

Expertise sur pièces

Pour le compte de VYAKEL

Ensemble immobilier à usage de Centre Médico-Dentaire
3 rue Thiers - 45000 Orléans



Valeur vénale au 31 mai 2023

TABLE DES MATIERES

1	Mission	3
2	Executive summary.....	4
3	Analyse de l'actif.....	5
3.1	<i>Situation géographique.....</i>	5
3.2	<i>Caractéristiques juridiques.....</i>	7
3.2.1	Désignation.....	7
3.2.2	Situation juridique.....	7
3.2.3	Affectation juridique des locaux.....	8
3.2.4	Situation fiscale.....	8
3.3	<i>Description du bien.....</i>	9
3.3.1	Ensemble immobilier.....	9
3.3.2	Construction.....	9
3.3.3	Principaux aménagements, équipements généraux du site et entretien général.....	11
3.4	<i>Appréciations générales sur l'immeuble.....</i>	11
3.5	<i>Surfaces considérées.....</i>	12
4	Urbanisme et environnement.....	13
5	Analyse de la situation locative	14
5.1	<i>Etat locatif.....</i>	14
5.2	<i>Analyse de la situation locative.....</i>	14
5.3	<i>Charges.....</i>	14
5.4	<i>Capex - travaux.....</i>	14
6	Eléments de marché.....	15
6.1	<i>Analyse du marché des commerces en France</i>	15
6.1.1	Contexte économique.....	15
6.1.2	Le marché des commerces en France	16
6.2	<i>Focus sur le tissu commercial à proximité de l'actif étudié.....</i>	17
6.3	<i>Comparables.....</i>	18
6.3.1	Comparables locatifs - Commerces	18
7	Estimation.....	19
7.1	<i>Analyse SWOT.....</i>	19
7.2	<i>Valeur locative de marché.....</i>	20
7.3	<i>Valeur vénale.....</i>	21
7.3.1	Méthodes d'estimation retenues	21
7.3.2	Approche par capitalisations des revenus.....	22
7.3.3	Approche par analogie au marché (au m ² bâti, terrain intégré)	24
8	Conclusions.....	25

I Mission



CADRE DE LA MISSION

Information patrimoniale

ADRESSE

3 rue Thiers - Orléans

CONTACT

Monsieur MIMOUNI

DONNEUR D'ORDRE

Société VAYAKEL

HYPOTHESES DE VALORISATION

Évaluation de l'ensemble immobilier dans son état actuel d'occupation

DATE DE L'ÉVALUATION

31 mai 2023

TYPE DE VALEUR

Valeur vénale et valeur locative

DATE ET TYPE DE VISITE RÉALISÉE

Sur pièces

N.B. : nous avons rédigé le présent rapport d'expertise en accord avec l'ordre de mission et déterminé les valeurs demandées, valeurs actuelles et objectives, et se plaçant dans le contexte économique existant.

Nous rappelons que CVA n'a pas de conflit d'intérêts ni avec le Client, ni avec les biens immobiliers étudiés. Pour réaliser cette expertise, il ne nous a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. Notre valorisation repose uniquement sur les documents communiqués par notre client. Les documents non remis peuvent avoir une influence sur nos conclusions et celles-ci devraient être revues sur la foi de ces nouveaux éléments.

2 Executive summary

1

Nombre de baux

198

Surface totale (m²)

1 540 000

Valeur vénale HD (€)

100,00%

Taux d'occupation physique

7,21%

Taux de rendement effectif

7 787

Valeur HD (€/m²)

118 667

VLM
HT HC (€/an)

118 667

Loyer net pkg inclus
HT HC (€/an)

600

Loyer net pkg inclus
HT HC (€/m²)

3 Analyse de l'actif

3.1 Situation géographique

Orléans est la préfecture du département du Loiret, sur les rives de la Loire, le plus long fleuve de France, à environ 130 kilomètres au Sud-Ouest de Paris, et étendue sur près de 28 km².

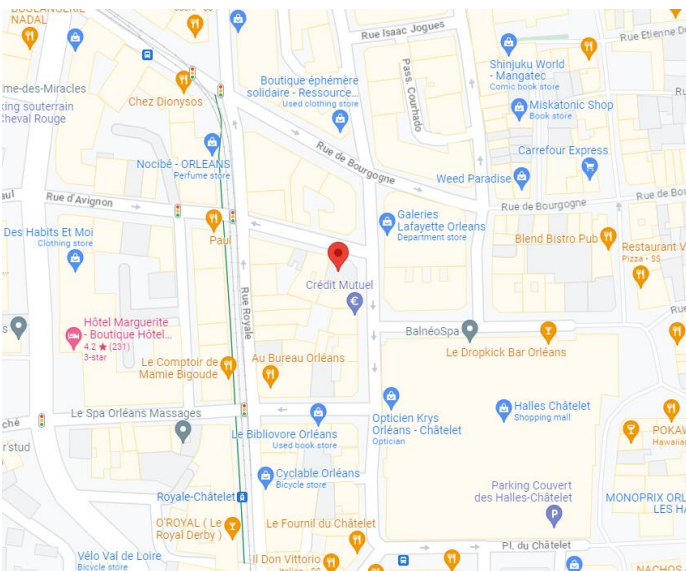
Située au cœur du Val de Loire et aux portes des régions naturelles de la forêt d'Orléans, de la Sologne et de la Beauce, et à environ 120 kilomètres au sud de Paris, Orléans est en 2020 la commune la plus peuplée de la région Centre-Val de Loire après Tours avec 117.026 habitants.

En terme d'attraits touristiques, Orléans possède de nombreux sites intéressants à visiter : la cathédrale Sainte-Croix d'Orléans est un chef-d'œuvre architectural, construite entre le XIII^{ème} et le XVI^{ème} siècle, ou encore la Maison de Jeanne d'Arc, autre lieu incontournable.

