



SCI MG AUSTRASIE
Représentée par Maître
Géraldine DONNAIS
62 Bis Avenue du Général
Leclerc
54130 SAINT-MAX
Réf : 5029/CC/IMM

DATE DE VALEUR
01/06/2026

REFERENCE
90.04.44735

RAPPORT D'EXPERTISE
EN ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE

Immeuble commercial et
garage automobile
103 – 107 Boulevard
d'Austrasie
54000 NANCY



SOMMAIRE

Page

1	PREAMBULE	3
2	ANALYSE	5
2.1	Situation géographique	5
2.2	Situation juridique	7
2.3	Désignation cadastrale	8
2.4	Description	9
2.4.1	Terrain	9
2.4.2	Construction	10
2.5	Etat des surfaces	15
2.6	Données environnementales	16
2.7	Urbanisme	17
2.8	Conditions d'occupation	20
3	EVALUATION	23
3.1	Etudes de marché	23
	L'offre :	32
	La demande :	32
	Les valeurs :	33
3.2	Termes de comparaison	35
3.3	Eléments d'appréciation	38
3.4	Evaluation	39
3.4.1	Méthode par comparaison	39
3.4.2	Méthode par capitalisation des revenus	40
4	SYNTHESE - CONCLUSION	43
4.1	Synthèse	43
4.2	Conclusion	44
5	ANNEXES	46
5.1	Conditions d'exécution générales de la mission	47
5.2	Liste des documents demandés et communiqués	50
5.3	Plan cadastral	51
5.4	Reportage photos	52
5.5	Définitions	55
5.6	Méthodes d'évaluation les plus utilisées	60
5.7	Informations contextuelles	65
5.8	Règlement d'urbanisme	67

1 PREAMBULE

Rappel de la mission

Nous avons été missionnés par l'étude de Me Géraldine DONNAIS, représentant la SCI MG AUSTRASIE dans le cadre d'une liquidation amiable, par contrat d'expertise du 07/05/2026 afin de déterminer la valeur vénale d'un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments à savoir un commerce et un garage automobile, sis

**103 – 107 Boulevard d'Austrasie
54000 NANCY**

L'ensemble immobilier concerné par la mission est ci-après désigné « le bien ».

Contexte d'intervention et bases de valeurs

Notre mission s'inscrit dans le contexte suivant : Cession.

Dans ce cadre il nous a été demandé de rechercher la valeur vénale et locative de marché du bien.

- Hypothèse de valorisation : le bien sera estimé en le supposant en l'état, en poursuite d'usage, et occupé selon les conditions d'occupation actuelles.

Date de valeur

La date de valeur considérée est le : **01/06/2026**.

Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

Référentiels

Les missions réalisées par GALTIER VALUATION sont conformes aux normes professionnelles applicables en la matière, soit celles de la RICS (Red Book), des EVS (European Valuation Standards) de TEGoVA et de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, ainsi que sur la base de concepts définis en Annexe.

Conflit d'intérêt

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport au bien et droits immobiliers à étudier.

Compétences et indépendance

GALTIER VALUATION s'engage à ce que l'expert intervenant sur la présente mission soit un expert au sens de la charte de l'expertise, qu'il ait la capacité de délivrer un travail objectif et impartial, et dispose des compétences nécessaires pour mener à bien sa mission. Concernant son indépendance et conformément aux standards de la RICS, l'Expert certifie que les honoraires de la présente mission représentent moins de 10% des honoraires globaux de Galtier Valuation de l'année précédente et de l'année en cours.



Ressources

L'expert peut s'appuyer sur un outil interne basé sur l'intelligence artificielle pour la rédaction de certains éléments descriptifs du rapport. Les analyses, conclusions et valeurs retenues relèvent exclusivement du jugement de l'expert. Les conditions d'utilisation de cet outil sont décrites dans la note méthodologique.

