

LOCAL COMMERCIAL UTI BOUCLES DE LA SEINE

1200 Quai Marcel Dassault
92210 Saint-Cloud



Expertise
n°HE2024-1954

Valeur locative en l'état retenue : 198 000 € HT-HC

Valeur vénale en l'état retenue : 1 500 000 € HD

VUES EXTERIEURES

Environnement proche – Quai Marcel Dassault et parking public



Façade avant sur rue, exposée Ouest



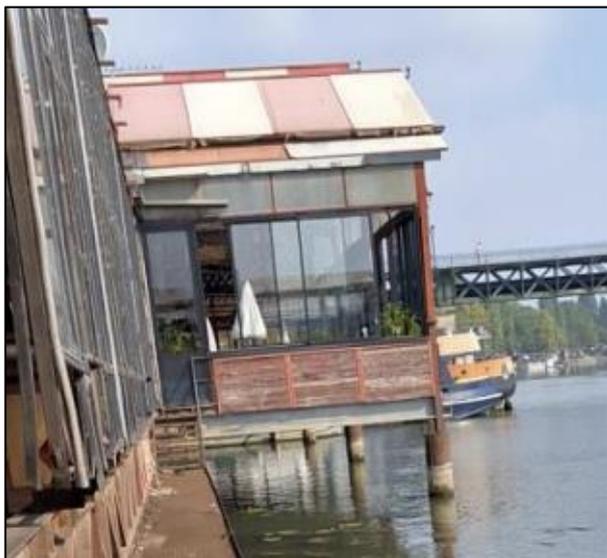
Pignon Nord et terrasse extérieure



Toiture au Sud



Pignon Sud (photo issue du rapport de structure)



Sous-face du plancher bas (photo issue du rapport de structure)



SOMMAIRE

VUES EXTERIEURES 2

SOMMAIRE 4

MISSION 5

LISTE DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS DEMANDES/COMMUNIQUEES 6

DESIGNATION 7

SITUATION 8

DESCRIPTION 11

SURFACE 21

ORIGINE DE PROPRIETE 21

CONDITIONS D'OCCUPATION 21

URBANISME 22

ENVIRONNEMENT 23

DIAGNOSTICS ET REGLEMENTATION SANITAIRE 24

TRAVAUX A PREVOIR 26

ESTIMATION 35

CONCLUSION 44

MISSION

La Société HEBERT EXPERTISES, représentée par son dirigeant, Monsieur Philippe MICHEL, MRICS, Expert en évaluation immobilière, **Recognised European Valuer**, et membre titulaire de l'I.F.E.I. et adhérent à ces titres à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par commande du 26/08/2024 sur son site extranet GSICA déclaré auprès de la CNIL sous le n°1459325, à la demande de l'établissement public **Voies Navigables de France** en tant que propriétaire.

La mission consiste en la détermination, pour le compte de ladite Société, de la **valeur locative et la valeur vénale en euros, en l'état, locaux libres et en vente amiable**, d'un entier immeuble à usage d'activités, sis :

1200 Quai Marcel Dassault 92210 Saint-Cloud

Cette mission s'inscrit dans une optique patrimoniale.

Ledit bien a été estimé **en son état actuel** et dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Par ailleurs, nos travaux ont été menés sur la base de la valeur locative de marché, quelles que soient les conditions d'occupation constatées.

La société HEBERT Expertises n'a pas détecté de conflit d'intérêt, lors de l'acceptation de la mission, et avertira le mandant par écrit de tout conflit d'intérêt se déclarant a posteriori.

La société HEBERT Expertises juge avoir les connaissances et les compétences nécessaires pour mener à bien sa mission.

La société HEBERT Expertises a souscrit une assurance en responsabilité civile auprès de la compagnie d'assurance AXA portant le numéro de police n° 10624469104.

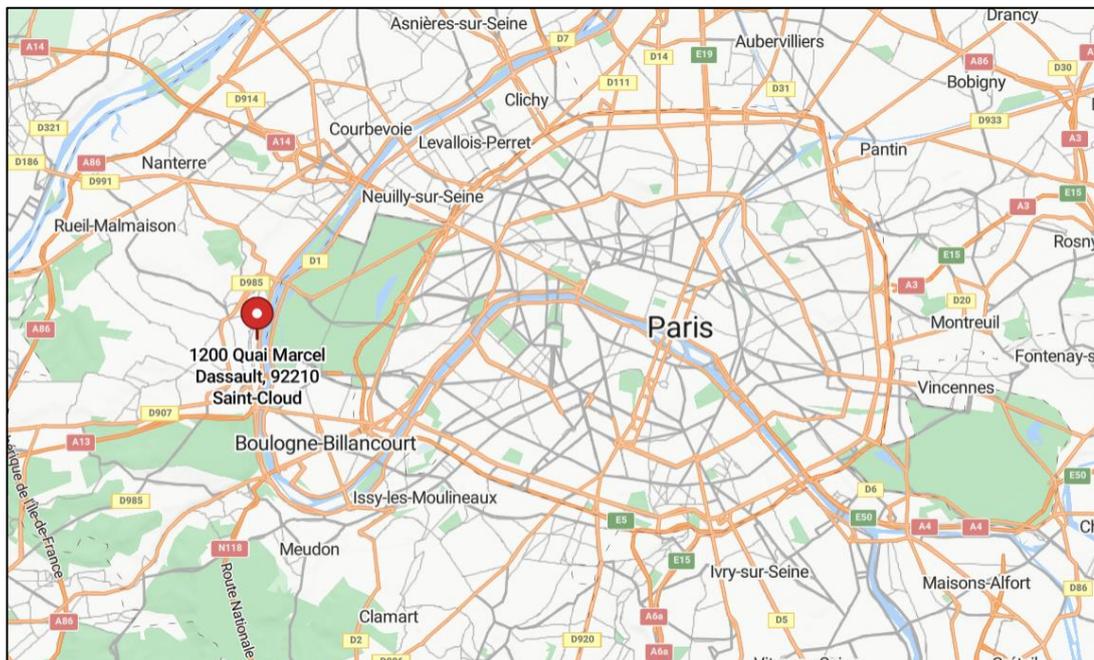
Après avoir consulté les documents qui nous ont été communiqués en regard des informations demandées conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise et dont la liste est ci-après annexée, nous avons ci-après rédigé le présent rapport, en conformité avec les Normes Européennes d'Expertise 2016 (E.V.S. TEGOVA).

La visite intérieure des biens étudiés a été effectuée le 10 octobre 2024 par Madame Claire LE BOURVELLEC et s'est déroulée en présence de Madame Nadjat BOUCETTA.

LISTE DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS DEMANDES/COMMUNIQUES

Propriété - régime juridique	Demandés	Fournis par	
- Titres de propriété ou attestation notaire, statuts de la société propriétaire	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Règlement de copropriété, Etat Descriptif de Division, Diagnostic Technique Global	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété, appel de charges et travaux votés	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Servitudes privées	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
Cadastre - urbanisme	Demandés	Fournis par	
- Relevé cadastral, matrice cadastrale	<input type="checkbox"/>	l'expert	
- Plan cadastral	<input type="checkbox"/>	l'expert	
- Certificats d'urbanisme et communaux, arrêté de péril et d'insalubrité, alignement et droit de préemption	<input type="checkbox"/>		
- PLU ou carte communale (règlement, zonage), servitudes administratives	<input type="checkbox"/>		
Environnement – pollution - réglementation	Demandés	Fournis par	
- Document technique diagnostic et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur	<input type="checkbox"/>		
- Attestation amiante, termites, radon, plomb, électricité, gaz..., diagnostic de performance énergétique	<input type="checkbox"/>		
Plans – surfaces	Demandés	Fournis par	
- Plans par niveau, plan de masse, plan de vente	<input checked="" type="checkbox"/>	le demandeur	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Certificat loi Carrez	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- BIM (modélisation des données du bâtiment)	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
Construction	Demandés	Fournis par	
- Permis de Construire / Déclaration préalable / Permis d'aménager / Permis de démolir	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité	<input type="checkbox"/>		
- Contentieux éventuels / Référé préventif	<input type="checkbox"/>		
Travaux	Demandés	Fournis par	
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux, entretien courant) et montants	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
Situation locative	Demandés	Fournis par	
- Etat locatif détaillé en vigueur, derniers loyers facturés, quittances de loyer	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Baux et avenants, Bail vert	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
- Convention de sous-location	<input type="checkbox"/>		
- Etat de contentieux éventuels, impayés	<input type="checkbox"/>		
- Résiliation des baux, dénonciations reçues ou prévues	<input type="checkbox"/>		
- Etat des taxes (impôts fonciers, taxes bureaux et autres), assurance immeuble, frais de gestion récupérables et non récupérables par le bailleur	<input checked="" type="checkbox"/>	Non fournis	
Autres	Demandés	Fournis par	
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	<input checked="" type="checkbox"/>		
- Autres :	<input type="checkbox"/>		
Fiscalité	Hors Droits	TVA sur marge	TVA sur prix total
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SITUATION GENERALE



Saint-Cloud est une ville située dans le département des Hauts-de-Seine, en région Île-de-France, à environ 10 km à l'Ouest de Paris. Elle est limitrophe des communes de Suresnes, Boulogne-Billancourt, Rueil-Malmaison et Garches.

La ville de Saint-Cloud bénéficie d'une offre complète de commerces et services. Elle est également riche en infrastructures publiques avec de nombreux établissements scolaires, des infrastructures sportives et des espaces culturels. Elle est réputée pour son cadre de vie verdoyant. Le Domaine national de Saint-Cloud (auss appelé Parc de Saint-Cloud) est un espace de 460 hectares classé monument historique, offrant des jardins à la française, des bois, et une vue panoramique sur Paris.