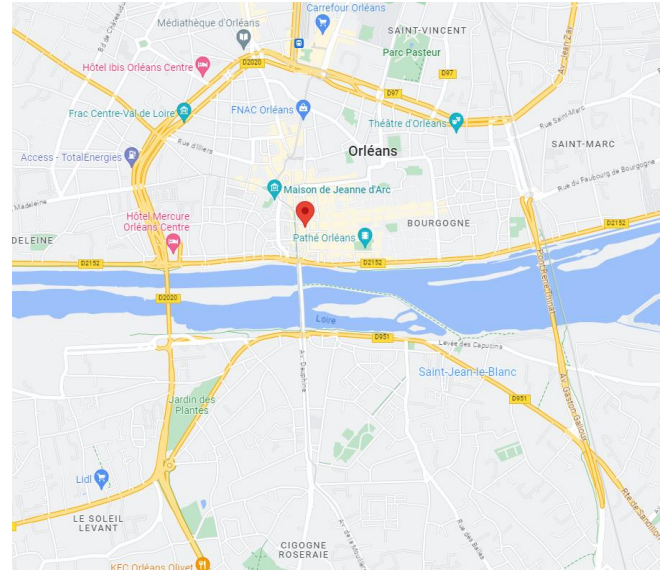
Plus précisément, cet ensemble s'inscrit dans le polygone formé par :

- la rue Royale,
- la rue Pereira,
- la rue du Chariot,
- la rue Thiers,

avec accès et façades sur ces deux dernières.



Situation au cœur du centre-ville d'Orléans, au sein d'un environnement résidentiel et commercial, dans une rue composée d'immeubles majoritairement anciens, entre les galeries Lafayette et le centre commercial Hall Châtelet.



Desserte routière et transports urbains



Bonne desserte routière avec la rue Thiers permettant une desserte rapide jusqu'à la départementale D2152



Tramway : ligne A, station Royale-Châtelet, à 100 m
Lignes de bus à proximité immédiate

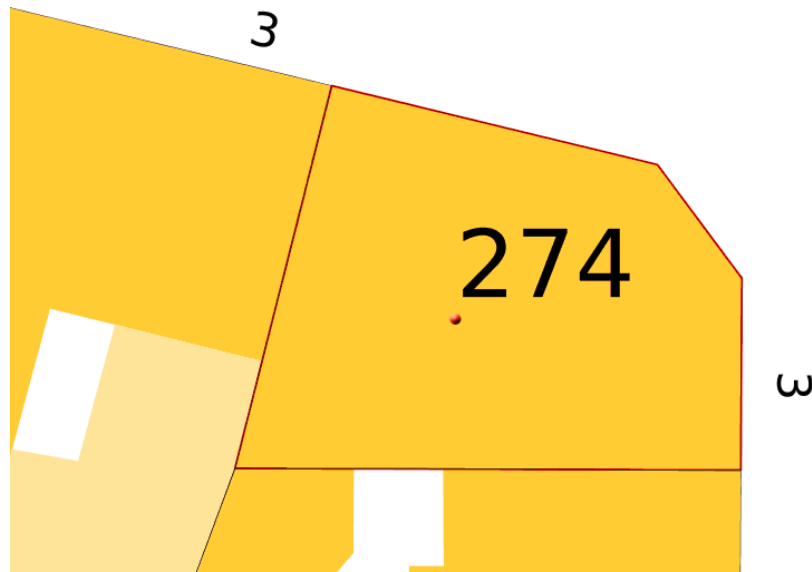
L'actif dispose d'une bonne desserte globale, tant par la route que par les transports en commun

3.2 Caractéristiques juridiques

3.2.1 Désignation

L'ensemble immobilier soumis à notre appréciation se compose :

- d'un terrain d'assise foncière, cadastré section BK n° 274, pour une contenance de 1a 31ca (soit 131 m²),



- d'un ensemble bâti, constitué d'un immeuble élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de deux étages et d'un grenier.

3.2.2 Situation juridique

Nous avons eu connaissance d'un acte de vente, acte reçu par Maître LOUESSARD, Notaire à Orléans, en date du 27 juin 2019, entre la société FELIX CHAUSSEUR, vendeur la société Orléans DTLX, acquéreur.

TYPE DE DETENTION

- Pleine propriété

3.2.3 Affectation juridique des locaux

En l'absence d'éléments complémentaires, nous considérerons les biens à usage de cabinet dentaire en accord avec la législation en vigueur et les évaluerons comme tel. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les valeurs ci-après déterminées.

3.2.4 Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun, retenu à 6,90%.

Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de Catella Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

3.3 Description du bien

3.3.1 Ensemble immobilier

L'ensemble immobilier soumis à notre appréciation se compose :

- d'un terrain d'assise foncière, cadastré section BK n° 274, pour une contenance de la 3 lca (soit 131 m²),
- d'un ensemble bâti, constitué d'un immeuble élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de deux étages et d'un grenier.

Accès à l'angle de la rue Thiers et de la rue du Chariot.

Le local présente un linéaire de vitrine d'environ :

- 4 m sur la rue du Chariot
- 4 m sur la rue Thiers
- 2,5 m à l'angle de ces deux rues.

3.3.2 Construction

DATE DE CONSTRUCTION

Ancien

OSSATURE

Pierre, brique ou moellon

TOITURE

Mansart

FAÇADES

Enduit et pierre de taille

3.3.3 Principaux aménagements, équipements généraux du site et entretien général

Expertise réalisée sur pièces. D'après les informations communiquées, l'ensemble est régulièrement entretenu, et présente des aménagements et équipements nécessaires à son exploitation.

3.4 Appréciations générales sur l'immeuble



L'ensemble présente une très bonne localisation, en plein cœur du centre-ville d'Orléans, au sein d'un environnement résidentiel cossu, avec de très nombreux commerces, notamment les halles Châtelet et les galeries Lafayette à proximité immédiate. L'actif dispose d'une bonne desserte globale, et d'après les informations communiquées, un état d'entretien général correct sur le plan du second œuvre.



