

## EXPERTISE

**Quelles sont les méthodes pour expertiser des murs de boutiques ?** Futur bailleur ou exploitant, l'acquéreur d'un commerce est avant tout un investisseur. Le propriétaire exploitant s'assurera que son investissement et les remboursements induits soient en adéquation avec son équilibre d'exploitation ; le bailleur, lui, veillera à la pérennité et à l'optimisation des revenus générés par son acquisition. Les méthodes d'expertise sont ainsi directement issues d'un objectif de rentabilité. Pour des locaux occupés, capitalisation et discounted cash flow (DCF) sont les techniques privilégiées. La première consiste à évaluer le commerce en appliquant un taux de rendement (frais de mutation arrondis à 7 % inclus) au revenu réel (hors taxes et hors charges) généré par la location. Variante de la capitalisation, la méthode du DCF projette l'immeuble sur une durée d'horizon d'analyse (comprise entre six et dix ans) et actualise l'ensemble des flux annuels de revenus et de charges. Pour des locaux libres, on utilise également la méthode comparative à partir d'un prix au mètre carré.

### **Quels sont les critères retenus ?**

- La surface du commerce : on applique la surface pondérée boutique. Elle est établie à partir de la surface brute décomposée en zones de commercialité affectées de coefficients (cf. charte de l'expertise).
- Les taux de rendement : ils sont généralement compris entre 6 et 10 %, jusqu'à 5 % pour des emplacements de premier ordre, et sont fonction de l'importance de la ville, de la commercialité de la rue et de la nature du loyer perçu.
- Le loyer : il est de principe plafonné et ne peut être révisé que par le jeu de l'indice. Ce plafonnement s'applique pendant toute la durée du bail mais aussi pendant celle des baux renouvelés. Le commerçant locataire bénéficie ainsi d'une très forte protection qu'il conviendra d'analyser : le loyer pourrait-il être déplafonné et sous quelles conditions ? Local monovalent, local à usage de bureau commercial, bail initial supérieur à neuf ans, modification des facteurs locaux de commercialité, changement d'activité, amélioration de la chose, bail qui se poursuit pour une durée totale dépassant douze ans... autant de raisons qui seront examinées de près par le professionnel averti et qui justifieront son intervention. Un loyer déplafonnable peut ainsi générer une valeur des murs commerciaux bien supérieure à celle induite par un loyer plafonné.

### **Quelle est la place des agents immobiliers sur ce marché ?**

Valeur des murs libres ou occupés, d'un droit au bail, d'un pas de porte, possibilités de déplafonnement, opportunité d'un bail tous commerces sont autant de réponses attendues par des propriétaires soucieux de la rentabilité de leur investissement, mais aussi par les commerçants voisins d'un agent immobilier, premier acteur de proximité et intervenant privilégié sur un marché le plus souvent délaissé au profit de brokers spécialisés.

### Expert en évaluation immobilière



**Nom :** LUMBROSO

**Prénom :** Jacques

**Tél. :** 01 43 41 09 91

**Profession :** Expert agréé près la cour d'appel, MRICS

**Contact :** jacques.lumbroso@expertpresse.fr