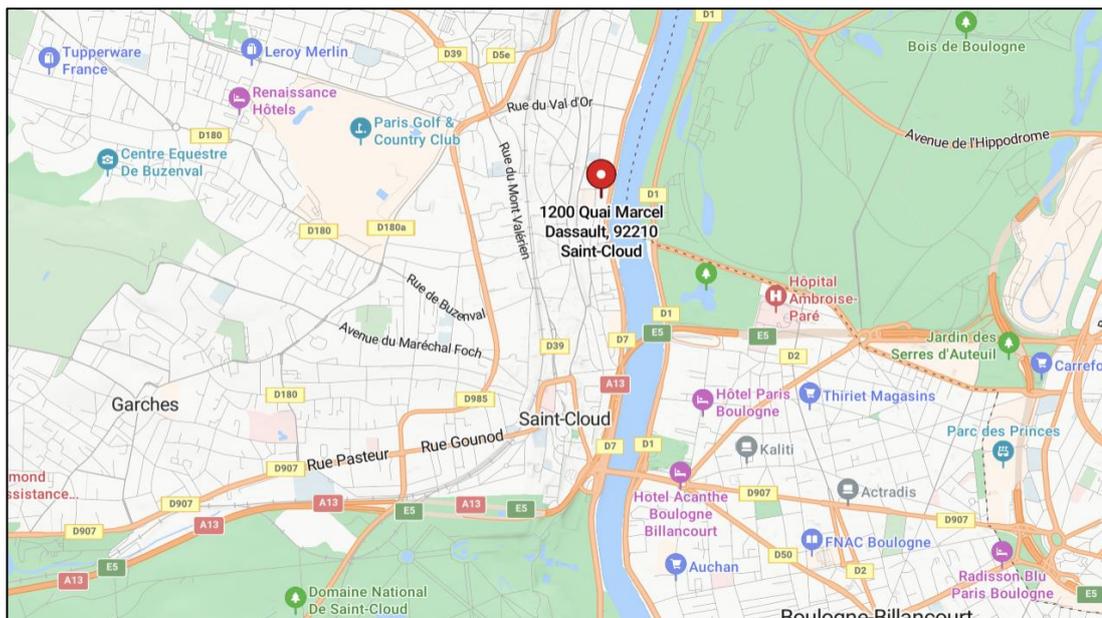
Qualité de la desserte routière : Très bonne

La ville est desservie par l'autoroute A13 qui relie Paris à la Normandie, par les D985 et D7 qui permettent une connexion rapide à Boulogne-Billancourt et Suresnes, et par le Pont de Saint-Cloud qui est un passage stratégique sur la Seine pour accéder à Boulogne et Paris.

Qualité de la desserte en transports en commun : Bonne

Saint-Cloud est bien desservie par les transports en commun avec la ligne L du Transilien qui dessert la gare de Saint-Cloud, reliant la ville à la gare Saint-Lazare en 15-20 minutes, avec la ligne T2 (Pont de Bezons - Porte de Versailles) du tramway qui dessert plusieurs arrêts à Saint-Cloud et notamment « Les Milons », « Parc de Saint-Cloud », et « Les Coteaux » et avec plusieurs lignes de bus de la RATP (160, 175, 460, et 467).

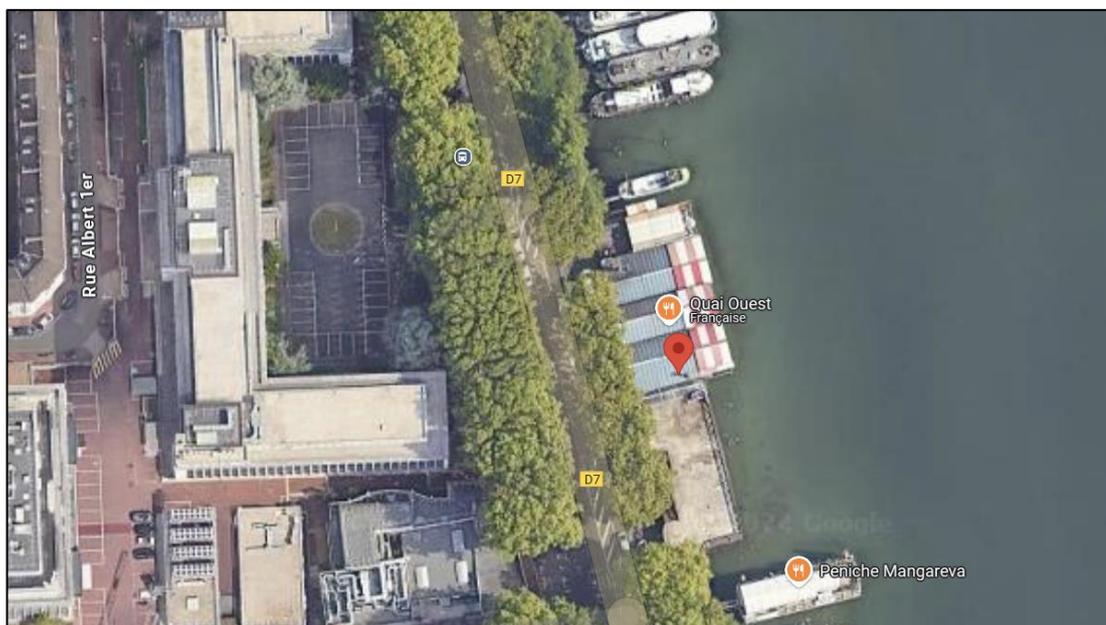
SITUATION PARTICULIERE



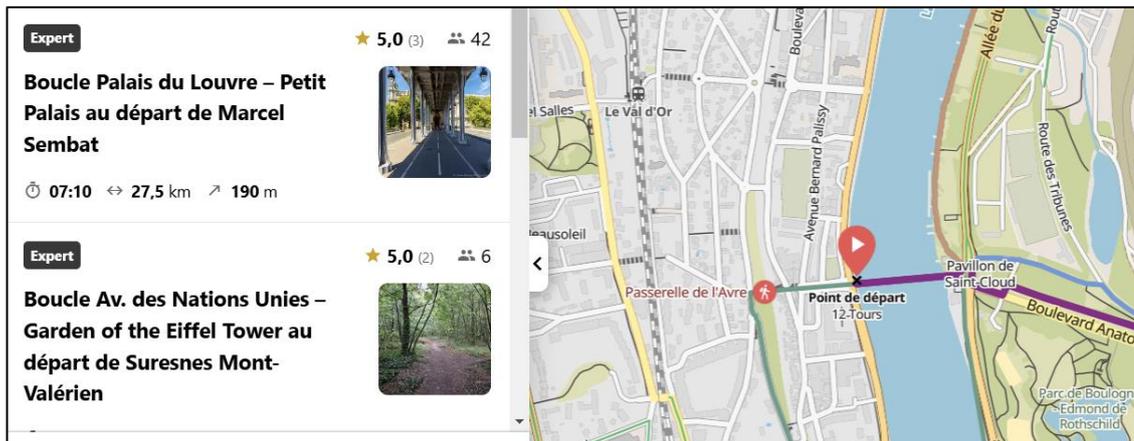
Le bien immobilier étudié est situé plus précisément au Nord-Est de la commune, dans le quartier des Milons. Ce secteur est localisé plus précisément près des bords de Seine, le long du quai Marcel Dassault, et à proximité du Pont de Saint-Cloud.

Un parking public payant se trouve en face du bien étudié, et il est desservi par l'arrêt de la ligne T2 du tramway « Les Milons » à 300 m ou par l'arrêt de bus « L'Aqueduc » à 100 m.

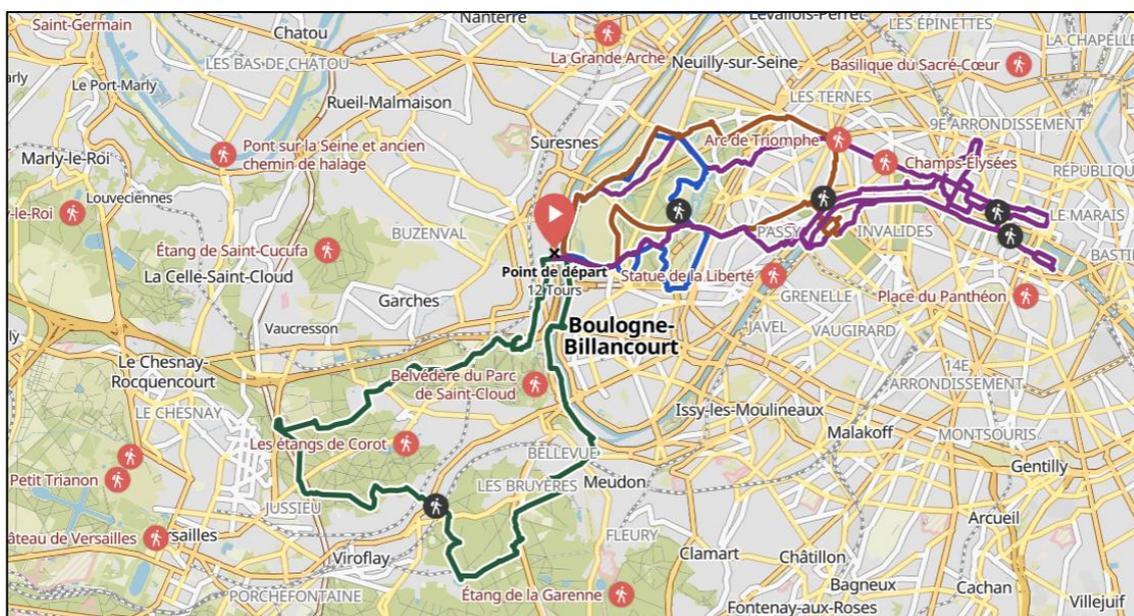
Les commerces et services sont proches et facilement accessibles.