3.5 Surfaces considérées

Surfaces utiles relevées par l'expert dans un certificat carrez établi par le cabinet DCI en date du 02 novembre 2017.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de confirmation par un Géomètre-Expert.

Typologie / Usage	Surface pondérée (m ² p)
Commerce	198
Total	198

N.B. : surfaces pondérées selon la Méthode Générale de Pondération des surfaces commerciales, comme suit :

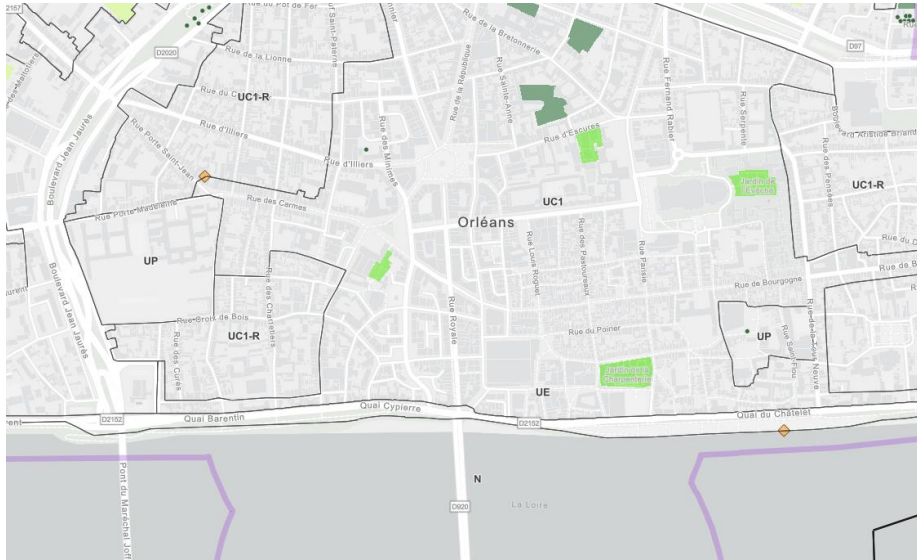
Dentexelans

Typologie / Usage	Surface utile (m ²)	Coefficient pondération	Surface pondérée (m ² p)
Rez-de-chaussée - Zone Angle	20	1,2	24,0
Rez-de-chaussée - Zone 1	46	1	46,3
Rez-de-chaussée - Zone 2	26	0,8	20,6
1er étage - Bureaux	83	0,4	33,1
2ème étage - Bureaux	86	0,3	25,9
3/4/5ème étages - Bureaux	173,5	0,2	34,7
Sous-sol - Réserve	66,3	0,2	13,3
Total	501		197,8

4 Urbanisme et environnement

Les informations concernant l'urbanisme nous ont été transmises par les services compétents de la ville concernée, et ne sauraient se substituer à un certificat d'urbanisme.

Selon le Plan Local d'Urbanisme, de la ville d'Orléans, approuvé le 7 avril 2022, l'actif étudié se trouve en **zone « UCI »**.



DEFINITIONS DE LA ZONE UCI : *la zone UCI correspond à la fois au centre-ville ancien d'Orléans et au centre métropolitain. Elle constitue le centre historique de l'orléanais et sa forte valeur patrimoniale fait l'objet de plusieurs protections simultanées (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, valeur universelle exceptionnelle UNESCO, etc.). Elle correspond également au centre névralgique de la région (Préfecture, Hôtel de Région, etc.) et dispose de fonctions commerciales de premier plan. La zone UCI correspond aux secteurs de développement des centralités, caractérisés par un bâti dense, construit en ordre continu et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.*

Note environnement et pollution :

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

En outre, les problèmes soulevés par la présence éventuelle d'amiante, d'insectes xylophages (termites, ...), de plomb, de radon et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Il conviendra de déduire de la valeur déterminée ci-après, l'éventuel coût de dépollution, établi par un spécialiste habilité.

5 Analyse de la situation locative

5.1 Etat locatif

Le propriétaire des murs étant également l'exploitant de l'actif, nous considérons donc l'ensemble loué à la valeur locative de marché déterminée ci-dessous, via un bail commercial classique 3/6/9 ans type investisseur et soumis aux dispositions du Code de Commerce.

Locataire	Vacant / Occupé	Typologie	Régime juridique	Type de bail	Date Début de bail	Date Prochaine échéance	Date Fin de bail	Surface totale (m ²)	Loyer actuel brut pkg inclus (€/an HT HC)	Loyer actuel net pkg inclus (€/an HT HC)
Dentexelans	Occupé	Commerce	Commercial	3-6-9	01/06/2023	31/05/2026	31/05/2032	198	118 667	118 667
-								198	118 667	118 667

5.2 Analyse de la situation locative

- Bail commercial soumis aux articles L145 et suivants du Code de Commerce

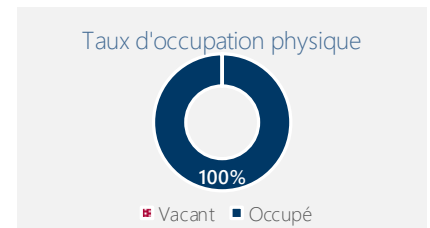
Durée moyenne résiduelle ferme des baux en cours (WALB) :

3,00 année(s)

Taux d'occupation physique :

Surface des locaux loués / Surface totale

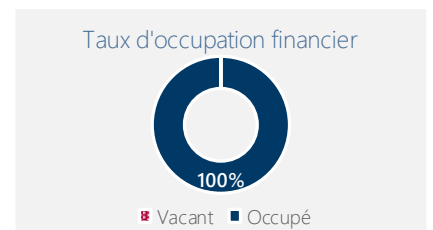
Surfaces	Surface (en m ²)	Nombre d'unités	T.O. physique (en %)
Surfaces louées	198	1	100,00%
Surfaces vacantes	0	0	-
Total	198	1	



Taux d'occupation financier :

Loyer des locaux loués / (loyer des locaux loués et valeur locative des vacants)

Surfaces	Revenu locatif (en €)	Nombre d'unités	T.O. financier (en %)
Surfaces louées	118 667	1	100%
Surfaces vacantes	0	0	0%
Total revenu	118 667	1	



5.3 Charges

Aucun montant de charge ne nous a été communiqué.

