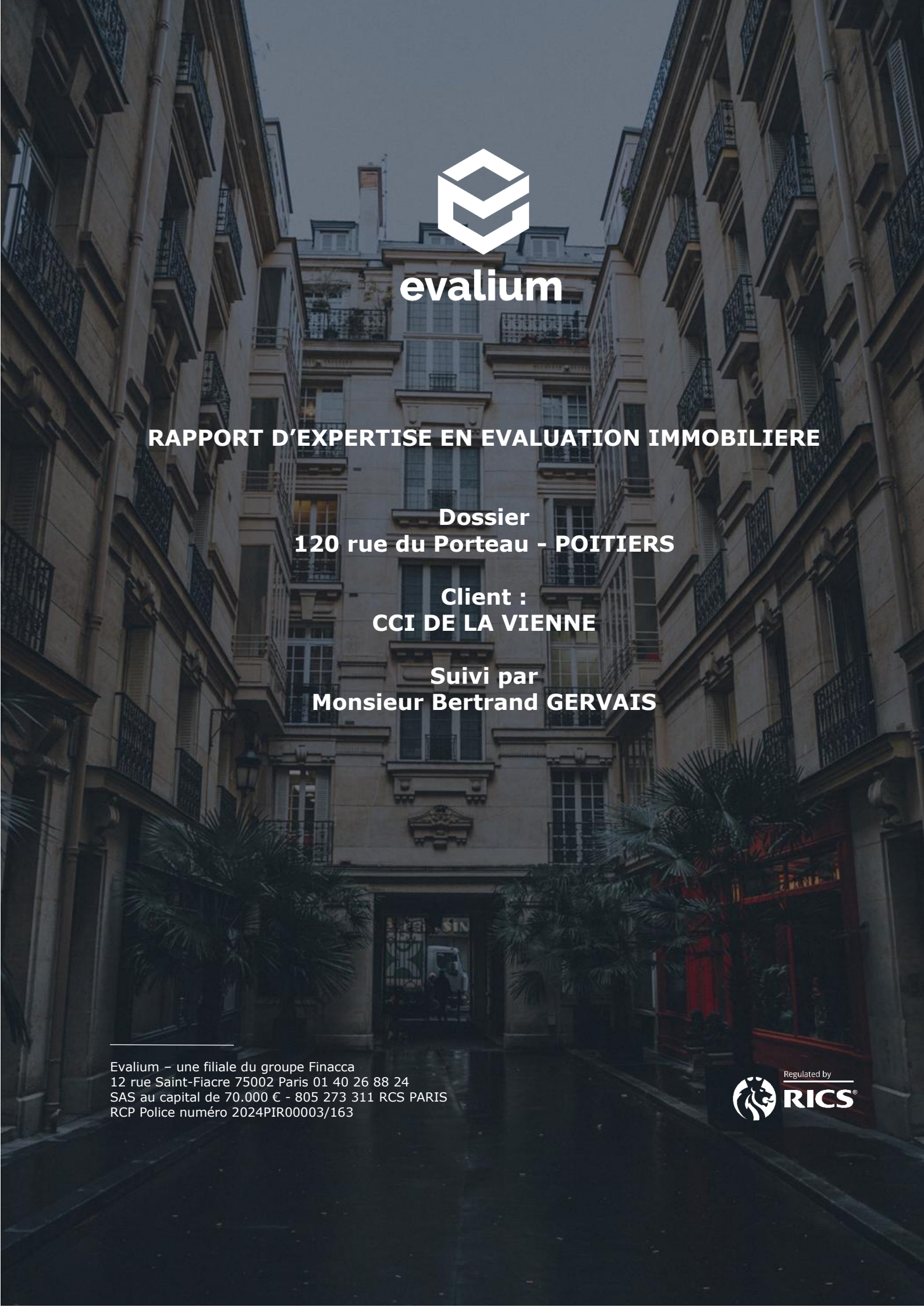


evalium

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Dossier
120 rue du Porteau - POITIERS

Client :
CCI DE LA VIENNE

Suivi par
Monsieur Bertrand GERVAIS

Evalium – une filiale du groupe Finacca
12 rue Saint-Fiacre 75002 Paris 01 40 26 88 24
SAS au capital de 70.000 € - 805 273 311 RCS PARIS
RCP Police numéro 2024PIR00003/163

Regulated by RICS®

SOMMAIRE

FICHE SYNTHETIQUE 3
1.ÉTENDUE DE LA MISSION 4
2. PRÉAMBULE 8
3. IDENTIFICATION ET SITUATION JURIDIQUE 9
4. SITUATION GÉOGRAPHIQUE 11
5. DESCRIPTION 15
6. URBANISME 37
7. ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTICS 39
8. CRITÈRES DURABLES 42
9. SITUATION LOCATIVE 45
10. ANALYSE DU MARCHÉ 46
11. ÉVALUATION 49
12. CONCLUSION 58
13. ANNEXES 59
A PROPOS D'EVALIUM 67

FICHE SYNTHETIQUE

FICHE SYNTHÈTIQUE

Date de visite : 05/01/2026
Date de valeur : 01/12/2025
Adresse : 120, rue du Porteau - 86000 POITIERS

DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble comprenant 8 bâtiments à usage de bureaux, locaux d'enseignement et gymnase



Surface du bâti : 15 399 m²
Surface du terrain : 73 044 m²

SITUATION LOCATIVE

Loyer annuel HC/HT : 184 708 €

EVALUATION

Méthode par comparaison : 17 880 000 €
Méthode par le revenu : 17 190 000 €

HYPOTHÈSE RETENUE

Hypothèse de valorisation :
Occupé selon les conditions effectives d'occupation

CONCLUSION DE L'ÉVALUATION

Valeur vénale hors droits
17 500 000 €

Regulated by RICS

1.ÉTENDUE DE LA MISSION

1.1. EVALIUM, *Société regulated by RICS*

En sa qualité de société *regulated by* RICS, EVALIUM applique les normes et standards contenus dans le *Red Book*, édition française de 2017, actualisée chaque année et disponible sur le site de la RICS, la dernière version datant de la fin 2021 pour une application à compter du 31 janvier 2022. L'utilisation des normes d'évaluation de la RICS, contenues dans le *Red Book* permet de garantir la conformité des travaux d'EVALIUM aux normes internationales d'évaluation IVS (*International Valuation Standard*).

Elle prouve l'indépendance et la fiabilité des experts en mettant en œuvre les recommandations de la RICS et répond en tous points à la directive européenne sur les crédits hypothécaires (2014/17/UE).

Le client bénéficie d'une procédure de gestion des plaintes instruite par le service de Régulation de la RICS qui peut prendre des sanctions disciplinaires vis-à-vis des sociétés régulées par la RICS ou des experts n'ayant pas respecté les standards du *Red Boo*k.
En sa qualité d'autorité réglementaire autonome, la RICS est tenue de contrôler la conformité aux normes et pratiques professionnelles en matière d'évaluation et de s'assurer que ses membres et les sociétés d'évaluation régulées les respectent. Elle est en droit, en vertu de ses statuts, de demander des informations à ses membres ou sociétés d'évaluation affiliées.

1.2. Identification de l'expert

L'expert agit pour le compte de la société EVALIUM, société spécialisée en expertise en évaluations immobilières. Il justifie de diplômes universitaires, d'une qualification professionnelle attestant de ses compétences techniques. Il est membre d'une organisation professionnelle signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, garantissant ainsi le respect des règles déontologiques.

L'expert dispose d'une solide maitrise du type de bien étudié et du marché concerné et a rédigé seul(e) le rapport ci-dessous, sans assistance extérieure, et l'a signé et daté.
L'expert déclare agir en toute indépendance et impartialité.

Regulated by RICS

1.3. Conflits d'intérêt et indépendance

Le Prestataire déclare ne pas avoir de conflit d'intérêt dans le cadre de la présente mission avec le Client. La société EVALIUM est indépendante à la fois juridiquement et par les activités qu'elle exerce. Elle s'interdit notamment toute activité de commercialisation, de gestion (property, asset management) et/ou de financement de biens immobiliers. Elle ne détient aucune part dans des sociétés immobilières, établissements bancaires garantissant les conditions d'une « muraille de Chine » sans risque d'être influencée dans la délivrance des valeurs.

EVALIUM détermine en conséquence des valeurs en toute indépendance et impartialité.

EVALIUM atteste que cette mission représente une part peu importante de son chiffre d'affaires (moins de 5%).

1.4. Identification du client

Monsieur Bertrand GERVAIS représentant la CCI de la VIENNE, dûment habilité à engager des expertises immobilières au titre du contrat cadre conclu entre notre société d'expertise et ladite société.

Date de commande : 04/12/2025

1.5. Objectif de l'évaluation

Evaluation dans le cadre d'un refinancement de l'ensemble immobilier

1.6. Identification du périmètre à évaluer

120, rue du Porteau
86000 - POITIERS

Ensemble à usage de bureaux, locaux d'enseignement et gymnase.

Regulated by RICS

1.7. Base de valeur

Valeur vénale.

Selon le Red Book de la RICS (paragraphe 30.1 de l'IVS 104), la valeur vénale est définie comme suit : « montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »

1.8. Hypothèses et hypothèses particulières

Le bien sera considéré dans son état actuel, en poursuite d'usage et selon les conditions d'occupation communiquées.

1.9. Date de valeur

01/12/2025

En cas de modification importante des conditions du marché, ou de modification importante du bien entre la date d'évaluation (si celle-ci intervient avant la date du rapport) et la date du rapport, une évaluation réalisée à une date donnée peut ne pas être valide à une date antérieure ou ultérieure.

1.10. Nature et sources des informations sur lesquelles l'expert se fondera

Les documents communiqués par le client sont mentionnés en annexe (voir la liste des documents demandés et fournis).

Nous considérerons ces documents comme fiables sans avoir pu en vérifier l'authenticité.

1.11. Condition de visite

Date de visite : 05/01/2026
Visite intérieure et extérieure en présence de Monsieur CHARGELEGUE et de Monsieur GERVAIS

Regulated by RICS

1.12. Etendue des investigations

La mission intègre :

- Une visite extérieure, consistant à relever les caractéristiques physiques du bien, les annexes, les terrains, les éventuels désordres observables, l'implantation du produit, sa pertinence, le voisinage, son orientation, sa luminosité, la qualité des infrastructures, les projets en cours, les nuisances possibles (sonores, visuelles, olfactives), la qualité de la desserte, etc.

- Une visite intérieure consistant à relever le niveau des prestations, des équipements, l'organisation spatiale des locaux, leur distribution, leur fonctionnalité, leur état, leur nature. L'expert doit pouvoir qualifier l'actif selon l'ensemble de ces éléments pour déterminer si le produit répond correctement à la demande, s'il nécessite des travaux, s'il répond aux exigences du marché, si son mode d'utilisation est respectueux des normes environnementales (tri des déchets, gestes hydro-économes, mode de chauffage, énergie utilisée, type de matériaux de construction, etc.).

- Une analyse de la documentation fournie : acte de propriété et/ou attestation notariale, état locatif, baux, avenants, contentieux, diagnostics, plan, état des surfaces, taxe foncière, etc. L'expert pourra déterminer si les documents sont fiables, ont paru authentiques ou au contraire si certaines données sont absentes et/ou sujettes à caution. L'expert de procèdera pas au relevé des surfaces mais mentionnera les incohérences relevées, notamment dans l'hypothèse d'un écart manifestement important entre l'investigation visuelle et les surfaces fournies.

- Une synthèse des règles d'urbanisme applicables à la zoné étudiée. L'expert ne détermine pas de calcul de droits à construire.

- La consultation de la base Géorisques afin d'identifier les risques naturels.

1.13. Police d'assurance, responsabilités

EVALIUM est titulaire auprès de la Compagnie MS AMLIN INSURANCE SE, du contrat n°2024PIR00003/163, ayant pour objet de garantir EVALIUM contre les conséquences pécuniaires titre de sa responsabilité civile et résultant de dommages causés aux tiers dans l'exercice de ses activités, de 5 millions d'euros pour la période allant du 01/02/2025 au 31/01/2026.

Regulated by RICS

2. PRÉAMBULE

Le rapport d'expertise développé ci-après contient des rubriques, des chapitres qui relèvent de préconisations « métiers » et de standards reconnus. Il constitue une démonstration de la valeur, un raisonnement global conduisant à la valeur finale. Pour y parvenir l'expert a à cœur de qualifier les composants essentiels de la valeur du bien : son emplacement, ses caractéristiques physiques, ses conditions de détention, d'occupation et naturellement d'éclairer le donneur d'ordres sur la santé du marché immobilier, ses tendances, ses prix. Chaque étape du rapport permet ainsi de positionner le bien dans une échelle de prestations et de qualités et donc d'un segment de marché. Par les méthodes couramment utilisées, étayées par la citation de comparables, la valeur prend dès lors tout son sens.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'une valeur n'est pas un prix. Un prix peut, par exemple, s'écarter de la valeur par une stratégie commerciale, par un vendeur contraint ou par un facteur de convenance de la part d'un acheteur. Dans ces deux derniers cas on ne parle pas de valeur vénale. La valeur d'un bien permet de déterminer à un instant T ce que vaut le bien dans un marché supposé fluide.



3. IDENTIFICATION ET SITUATION JURIDIQUE

Nous évaluerons les droits et biens immobiliers ci-dessus désignés.

