

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Circulaire Ajustements concernant les surfaces pondérées commerciales

Préambule

La 5^{ème} édition de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière a été imprimée en mars 2017. Elle contient, notamment, une grille de pondération des surfaces commerciales enfin commune aux experts de justice, aux experts amiables et aux commercialisateurs, applicable depuis le 1^{er} juillet 2015.

Le Groupe Veille du CACEEI (José MARTINS, Patrick COLOMER, François SAUVAL, Denis FRANÇOIS, Abdallah OULD BRAHIM) rejoint par Emmanuelle GAUTHIER, Marcel CAVERIVIERE, Catherine DARGENT, Simon BOUTIGNY et Christian DUBOIS a travaillé sur des ajustements des grilles de pondération applicables aux commerces de centre-ville, de centres commerciaux, et de périphérie.

Ces ajustements sont applicables pour les expertises dont la date de valeur est postérieure au 11 novembre 2019.

2.10. – Surfaces pondérées

Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération.

La pondération reste principalement utilisée pour les surfaces des commerces de centre-ville en « pied d'immeuble ». Elle permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).

2.10.1. Méthode de pondération retenue pour les commerces de centre-ville

Les coefficients proposés ont été fixés de manière collégiale en fonction des cas les plus fréquemment rencontrés. Il s'agit de recommandations, mais bien sûr, il appartient à l'expert de fixer les coefficients qui lui paraissent pertinents en fonction du cas de figure rencontré. L'expert peut ainsi s'éloigner des coefficients recommandés en justifiant son choix.

Type de surface retenue : on retient la surface utile brute, ou, si le bail le précise, la surface de plancher.

Les surfaces non closes peuvent être retenues.

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, en principe exclues de la surface utile brute, peuvent néanmoins être retenues en fonction de leur importance en adaptant le coefficient de pondération.

Les surfaces d'emprises d'escalier ne sont pas retenues.

La pondération des surfaces commerciales permet d'assurer la comparaison des valeurs unitaires.

Les coefficients de pondérations s'appuient sur des critères strictement immobiliers. Par exemple, les banques ou les agences de voyage sont assimilées à des bureaux, mais leur surface doit être pondérée base boutique lorsqu'elles sont exploitées dans les boutiques.

La destination des lieux et l'adéquation des locaux à l'activité exercée ne sont prises en compte que dans le choix de la valeur unitaire.

En ce qui concerne l'affectation des locaux, les coefficients doivent prendre en compte les autorisations contractuelles et administratives.

Les coefficients doivent être adaptés en fonction des caractéristiques des locaux et de la destination des annexes, notamment :

- Les différences de niveaux (déclivité ou dénivelé),
- Le volume (hauteur sous plafond),
- L'éclairage (fenêtres/verrières),
- La disproportion des surfaces entre les niveaux,
- Les contraintes administratives d'utilisation du local dans le respect de la réglementation (accès, issues de secours).

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Méthode retenue pour les boutiques jusqu'à 600 m²
Méthode pour le centre-ville (modifications en gris)

Boutiques (jusqu'à 600 m ² utiles)		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée	Zone d'angle (triangle isocèle de 5 m x 5 m)	1,10 à 1,30 (selon l'effet vitrine)
	1ère zone de vente de 5 m de profondeur	1,00
	2ème zone de vente (entre 5 et 10 m)	0,80 à 1,00
	3ème zone de vente de 10 m de profondeur	0,40 à 0,60
	4ème zone de vente : le surplus	0,25 à 0,35
	Annexes diverses (réserves, locaux sociaux)	0,10 à 0,40
1er sous-sol	Zone de vente reliée	0,30 à 0,40
	Annexes diverses reliées	0,15 à 0,25
	Annexes diverses non reliées	0,10 à 0,15
1er étage	Zone de vente de 5 m sur façade (effet bandeau)	0,50
	Zone de vente (hors effet bandeau)	0,30 à 0,40
	Mezzanine	0,30 à 0,40
	Annexes diverses reliées	0,15 à 0,25
2ème étage	Zone de vente	0,20 à 0,30
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,15
3ème étage	Toutes surfaces confondues	0,10

Cas particulier :

- La partie habitation doit toujours être valorisée séparément en application de l'article R145-4 du code de commerce.
- Pour les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau :
 - Si l'accès dépend des parties communes, on valorise par comparaison avec les prix du marché et en tenant compte d'une majoration éventuelle selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée ;
 - En l'absence d'accès par les parties communes, on utilise, pour les bureaux, la pondération des boutiques.
- Pour les locaux techniques, les surfaces sont comptées dans les locaux annexes.