5.4 Capex - travaux

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué.

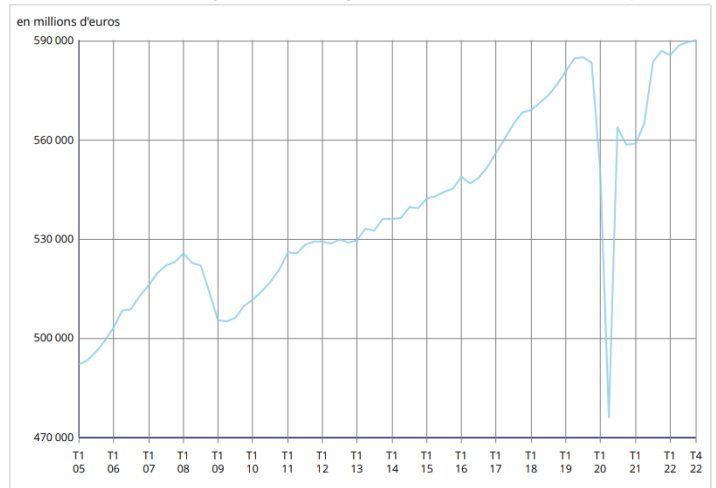
6 Éléments de marché

6.1 Analyse du marché des commerces en France

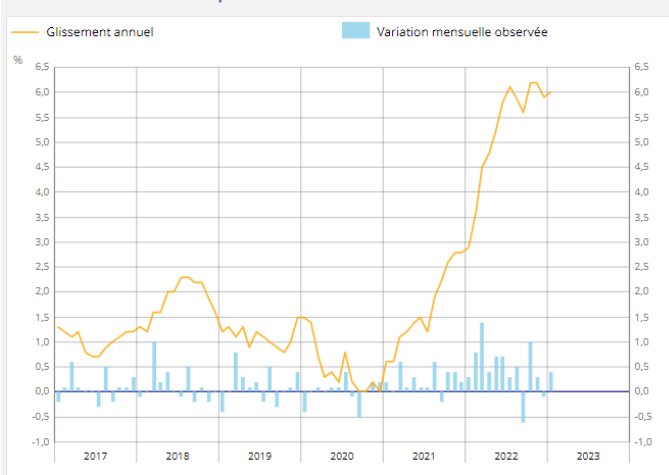
6.1.1 Contexte économique

En moyenne sur l'année 2022, le PIB a augmenté de 2,6% (après +6,8% en 2021 et -7,9% en 2020). Ce chiffre résulte surtout du rebond de l'activité aux deuxième et troisième trimestres 2021, en sortie de crise sanitaire. La croissance a ensuite été nettement moins dynamique au cours de l'année 2022 mais en dépit d'une conjoncture économique et géopolitique chahutée, l'économie française semble, pour le moment échapper aux perspectives de récession bien que le quatrième trimestre 2022 présente un PIB de nouveau ralenti (+0,1% en volume, après +0,2%).

Produit intérieur brut - Volume aux prix de l'année précédente chaînés - Série CVS-CJO



Évolutions de l'indice des prix à la consommation



La hausse de l'inflation (+6% sur un an au début 2023) et le resserrement des conditions financières qui en découle ont amené les économistes à revoir nettement à la baisse leurs prévisions de croissance à mesure que l'inflation s'installait et augmentait. La stratégie des banques centrales en matière de politique monétaire s'est considérablement durcie, y compris en Europe, faisant de la lutte contre l'inflation la priorité, au prix assumé d'une potentielle récession. Ainsi, la hausse rapide des taux a conduit à anticiper une récession au 1^{er} semestre 2023. A noter également que l'impact sur les taux souverains a été brutal avec l'OAT 10 ans qui s'est redressé à 3,0% à la fin du T4 2022 contre 0,19% fin 2021.

Concernant la France, si la croissance fût plus forte que prévu en 2022 (2,6% contre 2,3%), les prévisions pour 2023 sont aujourd'hui entourées de grandes incertitudes. La croissance de l'emploi salarié qui était demeurée relativement dynamique en 2022 devrait, elle aussi ralentir au 1^{er} semestre 2023. Ainsi, l'OCDE se prononce sur une croissance de 0,6% et la Banque de France avance une fourchette comprise entre -0,5% et 0,8%.

6.1.2 Le marché des commerces en France

A l'issue de la première année « pleine » sans effet ralentisseur lié à la pandémie, le marché des commerces en France affiche une résilience certaine malgré un contexte inflationniste puissant fragilisant le pouvoir d'achat des ménages et la solidité des enseignes. Stimulés par le retour des flux, les chiffres d'affaires ont néanmoins continué leur progression et soutenu le dynamisme de l'activité locative. Du côté de l'investissement, l'année s'achève sur un total de 5,6 milliards d'euros investis en commerce, le 3ème plus gros volume de la décennie, animé par le retour en force des grandes transactions.

La détérioration progressive des indicateurs économiques et particulièrement la hausse des prix de l'énergie ont pesé à la fois sur les distributeurs soucieux de protéger le niveau de leurs marges et sur le moral des ménages, induisant de part et d'autre un ralentissement de la consommation. Ainsi, malgré un rebond d'activité en début d'année, les ventes du commerce de détail n'ont pas retrouvé leur rythme d'avant la crise (-0,4% vs 2019 en glissement annuel selon la Banque de France), à l'exception des petits commerces (+5,3%), les grands gagnants de la crise covid.

Ce semblant de retour à la normale s'est traduit par le dynamisme du marché locatif, notamment en centres-villes où les ajustements des valeurs locatives entérinées en 2020/2021 ont consolidé l'attrait des axes commerciaux qui ont retrouvé leurs flux. Les centres commerciaux ont également bénéficié de la reprise de la fréquentation et maintiennent leur attractivité en pérennisant les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux entrants alors que les retail parks s'affirment plus que jamais comme une valeur sûre parmi tous les segments du marché.