On trouve un parcours de piste cyclable, qui passe devant le bien étudié et qui propose plusieurs boucles.



Carte des parcours vélo accessibles depuis le bien étudié



DESCRIPTION

TERRAIN

Le local étudié n'est pas implanté sur une parcelle cadastrale définie, nous considérons que dans le cadre de sa mise en location ou de sa mise en vente, une superficie de l'ordre 790 m² pourrait lui être utilement rattaché.



Local étudié dans le présent rapport

Local hors cadre du présent rapport



CONSTRUCTION

Il s'agit d'un local commercial édifié sur pilotis, exploité par une activité de restauration, datant de la fin du 20^{ème} siècle.

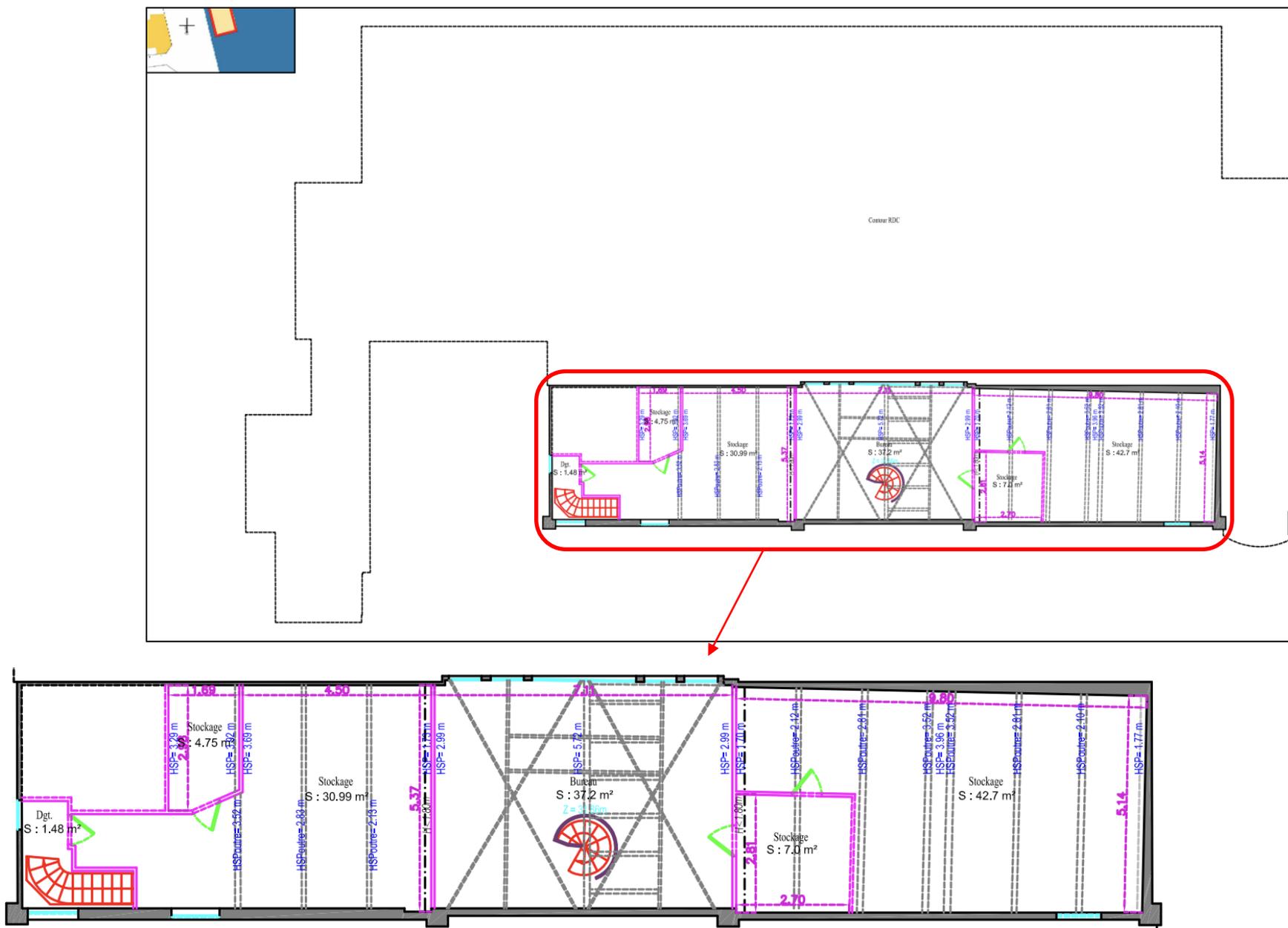
Il est élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel.

Son style architectural est courant et fonctionnel.

Ses principales caractéristiques techniques consistent en :

- Un gros-œuvre édifié d'une structure métallique et de briques.
- Des planchers mixtes en bac acier surmonté de béton et en bois.
- Une toiture réalisée de tôles et de plaques de polycarbonate.
- Les huisseries extérieures sont en aluminium, avec double et simple vitrage.

Etage :



Cette **distribution est fonctionnelle et est rationnelle** pour une activité de restauration avec une grande salle comprenant un bar et donnant sur une terrasse, une cuisine, des locaux techniques et sanitaires, des espaces de stockage et un bureau administratif.

TRAITEMENT

Le bien dispose de revêtements anciens, de bonne qualité, en bon état. Nous avons trouvé :

- Pièces sèches :
 - Sols* : Parquet bois, carrelage,
 - Murs* : Peinture, bardage bois,
 - Plafonds* : Peinture, structure métallique apparente.
- Pièces humides :
 - Sols* : Carrelage, chappe béton brut,
 - Murs* : Carrelage, peinture,
 - Plafonds* : Peinture, structure métallique apparente.

CONFORT

Nous avons relevé de manière non exhaustive :

- Eau, électricité, téléphone, gaz,
- Tout à l'égout,
- Chauffage dispensé par pompe à chaleur,
- Cuisine professionnelle équipée et aménagée,
- Alarme,
- Terrasse d'environ 90 m², recouverte de carrelage, exposée à l'Est avec vue sur la Seine,
- VMC,
- Sécurité incendie et extincteurs

