copropriété
- Justificatif du montant de la taxe foncière
- Justificatifs des dépenses de travaux
- Justificatifs des dépenses énergétiques

## ■ Mission

- Visite du bien réalisée le 18/06/2013 par Mathieu Venturini
- Rapport d'expertise immobilière réalisé le 07/03/2014 par Julien Griffon

## ■ Méthodes d'évaluation retenues

→ 1 méthode comparative retenue

Par comparaison

→ 2 méthodes financières retenues

- Par capitalisation du revenu
- Par discounted cash flow

**VALEUR VÉNALE DU COMMERCE**

**224 950 €**

COMPRISE ENTRE 209 100 € ET 237 300 €

# SOMMAIRE

---

## 1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

1.2 Logement

1.3 Revenu

## 2. DESCRIPTIF DU BIEN

2.1 L'immeuble

2.2 Le commerce

2.3 Observations

2.4 Copropriété

## 3. SITUATION LOCATIVE

## 4. EVALUATION

4.1 Méthode comparative

4.2 Méthode par capitalisation

4.3 Méthode par discounted cash flow

## 5. CONCLUSION

5.1 Valeur vénale du commerce

# 1. ENVIRONNEMENT

## 1.1 Population

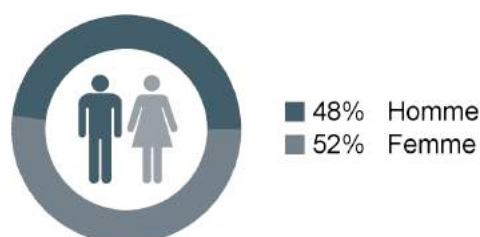
### ■ TYPOLOGIE DES FAMILLES



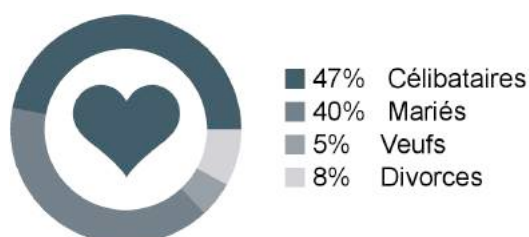
### ■ NOMBRE D'HABITANTS



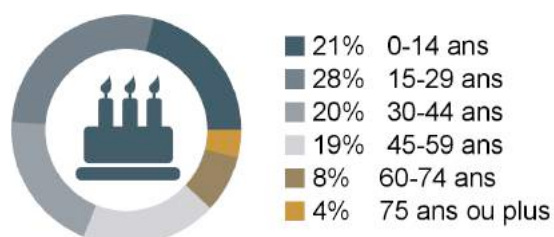
### ■ RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



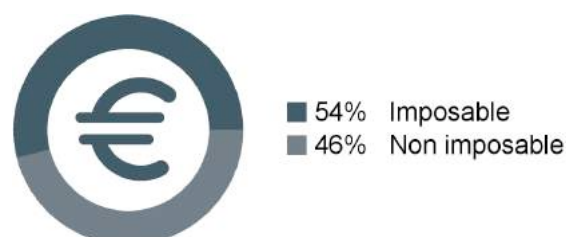
### ■ STATUT MARITAL



### ■ AGE MOYEN



### ■ PART DES FOYERS IMPOSABLES

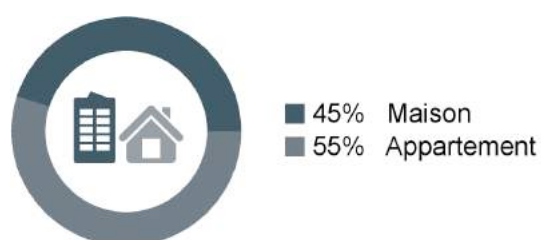


## 1.2 Logement

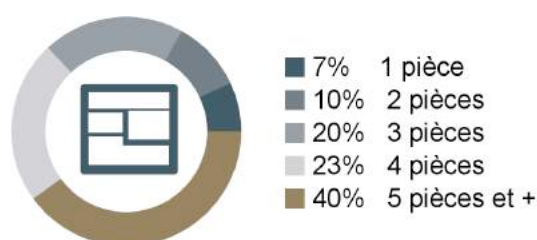
### ■ RÉPARTITION PAR TYPE



### ■ RÉPARTITION APPART./MAISON



### ■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES

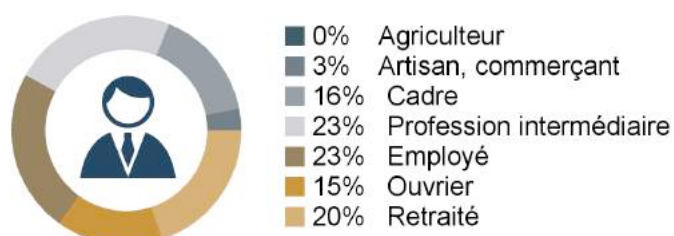


### ■ PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



## 1.3 Revenu

### ■ PROFESSION



### ■ REVENU ANNUEL PAR MÉNAGE







## 1.2 Vie sociale

---

### ■ Taille de la ville

- Grande ville

### ■ Tourisme

- Ville touristique

### ■ Commercialité du commerce

- Commercialité 1bis



# 2. DESCRIPTION DU BIEN

---

## 2.1 L'immeuble

- Époque de construction : 1948 - 1974
- Immeuble de **moyen standing**
- **Brique de belle qualité**