En revanche, on constate depuis la pandémie, un ralentissement des développements de nouveaux projets. Cette situation est particulièrement marquée pour les retail parks qui ont connu cette année le record de la plus faible surface développée (-60% par rapport à la moyenne des 5 dernières années) avec seulement 146.000 m² inaugurés en 2022.

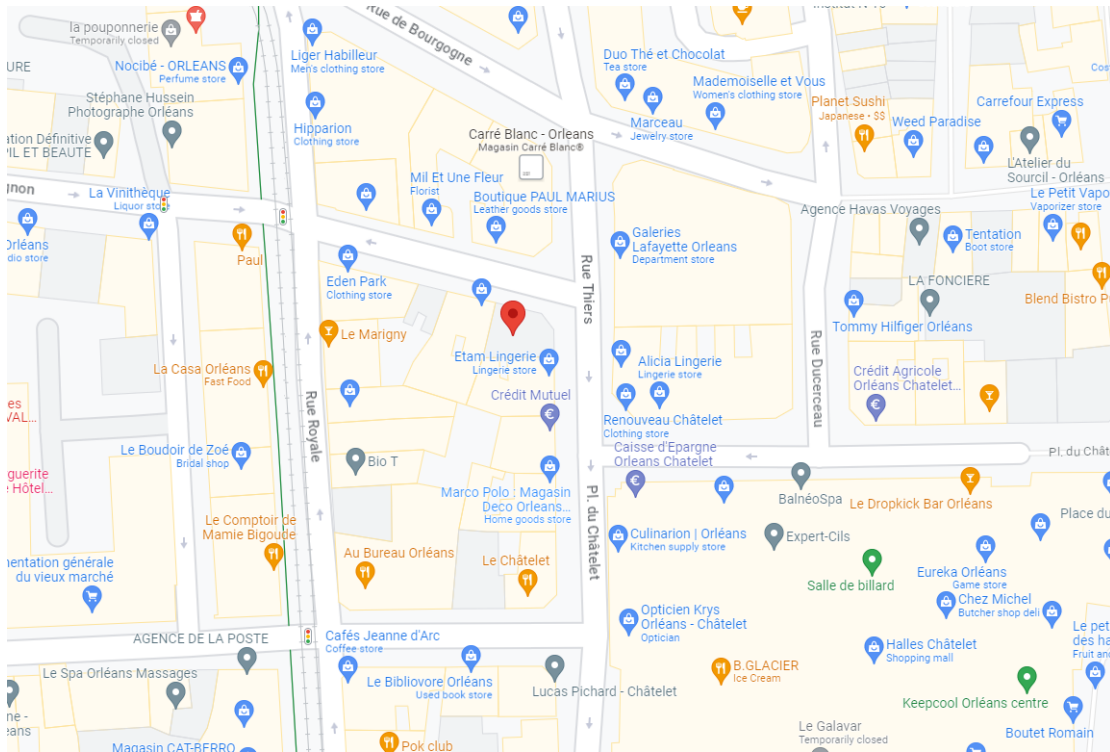
Ce mouvement decrescendo s'accompagne d'un changement dans la typologie des projets où les créations (19% seulement des centres commerciaux en 2022 et 43% des retail parks) cèdent progressivement du terrain aux rénovations et extensions de sites existants. Plusieurs facteurs viennent confirmer cette tendance, avec le constat d'une maturité du parc, à commencer par les centres commerciaux, doublé d'une volonté politique de plus en plus affirmée de limiter l'artificialisation des sols.

« Les dispositions de la Loi Climat contraignent le marché à se réorganiser autour de la valorisation d'actifs consolidés d'une part, et du développement de projets hybrides innovants, attractifs et pertinents d'autre part. La mixité des usages est au cœur de ces nouvelles réalisations qu'il s'agisse de centres-villes ou de périphérie, et leur succès dépendra de la volonté des divers acteurs impliqués de faire converger rentabilité, durabilité et adaptabilité. », commente Christian Dubois, Head of Retail Services France.

2022 a été une très bonne année sur le marché de l'investissement si l'on considère le volume transacté en murs de commerces avec 5,6 milliards d'euros soit +70% par rapport à 2021 et +21% par rapport à la moyenne décennale. Cette performance exceptionnelle est pour partie liée au retour des grandes opérations (16), pour certaines initiées fin 2021 à un moment où la dynamique post-covid était en pleine effervescence. Après un 1^{er} semestre particulièrement dense, la guerre en Ukraine et les dérives inflationnistes ont fortement contracté l'activité en fin d'année et conduit les investisseurs à « lever le crayon » dans l'attente d'une stabilisation du marché et des conditions de financement.

6.2 Focus sur le tissu commercial à proximité de l'actif étudié

Aperçu de l'appareil commercial environnant



S'étendant sur environ 80 m de long, la rue Thiers se poursuit au Nord par la rue Charles Sanglier, et au Sud par la place du Châtelet. Avec la rue du Chariot et la rue Royale à proximité immédiate, ces différentes rues constituent le centre hyper commerçant de la ville au sein duquel on peut retrouver de nombreuses enseignes nationales, galeries Lafayette, halles Châtelet, Etam, Eden Park, Carré Blanc...

Le local étudié bénéficie d'une excellente visibilité, à l'angle de la rue du Chariot et de la rue Thiers, en face de l'entrée secondaire des galeries Lafayette. Entre l'enseigne Etam et Paul Marius.