Confidentialité

GALTIER VALUATION s'engage à respecter et à faire respecter aux éventuels prestataires l'obligation de confidentialité stricte quant aux informations portées à sa connaissance dans le cadre de sa mission.

Visite : date et nature

- Date de la visite : 11/06/2026
- Nom de l'Expert : Raphaël SIMON - REV by TEGoVA
- En présence de : M. Branko MIHALJCEK pour le compte de la SCI MG et des locataires des deux immeubles
- Nature de la visite : Extérieure et intérieure partielle
- Observations : Sur les parties non visitées : toiture et certains équipements techniques non inspectés.

Communication du Document d'expertise - Propriété

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le document d'expertise est la propriété du Client qui l'a commandé. Celui-ci ne peut l'utiliser que dans le cadre de la mission confiée à l'expert. En cas de communication du document d'expertise par le Client à un tiers et sous réserve d'une transmission intégrale dudit document -une communication partielle étant exclue- le Client s'engage à ce que la responsabilité du Prestataire ne puisse en aucun cas être recherchée pour quel que motif que ce soit.

Documents produits au dossier

La liste des documents demandés et fournis figure en annexe du présent rapport.

Documents non communiqués :

- Diagnostics environnementaux et techniques
- Métré réalisé par géomètre-expert
- Titre de propriété

Après visite et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec les normes professionnelles actuellement applicables et citées dans le contrat, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans le présent document.

Il est rappelé qu'il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation. A défaut de réception des pièces réclamées, la responsabilité de la société GALTIER VALUATION ne saurait être engagée. Les conditions générales d'exécution de notre mission, ainsi que les définitions des principales notions et les méthodologies utilisées sont exposées en annexe du présent document d'expertise.

2 ANALYSE

Les biens et droits immobiliers objets de cette étude se composent d'un ensemble immobilier de deux bâtiments distincts, un immeuble commercial et un garage automobile, immeubles assis sur un terrain totalisant 3.835 m² aménagé en cour de stationnement, et ayant pour adresse principale :

**103 – 107 Boulevard d'Austrasie
54000 NANCY**

2.1 Situation géographique

Situation générale

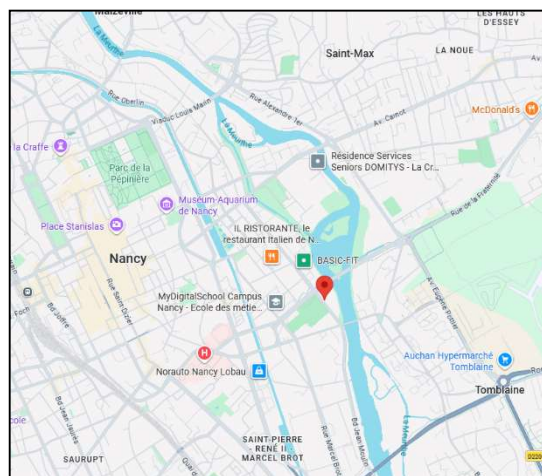
L'ensemble objet de la présente mission se situe dans la commune de Nancy, Préfecture du département de Meurthe-et-Moselle en région Grand-Est.

NANCY compte 103.671 habitants intra-muros (INSEE, 2023), en baisse de 0,88 % sur 7 ans.

Elle forme également le siège de la Métropole du Grand Nancy qui rassemble 20 communes et 257.066 habitants (INSEE 2023).

La ville est située à 47 km au sud de Metz et à environ 1h30 de Paris via TGV.