Vues intérieures

Entrée et hall d'accueil



Hall et salon d'accueil



Salon d'accueil



Salle de restaurant



Bar



Vue sur le Seine



Terrasse couverte



Vue depuis la terrasse



Cuisine





Local de stockage



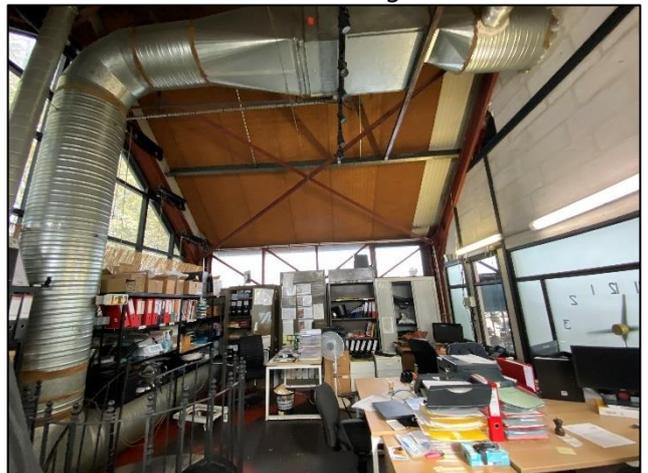
Vestiaires



Sanitaires



Bureau à l'étage



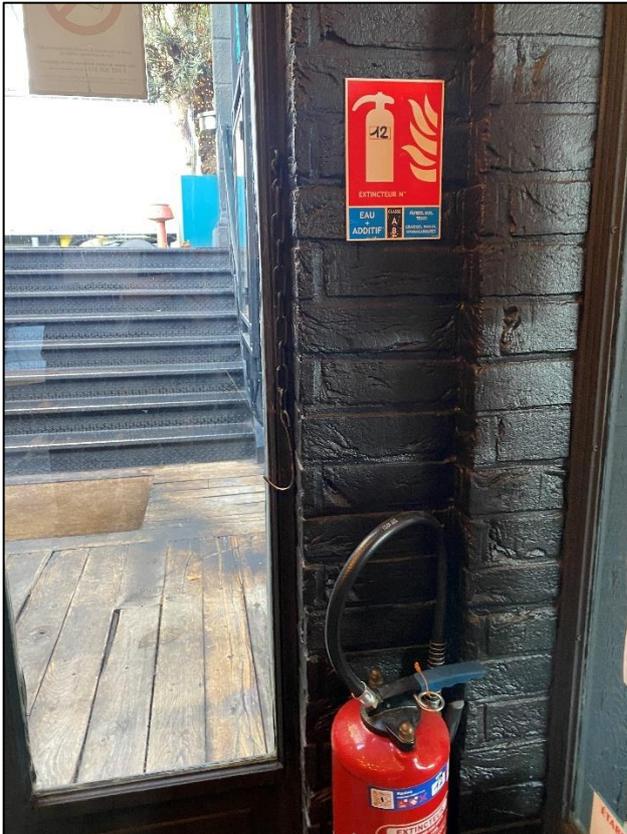
Armoires électriques



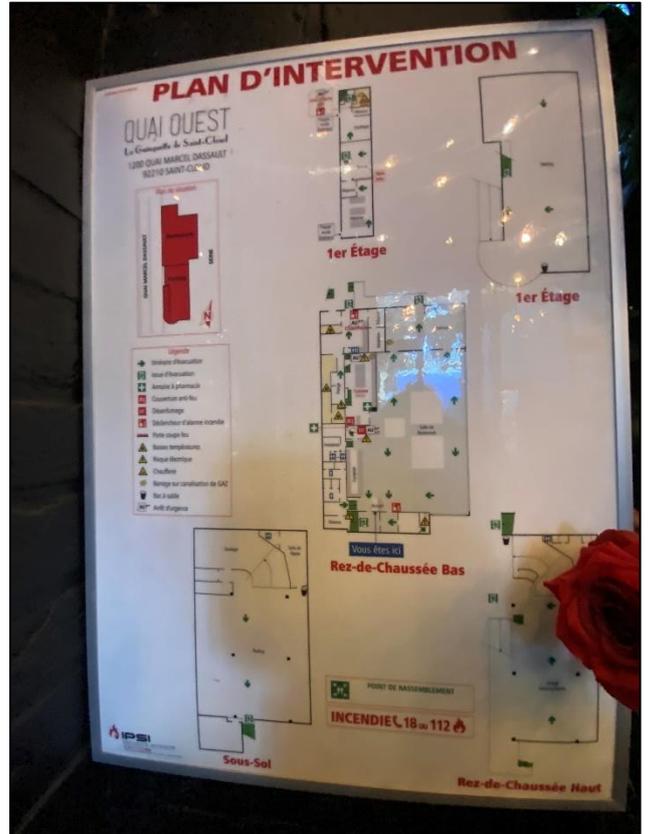
Sécurité incendie



Extincteurs



Plans d'interventions



SURFACE

Selon un mesurage succinct effectué sur place, et selon les plans qui nous été communiqués, nous avons :

	Surface Utile	Pondération	S.U.P.
SOUS-SOL	169,40	1,0	169,40
REZ-DE-CHAUSSEE	523,60	1,0	523,60
ETAGE	124,12	1,0	124,12
TERRASSE	89,20	0,5	44,60
TOTAL m ² UP			861,72
TOTAL arrondi à			862,00

NOTA : S.U.P. = Surface Utile Pondérée

Les surfaces sont données à titre indicatif et pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre-expert.

ORIGINE DE PROPRIETE

Bien confié à VNF par l'Etat dans le cadre de la convention d'utilisation datant du 29 avril 2016.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien étudié est occupé par la SAS LE SAINT-MARTIN, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire (COT).

URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'unité foncière est située en **zone UL** du Plan Local d'Urbanisme de la commune, en vigueur.



ZONE UL

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs et de sport, et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. La zone UL comprend les secteurs ULa, ULb et ULc. Le secteur ULb est destiné à faciliter le développement d'un projet d'intérêt général portant sur la confortation d'équipements publics.

NOTA : ces informations sont données à titre indicatif, elles devront être confirmées par l'obtention d'un certificat d'urbanisme.

Le bien immobilier étudié est compris dans les champs d'application suivants :

➤ **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN) :**

(Articles L562-1 et suivants du Code de l'Environnement)

L'unité foncière est située dans le périmètre d'un PPRN de type Inondation nommé « PPRI de la Seine » approuvé le 8 janvier 2004 et couvrant les aléas d'inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau.

Cote de référence des aléas inondation : 31,15 m.

Cote altimétrique du local : 26,5 m.



Historique des CATNAT inondations dans ma commune : 10

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2137449A	Inondations et/ou Coulées de Boue	22/06/2021	14/01/2022
INTE2016904A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	29/07/2020
INTE1804348A	Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	15/02/2018
INTE1616446A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	16/06/2016
INTE0700035A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/04/2006	25/01/2007
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9900346A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	24/08/1999
INTE9700555A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/1997	30/12/1997
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	27/02/1993
NOR19860825	Inondations et/ou Coulées de Boue	17/06/1986	06/09/1986

➤ **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)** et risques industriels :

L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPRT.

DIAGNOSTICS ET REGLEMENTATION SANITAIRE

Les biens immobiliers étudiés dépendent du Domaine Public, la plupart des diagnostics techniques habituels ne sont pas obligatoires les concernant.

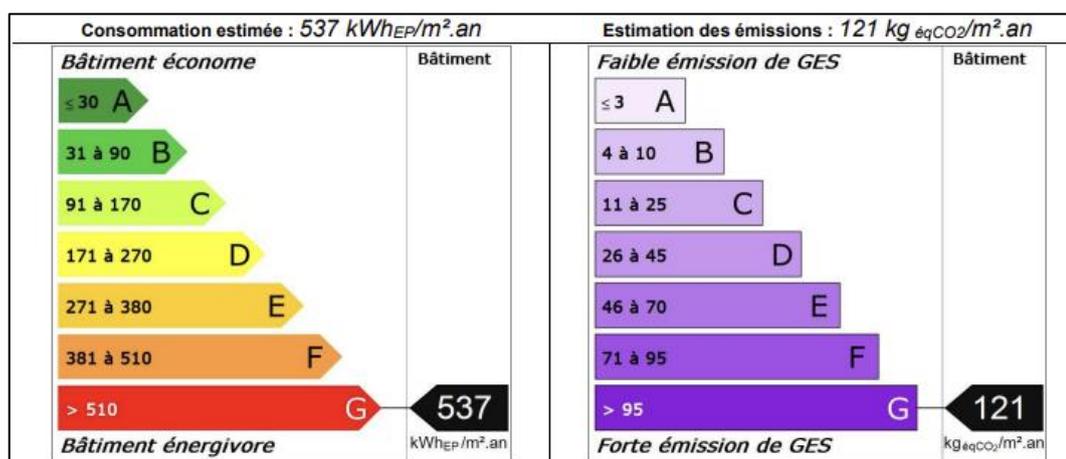
Il nous a toutefois été transmis les documents et informations suivantes :

➤ Diagnostic de **PERFORMANCE ENERGETIQUE** (D.P.E) :

(Articles L. 134-1 à L. 134-5 et R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et Arrêtés des 15 septembre 2006, 16 octobre 2006, 3 mai 2007, 9 novembre 2006 et 21 septembre 2006)

Diagnostic réalisé le 17 juillet 2024 par DIMO Diagnostic.

Résultats : Le bien est classé G pour les consommations énergétiques (537kWhEP/m²/an) et classé G pour les émissions de gaz à effet de serre (121 kg.éq.CO²/m²/an).



➤ Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'**AMIANTE** :

(Articles L. 1334-13 et R. 1334-14 à R. 1334-28 du Code de la Santé Publique et Arrêté du 21 novembre 2006)

Repérage réalisé le 17 juillet 2024 par DIMO Diagnostic. Résultats :

1. - Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :
Flocages (N1 - Chaufferie)

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B susceptibles de contenir de l'amiante.

➤ Etat de l'installation intérieure de **GAZ** :

(Articles L. 134-6 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et Arrêté du 6 avril 2007)

Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.

➤ Etat de l'installation intérieure d'**ELECTRICITE** :

(Articles L. 134-7 et R-134-10 à R. 134-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et Arrêté du 8 juillet 2008)

Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.

➤ Etat relatif à la présence de **TERMITES** :

(Articles L. 133-4 à L. 133-6 et R. 133-1 à R. 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et Arrêtés des 30 octobre 2006 et 29 mars 2007)

La commune est concernée.

Diagnostic réalisé le 17 juillet 2024 par DIMO Diagnostic. Résultats :

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	184410	Date du repérage :	17/07/2024
Technicien :	MAROUANE Mounir	Heure d'arrivée :	09 h 27
Assurance :	AXA 10981814004	Durée du repérage :	02 h 15

Références réglementaires et normatives :

Norme(s) utilisée(s) :

AFNOR NF P 03-201 – Février 2016

Conclusion :

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

➤ Etat relatif à la présence de **MERULES** :

(Articles L 133-7 à L133-9 Code de la Construction et de l'Habitation)

La commune n'est pas concernée.

➤ Etat de l'installation d'**ASSAINISSEMENT COLLECTIF** :

(Article L 1331-1-1 du Code de la Santé Publique et Arrêté du 27 avril 2012)

Installation présumée conforme.

Diagnostic de moins de 3 ans non produit au dossier.

➤ Habitat **INSALUBRE** :

(Articles L1331-1 à L1331-31 du Code de la Santé Publique)

Le bien n'est pas déclaré insalubre.

➤ Habitat en **PERIL** :

(Articles L511-1 à L511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le bien n'est pas frappé d'un arrêté de péril.

TRAVAUX A PREVOIR

Éléments constatés lors de la visite :

L'actif étudié présente un état d'entretien mauvais pour le gros œuvre qui présente des défauts majeurs.

Un **rapport de structure a été établi le 20 septembre 2024** par le bureau d'étude technique « Structalis » et a révélé les désordres suivants :

Des désordres observés :

Des désordres ont été observés, la liste ci-après est non exhaustive.

Aussi, par simplification, lorsqu'un désordre a été repéré à un endroit et listé ci-après, le présent rapport ne liste pas tous les autres endroits de l'ouvrage où le désordre de même nature existe. Ainsi, un désordre observé ponctuellement est donc généralisable à d'autres parties de l'ouvrage.

Corrosions :

Corrosion de tôle jusqu'à perte totale de section.



Corrosion



Corrosion charpente/bac acier/ assemblage



Semelle de profilé corrodée



Poteau corrodé :



Bac acier corrodé



Assemblage corrodé



Corrosion très avancée



Corrosion très importante assemblage, ossature et bac acier, avec arrivée d'eaux importante.