6.3 Comparables

6.3.1 Comparables locatifs - Commerces

DATE	PRENEUR	SECTEUR D'ACTIVITE	TYPLOGIE	ADRESSE	VILLE	SURFACE EN M²	PRIX AU M² EN €	Loyer annuel en €	REMARQUES
févr.-22	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	rue de la République	Orléans	70	417		Surface pondérée - 4 ml - Droit au bail : 160 000 € - Loyer annuel : 13 200 €
févr.-22	nc	Equipement / Personnes	Pied d'immeuble	place du Châtelet	Orléans	45	302		Surface pondérée - 4 ml - Droit au bail : 10 000 € - Loyer annuel : 12 600 €
févr.-22	nc	Equipement / Personnes	Pied d'immeuble	rue Jeanne d'Arc	Orléans	62	258		Surface pondérée - 6 ml - Loyer annuel : 16 000 €
févr.-21	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	place du Général de Gaulle	Orléans	70	240		Surface pondérée - 3 ml - Droit au bail : 67 000 € - Loyer annuel 10 073 €
févr.-21	nc	Equipement / Maison	Pied d'immeuble	place du Châtelet	Orléans	95	471		Surface pondérée - 6 ml - Loyer annuel : 44 776 €
févr.-21	nc	Services	Pied d'immeuble	rue Jeanne d'Arc	Orléans	91	262		Surface pondérée - 4 ml - Loyer annuel : 23 800 €
févr.-21	nc	Equipement / Personnes	Pied d'immeuble	rue Bannier	Orléans	40	450		Surface pondérée - Loyer annuel : 18 000 €
oct.-20	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	rue de la République	Orléans	64	720		Surface pondérée - 4 ml - Droit au bail : 206 000 € - Loyer annuel : 13 952 €
oct.-20	nc	Equipement / Personnes	Pied d'immeuble	place Louis XI	Orléans	53	295		Surface pondérée - Loyer annuel : 15 635 €
févr.-20	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	rue de Bourgogne	Orléans	119	205		Surface pondérée - 4 ml - Droit au bail : 100 000 € - Loyer annuel : 14 400 €
févr.-20	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	place du Général de Gaulle	Orléans	80	228		Surface pondérée - 3 ml - Droit au bail : 82 000 € - Loyer annuel : 10 073 €
févr.-20	nc	Alimentation / Restauration	Pied d'immeuble	rue Royale	Orléans	135	116		Surface pondérée - 6 ml - Loyer annuel : 15 600 €
févr.-20	nc	Equipement / Personnes	Pied d'immeuble	rue Louis Roguet	Orléans	51	210		Surface pondérée - 4 ml - Droit au bail : 35 000 € - Loyer annuel : 7200 €
févr.-20	nc	Services	Pied d'immeuble	rue Bannier	Orléans	100	148		Surface pondérée - 5 ml - Loyer annuel : 14 798 €
févr.-20	nc	Services	Pied d'immeuble	rue du Faubourg Bannier	Orléans	22	245		3 ml - Loyer annuel : 5400 €

Source : MBE Conseil

Les valeurs locatives relevées sur le secteur d'Orléans sont globalement comprises entre 120 et 720 € H.T.-H.C./m²/an.

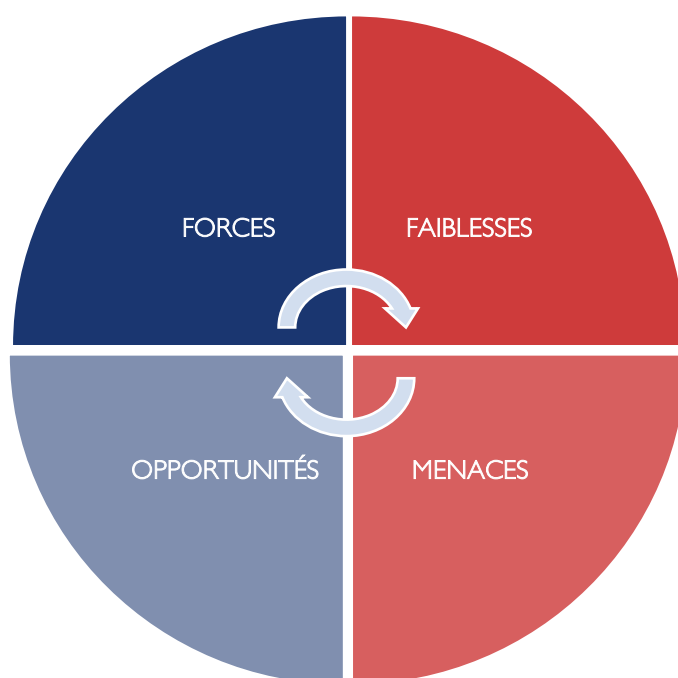
Dès lors, en raison des caractéristiques du lot, de sa localisation et de sa surface nous retiendrons une valeur locative de 600 € H.T.-H.C./m²/an.

7 Estimation

7.1 Analyse SWOT

- Situation dans le centre-ville
- Etat d'entretien général correct
- Bonne desserte globale
- Environnement commerçant marqué
- Pleine propriété

- Pas de parking
- Surface importante
- Liquidité faible



7.2 Valeur locative de marché

La valeur locative de marché a été déterminée sur les bases suivantes :

Typologie	Surfaces / Unités	Valeur Locative de Marché (€/m ² /an HT HC)	Valeur Locative de Marché (€/an HT HC)
Commerce	198	600	118 667
Total			118 667

7.3 Valeur vénale

Il convient de rappeler la définition de la valeur vénale dans le cadre d'une expertise :

« La Valeur Vénale d'un bien immobilier correspond à la somme moyenne (à la date retenue de l'expertise) pour laquelle le bien étudié serait échangé dans le cadre d'une commercialisation normale entre un vendeur et un acheteur agissant tous deux sans pression et sans motivation particulières. »

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis à l'offre et à la demande dans le cadre d'un marché déterminé.