La liste des documents qui nous ont été communiqués figure en annexe du présent rapport. En cas d'éléments manquants ou communiqués de façon partielle la responsabilité de l'expert ne saurait être engagée :

- Quant à la nature du bien
- 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

La communication d'éléments complémentaires pourrait impacter la valeur retenue en conclusion de notre évaluation.

3.1 Régime de propriété

En l'absence de communication d'un titre de propriété le bien sera considéré détenu en pleine propriété.

3.2 Usage à la date de visite

D'après nos constatations sur place le bien apparait à usage de bureaux et centre de formation.

3.3 Servitude

En l'absence de communication de l'exhaustivité du titre de propriété à l'expert, nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'existence de servitude. Pour rappel, la présence de servitudes est susceptible d'affecter la valorisation d'un bien immobilier.



3.4 Désignation cadastrale

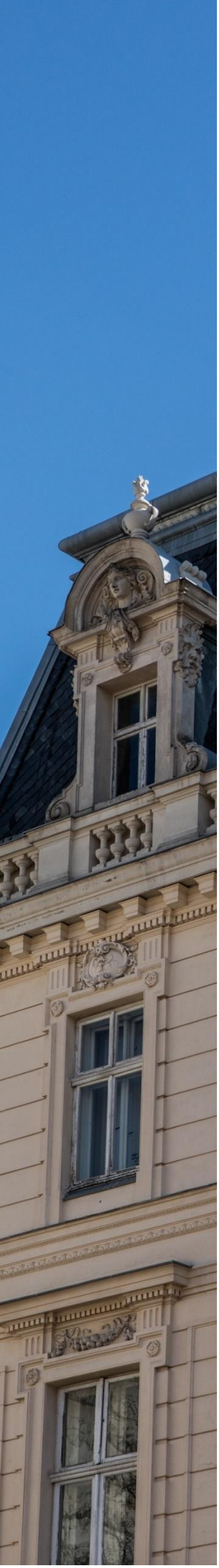
Les références cadastrales sont les suivantes :

Préfixe	Section	N° parcelle	Contenance
000	AE	824	21 135 m²
000	AE	1010	51 909 m²
TOTAL			**73 044 m²**

Extrait cartographique
Source : www.cadastre.gouv.fr







4. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Il est reconnu et souvent rappelé que les trois critères fondamentaux en immobilier sont la situation, la situation et la situation. Si ce qui est devenu un adage pour les uns, une boutade pour les autres reflètent une réalité. L'expert doit analyser les deux niveaux d'appréciation d'une implantation géographique : l'unité urbaine, la ville, l'arrondissement pour Paris et la situation particulière, la rue, le quartier.
Le premier niveau donne la tonalité générale sur la commune où se trouve le bien : quelles dynamiques locales ou au contraire quelles difficultés, quelle activité économique, quelle évolution démographique, quels grands projets, quelle desserte ? Une bonne situation générale n'entraine pas toujours une bonne situation particulière et vice-versa. Il est donc nécessaire de procéder à une étude de chacun de ces niveaux.

4.1 Situation générale

Poitiers se distingue comme une ville de centralité, dont l'identité s'est construite dans le temps autour de fonctions administratives, universitaires et de services. Implantée sur un site historique dominant la vallée du Clain, elle conserve une image de ville calme, lisible et relativement homogène, souvent perçue comme « à taille humaine ». Cette dimension est régulièrement mise en avant par ses habitants, qui apprécient un cadre de vie jugé accessible, sans les tensions propres aux grandes métropoles, mais avec un niveau d'équipements supérieur à celui d'une ville moyenne classique.

Sur le plan démographique, la commune rassemble environ 89.000 habitants. La tendance observée ces dernières années est globalement stable à légèrement positive, avec une évolution annuelle moyenne estimée autour de +0,3 %. Cette trajectoire apparaît plus favorable que celle du département de la Vienne, dont la population progresse plus lentement et reste marquée par un vieillissement plus prononcé. À Poitiers, la dynamique repose essentiellement sur un solde naturel positif, soutenu par une forte présence de jeunes adultes et d'étudiants. En revanche, le solde migratoire est plus contrasté, traduisant une attractivité réelle mais limitée pour les ménages actifs sur le long terme, certains quittant la commune au profit de la périphérie ou d'autres bassins d'emploi.

L'économie locale est dominée par le secteur tertiaire. Les administrations, l'enseignement supérieur et la santé structurent largement l'emploi, avec des établissements majeurs comme l'université et le centre hospitalier universitaire, qui assurent une base d'emplois stable et relativement sécurisée. Cette spécialisation confère à Poitiers une certaine résilience économique, mais elle implique aussi une dépendance notable aux financements publics et limite le poids d'un tissu industriel ou privé fortement créateur d'emplois. À l'échelle de l'agglomération, la proximité du site du Futuroscope contribue à l'image dynamique du territoire, sans pour autant transformer en profondeur l'économie communale.

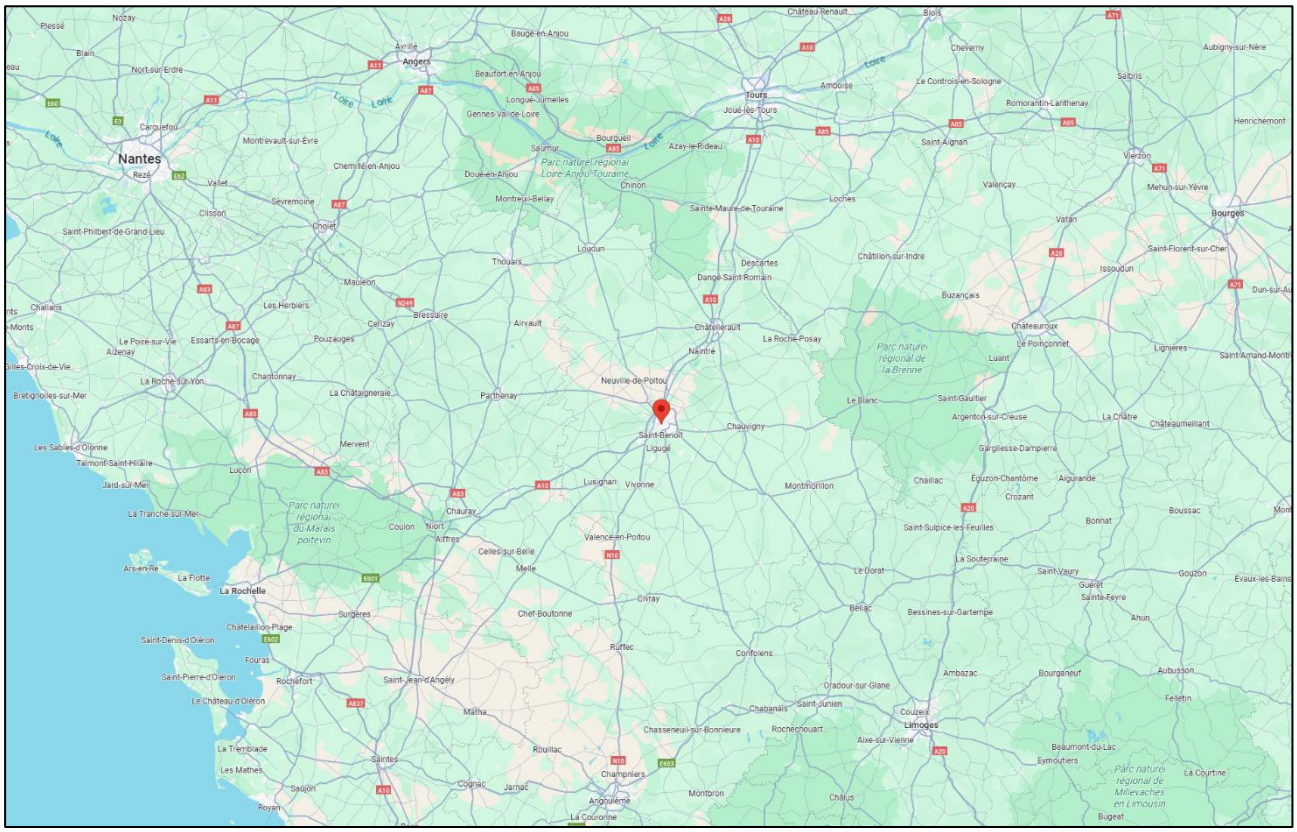
L'accessibilité constitue un atout structurant. La gare TGV permet de rejoindre Paris en environ 1h20, rendant possibles des déplacements professionnels réguliers, tandis que l'autoroute A10 relie efficacement la commune à Bordeaux et l''Île-de-France.

Regulated by RICS

Poitiers dispose par ailleurs d'équipements complets : offre scolaire et universitaire dense, équipements hospitaliers de premier plan, équipements culturels et sportifs adaptés à son rang. L'aéroport de Poitiers-Biard existe, mais sa desserte demeure limitée et son rôle reste secondaire.

Parmi les points forts, on retient une centralité administrative affirmée, une image globalement positive et un marché immobilier soutenu par la demande étudiante et institutionnelle. En contrepartie, plusieurs fragilités doivent être prises en compte : dépendance à des flux étudiants par nature volatils, difficultés récurrentes du commerce de centre-ville, et contrastes socio-économiques marqués entre quartiers. Ces éléments invitent à une lecture prudente et sectorisée du potentiel immobilier de la commune.

Vue cartographique générale
Source : google.com/maps



Regulated by RICS

4.2 Situation particulière

Le bien est situé rue du Porteau et s'inscrit dans la partie nord-est de la commune de Poitiers, dans un secteur qui se caractérise par une forte lisibilité fonctionnelle et une organisation urbaine marquée par la coexistence de plusieurs vocations. La rue du Porteau est une voie urbaine de desserte, de gabarit intermédiaire, assurant une liaison locale entre des quartiers résidentiels et des zones d'activités structurées. Elle ne constitue pas un axe de transit majeur, mais supporte un trafic régulier lié à la proximité immédiate de pôles économiques et d'équipements.

L'environnement immédiat du bien traduit une morphologie mixte. À courte distance, le tissu est dominé par des ensembles tertiaires, des bâtiments d'activités et des équipements institutionnels, dépendant de la zone industrielle République. En contraste, les secteurs adjacents, notamment en direction de l'est et du sud, présentent un habitat majoritairement pavillonnaire, dense et homogène. Cette juxtaposition crée un secteur à vocation fonctionnelle affirmée, sans pour autant générer de conflits d'usage marqués. Enfin en partie nord se concentre quelques activités commerciales notamment de restauration avec en prolongement le Futuroscope ainsi que la zone commerciale de Chasseneuil.

La desserte routière constitue un atout important. Le secteur bénéficie d'un accès rapide aux grands axes de l'agglomération et à la rocade, permettant de rejoindre efficacement le centre-ville, les zones commerciales périphériques et les principaux pôles d'emploi, ainsi qu'à l'autoroute A10.



Autoroute A10 à 1,5 km



Arrêt de bus
« République 1 » devant le bien (lignes 1 et E)



Faible aménagement cyclable

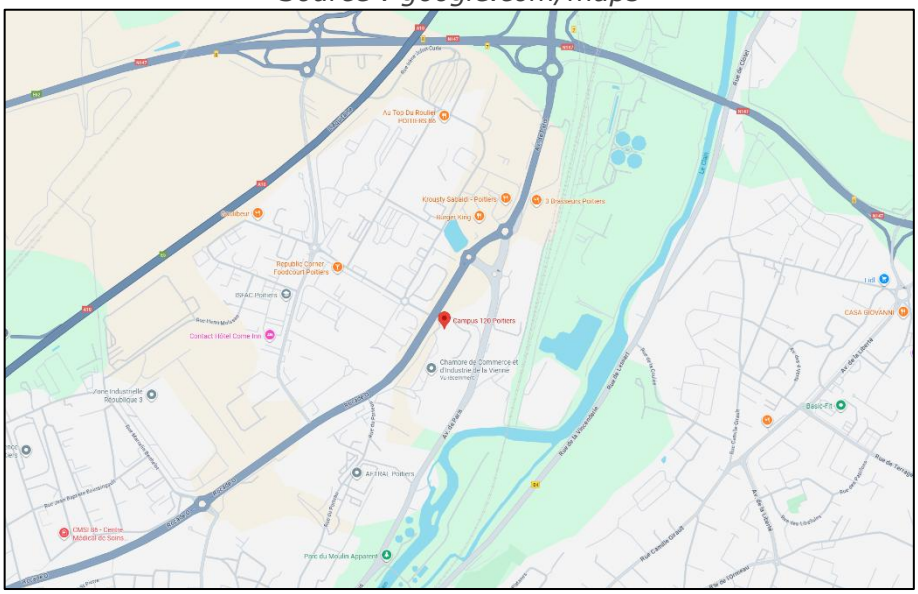


Gare de Poitiers (TGV) à 4 km



Aéroport Poitiers-Biard à environ 5 km

Vue cartographique du quartier
Source : google.com/maps



Vue satellite du quartier
Source : google.com/maps



Avis argumenté de l'expert

Bonne situation au sein de l'agglomération poitevine, dans un secteur à dominante tertiaire et d'activités bien identifié, offrant une implantation cohérente pour un immeuble de bureaux et de locaux de formation. L'adresse bénéficie d'une desserte routière efficace, à proximité immédiate des axes structurants, et d'un environnement riche en équipements et services, incluant une offre de commerces et de restauration à courte distance. En contrepartie, la desserte en transports en commun apparaît secondaire à l'échelle immédiate et le maillage cyclable reste limité, induisant un recours majoritaire à l'automobile.

