



MICHEL MARX *Expertises*

EXPERTS IMMOBILIERS SPÉCIALISTES DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

MICHEL MARX - FRICS

EXPERT IMMOBILIER
AGRÉE PAR LA COUR
DE CASSATION

EXPERT PRÈS LA COUR
D'APPEL DE PARIS

PATRICK COLOMER
ANTOINE VASSELIN
HERVE LEFEBVRE
ANNABELLE JOYAUX
GENEVIEVE BARA
ANNIE STOLL

ALAIN MUTEL - MRICS
DIRECTEUR PACA

ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE D'UN IMMEUBLE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL SITUE A MALATAVERNE - ZI DES PLAINES

31107 - VII

I - EMPLACEMENT

A MALATAVERNE, zone industrielle des Plaines.

MALATAVERNE commune de 800 habitants environ est située à 13 kilomètres au Sud de MONTELIMAR par la RN 7.

La zone industrielle des Plaines est située à 2 kilomètres au Sud du village, et à 1,5 kilomètres environ de l'accès à l'autoroute A7.

Situation plutôt moyenne à l'écart de toute grande concentration industrielle mais présentant l'avantage géographique d'être à une distance presque égale des villes de LYON, GRENOBLE, MARSEILLE et MONTPELLIER, ce qui peut constituer un avantage pour des sociétés de distribution et de logistique.

Cette petite zone industrielle créée en 1985 regroupe des activités très hétéroclites : transporteurs, carrossier, fabrication de béton, petit outillage, menuiserie aluminium, etc...

Une zone d'activité commerciale est située à CHATEAUNEUF DU RHONE, à quelques kilomètres en direction de MONTELIMAR.

II - DESCRIPTION

Sur un terrain presque plat, de forme trapézoïdale présentant un développement de façade de 107 mètres environ, cadastré section AM n°s 63-133-134-137-139-141 et 143 et d'une superficie de 10.729m², a été édifié en 1988 un immeuble élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée - charpente et armatures métalliques - façades en bardage peint - bac acier double peau isolé par de la laine de verre - couverture en bardage métallique et lanterneaux



☛ **caisson de bureaux** composé ainsi :

- entrée-dégagement - sol revêtu de plastique - faux plafond avec éclairage encastré type Luxalon
- 3 bureaux en façade séparés par des cloisons légères en aluminium et verre - faux plafond avec éclairage encastré



- 2 bureaux éclairés en second jour - sol revêtu de plastique - faux plafond avec éclairage encastré
- local d'archives et de téléphonie
- 2 blocs sanitaires simples : lavabo, WC - sol carrelé en carreaux de ciment - revêtement mural très partiel en faïence - faux plafond avec éclairage encastré
- cafétéria sans jour - sol revêtu de plastique
- douche - sol carrelé en carreaux de ciment - revêtement mural faïence

- ☛ **vaste entrepôt** accessible par 9 quais de transfert dont deux grands quais avec ponts hydrauliques avec niveleurs et une porte latérale - sol en ciment peint



En outre : vastes aires de manoeuvre et de stationnement des deux côtés du bâtiment

*

**

impression d'ensemble : bonne

- bâtiment qui date de 14 ans environ, mais de bonne qualité de construction et en bon état d'entretien
- distribution fonctionnelle avec peu de piliers gênants et une hauteur sous ferme de 7,50m permettant tout type d'entreposage
- très bonne accessibilité
- bonne isolation thermique
- chauffage par aérothermes au fuel dans l'entrepôt, par convecteurs électriques dans les bureaux
- menuiseries extérieures en aluminium brossé avec double vitrage et protégées par des barreaux

III - SUPERFICIES relevées à partir du plan de masse

3.1 surface au sol

- bâtiment	3.300m ²
- aires de stationnement et circulations	7.429m ²

terrain :	10.729m ²

3.2 surface hors oeuvre

- entrepôt	3.180m ² HO
- bureaux	120m ² HO

3.3 surfaces utiles approximatives

- entrepôt	3.180m ² HO x 95% = 3.020m ² utiles environ
- bureaux	120m ² HO x 90% = 110m ² utiles environ

	3.130m ²

IV - SITUATION LOCATIVE

La propriété est à estimer libre de location.