Corrosion très importante assemblage, ossature et bac acier, avec arrivée d'eaux importante.



Perte totale de la section du bac acier avec apparition du béton



Perte section boulon par corrosion



Infiltration et corrosion :



Corrosion :



Corrosion suite à probable infiltration :

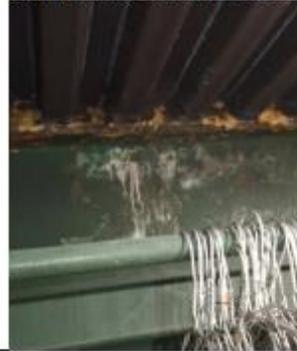
Corrosion suite à probable infiltration :

			
<p>Perte de section ossature par corrosion :</p> 	<p>Perte totale section bac acier :</p> 		
<p>Corrosion en extérieur</p> 			
<p>Corrosion ossature</p> 	<p>Corrosion ossature</p> 		

Corrosion poutre de rive intérieur zone 1 ssol sanitaire vestiaire cuisine



Infiltration ayant induit corrosion :



Corrosion avec coulure de rouille:



Corrosion bac acier :



Infiltrations et perte d'étanchéité :

Infiltration dans maçonnerie :



Arrivée d'eau importante.



Arrivée d'eau importante, avec perte de section totale et partielle de bac acier

Etanchéité défectueuse

Infiltrations et perte d'étanchéité :

Infiltration dans maçonnerie :



Arrivée d'eau importante.



Arrivée d'eau importante, avec perte de section totale et partielle de bac acier

Etanchéité défectueuse



Infiltration d'eau :



Infiltration d'eau et corrosion :



Traces d'infiltration plafond cuisine :



Infiltration et corrosion :



Toiture, couverture et étanchéité dégradée



Toiture, couverture et étanchéité dégradée



Traces d'infiltration d'eau :

Traces infiltration d'eau



Infiltration angle portique et corrosion :



Etanchéité couverture zone du bâtiment sous trottoir (voirie), visible et dégradée :



Fissurations :

Fissuration en plancher bas divers endroits.



Fissure jusqu'aux verticaux liée très probablement à un manque d'acier chapeau sur les appuis.



Fissuration carrelage



Fissuration mur



Fissuration importante mur en béton



Fissuration :



Fissuration carrelage :



Fissuration et stagnation d'eau :



Fissures diverses en plancher bas bureaux (plancher basR+1)



Fissuration sur maçonnerie :



Des actions à envisager :

La liste des actions suivante se veut non exhaustive.

Vérification du dimensionnement :

Nécessité de vérifier, si l'ouvrage est convenablement dimensionné, en prenant en compte les bonnes charges permanentes, d'exploitation, climatiques et accidentelle. En particulier les charges d'exploitation devront être précisément observée au regard de l'exploitation (l'utilisation) qui est faite dans chaque zone de l'ouvrage (stockage, parking, restauration, bureau, cuisine, toiture etc...). En cas de non-conformité des travaux lourds peuvent devoir être mener.

Vérification de la structure:

Les différents points de corrosion, de fissures, de déformations, d'infiltration, de dégradations, sont à étudier afin de vérifier leur influence sur la résistance de la structure aux différents états limites. Il y a lieu aussi de mener leur réparation, ce qui peut engendrer des travaux lourds.

Vérification de la tenue aux crues de la seine :

Risque accru de détérioration structurelle lors des crues de la Seine.

Il y a lieu de vérifier si l'ouvrage est correctement dimensionné dans le cas de crue. La mise en conformité peut entraîner des travaux lourds.

Vérification de l'état structurel au regard de la géotechnique du site :

Nécessité d'une mission géotechnique de diagnostic.

Cette mission devra être normée, et devra aussi inclure en particulier :

- L'évaluation des tassements des pieux, la vitesse de corrosion par rapport au calcul initial, et par rapport aux épaisseur sacrificielles prévues.
- L'évaluation du dimensionnement et des charges de la zone sous voirie et latérale à la voirie.

Cette mission géotechnique devra être couplée à une mission calculatoire de structure.

La mise en conformité peut entraîner des travaux lourds.

Traitement de la corrosion :

Réparer et/ou remplacer les éléments de charpente métallique corrodés, après avoir vérifié leur dimensionnement. Appliquer des revêtements protecteurs pour prévenir la corrosion future. Ceci peut impliquer un impact de réparation structurel important.

Traitement de l'étanchéité :

Beaucoup d'infiltration ou de traces d'infiltrations. Sur cet ouvrage l'étanchéité est à traiter, et cette étanchéité est liée à la structure. A titre non limitatif : étanchéité de parking à revoir, de couverture, bac acier, planchers, assemblages, éléments verriers, jonctions, pénétration réseaux etc.. Ces réparations peuvent entraîner des travaux conséquents.

Réparation structurel et réparation des désordres :

L'ouvrage (et sa structure en particulier) souffre de plusieurs désordres (cf liste non limitatives au chapitre plus haut).Il y a lieu de prévoir une réparation globale ; cette action impliquera l'intervention sur le lot structure (mais de fait aussi, sur plusieurs autres lots techniques, et architecturaux.)

Maintenance :

Établir et respecter un programme de maintenance régulier.

Rappel de la réglementation :

Nous citerons ci-après à titre indicatif, quelques montants retenus traditionnellement lors d'un bilan de rénovation, eu égard aux nouvelles normes législatives (ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe) imposées dans le cadre de la mise en location des biens énergivores classés F et G et la mise en place des audits énergétiques à compter du printemps 2023 :

COUTS SYNTHETIQUES DES TRAVAUX PAR GRANDS POSTES DE DEPENSES *	
Isolation des murs par l'intérieur et des combles / toiture.	A minima de 70 € à 100 €/m ²
Réparation de la structure	A minima de 80 € à 200 €/m²
Renforcement structurel	A minima de 100 € à 300 €/m²
Traitement anti-corrosion	A minima de 30 € à 100 €/m²
Huisseries	A minima 1.000 €/châssis
Création/rénovation d'une salle de bain (plomberie – hors carrelage et équipements spécifiques)	Environ 3.000 €
Création/rénovation d'une cuisine (coût standard hors équipements spécifiques)	A minima 7.000 €
Electricité	A minima 70 € le m ²
Revêtements (sol ou murs)	A minima 70 € le m ² posé
VMC	Environ 7.000 €
Fosse septique	Remplacement : de 4.000 € à 7.000 €
Chauffage : - Chaudière à granules - Pompe à chaleur	A minima 12.000 € Environ 25.000 €

** Liste non exhaustive et mentionnée ici à titre indicatif et qui ne peut se substituer à une étude détaillée selon la nature du bien.*

Il est important de rappeler ici que les montants indiqués sont ceux de janvier 2024, ils sont susceptibles de connaître une évolution à la hausse eu égard aux prix des matières premières, ainsi qu'à la hausse générale de l'énergie et du contexte inflationniste actuel.

Eu égard à l'ampleur et à la complexité technique des travaux à entreprendre sur le bien analysé, il ne nous est pas possible d'en estimer le coût avec précision. En conséquence, nous invitons le lecteur à se référer au paragraphe intitulé « D. Avis de l'expert » figurant à la page 43 du présent rapport.

Il convient de préciser que VNF n'est pas soumis à la réglementation applicable concernant la mise en location des biens énergivores classés F et G.

NOTION DE VALEUR VENALE

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.

A. CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ LOCAL

1/ A LA VENTE :

En 2024, le marché des locaux commerciaux en Île-de-France reste marqué par des dynamiques de demande contrastées entre Paris, les zones limitrophes, et la périphérie éloignée. L'activité est surtout concentrée dans Paris intramuros, en particulier dans des secteurs prisés tels que le Quartier Central des Affaires (QCA), où la demande pour des espaces commerciaux bien situés et modernisés reste soutenue. En revanche, les zones plus éloignées du centre montrent une demande plus faible et des taux de vacance élevés, avec peu d'engouement de la part des investisseurs et locataires.

Le secteur de la Boucle Sud, regroupe cinq communes situées au Sud-Ouest de Paris (Boulogne Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Sèvres et Saint-Cloud). Longtemps connotée comme étant le secteur privilégié des médias et de la presse, la Boucle Sud regroupe également de nombreuses entreprises rattachées au secteur de l'informatique, des hautes technologies et de la Net Economie (1/3 des deals actuels).

La région parisienne représente 66 % des montants investis dans l'immobilier d'actifs commerciaux en 2023 et près de 2,2 milliards d'euros ont été investis en commerce après les 9 premiers mois de 2023, ce qui représente une baisse de 54 % par rapport à la même période en 2022.

Le prix moyen d'un local commercial à Saint-Cloud est de 5 663 € /m²U.