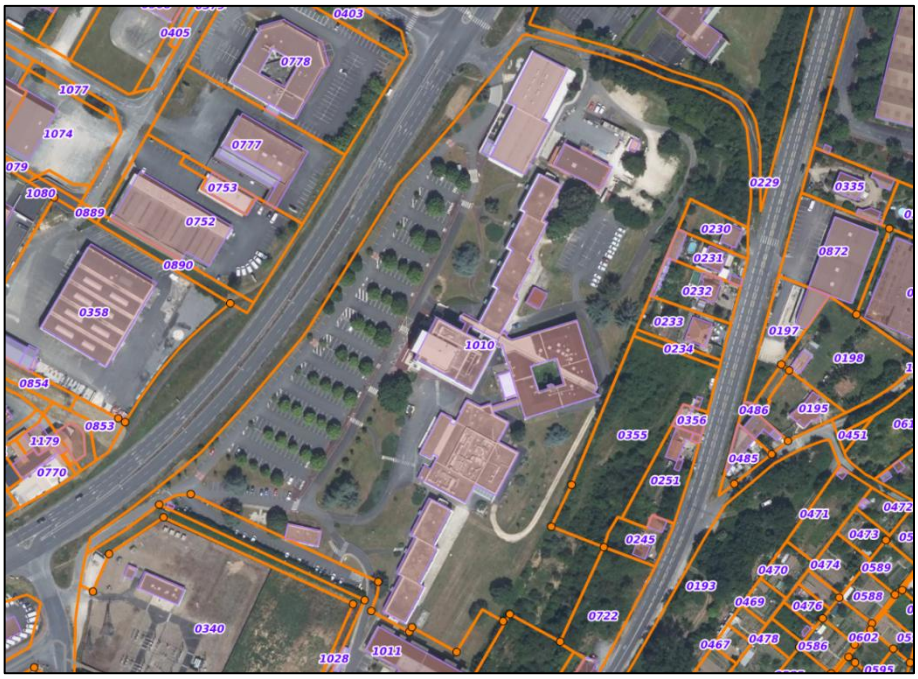


5. DESCRIPTION

Description sur la base d'une visite complète.

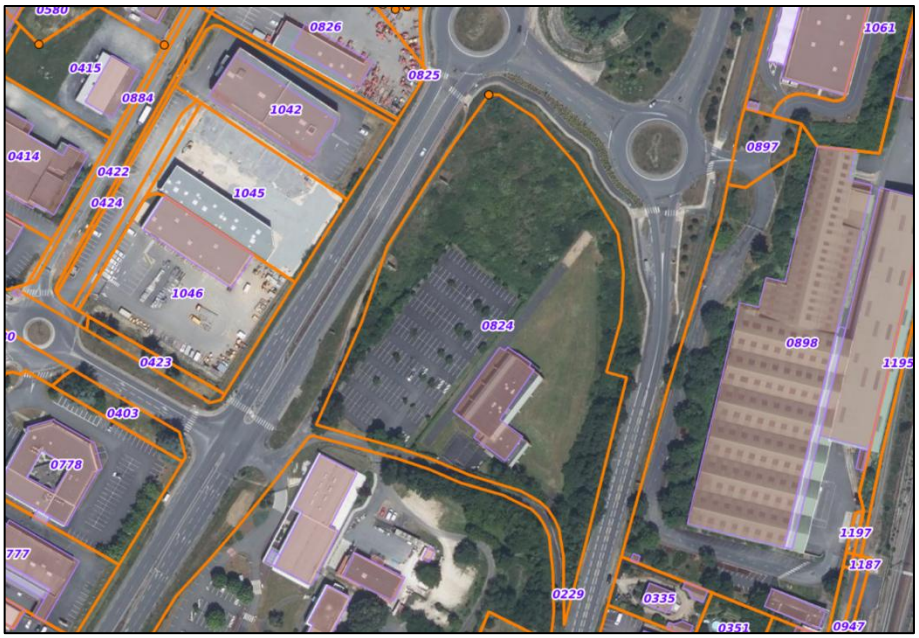
5.1 Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette se compose de deux parcelles non contigües, séparées par une voie communale paraissant peu fréquentée. L'ensemble présente une forme irrégulière, est desservi par les viabilités courantes et entièrement clos par grillage métallique et portails métalliques à ouverture manuelle.
La partie principale (parcelle n°1010) bénéficie d'un accès en partie nord et d'un accès en partie sud. La partie secondaire (parcelle n°824) bénéficie quant à elle d'un accès unique en façade sud.
La parcelle n°1010 comprend 8 ensembles de bâtiments développant une emprise totale d'environ 8.275 m², soit près de 16% du foncier. Le reste se compose d'un vaste parking VL tout le long de la façade ouest du terrain, des voiries bitumées ainsi que des espaces paysagers et enherbés paraissant bien entretenus. La façade est, en pente, permet de bénéficier d'une vue dégagée sur la vallée de la Vienne.



Regulated by RICS

La parcelle n°824 se compose d'un bâtiment unique implanté en partie centrale et en façade sud développant une emprise de 1.150 m², soit environ 5,4% du foncier. Le reste est traité en parking bitumé en façade sud-ouest complété par un large espace non bâti d'environ 1ha.



5.2 Le bâti

La partie principale se compose de 8 bâtiments :



Regulated by RICS



Bâtiment A

Bâtiment à usage de bureaux élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée, de quatre étages droits, édifié dans la seconde moitié des années 1970, rénové en 2020.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Parement vertical en bardage de teinte orangée sur le pignon - Façades claires en panneaux composites pour le reste
Toiture	Plate
Charpente	Béton
Couverture	Toiture terrasse gravilonnée avec étanchéité multicouches
Menuiseries	Double vitrage - Aluminium

Prestations et équipements

Revêtement de sol	RDC/RDJ : Carrelage / Etages 1 & 2 : revêtement thermoplastique / Etages 3 & 4 : moquette
Revêtement de murs	Peinture
Plafonds	Faux-plafonds en dalle minérales - Eclairage led encastré
	Hauteur sous faux-plafonds : 2,40 à 2,70 m
Cloisonnement	Fixe - amovible partiellement vitré
Sanitaires	Un bloc par niveau
Cuisine /Salle de pause	Tisanerie aux étages supérieurs
Chauffage, ventilation et climatisation	Chauffage gaz individuel - VMC double flux
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès par badge/clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs/ Colonne sèche / murs et portes coupe-feu
Circulations verticales	2 escaliers - 2 ascenseurs
Accessibilité PMR	Complète

Regulated by RICS



Rez-de-jardin

- 17 bureaux
- Espaces professionnels partagés :
  - 1 salle « Reproductions/Photocopies »,
- Locaux annexes :
  - Local reprographie
  - Archives
  - Sanitaires hommes,
  - Sanitaires femmes,
  - 1 local archives,
  - 1 local ménage,
  - 1 espace dépôt matériel,
  - Divers locaux techniques (chaufferie/TGBT/SSI/Serveur)

Rez-de-chaussée

- Accueil
- 9 bureaux
- Salle de conférence avec cloison amovible
- Espaces communs :
  - Tisanerie,
  - 1 espace rangement,
  - Sanitaires hommes,
  - Sanitaires femmes.

R+1

- 8 bureaux
- Locaux collectifs :
  - 1 salle de réunion,
  - 1 zone copieur,
  - Sanitaires hommes,
  - Sanitaires femmes,
  - 1 local ménage,
- Balcon.

R+2

- 9 bureaux
- Espaces partagés :
  - 4 salles de réunion,
  - 1 zone copieur,
  - 1 espace accueil,
  - Sanitaires hommes,
  - Sanitaires femmes.
- Balcon

R+3

- 10 bureaux
- Espaces collectifs :
  - 1 salle de réunion,
  - 1 local reprographie,
  - Tisanerie
  - Sanitaires hommes,
  - Sanitaires femmes.
- Balcon

Regulated by RICS

Niveau 4

- 9 bureaux
- Espaces collectifs :
    - 2 salles de réunion,
    - 1 local reprographie,
    - Tisanerie
    - Sanitaires hommes,
    - Sanitaires femmes.
- Balcon

Bâtiment entièrement rénové en 2020 avec isolation par l'extérieur et changement de l'ensemble des huisseries.
Ensemble présentant des prestations correctes pour les étages 1 et 2 et de meilleure qualité pour les étages 3 et 4. Les niveaux en RDJ et RDC présentant un état d'usage moyen avec un niveau de prestation plutôt moyen.



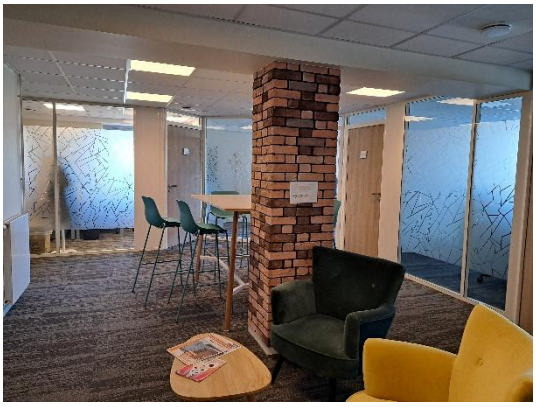






Regulated by RICS









Bâtiment B

Bâtiment à usage de locaux d'enseignement élevé sur sous-sol partiel d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit, édifié dans la seconde moitié des années 1970.

Gros œuvre

Structure	Dalle/fondation béton - structure poteau béton
Façade	Murs rideaux vitrés
Toiture	Plate - Rénovée en 2023
Charpente	Bois
Couverture	Toiture terrasse
Menuiseries	Double vitrage Aluminium

Regulated by RICS



Prestations et équipements

Revêtement de sol	Circulation : carrelage Salles de classe : revêtement thermoplastique
Revêtement de murs	Peinture
Plafonds	Faux-plafonds en dalle minérales - Eclairage led encastré
	Hauteur sous faux-plafonds : 2,80 m
Cloisonnement	Fixe
Sanitaires	Un bloc par niveau
Cuisine /Salle de pause	Cafétéria + Salle des professeurs avec cuisine aménagée
Chauffage, ventilation et climatisation	Chauffage gaz individuel - VMC double flux - Climatisation réversible partielle sur une partie de l'étage
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès par badge/clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs/ Colonne sèche / murs et portes coupe-feu
Circulations verticales	Escaliers - Ascenseur
Accessibilité PMR	Complète

Distribution

Accessible notamment par une passerelle couverte depuis le bâtiment A ainsi que depuis le bâtiment R et par plusieurs accès extérieurs :

RDC :

- Grand hall d'accueil vitré distribuant un couloir :
  - Cafétéria
  - Salle des professeurs
  - Salle de classes
  - Bureaux administratifs
  - 2 blocs sanitaires

R+1

- Circulation distribuant :
  - Salles de classe,
  - Foyer,
  - CDI
  - 2 blocs sanitaires

Bâtiment ancien présentant un niveau de prestations datées et un état d'usage moyen.

Regulated by RICS













Regulated by RICS



Bâtiment R

Bâtiment édifié au milieu des années 1990 et élevé sur simple rez-de-chaussée à usage de cafétéria pour l'ensemble des occupants du site et d'espaces de formations liées aux métiers de la restauration.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Façade claire en panneaux composites
Toiture	Plate
Charpente	Béton
Couverture	Toiture terrasse
Menuiseries	Double vitrage Aluminium

Prestations et équipements

Revêtement de sol	Circulation : carrelage Salle cafétéria/restaurant : carrelage et revêtement thermoplastique Cuisines : carrelage
Revêtement de murs	Peinture et carrelage
Plafonds	Faux-plafonds en dalle minérales - Eclairage led encastré
	Hauteur sous faux-plafonds : 2,60 m
Cloisonnement	Fixe - murs coupe-feu entre les cuisines et les circulations
Sanitaires	2 blocs vestiaires (WC et douches) - 1 bloc pour le restaurant
Chauffage, ventilation et climatisation	Chauffage gaz individuel - VMC double flux
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès par badge/clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs/ murs et portes coupe-feu
Circulations verticales	Aucune
Accessibilité PMR	Complète

Regulated by RICS

Accessible par une passerelle couverte depuis le bâtiment B et divers accès extérieurs :

Espace cafétéria

- Espace accueil élèves,
- Self,
- Salle à manger,
- Cuisine professionnelle comprenant :
    - 4 espaces de préparation
    - Sandwicherie
    - Légumerie
    - Chambres froides (+ et -)
    - Espace réception des marchandises,
    - Bureau
    - Vestiaires avec sanitaires

Espace formation :

- Deux cuisines de formation séparée par un couloir de circulation
- Espaces de préparation
- Pâtisserie
- Stockages
- Restaurant pédagogique avec bar
- Vestiaires avec sanitaires et douches

Bâtiment comprenant un plateau technique à usage de cuisine professionnelle paraissant parfaitement équipée pouvant convenir à une activité de formation ou pour une cuisine d'entreprise ou une société de traiteur. Prestations plutôt standards pour les deux espaces de restauration.