Elle ne doit donc pas être confondue avec :

- La valeur de reconstruction (valeur d'assurance)
- La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale)
- La valeur de liquidation (vente forcée)
- La valeur économique d'utilisation (valeur d'apport)

7.3.1 Méthodes d'estimation retenues

Dans le cadre de la présente expertise, nous retiendrons de retenir les méthodes de valorisation suivantes :

Capitalisation des revenus	<input checked="" type="checkbox"/>
Flux futurs actualisés (Discounted Cash-Flow)	<input type="checkbox"/>
Analogie au marché	<input checked="" type="checkbox"/>
Autres méthodes	
o Bilan promoteur	<input type="checkbox"/>
o Décomposition terrain / construction	<input type="checkbox"/>
o Méthode par le chiffre d'affaires (hôtels, résidences de services...)	<input type="checkbox"/>

7.3.2 Approche par capitalisations des revenus

REVENU LOCATIF

Cette méthode, étant fondée sur un revenu brut réel ou potentiel, n'est en conséquence applicable qu'aux immeubles loués ou susceptibles de l'être.

TAUX DE RENDEMENT

Le taux de capitalisation est le rapport du revenu d'un bien à sa valeur vénale hors droits.

Le taux de rendement (effectif ou théorique) est le rapport entre le revenu brut ou net (existant ou supputé) de l'immeuble et son prix d'acquisition comprenant taxes et droits de mutation non récupérables versés à l'Etat.

C'est ce taux qui est utilisé en immobilier (fourchettes de taux publiées, rendements acceptés sur les immeubles loués ou destinés à l'être). Il s'utilise de la manière suivante :

$$\frac{\text{loyer (ou valeur locative)} - \text{droits de mutation}}{\text{valeur vénale hors droits}} = \text{taux de rendement}$$

Choix du taux :

Cette recherche de taux est essentiellement comparative et doit se référer aux données réelles du marché immobilier local.

Il doit également tenir compte :

- de la situation géographique
- des qualités propres à l'ensemble immobilier
- de son état d'entretien, de sa vétusté
- de la qualité du locataire
- éventuellement du niveau du loyer par rapport à la valeur locative.

Approche par capitalisation :

1 585 819 €

Hors droits

1 695 240 €

Droits inclus

Locataire	N°/Code locataire	Typologie	Type de bail	Fin de bail	Loyer actuel net pkg inclus (€/an HT HC)	Loyer de Marché	Base capitalisée	Taux de rendt de marché	+/- value financière (€)	Valeur € D.I.
Dentexelans		Commerce	3-6-9	31/05/2032	118 667	118 667	118 667	7,00 %		1 695 240
Total					118 667	118 667	118 667		-	1 695 240

Déductions de la Valeur Droits Inclus (Valeurs actualisées nettes) :

Travaux actualisés :	- €
Franchise / Paliers :	- €
Déductions :	- €

Récapitulatif

Valeur vénale avant capi du variable :	1 695 240 €
Total des déductions :	- €
Valeur des loyers variables capitalisés :	- €
Valeur vénale Droits Inclus	1 695 240 €

Soit, dans le cadre de l'approche par capitalisation, une valeur de :

1 695 240 €

Droits inclus

1 585 819 €

Hors droits

7.3.3 Approche par analogie au marché (au m² bâti, terrain intégré)

Approche par comparaison :

1 502 310 €

Hors droits

1 605 969 €

Droits inclus

Typologie	Nombre d'unités (surfaces en m ² ou unités pour les parkings)	Valeur vénale unitaire H.D./m ²	Valeur vénale globale (€ HD)
Commerce	501 m ²	3 000 €	1 502 310 €
Total			1 502 310 €

Déductions de la Valeur Hors Droits :

Travaux immeubles (€ H.T.)

- €

Déductions (franchise, paliers) (€ H.T.)

- €

Déductions (€ H.T.)

- €

Soit, dans le cadre de l'approche par comparaison, une valeur de :

1 605 969 €

Droits inclus

1 502 310 €

Hors droits

8 Conclusions

Au terme de l'analyse de l'actif sis 3 rue Thiers - 45000 Orléans, nous retenons au 31 mai 2023 une valeur vénale (hors droits de mutation et frais de notaires / droits de mutation et frais de notaire inclus) de :

Rappels des principaux paramètres :

Surface globale retenue :	198	m ² p
Loyer actuel net HT-HC/an :	118 667 €	
Valeur locative globale HT-HC/an :	118 667 €	

Droits d'enregistrement retenus au taux de droit commun majoré de 6,90%

Synthèse des valeurs par méthode :

	Hors droits	Droits inclus
Valeur par capitalisation :	1 585 819 €	1 695 240 €
Valeur par comparaison :	1 502 310 €	1 605 969 €
Valeur vénale retenue :	1 540 000 €	1 646 260 €
Valeur vénale € par m ² p moyen :	7 787 € /m ²	
Taux de rendement effectif :	7,21%	
	<small>(loyer des locaux loués / valeur vénale acte en mains)</small>	
Taux de rendement potentiel :	7,21%	
	<small>(loyer des locaux loués + valeur locative des locaux vacants / valeur vénale acte en mains)</small>	

Réserves :

- Nos calculs sont basés sur les informations communiquées par notre client (notamment état locatif, état des surfaces, Capex ...)

Cette valeur est actuelle et limitée dans le temps et n'intègre aucune valeur de convenance qui pourrait intervenir entre les parties lors d'une vente effective. Elle est fondée sur l'ensemble des éléments portés à notre connaissance et considère que les biens sont en complète conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement, de la construction, de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Fait à Paris, le 23 mai 2023



Catella Valuation

Jean-François DROUETS, *FRICS-REV*

Président



Hervé-Arthur RATTO

Expert en Evaluation Immobilière

ANNEXES



Liste des documents et renseignements demandés (1) et communiqués

Nature de l'information	demandée	fournie	Observations
Propriété/régime juridique :			
Titres de propriété ou attestation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Contrat crédit-bail immobilier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Servitudes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cadastre / urbanisme :			
Relevé cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Procuré sur cadastre.gouv.fr idem
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Certificat d'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage > 50.000 m ³	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Construction :			
Permis de Construire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Contentieux éventuels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plans / surfaces :			
Plans par niveau - Plan masse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Situation locative :			
Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Baux (avec annexes) et avenants	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Convention de sous-location	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des contentieux éventuels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des charges locatives récupérables et non récupérables	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Etat des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance, frais de gestion, récupérables et non récupérables	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Travaux :			
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Environnement / Pollution :			
Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : DPE...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Attestation amiante, termites, radon, plomb...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Autres :			
Coordonnées des personnes à contacter pour les visites	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(1) Selon les préconisations de l'Afrexim, conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation et aux recommandations communes de la COB/CNC de 1995 et au rapport du groupe de travail COB devenue AMF, publié en février 2000

Limitations

Conformément aux instructions de notre client, nous avons rédigé le présent rapport et déterminé la valeur demandée, valeur objective au 31 mai 2023.