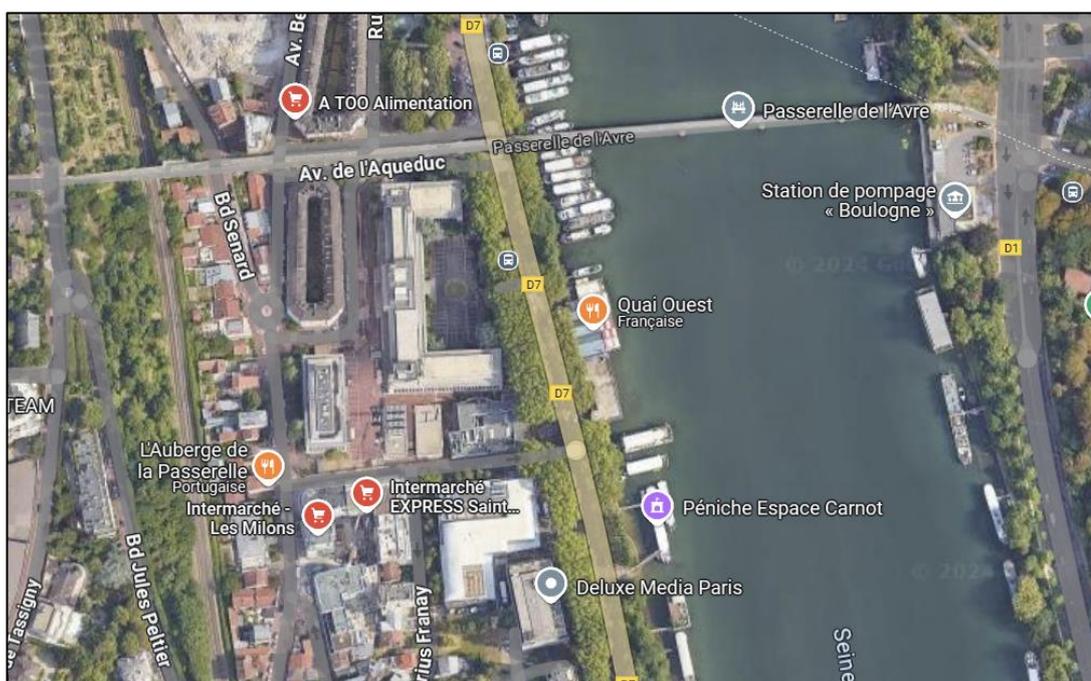


En ce qui concerne le bien étudié, le restaurant "Quai Ouest" bénéficie d'un cadre exceptionnel en bord de Seine avec une vue panoramique sur le fleuve, ce qui représente un atout majeur pour attirer une clientèle désireuse de profiter d'un cadre agréable, surtout en période estivale.

Cependant, le local se trouve sur un emplacement relativement isolé du point de vue commercial. En l'absence de commerces aux alentours immédiats, le secteur ne bénéficie pas de l'effet d'agglomération souvent essentiel pour attirer un flux de clientèle diversifiée et constante. Ce type de concentration est pourtant crucial pour créer une véritable dynamique commerciale, en stimulant des comportements de consommation associés à la promenade, au shopping, et à la restauration.

Sans autres commerces à proximité (boutiques, cafés, autres restaurants, etc.), le quai Marcel Dassault n'incite pas au passage ni à l'arrêt prolongé. Les clients viennent principalement pour le restaurant "Quai Ouest" lui-même, sans possibilité de prolonger leur visite dans d'autres établissements ou de varier les activités. Cela limite le potentiel d'attractivité de l'emplacement et freine la fidélisation de la clientèle.

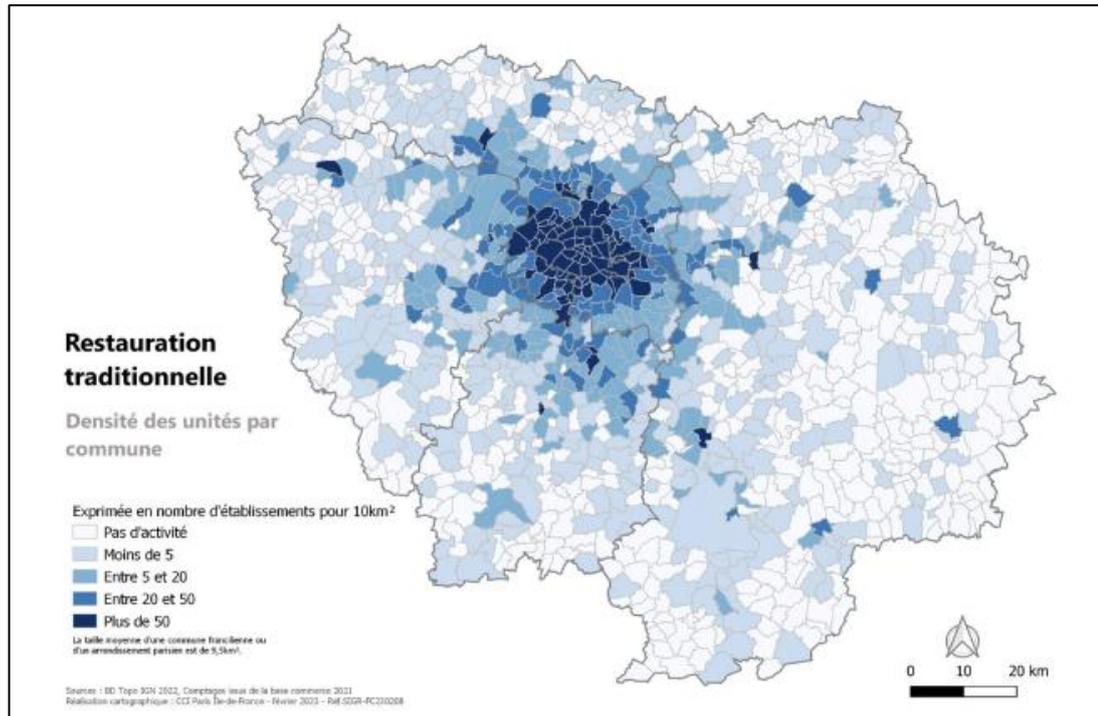
L'absence de commerces autour du "Quai Ouest" signifie également que la fréquentation du quai Marcel Dassault dépend uniquement des clients de ce restaurant. Contrairement à des zones commerciales bien développées, où l'interaction de plusieurs commerces attire naturellement un flux constant de passants, cet emplacement est davantage un point de destination qu'un lieu de passage.



En ce qui concerne le marché plus spécifique de la restauration, nous faisons ci-après un focus en nous basant sur les données de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France et celles du cabinet KPMG.

Région à la fois densément peuplée et très touristique, l'Ile-de-France ne manque pas de cafés et restaurants ; on y recense 33 782 établissements au total en 2021 : 5 247 cafés (soit 16 % du secteur), 17 395 restaurants traditionnels (51 %) et 11 140 lieux de restauration rapide (33 %), d'après le dernier recensement de la CCI Paris-Ile-de-France. Les cafés et restaurants franciliens représentent 21 % des établissements français du secteur. Dans leur ensemble, les cafés et restaurants sont des structures de petite taille : plus de la moitié des établissements n'ont aucun salarié (51 %), 41 % ont entre 1 et 9 salariés. Seuls 8 % des établissements emploient 10 salariés ou plus (Insee, Sirène, 2021).

L'activité est concentrée au centre de la région : les trois quarts des établissements et des effectifs sont regroupés dans le cœur de l'agglomération francilienne (Paris et petite couronne), la capitale concentrant à elle seule 45 % des établissements et 49 % des emplois salariés, bien loin devant les autres départements (11 % des effectifs dans les Hauts-de-Seine).



La restauration a connu de nombreuses évolutions ces dernières années qui ont profondément modifié le secteur. En premier lieu, les Français vont moins au restaurant. En 2020, on estime que la fréquentation des restaurants a chuté d'entre 30 et 40% avec la COVID.

Aujourd'hui, les restaurants ont retrouvé le niveau de dépenses de 2019, mais les visites devraient rester 7% inférieures aux performances de cette même année, selon le cabinet de conseil Circana. Aussi, de nombreux restaurateurs sont confrontés aux no-shows, ou réservations non honorées. Cela peut entraîner des conséquences palpables : prévisions de trésorerie erronée, décisions stratégiques mal orientées, etc.

Pourquoi ? Car ce sont les modes de consommation qui ont changé. Nous l'avons vu avec l'apparition des plateformes de livraison, qui ont pris un nouvel essor il y a 4 ans pour les raisons sanitaires que l'on sait.

350 millions de repas avaient été livrés en France en 2020 contre 250 millions en 2019, selon Gira Conseil. On estime que la livraison atteindra 9,6 milliards de chiffres d'affaires en 2026, contre 4,9 milliards en 2020, selon Food Service Vision.

A son tour, cette évolution en a entraîné une autre : la multiplication des dark kitchen, ces cuisines de restaurant sans client en salle dédiées à la production de repas en livraison.

Enfin, le choix de cuisiner son repas pour économiser en privilégiant le fait maison fait désormais partie du quotidien d'un grand nombre de Français. Selon une étude menée par l'Observatoire Cetelem en 2023, 45% des actifs qui déjeunent sur leur lieu de travail apportent leur propre repas.

Ce qui est vrai des Français l'est tout autant de nos restaurateurs. La crise Covid a là encore laissé une trace profonde, d'un point de vue trésorerie. Car les professionnels du secteur sont sous le coup du remboursement de leur PGE bien sûr, mais aussi car elle a été le révélateur d'un problème plus vaste, celui de la gestion du cash.

Le différé de paiement (leasing, emprunt classique, remise accordée par les bailleurs) a permis aux restaurateurs de conserver une trésorerie en 2022, en sortie de crise Covid. Mais la baisse des marges allant de pair avec l'augmentation des charges, le développement du chiffre d'affaires a cruellement souffert.

Le recours aux plateformes de livraison, si elles ont permis d'amener de nouveaux clients et d'étendre sa zone de chalandise, ont un impact sur la marge. Sans recours à leurs services, certaines marges descendent déjà à 68-70 %. Mais avec l'utilisation des plateformes, la marge est susceptible de tomber autour de 50%. Il y a, donc, un vrai problème de rentabilité et de trésorerie.