Regulated by RICS









Bâtiments C-D-E-F-G-H-I

Deux ensembles identiques correspondant pour chaque bâtiment à une construction élevée sur rez-de-chaussée d'un étage droit édifié durant la seconde moitié des années 1970.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Façade claire en panneaux composites
Toiture	Plate
Charpente	Béton
Couverture	Toiture terrasse
Menuiseries	Double vitrage Aluminium - Volets roulants électriques avec automatisation

Regulated by RICS



Prestations et équipements

Revêtement de sol	Circulation/sanitaires : carrelage Salles de classe : revêtement thermoplastique
Revêtement de murs	Peinture
Plafonds	Faux-plafonds en dalle minérales - Eclairage néons
	Hauteur sous faux-plafonds : 2,80 m
Cloisonnement	Fixe
Sanitaires	1 bloc par niveau
Chauffage, ventilation et climatisation	Chauffage gaz individuel - VMC double flux
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs / murs et portes coupe-feu
Circulations verticales	Escalier
Accessibilité PMR	Partielle (RDC uniquement)

Distribution

Chaque bâtiment dispose de la même configuration :

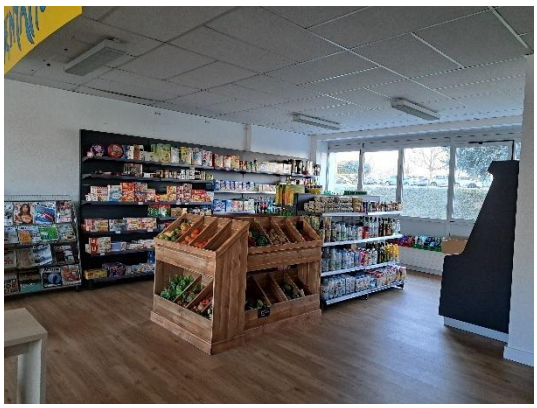
RDC :
Couloir central desservant 4 salles de classes, sanitaires

R+1 :
Palier distribuant 4 salles de classes, sanitaires, local VMC.

Regulated by RICS








Bâtiments correspondant à deux ensembles implantés de part et d'autre du bâtiment A pouvant être exploités de façon indépendante en conservant leur configuration actuelle. Distribution fonctionnelle et état d'usage moyen à bon, les classes faisant l'objet d'un entretien régulier et de rénovations au fur et à mesure. Les sanitaires présentent cependant un état d'usage plus ancien.

Regulated by RICS



Bâtiment J

Bâtiment indépendant édifié au cours de la seconde moitié des années 1970 et élevé sur simple rez-de-chaussée.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Enduit peint - Panneaux métalliques
Toiture	Plate
Charpente	Béton
Couverture	Toiture terrasse
Menuiseries	Double vitrage Aluminium

Prestations et équipements

Bâtiment non visité – prestations supposées équivalentes au reste du site

Distribution

Bureaux et salles de formation.

Bâtiment K

Bâtiment à usage de locaux d'enseignement comprenant des salles de classes et une partie atelier, édifié au début des années 1980 et élevé sur sous-sol semi-enterré d'un étage.

Gros œuvre

Structure	Métallique
Façade	Panneaux composites ajoutés en complément d'un bardage métallique
Toiture	Double pans
Charpente	Métallique
Couverture	Bacs acier
Menuiseries	Double vitrage Aluminium

Regulated by RICS



Prestations et équipements

Revêtement de sol	Revêtement thermoplastique
Revêtement de murs	Peinture
Plafonds	Faux-plafonds en dalle minérales - Eclairage leds encastrés pour la partie salles de classe
	Hauteur sous faux-plafonds : 2,80 m (salles de classe) 3,30 m (Atelier) 1,98 (sous-sol)
Cloisonnement	Fixe
Sanitaires	1 bloc
Chauffage, ventilation et climatisation	Chauffage gaz individuel - VMC double flux
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs / murs et portes coupe-feu
Accessibilité PMR	Oui

Distribution

RDC :

Un couloir central distribuant :

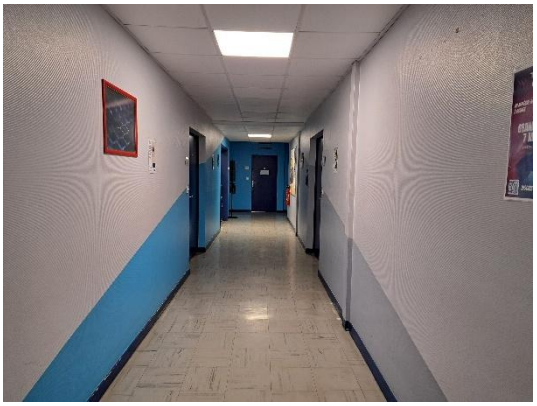
- 10 salles de classe
- Sanitaires
- Vestiaires
- Un espace atelier

Sous-sol :

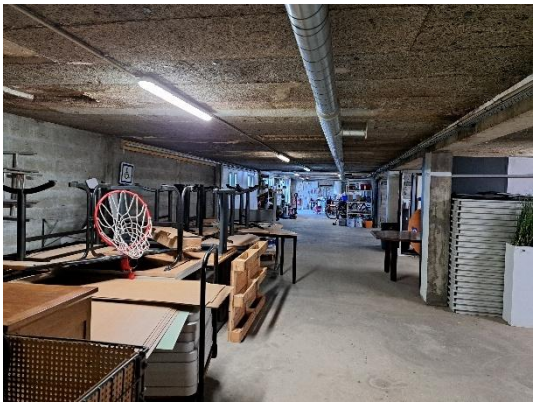
Accessible en façade sud, sous-sol semi-enterré avec atelier mécanique, stockage, archives.

Regulated by RICS













Regulated by RICS



Bâtiment L

Bâtiment à usage d'atelier/stockage élevé sur simple rez-de-chaussée et édifié au début des années 2000.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Bardage métallique supposé double peau
Toiture	Double pans
Charpente	Bois lamellé collé
Couverture	Bacs acier sous revêtement bitumé
Menuiseries	Double vitrage Aluminium - 2 portes sectionnelles à ouverture automatique

Prestations et équipements

Revêtement de sol	Dalle béton
Revêtement de murs	Bardage métallique
Plafonds	Bac acier
	Hauteur sous plafonds : 3,30 m
Cloisonnement	Fixe
Sanitaires	Aucun
Chauffage, ventilation et climatisation	Radiant gaz
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs / murs et portes coupe-feu
Accessibilité PMR	Partielle (absence d'ascenseur pour les mezzanines)

Regulated by RICS

Distribution

Bâtiment divisé en deux parties :

- Atelier maçon comprenant un espace atelier avec mezzanine de stockage
- Espace formation avec entrepôt et une mezzanine composée de deux bureaux






Bâtiment à usage de locaux d'activités/stockage d'une surface réduite, divisée en deux espaces séparés par un mur coupe-feu et bénéficiant d'un espace bitumé important pour du stockage divers en façade nord, pouvant convenir à de multiples activités.

Regulated by RICS



Gymnase

Bâtiment à usage de gymnase polyvalent élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et édifié au cours de la seconde moitié des années 1990.

Gros œuvre

Structure	Béton
Façade	Bardage métallique supposé double peau
Toiture	Plate
Charpente	Bois lamellé collé
Couverture	Bacs acier sous revêtement bitumé
Menuiseries	Double vitrage Aluminium - Eclairage zenithal

Prestations et équipements

Revêtement de sol	Circulation et sanitaires : Carrelage Espace sportif : PVC
Revêtement de murs	Peints
Plafonds	Bac acier
	Hauteur sous plafonds : 8,60 (RDC) - 4,30 (RDJ)
Cloisonnement	Fixe
Sanitaires	Vestiaires avec sanitaires et douches collectives
Chauffage, ventilation et climatisation	Chaudière gaz spécifique pour ce bâtiment (remplacement prévu) avec futrue production d'eau chaude photovoltaïque - Radiants et aérotherme pour les gymnases
Réseaux	Fibre
Sécurité et contrôle d'accès	Alarme / accès clé
Sécurité incendie	Alarme incendie / Extincteurs / murs et portes coupe-feu
Equipements spécifique	Mur d'escalade au RDC - Paniers de basket - piste d'athlétisme extérieure d'environ 110 m
Accessibilité PMR	Partielle (absence d'ascenseur pour le rez-de-jardin)

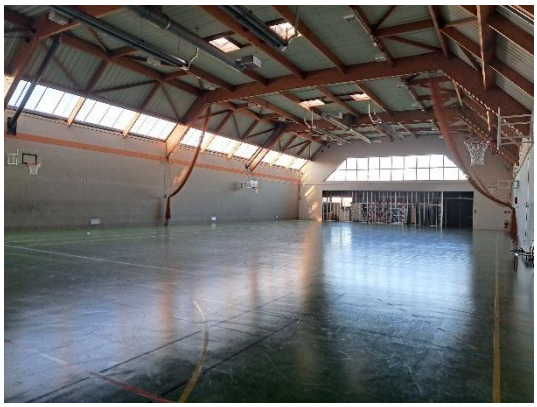
Distribution

RDC : circulation distribuant, un bureau, local chaufferie, vestiaires avec sanitaires et douche collectives, gymnase

RDJ : gymnase divisé en deux espaces – porte d'accès depuis l'extérieur

Regulated by RICS








II n'est pas de la compétence de l'expert de fournir des diagnostics techniques détaillés, ni dans sa mission d'établir des devis de travaux. II doit en revanche éclairer son donneur d'ordre sur la qualité apparente de l'entretien.

Regulated by RICS



Avis argumenté de l'expert

Ensemble immobilier développant une surface totale importante, implanté sur un large terrain permettant de bénéficier d'un cadre paysagé agréable malgré une situation en zone d'activités et sur un axe passant, formant un esprit campus.

Les constructions sont pour la plupart anciennes mais on fait l'objet d'une importante campagne de travaux en 2020 visant notamment à apporter une isolation par l'extérieure à tous les bâtiments avec un changement de menuiseries. Seul les bâtiment B, J, L ainsi que le gymnase ne semble pas avoir fait l'objet de travaux d'ampleur.

L'ensemble du site (à l'exception du gymnase) est relié à un système de GTB et à la chaudière gaz implantée au sein du bâtiment A permettant un contrôle des consommations.

Le bâtiment A bénéficie de prestations plutôt classiques pour des espaces de bureaux avec des prestations de meilleures qualités pour les deux derniers étages. Le reste des bâtiments présente des équipements plus standards, paraissant adaptés à des locaux d'enseignement.

La configuration du site et des bâtiments permet d'imaginer, au besoin, des divisions par bâtiments ou même par plateaux de façon relativement aisée et les bâtiment K et L bénéficient de prestations qui pourraient convenir à de nombreuses sociétés à la recherche de locaux d'activités.

Le site est complété par un bâtiment regroupant plusieurs espaces de cuisines professionnelles qui en dehors de l'exploitation actuelle pourrait permettre d'accueillir une cantine d'entreprises partagée au regard du nombre important d'activités tertiaires dans le secteur ou pourrait convenir dans le cadre d'une activité relativement soutenue de traiteur.

Les extérieurs paraissent convenablement entretenus et le parking bien dimensionné, complété par un large parking implanté devant le gymnase.

Enfin un large terrain au nord, parait correspondre à une importante réserve foncière.

En conclusion, l'actif apparait bien entretenu et présentant des prestations et équipements relativement hétérogènes en fonction des bâtiments mais parfaitement adaptés aux usages actuels. La surface représentée par l'ensemble apparait importante au regard de l'activité économique locale et le bâtiment à usage de gymnase représente un bâtiment peu liquide sur le marché mais aisément détachable de la partie principale.

Regulated by RICS

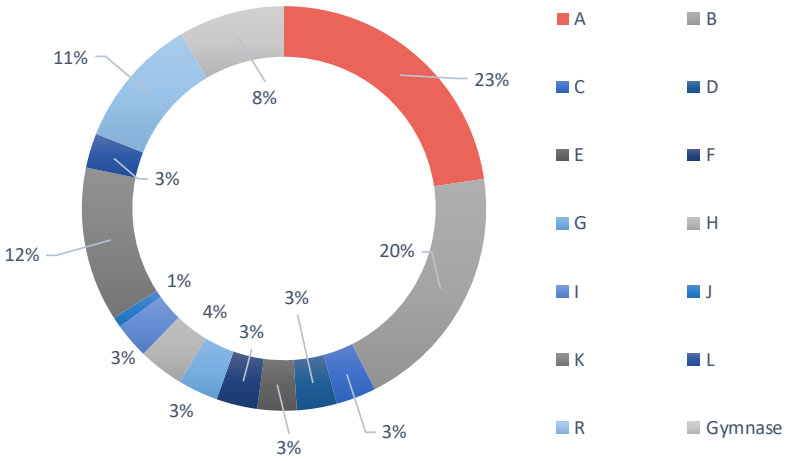


Surface

En l'absence de communication d'un état de surface établi par un géomètre-expert il sera retenu les surfaces émanant d'un tableau récapitulatif des surfaces par bâtiment communiqué par notre donneur d'ordre.