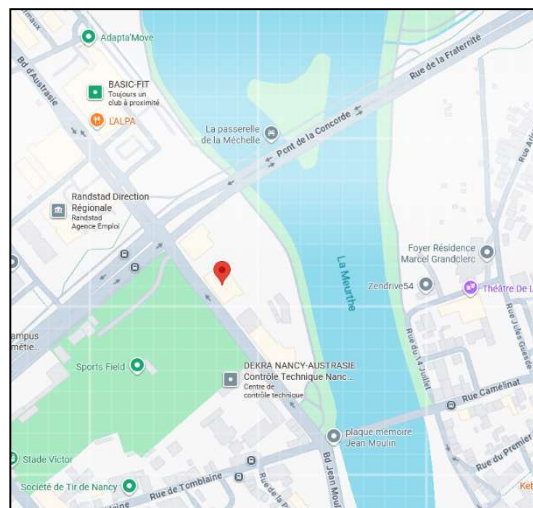
Elle affiche un dynamisme marqué dans les domaines de l'éducation avec plus de 50.000 étudiants plaçant l'agglomération au 2ème rang des aires urbaines françaises en termes de nombre d'étudiants par habitant, de la santé (CHU, maternité régionale et diverses cliniques) mais également dans le secteur privé accueillant en effet les sièges régionaux de nombreuses banques et aussi ceux de plusieurs compagnies d'assurance et de mutuelles.



Situation particulière

Plus précisément, l'ensemble étudié est implanté à l'Est du centre-ville, à 2,4 km environ, au sein du quartier des Rives de Meurthe, soit à l'extrémité Est de la ville, entre la ZAC d'Austrasie (quartier mixte bureaux/habitation) au nord et la zone d'activités Marcel Brot plus au sud.

Dans l'environnement immédiat, nous retrouvons une enseigne de matériaux de construction/bricolage, Point P, un terrain de sport, un centre de contrôle technique auto. Passage de la Meurthe en façade arrière de l'ensemble étudié et avenue Charles Etienne Collignon au nord, représentant un axe important de passage ouest/est de l'agglomération (centre-ville vers Essey-lès-Nancy, Pulnoy, Seichamps...).



Desserte immédiate routière et par les transports en commun

Les accès routiers sont efficaces, la desserte par les transports en commun est également satisfaisante :



Routière :

L'agglomération nancéienne bénéficie d'une excellente desserte autoroutière par l'A33 (Directions Strasbourg) et l'A31 (directions Lyon et Metz et Luxembourg d'autre part).

N4, axe paris/Strasbourg

N 57 vers Epinal, Besançon, frontière suisse



Ferré :

Gare SNCF TGV et TER de Nancy à environ 3,5 km



Bus :

Réseau STAN de la Métropole du Grand Nancy – arrêt state Matter à quelques dizaines de mètres dans l'avenue Collignon (ligne 15, 20)



Tram :

Trolleybus électrique avec 1^{er} arrêt à 950 m

Appréciation de la situation géographique et environnement :

En résumé, emplacement favorable pour une surface commerciale ainsi que pour un garage, bonne accessibilité au site. Excellente visibilité de l'immeuble le plus au nord-ouest, soit celui de Seigneurie Gauthier, implantation en angle de rue (avenue Charles Collignon et bld d'Austrasie), au sein d'un axe à fort trafic automobile.

Adéquation destination / environnement : **Bonne** Correcte Mauvaise



2.2 Situation juridique

Situation juridique, état de propriété

Selon les baux commerciaux communiqués (bail Automax Premium 12/09/2025 et bail 17/03/2011 PPG Distribution), l'ensemble immobilier appartient à la SCI MG AUSTRASIE, détention supposée en pleine propriété par cette dernière. Mention d'une acquisition en date du 03/04/2002 dans le bail d'Automax Premium.

En l'absence de titre de produit, il ne peut être fait une plus ample désignation.

Affectation juridique des locaux

D'après les éléments figurant dans les documents communiqués, les biens seraient à usage de commercial (Comptoir Seigneurie Gauthier) et d'activités pour le garage, en accord avec la législation en vigueur et les évaluerons comme tel. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait de revoir les valeurs ci-après déterminées.