V - ESTIMATION

La valeur vénale des locaux industriels et commerciaux dépend presque exclusivement du revenu qu'ils peuvent procurer.

Il convient en conséquence d'en rechercher la valeur locative afin de la capitaliser.

Ces locaux, sans aménagement spécifique à l'activité exercée, à l'exception de deux machines de coupe qui sont démontables, possèdent un caractère polyvalent, et pourraient convenir pour tout stockage.

5.1 valeur locative en décembre 2002

On peut relever les locations ci-après :

- 20 €/m² au 08/07/1999 pour 360m² de locaux d'activités
Ilot Girodet - PORTES LES VALENCES
loués à la Sté ADVIES BUREAU SELECT
LOTISSEMENT VENT D'EST
- 22 €/m² au 24/05/2001 pour 750m²
ZAC les Campveires à AVIGNON
loués à la Sté SAMSE GRENOBLE
- 27 €/m² au 08/04/1999 pour 600m² de locaux d'activités
ZI de Grange Neuve - PORTES LES VALENCES
loués à la Sté XP21
- 29 €/m² au 28/06/200 pour 380m² d'entrepôts
ZAC des Auréats à VALENCE
loués à la Sté LES ETABLISSEMENTS LOUDET
INDU-STRIE SA
- 32 €/m² au 24/05/2001 pour 520m² d'entrepôts
5 avenue de l'Orme à AVIGNON
loués à la Sté AM BUREAUTIQUE
- 34 €/m² au 10/06/1999 pour 350m²
rue de Châteauneuf
BOURG LES VALENCES
loués à la Sté SECOVAL

S'agissant d'un bâtiment assez récent et bien conçu, avec un terrain d'assise assez vaste, on peut retenir :

- entrepôt	3.020m ² x 30 € =	90.600 €
- bureaux	110m ² x 42 € =	4.620 €

		95 220 € arrondi à 95 000 €

5.2 valeur vénale

Les locaux commerciaux, et notamment les entrepôts et les locaux d'activité situés dans des zones recherchées, sont traités par les investisseurs comme de véritables produits financiers.

Leur valeur dépend du revenu net qui peut être estimé pour ces locaux à 90% du revenu brut, le bailleur conservant les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, généralement l'impôt foncier et les frais de gestion immobilière.

Le taux de rendement recherché dépend de trois paramètres : le taux du marché monétaire, l'illiquidité du capital et la garantie du revenu laquelle justifie d'examiner les qualités de l'immeuble et de l'emplacement, celle du locataire, les clauses du bail et l'évolution prévisible du loyer.

Pour cet immeuble, il peut être retenu un taux de rendement de :

- OAT à 10 ans	4,50%
- illiquidité du capital	1,50%
- risques immobiliers	5,50%

	11,50%

ce dernier pourcentage tenant compte que les locaux dépendent d'une petite zone industrielle sans locaux vacants, située à égale distance de LYON, MARSEILLE, MONTPELLIER et GRENOBLE, avec un accès à l'autoroute A7 distant d'un kilomètre.

Soit une valeur vénale de :

$$\frac{95.000 \text{ €} \times 0,90}{11,50\% \times 1,0615 \text{ (frais et droits de mutation)}} = 700.000 \text{ €} / 4.600.000 \text{ F}$$

le m² moyen ressort à 224 € / 1.468 F soit moins que le coût de construction

CONCLUSION

A notre avis, **la valeur vénale** de l'immeuble expertisé, libre de location, peut être appréciée à **700 000 € / 4.600.000 F**

Paris le 9 décembre 2002



Michel MARX