Occupant	Bâtiment	Usage	Surface
Multi occupants	A	Bureaux/Enseignement	3 489,48 m²
CFA	B	Enseignement	3 069,23 m²
CFA	C	Enseignement	492,18 m²
CFA	D	Enseignement	492,68 m²
CFA	E	Enseignement	482,65 m²
CFA	F	Enseignement	504,47 m²
CFA	G	Enseignement	496,71 m²
Pôle Formation	H	Enseignement	556,66 m²
CFA	I	Enseignement	438,44 m²
Pôle Formation	J	Bureaux/Enseignement	123,65 m²
Pôle Formation	K	Enseignement	1 903,10 m²
Pôle Formation/CDD	L	Enseignement	426,27 m²
CFA/CCI	R	Enseignement	1 616,62 m²
CFA/Pôle Formation	Gymnase	Enseignement	1 306,52 m²
TOTAL			15 399 m²

Répartition des surfaces



Les surfaces ne sont pas issues d'un mesurage de l'expert, elles sont données à titre indicatif d'après les informations fournies par notre mandant et ne peuvent engager la responsabilité de l'expert. Elles pourront être confirmées par un état de surfaces et un plan dressé par un géomètre-expert.

Regulated by RICS



6. URBANISME

En l'absence de certificat d'urbanisme ou de permis de construire, ces informations sont communiquées à titre d'information. Seuls ces documents peuvent garantir la constructibilité des parcelles.

Classement ou zonage, servitudes publiques, projets susceptibles d'affecter le bien, constructibilité. Ces renseignements sont publics et délivrés par les services administratifs par voie orale ou par consultation de documents. Le cas échéant sous forme dématérialisée.

La recherche d'informations sera plus ou moins détaillée en fonction de la nature du bien et/ou de la finalité de l'expertise et de ce qui a été convenu dans le contrat d'expertise.

6.1. Règles d'urbanisme

D'après le site geoportail-urbanisme.gouv.fr, le document applicable serait le PLUi du GRAND-POITIERS dont la dernière procédure a été approuvée le 24/09/2021.

Le bien dépend de la zone UEnc : zone à vocation économique dédiée aux activités non commerciales, sans que celles-ci y soient complètement interdite, leur implantation est réglementée.

- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur maximale : insertion harmonieuse dans le paysage
- Implantation par rapport aux voies : Recul minimal de 25 m par rapport à la RD910
- Implantation par rapport aux limites séparatives : implantation autorisée en limite séparative

Extrait plan de zonage
Source : geoportail-urbanisme.gouv.fr



Regulated by RICS



6.2 Servitudes publiques

Secteur soumis au Plan de Prévention des risques de la Vallée du Clain entrainant une servitude d'utilité publique.

Avis argumenté de l'expert

Les éléments mentionnés ne sont pas de nature à impacter négativement la valeur du bien.

Nous notons une importante réserve foncière dépendant de la parcelle n°824 pour une superficie retenue de l'ordre de 9.500 m². Il est toutefois à noter une marge de recul obligatoire de 25 mètres de la RD910 qui limitera la constructibilité toutefois largement compensée par l'absence de coefficient d'emprise au sol.

Regulated by RICS

7. ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTICS

Il ne rentre pas dans le champ habituel d'une expertise en évaluation immobilière de détailler 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. Ces risques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

7.1. Etat des risques

Voici la liste des risques recensés à l'adresse du bien :

Risques naturels identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INONDATION	EXISTANT	EXISTANT
REMONTÉE DE NAPPE	PAS DE RISQUE CONNU	EXISTANT
SÉISME	MODÉRÉ	MODÉRÉ
MOUVEMENTS DE TERRAIN	INCONNU	EXISTANT
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	MODÉRÉ	IMPORTANT
RADON	FAIBLE	FAIBLE

Risque technologiques identifiés :

	à mon adresse :	sur ma commune :
INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	NON CONCERNÉ	CONCERNÉ
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	CONCERNÉ	CONCERNÉ
POLLUTION DES SOLS	CONCERNÉ	CONCERNÉ

Source : georisques.gouv.fr



7.2. Diagnostics techniques

Aucun diagnostic technique ne nous a été communiqué.

Nous alertons notre donneur d'ordre sur l'impact potentiel des résultats des divers diagnostics sur la valorisation du bien évalué.

Il nous a été indiqué la présence d'amiante au sein de certaines cloisons des bâtiments C-D-E-F-G-H-I.

Regulated by RICS



7.3. Certifications et labels environnementaux

Ces données ont vocation à s'intégrer dès que le nombre de références disponibles est manifestement suffisant et que leur délai d'analyse est raisonnable.

Les certifications et les labels reconnaissent la qualité environnementale et la performance d'un bâtiment, qui sont supérieurs aux exigences de la réglementation.

Absence de label environnemental.

7.4. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols…) et présenter des dangers (incendie, explosion…) sur l'environnement. Pour ces raisons, elles sont soumises à des réglementations spécifiques.
Le régime d'enregistrement se différencie du régime d'autorisation par le caractère standardisable des prescriptions applicables aux installations.

Si le projet est concerné par un régime d'autorisation (A), d'enregistrement (E), de déclaration (D et DC), il s'agit d'une ICPE. Cette nomenclature détermine également si les installations sont concernées par les risques d'accidents majeurs (Seveso seuil haut ou bas) ou par la directive sur les émissions industrielles (IED).

Une ICPE est exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée. Il peut par exemple s'agir d'une usine, d'une installation Seveso, d'une carrière, d'une installation de stockage de déchets, d'un parc éolien terrestre, d'une exploitation agricole, ….

Des informations communiquées et de nos constatations sur place le bien ne serait pas soumis au statut des ICPE.

Regulated by RICS



8. CRITÈRES DURABLES

Questions environnementales

Des contraintes existantes ou potentielles liées à des facteurs environnementaux peuvent limiter la jouissance ou l'utilisation d'un bien, que ces facteurs aient une origine naturelle (inondation), ou non (pollution) ou qu'ils résultent de la combinaison de causes naturelles et non naturelles (affaissement du sol résultant d'une extraction minière antérieure). En dépit de la grande diversité des situations pouvant exister, la question essentielle consiste toujours à identifier les facteurs ayant une incidence sur la valeur. L'expert doit être prudent lorsqu'il analyse ou commente les facteurs environnementaux dans la mesure où il peut ne pas posséder les connaissances et l'expérience spécifiques qui sont souvent requises. Selon le cas, il pourra préconiser des recherches d'informations plus poussées ou l'obtention de conseils de spécialistes à propos des problématiques environnementales soulevées.

Durabilité et questions environnementale sociales et de gouvernance (ESG)

Les contraintes potentielles ou réelles sur la jouissance et l'utilisation du bien immobilier causées par les questions de durabilité et d'ESG peuvent résulter de causes naturelles (telles que les inondations, les tempêtes violentes et les incendies de forêt), de causes non naturelles (telles que la contamination) ou parfois d'une combinaison des deux (telles que les affaissements résultant de l'extraction minière ancienne). Il peut également y avoir des facteurs de durabilité et des facteurs ESG au-delà des aspects directement physiques, tels que les émissions de carbone. Malgré la diversité considérable des circonstances, la question clé est toujours de savoir dans quelle mesure les facteurs identifiés affectent la valeur.

Contraintes liées à l'environnement naturel

Certains biens seront affectés par des facteurs environnementaux qui constituent une caractéristique inhérente soit du bien lui-même, soit de la zone environnante, et qui ont un impact sur la valeur de l'intérêt du bien. Les exemples incluent les problèmes d'instabilité du sol (tels que le gonflement et le retrait de l'argile, l'affaissement consécutif à des extractions minières anciennes ou actuelles, etc.) et le risque d'inondation, quel qu'en soit le mécanisme. Des mesures de protection de la résilience peuvent atténuer l'impact du facteur.

La présence, ou la présence potentielle, de ces facteurs peut souvent être établie au cours d'une visite d'évaluation dans le cadre d'enquêtes normales ou par des connaissances locales. Ce n'est pas seulement le risque qu'un événement particulier se produise qui doit être pris en compte, mais aussi les différentes conséquences. Par exemple, si le bien immobilier a subi un évènement récent tel qu'une inondation, cela peut affecter la disponibilité de la couverture d'assurance, ce qui doit être reflété dans l'évaluation si cela est significatif. L'expert aura soin d'indiquer les limites qui s'appliqueront à l'étendue des investigations et les hypothèses qui seront faites en ce qui concerne les questions environnementales, et devra indiquer toutes les sources d'information sur lesquelles il s'appuie.

Regulated by RICS



Contraintes non naturelles (contamination et substances dangereuses)

Un expert peut ne pas être compétent pour donner des conseils sur la nature ou les risques de contamination ou de substances dangereuses, ou sur les coûts liés à leur élimination. Cependant, il aura à commenter l'impact que cela pourrait avoir sur la valeur et la qualité marchande.

Durabilité et ESG - Evaluer les implications pour déterminer la valeur

Bien que ce terme n'ait pas encore de définition universellement reconnue, dans un contexte d'évaluation, la durabilité englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques qui peuvent affecter la valeur.
L'éventail des questions comprend, notamment, les principaux risques physiques tels que les inondations, la chaleur, les incendies de forêt et les tempêtes violentes, ainsi que les risques transitoires tels que l'efficacité énergétique, les émissions de carbone et l'impact climatique. L'impact de ces risques peut être influencé par l'utilisation actuelle et ancienne des terres ainsi que par des questions de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales. Les questions de durabilité peuvent avoir un impact sur les préférences des occupants et le comportement des acheteurs, et peuvent également être prises en compte par les investisseurs, les prêteurs garantis, les assureurs et les organismes publics.

Le rythme auquel la durabilité et l'ESG alimentent directement ou indirectement la valeur varie selon les juridictions. Le rôle des experts est d'évaluer la valeur à la lumière de preuves normalement obtenues par l'analyse de transactions comparables. Si les experts doivent refléter les marchés et non les orienter, ils doivent être conscients des caractéristiques de durabilité et des implications qu'elles peuvent avoir sur la valeur des biens à court, moyen et long terme.

Les questions peuvent s'étendre à :

- la durabilité et les questions ESG (voir ci-dessus), y compris, le cas échéant, le changement climatique et la résilience au changement climatique ;

- la configuration et la conception, y compris l'utilisation de matériaux et de concepts de plus en plus associés au « bien-être » ;

- l'accessibilité et l'adaptabilité, y compris l'accès et l'utilisation par les personnes handicapées ;

- les émissions de carbone, l'efficacité énergétique, l'« intelligence » des bâtiments et les autres « coûts d'utilisation » ;

- les considérations fiscales.

Les caractéristiques de durabilité ne doivent influencer directement la ou les valeurs déclarées que si les preuves de marché existantes le confirment ou si, selon l'expert, les acteurs du marché reflètent expressément ces éléments dans leurs offres.

Regulated by RICS



Le cas échéant, afin de se conformer aux meilleures pratiques en matière de rapports, les évaluateurs doivent :

- Évaluer dans quelle mesure le bien immobilier concerné répond actuellement aux critères de durabilité et aux critères ESG généralement attendus dans le contexte de sa position sur le marché et parvenir à un avis éclairé sur la probabilité que ces critères aient un impact sur la valeur, par exemple comment un acheteur bien informé en tiendrait compte dans sa décision quant à son offre de prix ;
- Fournir une description des caractéristiques et des attributs des biens immobiliers liés à la durabilité qui ont été recueillis ;
- Fournir une déclaration de leur opinion sur la relation entre les facteurs de durabilité et l'évaluation qui en résulte, y compris un commentaire sur les avantages/risques actuels qui sont associés à ces caractéristiques de durabilité, ou sur l'absence de risques ;
- Fournir un avis sur l'impact potentiel de ces avantages et/ou risques sur la valeur relative des biens immobiliers dans le temps.

La cotation durable de l’actif n’est pas prévue dans le cadre de cette évaluation.

Regulated by RICS



9. SITUATION LOCATIVE

D'après les éléments communiqués, l'état locatif est le suivant :

Locataire	Type de bail	Date fin de bail	Surface	Loyer origine	Loyer/m²/an HT HC	Loyer actuel	Loyer/m²	Charges	Autres Charges
CFAI	Commercial	31/12/2025	1752 m²	78 850,80 €	45,00 €/m²	99 474,66 €	56,77 €/m²	66,27 €/m²	14,10 €/m²
AFPI POITOU	Commercial	31/12/2025	768 m²	34 537,95 €	45,00 €/m²	43 571,54 €	56,77 €/m²	66,27 €/m²	22,60 €/m²
AFPI INSERTION	Commercial	31/12/2025	310 m²	13 965,30 €	45,00 €/m²	17 618,00 €	56,77 €/m²	66,27 €/m²	3,19 €/m²
Compagnons du Devoir	Convention occupation	30/01/2025	656 m²	NC	NC	24 044,28 €	36,66 €/m²	35,20 €/m²	
TOTAL			**3486 m²**	**113 388,75 €**		**184 708,49 €**			

Nous avons également eu communication d'une convention de location pour le gymnase en date du 10/07/2023 conclu entre la CCI de la Vienne et le CFA Propreté INHNI une occupation les vendredis (selon planning non communiqué) entre 14h et 17h sur la base de 48 €/heure HT.

De ces éléments nous retenons les précisions et réflexions suivantes :

- En premier lieu il apparait qu'une faible partie de l'ensemble est aujourd'hui occupée soit à travers un bail commercial soit à travers une convention d'occupation, pour une surface contractuelle de 3.486 m², soit environ 23% de la surface totale du site, le reste étant considéré occupé directement par la CCI.