Servitudes

Dans le bail commercial d'Automax Premium, il est mentionné l'existence d'une servitude de passage s'opérant sur la parcelle voisine au sud-est, AX 296, servitude bénéficiant au terrain étudié et permettant à l'occupant de l'immeuble de bénéficier de la cour présente pour sortir sur rue (stationnement réalisé dans la cour le long du pignon sud-est, soit en débord sur le terrain voisin)

S'il s'avère qu'une servitude complémentaire grevait le bien expertisé, il conviendrait de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

Situation fiscale

Toute cession du bâtiment en l'état est soumise au régime des droits d'enregistrement au taux de droit commun (retenus selon les préconisations de la profession : 7,40 %) et en frais réduits à 1,80 % pour les parties immobilières de moins de 5 ans.

Note sur la réforme de la TVA :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement à la TVA, subordonne son application dans le cadre des cessions de bien immobilier à des engagements ou options prises par les parties. Concernant les options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, et en l'absence d'informations communiquées par notre client, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de GALTIER VALUATION ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans le présent rapport.

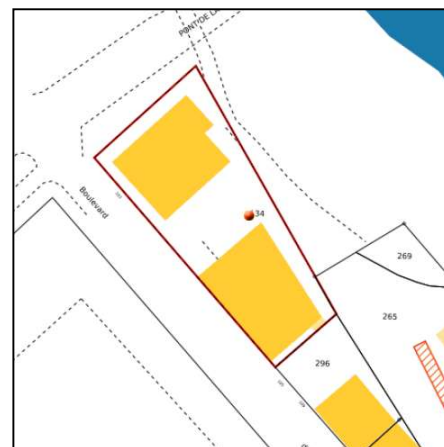
Impact de la situation juridique sur la valeur

Absence de conséquences négatives sur la valeur.

2.3 Désignation cadastrale

D'après les éléments communiqués,
Le terrain d'assiette est cadastré comme suit :

Référence cadastrale		
Section	Numéro	Contenance
AX	134	3 835 m ²
Total		3 835 m ²



Extrait de plan cadastral
(Échelle non contractuelle)



PPG Distribution –
Comptoir Seigneurie
Gauthier

AUTOMAX
PREMIUM

2.4 Description

2.4.1 Terrain



Arrière Automax Premium



Cour de stationnement ouest
Automax Premium

Le terrain d'une superficie totale de 3.835 m² affiche une forme régulière, quadrilatère quelconque.

Les profils de terrain :

- Déclivité : pente moyenne de 1 % du nord-ouest au sud-est

Le site offre des façades :

- Environ 98 ml le long du boulevard d'Austrasie, façade principale
- Environ 48 ml de profondeur nord-ouest, le long du Boulevard Collignon
- Environ 101 ml de profondeur arrière
- Environ 28 ml de profondeur sud-est, le long du parking d'un atelier de carrosserie

Les aménagements et équipements particuliers :

- Terrain entièrement clos par grilles métalliques, portail motorisé coulissant pour la cour de stationnement entre les deux bâtiments, mur en maçonnerie de parpaings béton sur l'arrière pour Automax Premium.

Terrain ouvert et se confondant avec la cour voisine de l'immeuble présent sur la parcelle 296 au sud-est (servitude de passage pour sortie sur rue pour Automax Premium ; ce dernier loue également le bâtiment voisin).

Terrain libre d'accès pour Comptoir Seigneurie Gauthier, avec néanmoins deux barrières métalliques mobiles permettant d'interdire l'accès véhicules sur les deux profondeurs de l'immeuble, mur de soutènement béton au nord-ouest (démarrage du pont). Stationnement possible hors emprise foncière sur le terrain communal voisin, longeant l'eau.

- Cour close de stationnement d'environ 475 m² pour Automax Premium permettant le stationnement de plus d'une dizaine de véhicules
- Environ 7 places de stationnement matérialisés le long de la profondeur sud-est pour Comptoir Seigneurie Gauthier
- Aires de stationnement et de roulement sur sol en enrobé bitumineux, circulation périphérique par véhicules possibles pour le bâtiment Comptoir Seigneurie Gauthier.
- Assainissement de type collectif

L'emprise des constructions : environ 53 % de l'emprise foncière totale, soit une proportion importante, s'inscrivant en fourchette haute admissible des bâtiments professionnels.