En parallèle, une autre difficulté réside dans la gestion de l'agenda du législateur. En effet, plusieurs réglementations ont fait leur apparition récemment et obligent les restaurateurs à s'adapter. C'est le cas de la gestion des biodéchets et de la loi sur le fait maison.

Selon le cabinet Altares, le secteur de la restauration enregistrerait 4.434 liquidations judiciaires en 2022, soit une augmentation de 112,7 % par rapport à 2021. Un constat dramatique pour les professionnels du secteur.

2/ A LA LOCATION :

En 2024, le marché de la location de locaux commerciaux en Île-de-France est influencé par une demande en constante évolution, marquée par des changements dans les préférences des commerçants et les besoins des consommateurs.

Les propriétaires proposent de plus en plus des baux flexibles pour attirer des locataires, avec des baux de courte durée et des facilités (comme des périodes de loyer gratuites) pour répondre à une demande plus prudente dans un contexte économique incertain.

Le prix unitaire moyen au m²U. d'un local commercial situé à Saint-Cloud est de 450 €/an au 4^{ème} trimestre 2024.



B. APPRECIATIONS

En ce qui concerne le bien immobilier étudié, nous retiendrons les points particuliers suivants :

➤ FORCES :

Local bien situé dans une **commune dynamique desservie par les transports en commun** et au bord de la Seine offrant ainsi une **vue imprenable** à la clientèle. Il est également bien desservi par la route, **en face d'un parking public** pouvant accueillir les clients. Il dispose d'une **grande superficie** et bénéficie d'une large surface vitrée sur le fleuve.

➤ FAIBLESSES :

Le local doit bénéficier de **travaux importants de gros œuvre** pour assurer la conservation du bâtiment.

Il est situé à un emplacement où la **commercialité est faible**.

➤ OPPORTUNITES :

Opportunité pour un occupant souhaitant réaliser une activité de loisir en accord avec la destination de la zone.

➤ RISQUES :

Le local est situé dans une **zone à risque de subir des inondations** par débordement de la Seine.

C. EVALUATION

- Par comparaison

Nous avons relevé sur la commune de Saint-Cloud, les ventes récentes suivantes de locaux commerciaux :

29/05/24	1 avenue Bernard Palissy, Local commercial exploité par un bar/restaurant PMU, en pied d'immeuble, d'une surface de 72 m²U.		400 000 € 5 556 €/m² hab.
20/07/23	6 Square Sainte Clotilde, Local commercial exploité par un opticien, en pied d'immeuble, d'une surface de 62 m²U.		330 000 € 5 323 €/m² hab.
16/06/23	7 avenue de Longchamp, Local commercial exploité par un opticien, en pied d'immeuble, d'une surface de 115 m²U.		640 000 € 5 565 €/m² hab.

Nous avons complété notre analyse par les offres actuelles observées sur ce marché :

Local commercial d'une surface de 96 m²U. en pied d'immeuble avec vitrine	413 400 € FAI 4 306 €/m² hab.
Local commercial d'une surface de 108 m²U. en pied d'immeuble avec vitrine	466 400 € FAI 4 319 €/m² hab.
Local commercial exploité par un restaurant d'une surface de 82 m²U. en pied d'immeuble	530 000 € FAI 6 463 €/m² hab.
Quartier Coteaux - Bords de Seine, local commercial d'une surface de 268 m²U. en pied d'immeuble avec une vitrine de 20m	1 007 000 € FAI 3 757 €/m² hab.

Commentaire de références

Nos références portent principalement sur des locaux commerciaux faisant apparaître de petites surfaces par rapport au bien étudié. Ces biens sont situés dans des rues bénéficiant d'une bonne commercialité.

Elles sont donc peu pertinentes et ne reflètent pas les caractéristiques du bien étudié, mais peuvent donner une fourchette haute de valeur que l'on pourrait appliquer au bien étudié, soit 5 481 € HD/m²U. pour les ventes actées et 4 240 € HD/m²U. pour les offres en cours après abattement de 10% pour frais et négociation.

Nos références comparables de locaux commerciaux étant peu pertinentes, nous avons, à titre indicatif, relevé dans un rayon de 5 km autour du bien étudié et particulièrement au bord de la Seine, les ventes récentes suivantes de locaux d'activité :

19/10/23	Sèvres - rue Troyon, local commercial d'une surface de 1 125 m²U.	1 150 000 € 1 022 €/m² hab.
28/07/23	2 rue Marcel Monge - local commercial d'une surface de 8 895 m²U.	22 581 000 € 2 539 €/m² hab.

Nous n'avons pas observé d'offres de locaux d'activité dans ce secteur.

Commentaire de références

Nos références portent principalement sur des locaux d'activités faisant apparaître de grandes surfaces par rapport à celle du bien étudié.

Elles sont donc peu pertinentes et ne reflètent pas les caractéristiques du bien étudié, mais peuvent donner une fourchette basse de valeur que l'on pourrait appliquer au bien étudié, soit 1 780 € HD/m²U. pour les ventes actées.

La méthode par comparaison n'est donc pas applicable au bien étudié.

- **Par capitalisation de la valeur locative**

Comme nous l'avons constaté ci-dessus, il ne nous est pas possible d'obtenir des points de comparaison fiables et l'évaluation se fera plus judicieusement à partir de la notion de taux d'effort supportable pour une telle activité.

Il convient de rappeler que le pilier essentiel de la prospérité pour un commerçant réside dans son résultat d'exploitation, c'est-à-dire dans sa rentabilité. Or, le montant du loyer ainsi que les charges locatives, qui constituent une part importante des dépenses d'un commerce, exercent bien souvent une influence décisive sur la rentabilité d'un point de vente. Ces variations doivent donc être intégrées aux prévisions financières du commerçant.

Plus précisément, le preneur avisé calculera son taux d'effort, c'est-à-dire le ratio loyer charges comprises/chiffre d'affaires qui est un indicateur de gestion important.

Dans notre cas, nous allons estimer le chiffre d'affaires annuel de cet établissement que nous ne connaissons pas pour des raisons de confidentialité. Selon le responsable du restaurant, la fréquentation annuelle moyenne est de 300 couverts par jour en sachant que l'établissement est ouvert 7 jours sur 7 sur une période de 11,5 mois ou 50 semaines en tenant compte de 2 semaines de congés, soit 351 jours par an.

- Détermination du chiffre d'affaires potentiel

Pour déterminer le chiffre d'affaires moyen pour ce type d'établissement, nous allons procéder une étude du marché de la restauration locale.

Nous avons relevé dans le secteur considéré les chiffres d'affaires de restaurants en activité dans la commune :

Description de l'établissement	Prix des menus	Nb de couverts	Chiffre d'affaires annuel sur 351 jours
« Mangareva » Restaurant sur une péniche	35 € TTC	60	737 100 €/an TTC
« Aqua » Restaurant sur la Seine	60 € TTC	150	3 159 000 €/an TTC
« La Barge » Restaurant sur une péniche	40 € TTC	70	982 800 €/an TTC
« River Café » Restaurant sur la Seine	37 € TTC	75	974 025 €/an TTC
Moyenne chiffre d'affaires			1 463 231 €/an TTC

Après étude du tableau ci-dessus, nous retiendrons la recette moyenne annuelle par couverts servis de 43 € TTC, soit sur 351 jours un prix par couvert par an de 15 093 € TTC auquel nous appliquons un taux d'occupation de 80%, ce qui aboutit à un prix de 12.074 € TTC, soit 10.976 € HT, arrondi à 11.000 € HT.

Après une étude des tableaux ci-dessus, pour déterminer le chiffre d'affaire théorique, nous retiendrons une base de :

Prix couvert/an HT	Nb de couverts	Chiffre d'affaire théorique HT
11 000,00 €	300	3 300 000,00 €

- Détermination de la valeur des murs

Pour les surfaces de restauration, la part de loyer imputable varie, de façon générale **entre 5% et 8 % de la recette.**

S'agissant d'un restaurant avec un emplacement exceptionnel mais sans commercialité, nous retiendrons un taux de 6 %, soit une valeur locative de :

Chiffre d'affaire HT	Part de loyer/CA		Loyer théorique HC
3 300 000 €	X	6,00%	= 198 000 €

En retenant un taux de rendement brut de 6% , nous obtenons une estimation droits inclus de :

Loyer théorique HC	Taux de rendement		Valeur des murs (droits inclus)
198 000 €	/	6,00%	= 3 300 000

En retenant forfaitairement 7,5% de droits et frais de mutation, conformément aux directives de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière),

			Valeur des murs (hors droits)
nous obtenons une valeur de :			
3 300 000 /		1,075	= 3 069 767

Arrondi à 3 M€ HD

D. AVIS DE L'EXPERT

Compte tenu de l'état du bien, des travaux d'envergure doivent être entrepris sur la structure, dont une partie est immergée. Ces interventions nécessitent un haut degré de technicité et des compétences spécialisées, rendant leur évaluation financière précise impossible à ce stade.

Sous réserve d'une estimation réalisée par un Homme de l'Art, Architecte ou métreur, et tenant compte de l'état de dégradation du bâtiment au moment de ladite évaluation, le coût des travaux pourrait être approximativement compris entre 1,3 million d'euros TTC et 1,7 million d'euros TTC.

Étant donné que ce montant se rapproche du coût d'une opération de déconstruction/reconstruction, seule une expertise technique approfondie suivie d'un chiffrage précis des travaux permettra d'établir la valeur vénale exacte.