- Il apparait que l'ensemble des conventions et baux sont aujourd'hui en tacite prolongation. Compte tenu de la typologie des occupants, acteurs de la formation locale, en activité au jour de la visite, nous supposerons un faible risque de départ des locataires ainsi qu'un renouvellement des conventions aux loyers communiqués.

- Le montant des loyers apparait d'une part faible pour le secteur et la typologie de bien et d'autant plus réduit au regard du niveau important de charges. Notre donneur d'ordre nous a indiqué avoir opté pour une politique de loyer réduit en grande partie compensée par un niveau de charge important. A ce titre, nous retiendrons les charges générales comme étant intégrées aux loyers et la partie « autres charges » ne sera quant à elle pas retenu dans le revenu locatif.

- Enfin, la convention d'occupation pour le gymnase ne nous permet pas d'en déduire un revenu réel, ce bien sera considéré libre d'occupation

Regulated by RICS



10. ANALYSE DU MARCHÉ

10.1 Contexte de marché

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise : un sinistreT3 2025

Moins de 3 petits milliards d'euros : le T3 2025 ne brille pas par ses résultats et s'effondre par rapport au T3 2024, déjà mal en point. Confirmant que l'année 2025 sera semblable aux deux précédentes.
Sans le T1, 2025 aurait pu être la pire année jamais enregistrée. Le robinet des liquidités reste moins ouvert, les banques étant refroidies par les baisses de valeur constatées entre 2021 et 2025. A l'image des établissements bancaires les investisseurs ne savent plus à quel saint se vouer et tablent sur les actifs sécurisés. Ce sera donc le bon vieil actif tertiaire du QCA avec WALB digne d'un rentier qui concentre une large part des ressources. Retour aux fondamentaux et un taux de rendement *prime* qui peine à descendre en-dessous des 4 %. Les niveaux élevés de l'OAT (dette, feuilleton ministériel, sociétés de notation) conditionnent un *spread* faible qui réduit les primes de risque. Les taux de rendement se hiérarchisent fortement. Les SCPI continuent de faire leurs courses en dehors des frontières nationales. Iroko en Irlande (concessions automobiles pour 25 millions), à Londres (67 millions, taux de rendement supérieur à 8,5%), Corum à Vilnius (31 millions, taux de rendement à deux chiffres), Sofidy aux Pays-Bas, l'air devient plus respirable à l'extérieur avec la promesse d'un rendement plus élevé qu'en régions. Qui sont l'un des perdants de cette nouvelle période. La ventilation par type de biens bénéficie au bureau parisien tandis que la logistique et les locaux d'activités marquent le pas. Le commerce est sauvé par une grosse transaction mais là encore c'est l'arbre qui cache la forêt. Les commercialisateurs et les acteurs tendent à démontrer que le marché frémit : ce n'est pas le cas, les volumes sont très en-deçà du potentiel français. Tout en incriminant la situation politique actuelle. Ce qui n'est pas faux mais le niveau des loyers dans cette période de crise et surtout l'insuffisance de la dépréciation de la valeur des actifs empêchent en réalité l'assainissement du marché et son décongestionnement.

Taux de rendement encore stables pour le prime, l'OAT en embuscade

	Paris/IDF	Métropoles régionales
Bureau	3,9 à 4,25%	5,5 à 6,25%
Retail park	5,75 à 6,25%	6,25 à 7,25%
Centres commerciaux	5,5 à 6 %	6 à 6,75%
Boutiques centre-ville	4 à 4,75%	5,5 à 6,75%
Logistique	4,75 à 5,5%	5 à 6%

Regulated by RICS



Marché local – Agglomération de Poitiers

Le marché des bureaux à Poitiers présente une activité annuelle proche de 21 000 m² placés, traduisant un territoire tertiaire réel mais mesuré à l'échelle d'une ville moyenne régionale. Le stock disponible est estimé autour de 50 000 m², en augmentation ces derniers mois, ce qui confirme l'existence d'une offre relativement abondante face à une demande devenue plus sélective.

Les transactions demeurent nombreuses mais de taille unitaire réduite, reflet d'un tissu économique composé principalement de petites et moyennes entreprises, d'organismes de formation, d'acteurs associatifs et parapublics. La surface moyenne effectivement louée ou vendue se situe ainsi généralement entre 150 et 300 m², les mouvements supérieurs à 500 m² restant minoritaires et souvent liés à des besoins très identifiés.

Les zones les plus recherchées s'organisent autour de trois pôles majeurs. Le centre-ville élargi et les boulevards constituent le secteur privilégié par les entreprises pour leur visibilité, la proximité des administrations, des commerces et de la gare. Le quartier Pré Médard, situé au nord-ouest, attire également une part importante des utilisateurs grâce à des immeubles récents, des stationnements plus faciles et une accessibilité routière fluide. Enfin, le pôle du Futuroscope et de Chasseneuil demeure un moteur historique pour les activités liées à la formation et aux technologies, même si la concurrence y est plus forte et les critères d'implantation plus exigeants. Les entreprises expriment avant tout des attentes de maîtrise des charges, de flexibilité d'aménagement et de qualité technique, paramètres devenus déterminants depuis l'essor du télétravail et des organisations plus hybrides.

En matière de valeurs locatives, le marché poitevin se distingue par des niveaux encore accessibles. Les biens les plus simples ou excentrés s'établissent autour de 95 €/m²/an, tandis que les immeubles offrant les meilleures prestations peuvent atteindre 180 €/m²/an, pour une valeur moyenne proche de 137 €/m²/an.
Les valeurs de vente suivent une logique comparable : environ 800 €/m² pour les actifs présentant des limites techniques ou de localisation, 1 400 €/m² en valeur courante pour la seconde main de bon usage, et jusqu'à 2 500 €/m² pour le neuf ou le très bon état. Cette amplitude reste cohérente avec la position de Poitiers, ville disposant d'un bassin d'emploi stable, d'une forte présence universitaire et d'infrastructures correctes, mais ne bénéficiant pas du même effet de rareté que les grandes métropoles.

Le contexte économique général incite cependant à la prudence pour les ensembles de grande taille. La demande devenue majoritairement orientée vers les lots inférieurs à 200 m² implique des stratégies de division des surfaces et une adaptation aux besoins contemporains. La hausse des coûts d'énergie et d'exploitation pèse sur les décisions d'implantation et peut fragiliser les immeubles moins performants. À l'inverse, les actifs bien situés, divisibles et capables d'accueillir des usages variés disposent d'un avantage comparatif pour capter une demande locale encore présente mais attentive à l'équilibre entre coût, accessibilité et qualité d'usage.

Regulated by RICS



10.2 Eléments de jugement

Sous forme d'analyse SWOT, nous listons ci-dessous les éléments d'appréciation du bien de manière synthétique :

STRENGHT - FORCES

- Bien dépendant d'une communauté urbaine dynamique
- Très bonne desserte autoroutière
- Accès aisé à une gare TGV
- Environnement économique dynamique (Zone République, Futuroscope…)
- Large terrain clos avec parking suffisant et espaces verts entretenus
- Importante rénovation réalisée en 2020 (notamment isolation par l'extérieur et bureaux bâtiment A)
- Ensemble en bon état général
- Surfaces paraissant polyvalentes

WEAKNESS - FAIBLESSES

- Situation en dehors des principales métropoles régionales du pays
- Surface très importante au regard du marché local (environ 70% de la demande placée annuelle)
- Bâtiment C-D-E-F-G-H-I présentant en grande partie un état d'usage normal à moyen
- Bâtiment Restauration plus difficilement commercialisable
- Bâtiment à usage de gymnase très peu liquide sur le marché
- Bien partiellement occupé à travers des baux arrivé à échéance avec des niveaux de loyers très faibles

OPPORTUNITY - OPPORTUNITÉS

- Emprise foncière considérée constructible
- Ensemble pouvant intéresser une école supérieure pour y implanter un grand campus

THREAT - MENACES

- Contexte économique et social incertain (défaillances d'entreprises, hausse du chômage, hausse des taux bancaires…)
- Forte chute des investissements en immobiliers d'entreprises depuis 2023
- Faible dynamisme du marché des bureaux en régions



11. ÉVALUATION

11.1 Méthodes par comparaison

Cette approche consiste à identifier des références de transactions les plus proches possibles du bien évalué, en termes de caractéristiques physiques, de localisation, d'occupation et si possible dans le temps.

La méthode s'emploie principalement pour des biens qui seront exploités directement par le propriétaire, à usage résidentiel ou tout autre usage. Elle est donc à privilégier pour des utilisateurs, des acteurs qui ne recherchent pas de rendement locatif mais une jouissance directe du produit.
On part du principe qu'un bien à évaluer vaudrait au moins autant que d'autres biens similaires vendus récemment.

Quelques précautions sont pourtant de rigueur : des écarts de prix dans les transactions relevées existent, il convient alors d'en écarter certains ou au contraire de procéder à une moyenne arithmétique. Cette moyenne n'est naturellement pas automatique, l'expert préférant retenir une partie de ses comparables car étant les plus identiques du produit à estimer.

Périmètre et critères de recherches :

- **Secteur** : National (locaux d'enseignement) – Local (Bureaux/activités/terrain)
- **Biens concernés** : Locaux d'enseignement & immeubles de bureaux
- **Période observée** : 24 derniers mois
- **Sources utilisées** : DVF, business immo, bureauxlocaux.com, agents locaux

REFERENCES DE VENTES ET/OU OFFRES - Bureaux								
Référence	Date	Adresse	Destination	Surface	Prix de vente	Prix/m²	Commentaires	Source
1	07/07/2025	260 rue Euclide - Montpellier (34)	Bureaux	2 566 m²	6 804 048 €	2 652 €/m²	Immeuble indépendant récent implanté en zone tertiaire avec parkings en surface - Bien vendu loué, rendement de 8,07%	Perval
2	03/05/2024	7 rue Henri Ziegler - Blagnac (31)	Bureaux	11 500 m²	27 100 000 €	2 357 €/m²	Immeuble de bureaux moderne implanté au sein de la ZAC Andromède proche de l'aéroport et desservi par le tramway - Vendu en Sale & Leaseback, rendement de 8,3% bail de 9 ans ferme	Perval
3	01/05/2024	59 avenue de Fès - Montpellier	Education	1 406 m²	3 080 000 €	2 191 €/m²	Immeuble ancien en zone tertiaire au nord-ouest de Montpellier regroupant facultés et écoles, bail de 12 ans, rendement environ 6,75%	Rapport financier propriétaire
4	1T 2023	89 quai des Cartrons - Bordeaux	Education	1 535 m²	7 500 000 €	4 886 €/m²	Immeuble ancien en état d'usage occupé par COD FORMATION implanté dans le centre de Bordeaux	CFNews
5	1T 2023	81 rue du Jardin Public - Bordeaux	Education	7 350 m²	31 700 000 €	4 313 €/m²	Immeuble entièrement rénové dans le centre ville de Bordeaux, occupé par Ionis Group, vendu en VEFA à la Française REM - Rendement de 4,5%	CFNews

Regulated by RICS®



REFERENCES DE VENTES ET/OU OFFRES								
Référence	Date	Adresse	Destination	Surface	Prix de vente	Prix/m²	Commentaires	Source
1	Offre	ZI République	Bureaux	975 m²	1 378 000 €	1 413 €/m²	Bâtiment indépendant sur terrain clos et bitumé de plain pied, ensemble en état d'usage moyen, vendu libre	Agent local
2	Offre	Saint-Benoit (86)	Bureaux	1 410 m²	2 750 000 €	1 950 €/m²	Bâtiment indépendant moderne avec large parking en surface, anciennement occupé par Pôle Emploi, prestations modernes, aménagements en bon état d'usage	Agent local
3	Offre	Chasseneuil du Poitou (86)	Bureaux	554 m²	690 000 €	1 245 €/m²	Bâtiment indépendant implanté le long de la RD910, ensemble moderne, prestations et équipements modernes en bon état général, entièrement climatisé, parking en surface, vendu libre	Agent local
4	19/11/2024	6 rue de la Goelette - Saint Benoit (86)	Bureaux	1 474 m²	1 350 000 €	916 €/m²	Bâtiment indépendant en zone mixte commerce/bureaux/activités, ensemble en état d'usage, parking en surface, vendu occupé	DVF
5	13/09/2024	43 avenue de Châtellerault - Migne-Auxances (86)	Bureaux	1 190 m²	500 000 €	420 €/m²	Bâtiment indépendant implanté en zone mixte secondaire, construction années 70/80, état d'usage, paking en surface, vendu libre	Perval
6	31/05/2024	215 avenue de Paris - Poitiers	Bureaux	2 484 m²	7 664 400 €	3 086 €/m²	Immebule neuf au sein de la ZI République avec parking en surface, vendu occupé	DVF

REFERENCES DE VENTES ET/OU OFFRES								
Référence	Date	Adresse	Destination	Surface	Prix de vente	Prix/m²	Commentaires	Source
1	Offre	ZI - Poitiers	Activités	755 m²	470 000 €	623 €/m²	Bâtiment ancien en état d'usage, bardage double, 155 m² de bureaux, terrain bitumé, zone industrielle secondaire	Agent local
2	Offre	ZI du Thalweg - Poitiers (86)	Activités	273 m²	316 200 €	1 158 €/m²	Cellule neuve au sein d'un parc d'activités neuf, comprenant 185 m² d'atelier en RDC et 88 m² de bureaux en mezzanine, livré brut	Agent local
3	24/01/2024	12 rue du Carreau - Poitiers (86)	Activités	572 m²	250 000 €	437 €/m²	Bâtiment mitoyen à usage de locaux d'activités en zone dédiée, construction ancienne partiellement rénovée, état d'usage	DVF

REFERENCES DE VENTES ET/OU OFFRES								
Référence	Date	Adresse	Destination	Superficie	Prix de vente	Prix/m²	Commentaires	Source
1	25/04/2025	Rue Bernard Courtois - Poitiers (86)	Terrain	3 501 m²	336 096 €	96 €/m²	Terrain rectangulaire en zone d'activités, zone Uenc du PLUi	DVF
2	24/07/2024	Rue Louis Proust - Poitiers (86)	Terrain	3 424 m²	171 200 €	50 €/m²	Terrain en angle sur deux rue secondaire en zone d'activités, zone Uenc du PLUi	DVF
3	24/04/2024	ZI République - Poitiers (86)	Terrain	5 317 m²	319 020 €	60 €/m²	Terrain de configuration fonctionnelle avec accès direct sur rue secondaire en zone Uenc du PLUi	DVF

Regulated by RICS®



Point de vigilance

Il peut être tentant d'additionner une série de points de comparaison, d'en faire une moyenne et d'appliquer ce ratio comme valeur retenue. Cette systématisation peut conduire à des erreurs. Pour des surfaces tertiaires le niveau de prestations, la surface, la date de conclusion des baux (sur des durées fermes ou non), les éventuels accompagnements produisent des références avec des chiffres variables, l'expert n'ayant pas toujours accès aux baux. De la même façon la moyenne des ventes de logements sur une commune cache de grandes disparités, l'expert aura donc à cœur de raisonner par une approche dite de l'entonnoir, du général au particulier. Par quartier puis par rue, par immeuble, par étage et par même type de bien l'approche est dès lors plus qualitative et permet de cerner le prix le plus probable auquel ce bien est susceptible de se vendre (voir plus haut).