Ce Rapport d'Expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément aux usages, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu.

Cette évaluation a été effectuée suivant les règles contenues dans le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors ('Red Book') ainsi que celles contenues dans la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*, en conformité avec les pratiques françaises de l'expertise immobilière.

Nous confirmons que nous avons effectué ces évaluations en tant qu'experts indépendants qualifiés. Nous affirmons qu'il n'existe aucun conflit d'intérêt entre notre Société et notre Client. En dehors de la présente mission et des honoraires y afférant, il n'existe aucun autre lien financier qui pourrait influencer sur l'indépendance de notre expertise.

Conformément aux instructions reçues et aux critères requis par le *RICS Appraisal and Valuation Manual*, l'expertise des locaux a été effectuée sur la base de la 'Fair Value' ou 'Valeur Vénale de Marché' qui correspond à 'la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte'.

Toutes les valeurs et conclusions du présent rapport ont été définies en relation avec le bâtiment, et ne peuvent en aucun cas être projetées et/ou extrapolées à d'autres immeubles.

En l'absence d'information contraire, notre expertise a été effectuée en considérant que l'ensemble immobilier objet de la présente expertise possède un titre de propriété en bonne et due forme ne contenant pas de clause restrictive susceptible d'affecter leur valeur.

Nous n'avons pas effectué de recherche officielle concernant les règles d'urbanisme, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse que l'ensemble immobilier a été construit et utilisé en conformité avec les règles d'urbanisme.

Nous avons également considéré que les états de surface transmis par les soins du client correspondaient à la réalité et n'avons effectué ni mesurage ni vérification.

Plus généralement, notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la nature juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables aux propriétés (seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi)
- de certification des surfaces ou de l'âge des bâtiments
- de sondage de la résistance physique au sol, de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptibles d'affecter les terrains
- d'études techniques de fonctionnement des immeubles (fonctionnement des services généraux, résistance des planchers, état des canalisations, etc.)
- de vérification de la conformité des immeubles avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution, l'amiante, le plomb, les xylophages, etc.)
- d'estimation d'éventuels coûts de désamiantage (qui viendraient en déduction de la valeur vénale de marché estimée)

Plus généralement, nous avons donc fondé nos évaluations sur les informations fournies par le client. Nous considérons que ces informations sont correctes et complètes et qu'aucun élément susceptible d'affecter notre mission d'évaluation ne nous a été dissimulé.

Bien que, dans certains cas, nous pourrions être en mesure de remarquer certaines erreurs ou incohérences, nous ne pouvons être tenus pour responsables des conséquences des erreurs des documents nous étant fournis.

Dans le cas où certaines de ces informations s'avèreraient incorrectes ou dans celui où de nouvelles informations importantes viendraient à être connues, la pertinence de nos évaluations pourrait être affectée et une mise à jour être nécessaire.

Aucun élément de ce Rapport d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document sans avoir au préalable obtenu notre accord sur la forme et le contexte dans lequel il pourrait être publié. Notre accord doit également être demandé s'il s'agit de faire état de la présente mission et de citer le nom de Catella Valuation Advisors.

En conclusion, sauf en cas de faute lourde ou grave, la responsabilité de Catella Valuation Advisors découlant de l'exécution de la présente mission sera limitée à la conséquence directe de ses prestations, ce uniquement dans le cadre d'un manquement avéré et reconnu par la juridiction compétente à son obligation de moyens telle que définie par la Charte de l'Expertise, le tout limité à un montant de 1,5 millions d'Euros

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture des présentes, il est fait expressément attribution de juridiction près le Tribunal Judiciaire de Paris qui sera seul compétent même en cas d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs.

Définitions des notions utilisées

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle se définit comme la contrepartie financière acceptable sur le marché pour l'usage annuel d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail (quelle que soit sa nature) ou d'un autre titre d'occupation. Elle varie en fonction de l'offre et de la demande sur le marché locatif concerné.

Comme le loyer, elle est exprimée hors droit de bail, hors taxes (TVA) et hors charges locatives refacturées au preneur. La valeur locative de marché correspond à la totalité du loyer de marché qui pourrait être négocié pour le bien à la date de référence : elle intègre l'incidence des sommes forfaitaires versées au locataire précédent (droit au bail) ou au propriétaire (droit d'entrée, pas de porte).

VALEUR VENALE

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature
- du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 05 novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

En règle générale la valeur vénale est déterminée : soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif. Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire soit à titre de recoupement, soit lorsque l'application de l'une ou l'autre des deux principales méthodes se révèle impossible ou malaisé.

CASH-FLOWS (FLUX DE TRESORERIE)

Il s'entend comme le flux annuel constitué par la différence entre l'ensemble des recettes générées par un immeuble (loyers, location d'emplacements publicitaires, produits financiers des dépôts de garantie) et l'ensemble des dépenses, y compris les impôts sur le revenu, les éventuels remboursements d'emprunts, intérêts d'emprunt ou frais financiers.

Le cash-flow correspond donc au revenu net défini plus haut, duquel on soustrait en outre des catégories de dépenses qui sont variables en fonction de la personnalité du propriétaire (régime d'impôt sur le revenu, financement en fonds propres ou avec des emprunts de quotité et de conditions variables, amortissements).