Les accès véhicules : chaque bâtiment dispose de son accès direct à la rue.

2.4.2 Construction



Comptoir Seigneurie Gauthier



Automax Premium



Les biens objets de notre étude consistent en deux immeubles vraisemblablement construits dans les années 60.

L'immeuble au nord-ouest, occupé par Comptoir Seigneurie Gauthier a fait l'objet d'une restructuration profonde avant l'arrivée de ce locataire en 2011 ; précédemment, il s'agissait d'un garage automobile en ces lieux : remplacement des panneaux en fibrociment de couverture pour des panneaux en bac acier, renforcement de la charpente métallique, isolation et mise en place d'un bardage double peau pour toutes les façades, remplacements des menuiseries, mise en place d'ouvrants de désenfumage, refonte intérieure totale des lieux.

L'immeuble Automax Premium a fait l'objet d'une rénovation plus sommaire au niveau de son gros œuvre, se limitant à la façade principale sur rue avec retour partiel en pignon, recouverte d'un bardage métallique. La dernière refonte remonte à 1995.

En 09/2025, l'atelier a fait l'objet d'une modernisation lors de l'arrivée du locataire actuel.

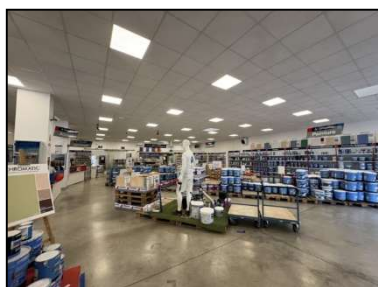
Gros-Œuvre

- Ossature : Métallique (poteaux), remplissage murs par maçonnerie de parpaings béton
Mur séparatif en parpaings béton entre la réserve et le showroom de Comptoir Seigneurie Gauthier
- Façade : Bardage métallique double peau
Enduit très ancien pour une grande partie des pignons et de la façade arrière d'Automax Premium (fissuration, décollements, éclats)
- Planchers : Dallage en béton pour le rdc, adapté pour les activités pratiquées
Mezzanine sur ossature métallique dans l'atelier d'Automax Premium (très ancienne), plaques en bois compressé au sol
Deux bureaux en étage sur dalle béton (vétustes), plateforme d'accueil bureaux sur ossature bois
- Toiture : Deux double pente pour Comptoir Seigneurie Gauthier
Double pente pour Automax Premium

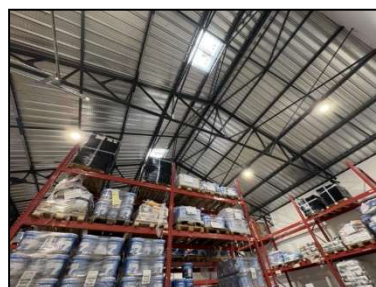
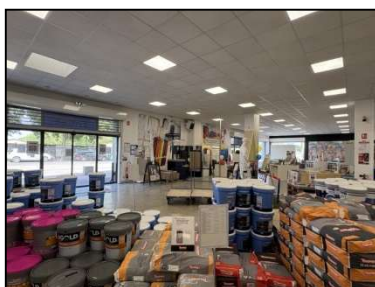
- Charpente : Métallique de type treillis (reprise en 2011 pour Comptoir Seigneurie Gauthier)
- Couverture : Bac acier, exutoires de désenfumage, étanchéité par revêtement bitumineux pour Comptoir Seigneurie Gauthier
Panneaux en fibrociment, plaques translucides pour l'éclairage zénithal pour Automax Premium
- Menuiseries : Menuiseries alu simple vitrage pour les baies vitrées, double vitrage pour les ouvrants, rideaux métalliques motorisés de protection des baies vitrées et des accès, volets roulants pour les ouvrants chez Comptoir Seigneurie Gauthier
Menuiseries métalliques, vitrage simple, huisseries métalliques anciennes en pignons et façades arrière, barreaux sur jours en rdc, double porte principale d'accès sur rue sur châssis aluminium avec double vitrage, rideau de protection de cette entrée chez Automax Premium