L'appréciation de la composante principale repose sur un encadrement par des transactions de bureaux récents ou rénovés situés dans des environnements tertiaires structurés. Les références retenues montrent des niveaux élevés pour des immeubles de très bonne qualité, notamment la référence n°6 correspondant à un immeuble neuf implanté 215 avenue de Paris à Poitiers, vendu occupé pour 7 664 400 € soit 3 086 €/m², et la référence n°2 portant sur un ensemble moderne de 11 500 m² à Blagnac, cédé 27 100 000 € soit 2 357 €/m².
Ces points hauts démontrent la capacité d'investisseurs à valoriser fortement les actifs performants. À l'inverse, les offres locales de seconde main, telles que la référence n°1 (bâtiment indépendant de 975 m² proposé 1 378 000 €, soit 1 413 €/m²) et la référence n°3 (554 m² à 690 000 €, soit 1 245 €/m²), illustrent des niveaux plus proches de la réalité courante de l'agglomération, autour de 1 200 à 1 400 €/m².
L'ensemble évalué présente une nature plus atypique, associant bureaux classiques et espaces d'enseignement, sans bénéficier intégralement du caractère neuf des références n°2 et n°6 ; il convient donc d'intégrer une décote pour tenir compte de l'état d'usage et de la taille importante des plateaux. La valeur unitaire retenue n'est annoncée qu'en conclusion et s'établit ainsi à 1 200 €/m².

S'agissant du bâtiment L, à usage de locaux d'activités, la référence n°1 concerne un bâtiment de 755 m² vendu libre pour 470 000 €, soit 623 €/m², apparaissant ancien en état d'usage avec 155 m² de bureaux d'accompagnement et terrain bitumé, ce qui constitue un indicateur pertinent pour le segment. La référence n°3 (12 rue du Carreau à Poitiers, 572 m² à 250 000 €, soit 437 €/m²) encadre le bas de fourchette pour des actifs mitoyens partiellement rénovés. Les références n°2 issues d'un parc neuf (273 m² à 316 200 €, soit 1 158 €/m²) montrent que le très bon état peut dépasser 1 100 €/m², mais ces niveaux correspondent à des cellules neuves et divisibles. Les locaux évalués bénéficient d'une intégration dans un ensemble tertiaire important, d'un accès correct et de stationnements en surface, ce qui améliore leur attractivité par rapport aux références n°1 et n°3 de qualité moyenne. Leur nature technique demeure toutefois moins valorisable compte tenu d'un équipement limité et d'une faible surface à usage de bureaux. Nous retiendrons une valeur intermédiaire de 750 €/m².

Regulated by RICS



Nous évoquions précédemment la présence sur la parcelle n°824 d'une partie considérée comme excédentaire et constructible d'environ 9.500 m².

Nous retenons des transactions au sein de zones d'activités situées à proximité comprises entre 50 € et 96 €/m² pour des terrains de 3.500 m² à 5.300 m². Compte tenu de la superficie plus importante mais également de la configuration avec une pente importante sur une partie du terrain ainsi que des travaux vraisemblablement plus importants pour viabiliser cet espace, nous retiendrons une valeur légèrement en deçà des valeurs mentionnées, soit 40 €/m².

S'agissant du bâtiment à usage de gymnase l'évaluation par comparaison apparait difficile compte tenu de la faible récurrence de transaction pour ce type d'actif.
Cependant les caractéristiques (présence d'espaces annexes pouvant servir de bureaux, d'une partie avec vestiaire et d'un très grand espace bénéficiant d'une hauteur libre importante laisse imaginer que le bâtiment pourrait accueillir différentes activités.

Cependant, compte tenu de l'exploitation qui en est faite avec une continuité supposée de la destination actuelle, nous retenons plutôt une valeur à neuf vétusté déduite, soit pour un coût de construction supposé de l'ordre de 850 €/m² et en retenant un taux de vétusté de 30% tenant compte de l'état actuel du bien, nous retenons une valeur unitaire de 600 €.

Ainsi, pour l'ensemble nous retenons la valeur suivante :

VALEUR PAR COMPARAISON					
Occupant	Destination	Surface	Superficie	Valeur unitaire	Valeur HD
Multi occupants	Bureaux/Enseignement	13 666 m²		1 200 €/m²	16 399 044 €
	Activités	426 m²		750 €/m²	319 703 €
	Gymnase	1 307 m²		600 €/m²	783 912 €
	Terrain constructible		9 500 m²	40 €/m²	380 000 €
TOTAL		15 399 m²			17 882 659 €
				Arrondie à	17 880 000 €

Regulated by RICS®



11.2 Méthode par le revenu

Cette méthode est principalement utilisée pour des biens destinés à l'investissement locatif. On parle d'immobilier de placement, de rendement ou de rapport. L'acheteur recherche un rendement par rapport au capital investi, soit sur fonds propres soit par emprunt ou par les deux à la fois. Le rendement est le lien existant entre le prix ou la valeur du bien et ce que celui-ci rapporte ou pourrait rapporter.
Si un bien d'une valeur de 100 000 € est loué 8 000 € par an le propriétaire bénéficie d'un rendement de 8 %. C'est ce que l'on appelle un taux de capitalisation.
Si ce même bien est vendu l'acheteur aura à débourser des droits de mutation (frais de notaire notamment). Son rendement ne sera plus de 8 % mais de 8 000 €/ 100 000 € + droits de mutation (6 900 €) soit 7,48%. C'est le taux de rendement.
Cette méthode est distincte de la précédente car elle repose sur une approche financière qui consiste à capitaliser, c'est-à-dire à faire fructifier un loyer, réel ou théorique.

Choix du taux

Pour autant le taux utilisé est celui observé. Les comparables devront porter sur des biens vendus occupés pour recueillir des exemples de taux. Il faut donc comparer les taux de capitalisation ou de rendement pour appliquer un taux adapté au bien.
Plus l'actif est de qualité, plus le risque est faible et plus le taux sera bas. A l'inverse pour un investisseur un risque plus important doit être récompensé : le taux de rendement sera plus élevé.
Les taux constatés peuvent faire l'objet d'un retraitement pour tenir compte de la qualité du locataire, d'une période ferme d'engagement ou à l'inverse d'une majoration de taux. L'évolution des taux de rendement depuis le début 2022, dans un contexte de remontée de l'OAT, des conditions de financement doivent être intégrées dans l'approche de l'expert.

Détermination du loyer

Capitaliser un revenu (loyer) consiste à partir d'un loyer constaté ou d'évaluer une valeur locative de marché.

Loyer en cours

Trois situations peuvent se présenter. Le loyer pratiqué est conforme aux loyers de marché, il conviendra donc d'appliquer un taux de marché. Le loyer est en-dessous du marché, il faut vérifier la situation du bail. Pour un commerce s'il n'y a pas de motif de déplafonnement il n'y aura pas de possibilité d'augmenter les revenus sauf à évincer le locataire (et à payer des indemnités d'éviction). Si les possibilités d'augmentation existent on capitalisera un loyer de marché et on retranchera le manque à gagner actualiser durant la période concernée.
Si le loyer est supérieur au marché, il y a un risque locatif avec possibilité de départ du locataire. On capitalisera un loyer de marché et on traitera le surplus en l'actualisant jusqu'à la prochaine échéance.

Loyer potentiel

Définir un loyer potentiel revient à déterminer une valeur locative de marché. En matière d'habitation cette valeur n'existe pas dans plusieurs secteurs, dont Paris. On parle de loyers encadrés qui sont fixés par la préfecture, il n'y a donc plus de loyer issu du rapport entre offre et demande. Pour les secteurs « hors encadrement », pour du bureau ou tout autre destination (exception faite pour les locaux monovalents) on raisonnera à partir de loyers dits de marché. On recensera en conséquence des transactions locatives comparables pour évaluer le loyer du bien.
Pour un investisseur se positionnant sur un actif vacant la valeur devra être amputée de plusieurs coûts et/ou manques à gagner. En effet le temps de la commercialisation équivaut à ne pas percevoir de loyer, à payer des charges, à assurer l'entretien et à s'acquitter de taxes. Le recours à un agent immobilier pour trouver un locataire se traduira par des frais de commercialisation qui représentent généralement 15 % du loyer annuel L'investisseur déduira l'ensemble de ces coûts, démarche que l'expert appliquera en les retranchant de la valeur vénale. D'autres éléments sont également à intégrer comme des franchises de loyers, d'éventuels autres gestes commerciaux, prise en charge de travaux, etc.

Regulated by RICS



Détermination de la valeur locative

Nous relevons les transactions et offres comparables sur le même secteur :

REFERENCES LOCATIVES ET/OU OFFRES							
Référence	Date	Adresse	Destination	Surface	Loyer annuel	Loyer/m²/an	Commentaires
1	Offre	Zone commerciale du Grand Large	Bureaux	132 m²	16 200 € HT HC	123 €/m²/an HT HC	Bâtiment ancien avec façade rénovée, 5 place de parking en surface, prestations standards en bon état général
2	Offre	Briard	Bureaux	123 m²	25 020 € HT HC	203 €/m²/an HT HC	Bureaux modernes climatisés avec parkings en surface
3	Offre	Saint Benoit	Bureaux	320 m²	31 200 € HT HC	98 €/m²/an HT HC	Au sein d'un immeuble de bureau moderne, lot à usage de bureaux avec prestations classiques
4	Offre	Chasseneuil du Poitou	Bureaux	239 m²	29 970 € HT HC	125 €/m²/an HT HC	Surface située au 1er étage d'un immeuble de bureaux, prestations standards, état d'usage

REFERENCES LOCATIVES ET/OU OFFRES							
Référence	Date	Adresse	Destination	Surface	Loyer annuel	Loyer/m²/an	Commentaires
1	Offre	ZI République - Poitiers (86)	Activités	396 m²	37 560 € HT HC	95 €/m²/an HT HC	Bâtiment moderne en bon état général avec prestations de qualité et un espace bureaux en étage
2	Offre	ZI République - Poitiers (86)	Activités	289 m²	24 564 € HT HC	85 €/m²/an HT HC	Bâtiment d'activités neufs, livré brut, espace bureaux en mezzanine, porte sectionnelle
3	Offre	ZI - Poitiers (86)	Activités	772 m²	50 004 € HT HC	65 €/m²/an HT HC	Immeuble ancien en état d'usage implanté sur un terrain de 2000 m², bardage double, mezzanine de 60 m²

Au regard des éléments mentionnés précédemment notamment concernant d'une part la surface importante de l'ensemble des surfaces tertiaires, en considérant une occupation en multilocataires, ainsi que les travaux de rénovations énergétiques qui ont été réalisés, nous retiendrons les valeurs suivantes, proches des loyers actuellement pratiqués, nous paraissant cohérents avec les valeurs de marché.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE				
Occupant	Destination	Surface	Loyer/m²/an HT HC	Loyer annuel HT HC
Multi occupants	Bureaux/Enseignement	13 666 m²	120 €/m²/an	1 639 904 €
	Activités	426 m²	75 €/m²/an	31 970 €
	Gymnase	1 307 m²	60 €/m²/an	78 391 €
TOTAL		15 399 m²		1 750 266 €
			Arrondie à	1 750 000 €

Nota : la valeur locative du gymnase est obtenue par extrapolation en retenant un taux de capitalisation de l'ordre de 10% sur la base de la valeur retenue par la méthode par comparaison, en l'absence de marché locatif établi pour cette typologie de bien.