## 2.2 Le commerce

- Vitrine d'environ **5m** de large
- La boutique se situe en angle de rues.
- La surface du local principal est de **110 m<sup>2</sup>**
- La situation dans l'immeuble est **rdc + 1er étage**
- petit commerce sur rue piétonne
- L'état général du commerce est **moyen**



## ■ Le commerce comprend

Zone	Surface	Pondération	Surface pondérée
1ère commercialité	50 m <sup>2</sup>	1,20	60 m <sup>2</sup>
2ème commercialité	50 m <sup>2</sup>	0,40	20 m <sup>2</sup>
Surplus	10 m <sup>2</sup>	0,20	2 m <sup>2</sup>
Annexe	60 m <sup>2</sup>	0,40	24 m <sup>2</sup>
Sous-sol	30 m <sup>2</sup>	0,20	6 m <sup>2</sup>
1er étage	40 m <sup>2</sup>	1,00	40 m <sup>2</sup>
Etages supérieurs	40 m <sup>2</sup>	0,20	8 m <sup>2</sup>
<b>Surface utile pondérée</b>			<b>120 m<sup>2</sup></b>

### 2.3 Observations

- Le chauffage est **central individuel gaz**
- Le montant des travaux à prévoir est de **5 000 €** pour peinture
- La surface des locaux annexes est de **60 m<sup>2</sup>**
- Le sous-sol **accessible du local principal** et d'une surface de **30 m<sup>2</sup>**
- Le premier étage est à usage **d'habitation** et d'une surface de **40 m<sup>2</sup>**
- Les étages supérieurs sont à usage de **réserve** et d'une surface de **40 m<sup>2</sup>**
- La taxe foncière du commerce est de **2000 €** par an.
- Le montant des autres taxes est de **800 €** par an pour ordures ménagères.

### 2.4 Copropriété

- La quote-part des travaux de copropriété à réaliser non payés est de **15 000 €** en 2012 pour façade.
- Les charges annuelles de copropriété non récupérées sont de **1 000 €**.
- Activités non autorisées dans le règlement de copropriété : **sandwicherie**.

# 3.SITUATION LOCATIVE

---

- **Commerce expertisé libre**

- Le commerce est libre de toute occupation.

# 4. EVALUATION

## 4.1 Méthode comparative

La méthode comparative consiste à rechercher la valeur vénale du commerce à partir des prix constatés lors de la transaction de commerces comparables.

### ■ Ventes de commerces

Mutation	Ville	Surface utile	Prix de vente	Prix/m <sup>2</sup>
23/02/11	villeneuve d'ascq CFIC CENTRE FOCH	20 m <sup>2</sup>	89 000 €	4 450 €
04/09/06	LILLE D'INKERMANN	41 m <sup>2</sup>	125 000 €	3 049 €
10/06/11	villeneuve d'ascq CFIC PROCHE CENTRE	8 m <sup>2</sup>	22 000 €	2 750 €
25/07/07	LOOS MARECHAL FOCH	98 m <sup>2</sup>	252 000 €	2 571 €
04/04/07	LILLE D'INKERMANN	63 m <sup>2</sup>	140 000 €	2 222 €
02/05/11	villeneuve d'ascq CFIC CENTRE VILLE	31 m <sup>2</sup>	65 000 €	2 097 €
01/01/08	LILLE GAMBETTA	80 m <sup>2</sup>	45 735 €	572 €
01/01/08	LILLE GAMBETTA	130 m <sup>2</sup>	60 400 €	465 €
01/01/08	LILLE GAMBETTA	220 m <sup>2</sup>	100 330 €	456 €
		<b>Moyennes</b>	<b>99 941 €</b>	<b>2 070 €</b>
<b>9 références analysées</b>		<b>Extrêmes</b>	<b>22 000 €</b>	<b>456 €</b>
			<b>252 000 €</b>	<b>4 450 €</b>

### ■ Estimation

<b>Prix au m2 par comparaison</b>	<b>2 070 €/m<sup>2</sup></b>
Surface utile pondérée	120 m <sup>2</sup>
Travaux à prévoir dans le commerce	5 000 €
Quote part travaux copropriété non payée	15 000 €
<b>VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON</b>	<b>228 400 €</b>

# 4.EVALUATION

## 4.2 Méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation consiste à déterminer la valeur du commerce en fonction des loyers générés par la location ou qu'elle pourrait percevoir si le commerce était libre. Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de rendement, taux mesurant les critères d'emplacement, de qualité intrinsèque des locaux et de l'offre disponible.