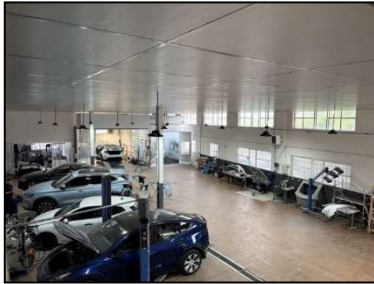
Distribution générale

- Immeuble Comptoir Seigneurie Gauthier : 2 entrées distinctes sur rue, showroom, comptoir, espace peinture préparation
2 bureaux, salle de réunion en position centrale
Vestiaires, sanitaires, local ménage
Placard avec TGBT, tête de ligne courant faible
Entrepôt de stockage formant un « L »
- Immeuble Automax Premium : Showroom permettant l'exposition d'une dizaine de véhicules (baies vitrées sur toute la longueur côté rue)
3 bureaux en accès depuis showroom, sanitaires, espace d'attente
Sas d'accès showroom depuis la cour nord-ouest
Atelier arrière avec sas d'accès depuis la cour sud-est (servitude de passage), atelier de d'environ 9 postes de travail, bureau chef d'atelier, laboratoire peinture, laboratoire programmation, sanitaires – douche atelier
Etage atelier – côté rue : un plateau en mezzanine (ancien, sommaire, solidité à vérifier),
Etage pignon nord-ouest et rue : deux anciens bureaux, plateau accueil bureau, local réserve avec compresseur



Comptoir Seigneurie Gauthier





Automax Premium



Mezzanine atelier

Principaux aménagements

- Comptoir Seigneurie Gauthier :
Dallage béton finition lissée, moquette dans les bureaux, revêtement plastifié et carrelage dans les sanitaires/vestiaires
Portes automatiques vitrées d'accès
Rideaux de protection et volets pour tous les jours
Faux plafond par dalles minérales dans le showroom bureaux, locaux sociaux
Hauteur de 7,04 m sous treillis de charpente en réserve
- Automax Premium :
Carrelage au sol pour le showroom, plafond suspendu par lames métalliques
Sanitaires atelier avec petits de carrelage au sol, faïence murale, plafond lambris bois (le tout ancien)
Carrelage en finition sur dalle adaptée bâtiment d'activités pour l'atelier, rigole de récupération des liquides, dalles isolantes en faux plafond mises en place dans l'atelier (hauteur de 4,88 m sous dalles), faïence murale sur mi-hauteur des murs
Carrelage au sol dans les pièces laboratoires, les bureaux
Dalles minérales en faux plafond dans les bureaux, murs peints
Dalles isolantes en sous face de toute la couverture

Principaux équipements techniques (liste non exhaustive)

- Nb. portes à quais : 0
- Nb. accès : 1 porte sectionnelle motorisée sur l'arrière pour l'accès à l'entrepôt Seigneurie Gauthier

1 Porte sectionnelle motorisée sur cour au nord-ouest pour Automax Premium, doublée en intérieur pour une autre porte sectionnelle (sas vers accès showroom) ;
1 Porte repliable pour le sas d'accès sur cour commune au sud-est pour l'atelier carrosserie
- Local de charge : Non
- Locaux sociaux/sanitaires : Automax Premium : sanitaires atelier avec douche, sanitaires pour bureaux/showroom
Comptoir Seigneurie Gauthier : sanitaires dont un accessible PMR

