



CCI MAINE-ET-LOIRE



L'évaluation de l'état des bâtiments et du potentiel immobilier/foncier

Olivier JOUVE

Directeur

BNP Paribas Real Estate Valuation





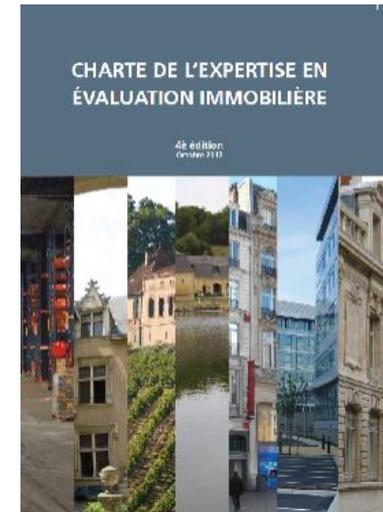
L'évaluation des friches industrielles



La démarche de l'expert pour la valorisation d'un bâtiment

Le cadre de l'intervention:

- Expert en valeur vénale
- Obligations réglementaires
- Un référentiel: la charte de l'expertise



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 acheteur 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. »
- « La valeur est déterminée en utilisation optimale du bien. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif, et de ce qui est faisable du point de vue financier. »

Le contexte de l'intervention

- Valeur en poursuite d'usage / Valeur libre d'occupation
 - ✓ utilisations alternatives potentielles
 - ✓ délais de commercialisation
 - ✓ travaux de rénovation / banalisation

La démarche de l'expert

- I. Adéquation du bâtiment à la demande potentielle ?
- II. Optimisation de la valeur par modification / rénovation de la construction ?
- III. L'environnement permet-il de raisonner sur une démolition/reconstruction en un autre usage ?



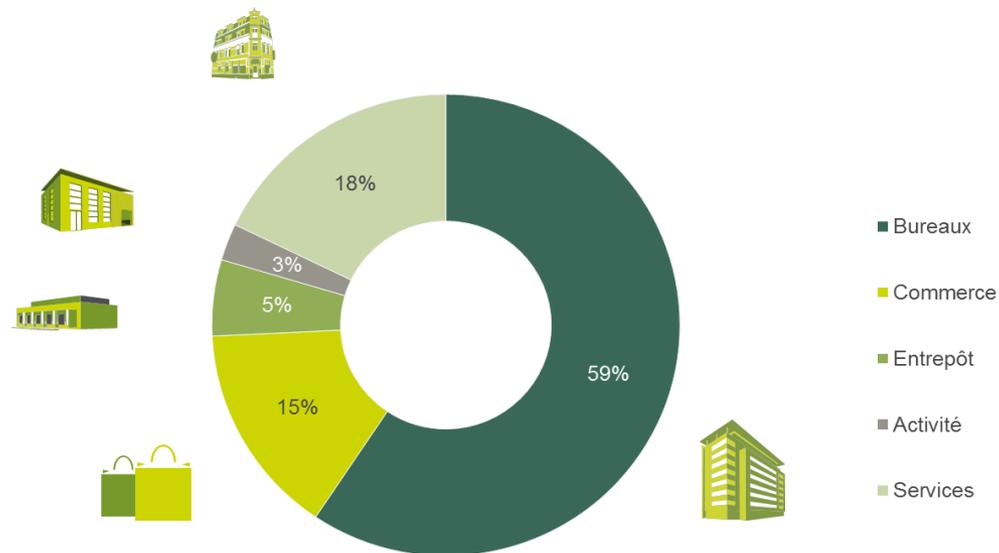
La demande

- Surfaces moyennes de 750 à 850 m²
- Hauteurs libres >6m
- Accessibilité PL et par le personnel
- Densité des poteaux
- Aire de manœuvre
- Etat d'entretien (voirie, isolation, installations électriques, chauffage)

- Entrepôts classe A: hauteur >9m, aire de manœuvre de 35 m, un quai/1 000 m², résistance au sol >5t/m², système de détection/extinction

Ventes à utilisateurs

- Marché d'opportunités = aléatoire
- Valeurs observées entre 100 et 220 €/m²



Total investissement France 2016 : 30,4 Mds €

La reconquête des friches industrielles
2/3/2017

Reconfiguration de la construction - 1

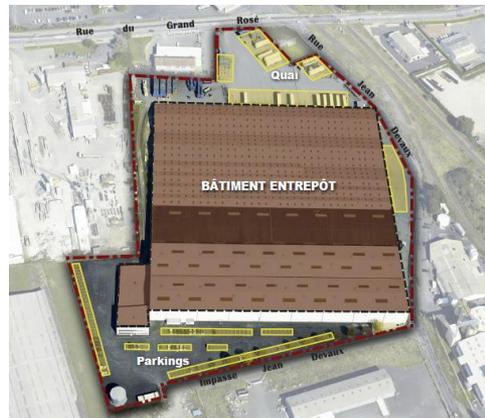
- Bâtiment de production en Bretagne, ZI
- Constructions 1969 à 1980
- 54 000 m² / terrain 200 000 m²
- Hauteur 5,50 m



- ✓ Optique de découpe en cellules PMI
- ✓ Abattement de 20 % des surfaces
- ✓ Vacance locative considérée 24 mois
- ✓ Valeur retenue: 68 €/m²

Reconfiguration de la construction - 2

- Entrepôt, Deux Sèvres, ZI
- Construction 1978, extensions 1992, 2000
- 31 000 m² sur terrain de 53 000 m²
- 17 quais, hauteur de 11 m à 3,50 m



- ✓ Optique: déconstruction de près de 10 000 m²
- ✓ Création de 20 quais sur une nouvelle façade à créer
- ✓ Valeur retenue de 125 €/m²



Charge foncière



- Entrepôt désaffecté 50 km de Nantes
 - 3 600 m² sur un ensemble global de 13 000 m²
 - ZAC de 15 ha adoptée, constructibilité de 68 000 m² SHON
 - 500 logements envisagés, dont 21.000 m² de logements collectifs, 29.000 m² de logements intermédiaires et 3.600 m² de maisons individuelles + 10.500 m² tertiaires, 3.000 m² de services/artisanat, et 1.000 m² d'équipements publics (crèche).
- ✓ Valorisation sur la base de la constructibilité globale de la ZAC (cos de 0,45) hypothèses affectation logement (3 000 € TTC/m²) dont 25 % logements sociaux
 - ✓ Bilan promoteur sur une constructibilité de 1 800 m² SDP



Ailleurs en France: Les Dock's

- Strasbourg-zone portuaire
 - Entrepôt de stockage de grains
 - Construction 1930
- 
- ✓ Transformation en 68 appartements de standing, surfaces culturelles (médiathèque, espace de création artistique), tertiaires, commerciales (restaurants): 11 600 m² shon
 - ✓ Structure béton et façades briques conservées, ajouts d'éléments aciers et verriers. Travaux 50 millions €
 - ✓ BBC -20 %
 - ✓ Vente des appartements à 4 600 €TTC/m²
 - ✓ Soutien financier des pouvoirs publics