### ■ Location de commerces

Mutation	Ville	Surface utile	Loyer	Loyer/m <sup>2</sup>	
23/02/11	villeneuve d'ascq CFIC CENTRE FOCH	20 m <sup>2</sup>	3 800 €	190 €	
02/05/11	villeneuve d'ascq CFIC CENTRE VILLE	31 m <sup>2</sup>	3 000 €	97 €	
Moyennes			3 400 €	144 €	
2 références analysées			Extrêmes	3 000 €	97 €
			3 800 €	190 €	
Valeur locative annuelle				17 160 €	

### ■ Estimation

Surface utile pondérée du commerce expertisé	120 m <sup>2</sup>
Valeur locative annuelle	17 160 €
Taux de rendement	7,00 %
Charges de copropriété	15 000 €
Travaux à prévoir dans le commerce	5 000 €
<b>VALEUR VÉNALE PAR CAPITALISATION DE</b>	<b>209 100 €</b>

# 4. EVALUATION

## 4.3 Méthode du discounted cash flow

Variante de la méthode par capitalisation, elle détermine la valeur du commerce en fonction des revenus bruts et des charges qu'il va générer dans le futur. Une période d'analyse est ainsi fixée en fonction de la qualité du commerce et de son emplacement. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la valeur du commerce.

### ■ Données analytiques

#### Base de calcul revenus bruts

Valeur locative du commerce	17 160 €
Montant du dépôt de garantie	4 290 €
Taux forfaitaire d'impayés	5,00 %
Taux forfaitaire de vacance	5,00 %

#### Base de calcul des charges

Taxe foncière	2 000 €
Assurance propriétaire non occupant	267 €
Frais de gestion annuels	927 €
Charges de maintenance	713 €
Travaux à prévoir dans le commerce	5 000 €
Travaux techniques de copropriété non payés	15 000 €
Année des travaux techniques de copropriété à réaliser	2012

### ■ Variables économiques

#### Base de calcul des charges

Année de l'expertise	2013
Durée de l'horizon d'analyse	10 ans
Indice de référence des loyers commerciaux (ICC)	2,00 %
Taux de rémunération du dépôt de garantie	3,20 %
Taux d'actualisation des revenus nets	6,20 %
Taux de rendement du commerce en fin d'horizon d'analyse	7,00 %

### ■ Estimation

Somme des revenus nets actualisés (cf. tableau ci-après)	87 267 €
Valeur actualisée du commerce au terme de l'horizon d'analyse	150 036 €

**VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR DISCOUNTED CASH FLOW DE 237 300 €**

## ■ Analyse des cash flow

Horizon d'analyse	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Revenus bruts</b>										
Loyer annuel	17 160	17 503	17 853	18 210	18 575	18 946	19 325	19 711	20 106	20 508
Rémunération du dépôt de garantie	137	140	143	146	149	152	155	158	161	164
Impayés	-858	-875	-893	-911	-929	-947	-966	-986	-1 005	-1 025
Vacances	-858	-875	-893	-911	-929	-947	-966	-986	-1 005	-1 025
<b>Total des revenus bruts</b>	<b>15 581</b>	<b>15 893</b>	<b>16 210</b>	<b>16 534</b>	<b>16 865</b>	<b>17 204</b>	<b>17 548</b>	<b>17 897</b>	<b>18 257</b>	<b>18 622</b>
<b>Charges</b>										
Impôts fonciers	2 000	2 040	2 081	2 123	2 165	2 208	2 252	2 297	2 343	2 390
Assurance propriétaire non occupant	267	275	283	291	300	309	318	328	338	348
Frais de gestion	927	945	964	983	1 003	1 023	1 044	1 064	1 086	1 107
Charges de maintenance	713	734	756	779	802	826	851	877	903	930
Travaux à prévoir dans le commerce	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux à prévoir dans l'immeuble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des charges</b>	<b>8 907</b>	<b>3 994</b>	<b>4 084</b>	<b>4 176</b>	<b>4 270</b>	<b>4 366</b>	<b>4 465</b>	<b>4 566</b>	<b>4 670</b>	<b>4 775</b>
<b>Revenus nets</b>	<b>6 674</b>	<b>11 899</b>	<b>12 126</b>	<b>12 358</b>	<b>12 595</b>	<b>12 838</b>	<b>13 083</b>	<b>13 331</b>	<b>13 587</b>	<b>13 847</b>
<b>Revenus nets actualisés</b>	<b>6 285</b>	<b>10 550</b>	<b>10 124</b>	<b>9 715</b>	<b>9 324</b>	<b>8 948</b>	<b>8 587</b>	<b>8 239</b>	<b>7 907</b>	<b>7 588</b>



# 5. CONCLUSION

---

## 5.1 Valeur vénale du commerce

---

<b>MÉTHODE COMPARATIVE</b> Pondérée au coefficient 1.0	<b>228 400 €</b>
<b>MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION</b> Pondérée au coefficient 1	<b>209 100 €</b>
<b>MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW</b> Pondérée au coefficient 1	<b>237 300 €</b>

VALEUR VÉNALE DU COMMERCE

**224 950 €**

COMPRISE ENTRE 209 100 € ET 237 300 €

**Signature :**

# AVERTISSEMENT

---

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, électricité), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Le présent document est un ensemble : il comprend 17 pages numérotées de 2 à 17.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.