- | | |
|--|---|
| - Chauffage /
rafraichissement : | Automax Premium : radiateurs acier et aérothermes pour le showroom reliés à une chaudière gaz (remplacement annoncé début 2020's)
Aérothermes électriques pour l'atelier
Climatisation par splits des trois bureaux |
|
 | |
| Comptoir Seigneurie Gauthier : aérothermes électriques pour le showroom et la réserve, panneaux rayonnants dans les bureaux, climatisation réversible pour la salle de réunion | |
|
 | |
| - GTC : | Non |
| - Eclairage : | Led intégral chez Comptoir Seigneurie Gauthier, led en grande partie et néons chez Automax Premium |
| - Electricité : | TGBT |
| - Réseaux divers : | Fibre supposée |
| - Alarme : | Alarme intrusion |
| - Sécurité incendie (SSI) : | Extincteurs, ouvrants de désenfumage, alarme incendie, porte coulissante coupe-feu vers réserve arrière chez Comptoir Seigneurie
Extincteurs uniquement chez Automax Premium |
| - Contrôle d'accès : | Non |
| - Informatique : | Réseau courant faible |
| - Autre | Circuit air comprimé dans atelier Automax Premium |

Labels / Certifications environnementales

- Labels : absence
- Certifications : Absence de certification environnementale.

Etat d'entretien général apparent

Quelques chocs de manutention sont à relever sur les bardages autour du bâtiment Comptoir Seigneurie Gauthier, en dehors de cela, gros œuvre présentant encore un très bon état, sans défaut apparent relevé ni signalé par l'occupant lors de la visite.

Etat ancien du gros œuvre pour le bâtiment Automax Premium, façades avec enduit en mauvais état, très anciennes, huisseries simple vitrage d'époque sur les pignons et en façade arrière, isolation perfectible, couverture en panneaux de fibrociment d'origine (amiantés), étage avec deux anciens bureaux en état vétuste (à rénover complément si besoin de les utiliser), mezzanine atelier ancienne avec solidité du plancher à vérifier (complément pour zone de stockage éventuelle).

Travaux

Travaux récents :

En 09/2025 : nettoyage de la couverture en panneaux de fibrociment, remplacement des plaques les plus abîmées, remise en sécurité de l'électricité.

Le locataire a réaménagé l'atelier lors de son arrivée en 09/2025 : mise en peinture murs périphériques, mise en place d'un faux plafond avec dalles isolantes, mise en place d'un éclairage led, aménagement des pièces laboratoires.

Travaux à prévoir :

Aucun montant de travaux ne nous a été communiqué.



Appréciation générale :

Immeubles construits à compter des années 60 pour accueillir deux garages automobiles. L'immeuble occupé par Comptoir Seigneurie Gauthier a fait l'objet d'une profonde restructuration il y a une quinzaine d'années ayant permis de grandement remanier l'immeuble : retrait de la toiture amiantée, mise en place d'ouvrants de désenfumage, doublage et isolation des façades, remplacements des menuiseries extérieures, refonte complète intérieure.... Ce bâtiment présente encore un très bon état. Bénéficie d'un grand showroom avec larges surfaces vitrées, belle hauteur sous plafond, réserve arrière de belle hauteur exploitable, accès par porte sectionnelle de plain-pied en façade arrière.

Le bâtiment Autamax Premium affiche pour sa part un état plus ancien, avec de nombreux éléments du gros œuvre encore d'origine : vitrage en pignons et sur l'arrière, couverture, enduit de façade en pignons et sur l'arrière, couverture... La dernière grande campagne de travaux remonte à 1995 : façade principale, aménagement du showroom. En 09/2025, lors de l'arrivée du locataire actuel, l'atelier a néanmoins été modernisé au niveau de ses aménagements : faux plafond isolant, peinture, aménagement des laboratoires, éclairage. L'atelier présente une lumineuse surface de travail, accessible par sas via porte repliable. Le showroom sur rue présente également une importante surface vitrée, toute longueur sur rue et permet la présentation d'environ 10 véhicules.