Dans l'état actuel des informations, nous adoptons une approche prudente quant à la valeur mentionnée précédemment, laquelle demeure susceptible de variations significatives et nous concluons à : 3.000.000 € HD – 1.500.000 € TTC= **1.500.000 € TTC.**

CONCLUSION

Nous retenons la méthode par capitalisation de la valeur locative, plus appropriée à ce type d'actif. Ainsi, en arrondissant, nous retiendrons pour cet immeuble sis 1200 Quai Marcel Dassault à Saint-Cloud (92210), les valeurs suivantes :

Valeur locative annuelle en l'état :

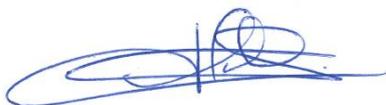
198 000 € Hors Taxes Hors Charges
Cent quatre-vingt-dix-huit mille euros Hors Taxes Hors Charges

Valeur Vénale en l'état :

1 500 000 € Hors Droits
Un million cinq cent mille euros Hors Droits

La présente évaluation a été réalisée en tenant compte des facteurs économiques et juridiques constatés à ce jour. Elle ne peut donc être retenue que comme valeur actuelle, sans préjudice de l'évolution de la conjoncture pouvant exercer une influence positive ou négative sur la valeur du bien évalué, dans les mois et années à venir. Elle ne peut donc excéder six mois.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné, pour HEBERT Expertises.
Fait à Serris, le 19/11/2024.



Philippe MICHEL, MRICS
Président



Claire LE BOURVELLEC
Expert immobilier



Liquidité à la vente	★★★★☆
Délai de réalisation	12 à 24 mois
Liquidité à la location	★★★★☆
Délai de réalisation	6 mois
Précision de l'estimation	★★★★☆

OBSERVATION(S) :

RESERVES

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné(s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité d'HEBERT Expertises ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

AFFECTATION DES LOCAUX L.631.7

Celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, C.D.E.C., I.C.P.E, ...).

SERVITUDES

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

PROTECTION ET PREVENTION DES RISQUES

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997.
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrément rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante.
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996).
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00).

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

COMMUNICATION ET CONFIDENTIALITE

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Le présent rapport est confidentiel, il est proprement destiné au demandeur ainsi qu'à ses conseillers professionnels et n'est établi qu'aux seules fins précédemment énoncées. Nous ne pouvons accepter aucune responsabilité invoquée par tout autre personne, que ce soit au titre de la destination énoncée ou d'autre manière.

RESERVES PARTICULIERES

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses évolutions réglementaires officielles.

Cette valeur prend en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles. Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers doit faire l'objet d'une approche comptable complémentaire.

BREF EXPOSE DE METHODOLOGIE

LA METHODE DITE PAR COMPARAISON OU PAR ANALOGIE

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché.

LA METHODE DITE PAR LE REVENU

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel) de ce bien un taux de rendement convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.

Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être.

Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de rendement intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché ;

En intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" **C**ash-**f**lows **A**ctualisés, en tenant alors compte :

- des loyers quittancés,
- des loyers attendus,
- d'un taux de vacance, constaté ou envisageable.

Ainsi que des charges :

- impôts, taxes et assimilés,
- travaux d'entretien et d'investissement,
- charges de fonctionnement, récupérables non récupérées,
- assurances,
- commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

LA METHODE PAR LE FONCIER

Celle-ci, dans le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

LA METHODE PAR LE COUT DE REMPLACEMENT

L'approche par le coût de remplacement conduit à faire correspondre la valeur à retenir à la somme qu'il y aurait normalement lieu d'investir pour reconstruire un ensemble qui, sans être réalisé à l'identique, offrirait néanmoins un service analogue.

Cette approche consiste à rechercher successivement :

1. la valeur du terrain équipé et encombré,
2. le coût de remplacement net, en considérant :
 - d'une part le coût actuel de construction des bâtiments et agencements (hors matériel) pour un investissement comparable par sa nature, ses caractéristiques et son niveau d'équipement,
 - d'autre part, des facteurs pouvant déprécier cette dernière valeur (vétusté, obsolescence, caractère inapproprié découlant des dispositions intérieures et des conditions d'emploi), par rapport à un ensemble à édifier aujourd'hui.

DEFINITIONS

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions suivantes :

LA VALEUR VENALE 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.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- la présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-de-porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle le remboursement par le locataire de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles, la taxe sur les bureaux situés en Ile de France et les honoraires de gestion technique.

La jurisprudence sur les loyers de renouvellement considère parfois que, si les dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative de renouvellement.

En immobilier résidentiel, c'est la loi qui fixe le mode de répartition ou de remboursement des frais et charges.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

En effet pour la fixation de la valeur locative de marché, outre les références de transaction sur le marché locatif, le preneur et le bailleur apprécient en partie, de plus en plus fréquemment, un taux d'effort. Ce taux d'effort est constitué par le rapport entre le montant annuel cumulé des coûts immobiliers TTC (loyers + charges immobilières) ramené au chiffre d'affaires annuel TTC estimé ou probable.

LOYER FACIAL ET LOYER ECONOMIQUE

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au mètre carré hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire.

Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif...).

La question de la valeur locative dans le temps, c'est-à-dire sur la durée d'un bail ou sur une période irrévocable pendant laquelle le locataire ne peut résilier celui-ci, se pose fréquemment en raison de l'existence des avantages parfois consentis au moment de la conclusion du bail.

D'une manière habituelle, en expertise, l'évaluateur traite les franchises de loyer de la manière dont un acquéreur les apprécierait : il en déduit l'incidence lorsque la période de franchise n'est pas commencée ou en cours. Lorsque les franchises sont échues, il considère le loyer effectivement payé.

En revanche, le traitement du loyer dans l'évaluation à des fins comptables au plan des normes IFRS, s'effectue en répartissant l'incidence financière des remises consenties au locataire sur la durée supposée du contrat.

AUTRES VALEURS LOCATIVES

Afin d'éviter toute confusion, il convient de rappeler l'existence d'autres valeurs locatives différentes de la valeur locative de marché définie plus haut. Dans un certain nombre de cas, le jeu pur et simple de l'offre et de la demande ne peut produire complètement ses effets lorsque des dispositions législatives ou réglementaires viennent encadrer la détermination du loyer. C'est notamment le cas d'une part pour certaines catégories d'habitation (loi du 1er septembre 1948, logements sociaux, etc.), d'autre part en immobilier d'entreprise pour la valeur locative de renouvellement.

a. La 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 -L145-33 et R145-3 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.

b. La valeur locative administrative (ou cadastrale)

Enfin, il existe une valeur locative dite administrative. Il s'agit d'une base de calcul pour la détermination des impôts locaux.

Ces valeurs locatives ne sont pas en rapport direct avec les loyers constatés de gré à gré sur le marché, même si en 2013 elle a été recalculée pour les seuls locaux professionnels.

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 entraîne 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 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.

Analyse des principaux critères :

- 1° Qualité de l'emplacement,
- 2° Nature et gamme des commerces autorisés dans les locaux,
- 3° Durée du bail et durée restant à courir,
- 4° Faculté de sous-location ou autres dispositions,
- 5° Rapport entre valeur locative de marché et loyer effectivement perçu,
- 6° Charges et conditions du bail.

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 financière d'avantages, lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire et lui restent définitivement acquis,
 - enfin de l'indemnité de déspecialisation versée à un propriétaire pour changement d'activité.
- Si le pas-de-porte est légal, son interprétation juridique est plus aléatoire. Soit il correspond à un supplément de loyer payé d'avance, soit il peut être interprété comme la contrepartie d'éléments de diverses natures (avantages commerciaux autres que le loyer, la dépréciation de l'immeuble, etc.).

PRIX DE VENTE FORCEE

Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet, si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation ainsi que le dommage subi par l'exproprié doivent être fondés sur la valeur de marché à la date de référence, selon les règles et la jurisprudence régissant l'expropriation.

LA VALEUR D'UTILITE

La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global) qu'un chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité.

Elle a été parfois désignée sous d'autres vocables tels que : valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation. Elle peut être rapprochée de la notion de coût de remplacement. Elle se rapproche également de la "valeur actuelle" telle qu'elle est définie dans le Code de Commerce à savoir : "la valeur d'estimation qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien pour l'entreprise".

La valeur d'utilité peut se calculer selon deux types de méthodes, en fonction de la nature du bien à évaluer :

- soit il s'agit d'un bien relativement "standard ou courant" dont l'équivalent peut être disponible sur le marché ; dans ce cas, la valeur d'utilité se confond avec la valeur vénale droits inclus ;
- soit il s'agit d'un bien spécifique, et c'est alors une méthode par le coût de remplacement qui sera utilisée.

SURFACES

a. Surfaces Hors Oeuvre

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et ouvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du mur intérieur des façades, selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Nota : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. d'une construction et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

b. Surface Utile Brute

La surface utile brute (S.U.B.) comprend :

- les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, locaux sociaux, locaux à usage informatique, archives, réserves,
- les circulations horizontales,
- les sanitaires.

Elles ne comprennent pas :

- les circulations verticales,
- les murs, les locaux et gaines techniques.

c. Surface Habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres ». (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Les surfaces considérées dans le présent document d'expertise ne pourront en aucun cas être assimilées à la superficie privative des lots de copropriété telle que définie par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez et son Décret d'application n° 96-532 du 23 mai 1997.

Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté)

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». (Cf. Article L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) ou d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) opposable aux tiers peuvent instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que dans les périmètres des Z.A.C. dotées de Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) approuvé ou dans les secteurs sauvegardés dotés de plan de sauvegarde ou de mise en valeur rendus publics ou approuvés. Toutefois, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment à celui d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement. (Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme). Il peut être simple ou renforcé sur tout ou partie du territoire.