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Méthode retenue pour les moyennes surfaces commerciales de 600 m² à 3 000 m² utiles

Moyennes surfaces commerciales de 600 m ² à 3 000 m ² utiles		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée	Surface de vente sans effectuer de zones	1,00
	Annexes diverses	0,20 à 0,30
	Locaux techniques	0 à 0,10
1er sous-sol	Zone de vente	0,40
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
1er étage	Zone de vente	0,40 à 0,50
	Mezzanine	0,30 à 0,40
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
2ème étage	Zone de vente	0,30
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10
3ème étage et suivants	Zone de vente	0,20
	Annexes diverses reliées	0,10 à 0,20
	Locaux techniques	0,00 à 0,10

Cas particuliers

- La partie habitation doit toujours être valorisée séparément en application de l'article R145-4 du code de commerce.
- Il est possible d'effectuer une double approche, en boutique et en moyenne surface commerciale, pour les locaux compris entre 600 m² et 800 m² utiles.
- Pour les étages reliés dont la destination contractuelle est assimilable à du bureau :
 - Si l'accès dépend des parties communes, on valorise par comparaison avec les prix du marché et en tenant compte d'une majoration éventuelle selon la qualité de l'accès depuis le rez-de-chaussée ;
 - En l'absence d'accès par les parties communes, on utilise, pour les bureaux, la pondération des boutiques.

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Méthode retenue pour les grands magasins de plus de 3 000 m² utiles

Grands magasins de plus de 3 000 m ² utiles		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Tous niveaux	Toute la surface de vente	1,00
	Surfaces annexes (réserves, locaux techniques, dégagements)	0,10

Remarques

- Il y a lieu de distinguer dans cette catégorie, les locaux qui sont exploités sur un seul niveau (de plain-pied) et ceux qui sont exploités sur plusieurs niveaux. Dans cette hypothèse, une pondération est susceptible d'être pratiquée pour tenir compte de la configuration, de l'accessibilité, du nombre de niveaux et des hauteurs sous plafond. De plus, il y a lieu d'apprécier le découpage opéré par l'exploitant entre les surfaces de vente et celles des autres parties du local dès lors que celles-ci ne sont pas précisées dans le contrat locatif ou qu'elles excèdent les normes d'usage.
- Il est possible d'effectuer une double approche, en moyenne surface commerciale et en grands magasins, pour les locaux compris entre 3 000 m² et 5 000 m² utiles.
- Les parties bureaux peuvent être valorisées séparément, en tenant compte notamment des accès.

2.10.2. Méthode pour les centres commerciaux, les galeries marchandes et les zones de transit (ports, gares, aéroports, autoroutes)

Type de surface retenue : on retient la Gross Leasable Area (GLA) ou, dans le silence du bail, la surface de plancher.

Méthode pour les centres commerciaux, les galeries marchandes et les zones de transit (ports, gares, aéroports, autoroutes)

Centres commerciaux, galeries marchandes et zones de transit (gare, aéroport...)		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée (niveau mail)	Sans effectuer de zonage, quelle que soit la destination sauf dispositions contractuelles particulières	1,00
1er étage	Si accès par le mail	1,00
	Si accès par la seule boutique	0,50
	Mezzanine structurelle	0,40

Remarques

- Les réserves déportées sont traitées en m² de réserve.

COMITÉ D'APPLICATION DE LA CHARTE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

2.10.3. Méthode pour les locaux de périphérie et les retail parks

Type de surface retenue : on retient la Gross Leasable Area (GLA) ou, dans le silence du bail, la surface de plancher.

Méthode pour les locaux de périphérie et les retail parks

Locaux en périphérie et surfaces sises en retail park		
Niveaux	Zones	Coefficient de pondération
Rez-de-chaussée	Sans effectuer de zonage, quelle que soit la destination sauf dispositions contractuelles particulières	1,00
	Surfaces annexes reliées sauf en cas de dispositions contractuelles particulières	0,20
1er étage	Surface de vente	0,50
	Mezzanine structurelle pour la vente	0,40
	Mezzanine structurelle pour les annexes en fonction de l'accès et du volume	0,10 à 0,15

Remarques

- Les réserves déportées sont traitées en m² de réserve.
- Pondération des terrains :
 - 0,30 pour les aires de vente couvertes,
 - 0,20 pour les aires de vente découvertes,
 - 0,10 pour les réserves découvertes.