Regulated by RICS



Détermination de la valeur vénale

Les taux de rendement prime pour des immeubles à usage de bureaux au sein des principales métropoles régionales s'établissent actuellement entre 5,75% et 6,25%.

Du premier tableau de références de transactions à la vente nous retenons des taux compris entre 4,75% et 8,5% pour des immeubles modernes vendus occupés et dépendant de métropoles dynamiques.

Il convient de retenir pour l'actif évalué, les éléments suivants :

- En premier lieu la situation. Implanté au sein d'une agglomération dynamique, l'actif bénéficie d'une très bonne desserte autoroutière et de la proximité d'une gare TGV. Toutefois l'attractivité économique de Poitiers n'est pas comparable à celle d'une métropole de premier plan, ce qui se traduit par une activité économique plus réduite impliquant une demande immobilière plus faible.

- Deuxièmement, il convient de tenir compte de l'état des locaux. Ceux-ci présentent un bon état général avec des espaces rénovés et d'autres qui nécessiteraient un rafraichissement, cependant l'ensemble a fait l'objet d'une importante rénovation énergétique en 2020. Il est également à prendre en considération la destination de locaux d'enseignement qui nécessite des équipements particuliers, notamment un bâtiment entier équipé pour de la restauration et un gymnase.

- Enfin la qualité de l'occupant revêt un intérêt majeur dans le cadre d'une vente occupée. Au-delà des organismes de formation qui occupent une partie des locaux, l'ensemble apparait principalement occupé et régit par la CCI de la Vienne, acteur incontournable et considéré économiquement solide permettant de rassurer un possible investisseur. A ce titre, pour la partie occupée par la CCI et au regard de la surface totale importante ainsi que les demandes générales des acteurs en capacité de se porter acquéreur sur ce type de bien, nous retiendrons de la part de l'occupant un engagement ferme de l'ordre de 9 années.

Regulated by RICS



Ainsi en tenant compte des éléments mentionnés ci-avant et notamment le montant du loyer actuel et de la valeur locative de marché estimée, nous retenons la valeur suivante :

VALEUR PAR LE REVENU	
Valeur locative de marché	1 750 000 €
Honoraire de gestion, provisions travaux	2,0%
Loyer net	**1 715 000 €**
Taux de rendement retenu	9,50%
Valeur vénale droits inclus	18 052 632 €
Correctifs sur la valeur vénale	
Valeur vénale après correctifs	18 052 631,58 €
Droits de mutation	7,40%
Valeur Hors Droits	16 808 781,73 €
Réintégration valeur terrain constructible	380 000,00 €
Valeur HD arrondie	**17 190 000 €**

Regulated by RICS

11.3 Valeur retenue

Compte tenu de la typologie du bien et de l'hypothèse retenue à savoir un bien partiellement occupé par des locataires et directement par la société propriétaire pour le reste, nous retiendrons une moyenne des deux méthodes d'évaluation retenues, soit une valeur vénale retenue de :

17.500.000 € H.D.



12. CONCLUSION

Sur la base des informations obtenues et sous réserve d'une certification de la surface habitable ou utile par géomètre-expert, nous retiendrons, eu égard aux caractéristiques intrinsèques et extrinsèques relevées ainsi qu'aux éléments de jugement formulés dans le corps du rapport, une valeur du bien en l'état de :

VALEUR VENALE H.D RETENUE
17 500 000 €
Dix sept millions d'euros hors droits

Date de rédaction :
08/01/2026

Date de valeur :
01/12/2025

Nom de l'expert
Théo LATOURNERIE

Signature

Théo LATOURNERIE
Expert en évaluation immobilière
Responsable régional Grand Ouest & DROM



13. ANNEXES

13.1 Liste des documents demandés et fournis

Nature de l'information (*)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique :			
• Titres de propriété, attestation notariée ou copie exécutoire	☒	☐	
• Bordereau d'inscription hypothécaire	☒	☐	
• Etat hypothécaire	☒	☐	
• Contrat crédit-bail immobilier	☒	☐	
• Règlement de copropriété	☒	☐	
• Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété (1)	☒	☐	
• Servitudes	☒	☐	
• Justification juridique de l'affectation des locaux	☒	☐	
Cadastre/urbanisme :			
• Relevé cadastral	☒	☒	
• Plan cadastral	☒	☒	
• Certificat d'urbanisme	☒	☐	
• Autres autorisations (CDEC, activités classées, etc.)	☒	☐	
Construction :			
• Permis de construire	☒	☐	
• Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☒	☐	
• Contentieux éventuels	☒	☐	
• Descriptif, liste des installations générales et techniques	☒	☐	
• Diagnostic de performance énergétique DPE	☒	☐	
Plans/surfaces :			
• Plans par niveau – Plan masse	☒	☒	
• Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	☒	☒	
Situation locative :			
• État locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés, loyers encaissés	☒	☒	
• Baux, annexes et éventuels avenants, convention de sous-location	☒	☒	
• État des contentieux éventuels	☒	☐	
• Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues	☒	☐	
• État des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur	☒	☐	
• État des taxes (impôts, taxes bureaux et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	☒	☐	
Travaux :			
• Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux-entretien courant et montants)	☒	☒	
• Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants)	☒	☐	
Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur :			
• Attestation amiante, termites, radon, plomb…	☒	☐	
• Pollution des sols	☒	☐	
Autres :			
Coordonnées des personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	
Durabilité et questions ESG	☒	☐	

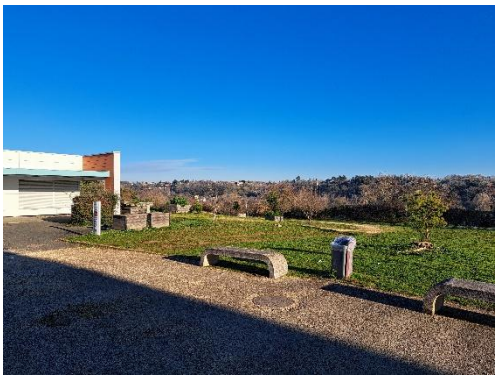
Regulated by RICS®

13.2 Photos du bien













Regulated by RICS



13.3 Réserves

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)
- Le règlement de copropriété et les trois derniers procès-verbaux d'assemblées générales, le cas échéant
- 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
- La taxe foncière

A défaut de transmission de ces éléments d'information, la responsabilité de l'expert ne saurait être engagée :
Quant à la nature du bien
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.

Si le titre de propriété n'a pas été communiqué et que celui-ci devait révéler des informations importantes concernant le bien expertisé, l'incidence de celles-ci viendrait majorer ou minorer le montant de notre conclusion.

De même que 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 (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
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 du 27/01/99.
De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

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 servitude identifiés.

Regulated by RICS

13.4 Définitions

Surface habitable

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

Superficie privative

La surface Carrez est la superficie des planchers des locaux couverts, après décompte des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, embrasures ou hauteurs sous plafond inférieures à 1,80 mètre.
Terrasses et balcons, mais aussi caves, parkings et garages en sont exclus, ainsi que les locaux de moins de 8M2. En revanche, la surface Carrez comptabilise les vérandas, les sous-sols, les combles même non aménagés, les greniers, les réserves et les remises (dès lors que les conditions énumérées au-dessus sont respectées).
La superficie habitable est différente de la superficie privative loi Carrez, d'un point de vue légal, et d'un point de vue technique.

- D'un point de vue légal : La superficie habitable se calcule dans tous les cas, alors que la superficie Carrez ne se calcule qu'en copropriété.
- D'un point de vue technique : La superficie habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres, et des parties d'une hauteur inférieure à 1.80m.

C'est la même définition technique que la loi Carrez. Mais la différence fondamentale, c'est qu'il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas (et volumes vitrés), locaux communs et autres dépendances des logements.

Valeur vénale

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.

Valeur locative

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

Regulated by RICS

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.

Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise. Des biens moins comparables peuvent servir néanmoins d'étalons de mesure lorsque le nombre de transactions recueillies est insuffisant. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).

Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthode par le revenu

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation.
Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée).

Regulated by RICS

Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.
Dans tous les cas de figure l'expert en évaluation immobilière fera apparaître, à partir des loyers faciaux ou de la valeur locative de marché retenus, les déductions (charges non récupérables, franchise locative, travaux pris en charge par le propriétaire, autres coûts…) aboutissant au loyer net ou à la valeur de marché nets ou appelés également loyer économique.
En France, l'assiette est généralement constituée :

- En résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- En immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de débourser des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (*Discounted cash-flow*). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.
La valeur vénale d'un bien, au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte 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 du nombre d'occupants ;
- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (national lease) et d'une valeur locative de marché.

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).

Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.
II peut se calculer de trois façons différentes :

- Soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite

Regulated by RICS

d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens ;
- Soit un coût de remplacement à l'équivalent, c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés ;
- Soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

En matière de valeur vénale, le coût de remplacement est généralement utilisé pour des biens immobiliers assez spécifiques ou exceptionnels, en particulier des unités de production lourdes et lorsque le recours à une méthode par comparaison se révèle difficile ou impossible et que l'application d'une approche par le revenu se révèle elle-même malaisée.

Méthodes dites par sol et construction

Ces méthodes consistent à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part. Selon la façon dont elles sont déclinées, ces méthodes s'apparentent en fait soit à des méthodes par comparaison, soit à des méthodes par le coût de remplacement.

Méthode dite du bilan promoteur

Évaluation des immeubles en développement et en redéveloppement

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan aménageur. La jurisprudence commence à les admettre notamment dans des marchés étroits et comme méthode de recoupement. Par ailleurs, l'État, dans une circulaire, pour la vente de son patrimoine préconise son utilisation comme principe d'optimisation pour la vente de son patrimoine.
Ces méthodes sont couramment utilisées pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.
Elles peuvent être également appliquées pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

On parle aussi de "bilan aménageur" lorsqu'il s'agit non pas du redéveloppement d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier unique, mais de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs qui construiront pour eux-mêmes, soit à des promoteurs qui effectueront une construction destinée à être cédée à autrui.
La méthode du bilan promoteur consiste, à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir au final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande au moment de la transaction ainsi que sur la tendance prévisible de celle-ci à court terme. En règle générale, le bilan promoteur comporte un poste marge, destiné à rémunérer le risque ou à viser un bénéfice cible pour l'opérateur.

Traditionnellement, lorsqu'il s'agissait de livraisons faites pour son compte propre (pour exemple, utilisateur redéveloppant un de ses propres immeubles dans l'optique de le réutiliser lui-même), l'approche ne comportait pas systématiquement la définition d'une marge, la valeur vénale résultant du prix de sortie de l'opération

Regulated by RICS

diminué de l'ensemble des autres frais. Depuis la mise en place des dispositions des normes IFRS sur les immeubles de placement en développement et en redéveloppement, les calculs d'évaluation doivent intégrer, pour les sociétés concernées par ce périmètre, l'identification et la définition d'une marge de l'opération. Un principe analogue s'applique sur les immeubles en développement ou redéveloppement détenus par des OPCI.

D'une manière générale, concernant les immeubles en cours de développement ou de redéveloppement, le recours au bilan promoteur est privilégié dès lors que le propriétaire est bien titré sur le foncier, que les autorisations administratives sont demandées et qu'il existe un projet précis en cours d'instruction, ayant fait l'objet d'un budget.

L'évaluateur sera donc particulièrement précis sur les sources d'information qu'il a utilisées (budget établi par le client, par l'évaluateur ou par des tiers) sur la définition des différents postes de coûts directs ou indirects liés à l'opération de développement.

Dans le cadre des normes comptables IFRS, la prise en considération des investissements nouveaux et la plus-value potentielle attachée sont pris en compte à partir du moment où il existe un consensus entre le client, l'évaluateur et les auditeurs ou les commissaires aux comptes sur les principes d'évaluation.

Il est possible, dans ce cas, que la juste valeur diffère de la valeur de marché (prise en compte d'investissements nouveaux).

Méthodes des ratios professionnels

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cinémas, hôpitaux, cliniques…
Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.
Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles se fondent sur une valeur locative correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires ou de la marge brute, réels ou potentiels, de l'activité exercée dans les locaux.
Dans cette approche, la notion de taux d'effort (rapport valeur locative de marché dans l'activité majorée des charges locatives/chiffres d'affaires ou marge brute) repose sur des moyennes ou des usages. L'évaluateur doit donc pouvoir analyser la capacité du locataire à supporter un loyer traduisant un certain taux d'effort, par-delà le taux d'effort constaté

Regulated by RICS

A PROPOS
D'EVALIUM

Evalium est une société d'expertise en évaluation immobilière, française et totalement indépendante, s'interdisant toute activité de financement ou de commercialisation.
Filiale du groupe FINACCA, leader français de l'ingénierie de la donnée et de la gestion du risque client, Evalium se positionne comme un acteur engagé de l'expertise « durable » et milite en faveur de la décarbonation de l'immobilier.

Emmanuel Hernandez
Directeur des évaluations immobilières
Tél. : 06 99 80 95 85
hernandez@evalium-expertises.com

evalium
La valeur juste

evalium-expertises.com
contact@evalium-expertises.com
12 rue Saint-Fiacre 75002 Paris
01 40 26 88 24

EVALIUM – SAS au capital de 70.000 € - 805 273 311 RCS PARIS - Siège social : 12, rue Saint-Fiacre 75002 Paris