Ensemble immobilier bien en adéquation avec ses destinations respectives, à savoir un point de vente pour peinture, revêtement de sol et un garage automobile.

Qualité des prestations intérieures :	Bonne	à	Correcte	à	Mauvaise
Adaptabilité des locaux :	Bonne	à	Correcte		Difficile



2.5 Etat des surfaces

Les surfaces indiquées sont celles issues des mentions retrouvées dans le bail Automax Premium du 12/09/2025 et dans le bail du 17/03/2011 pour PPG Distribution.

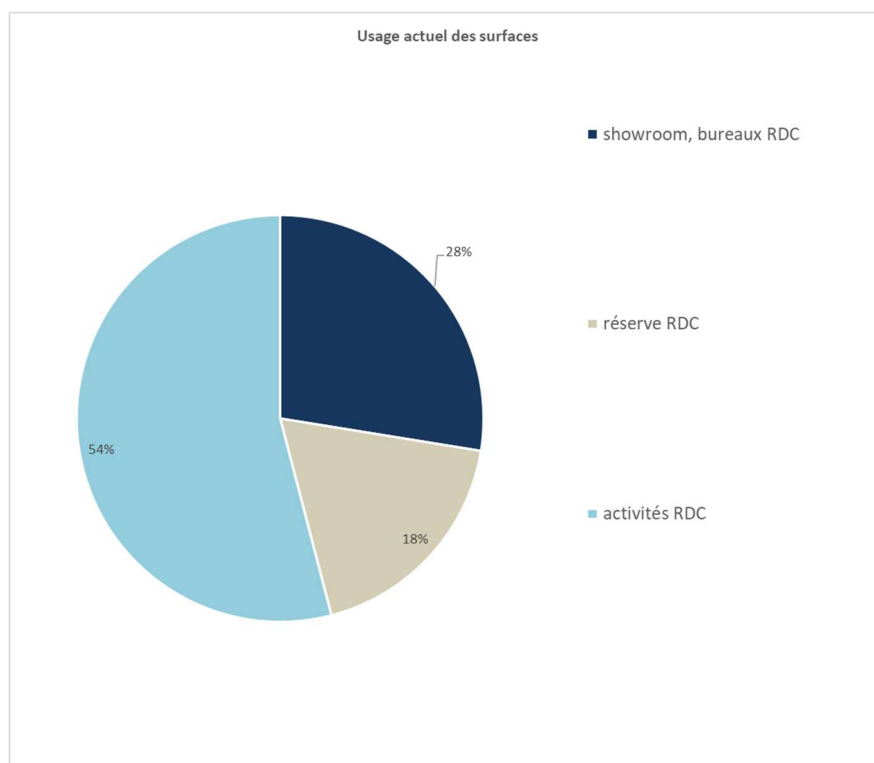
Nous supposons qu'il s'agit de surfaces utiles.

S'agissant d'une surface aménagée pour un grossiste dont la surface de réserve représente 40 % de la surface totale pour le bâtiment Seigneurie Gauthier, nous ne procéderons pas à une pondération commerciale des surfaces mais attribuerons des ratios métriques distincts entre la surface dévolue au showroom, bureaux et celle dévolue à la réserve.

Pour le garage automobile, il en va de même, distinction de la partie showroom / bureaux sur rue, de la partie atelier.

Les surfaces s'entendent sous réserve de certification par un géomètre-expert. Si un relevé des surfaces, réalisé par un homme de l'art, révélait un différentiel avec celles ci-après annoncées, il conviendrait de reconsidérer notre évaluation.

Occupant	Usage actuel	Niveau	Surface utile considérée
PPG Distribution - Comptoir Seigneurie Gauthier	showroom, bureaux	RDC	561 m ²
	réserve	RDC	374 m ²
Automax Premium	activités	RDC	1 100 m ²
	mezzanines	pour mémoire	
Total surface			2 035 m ²



2.6 Données environnementales

Diagnostics techniques et environnementaux

Selon le bail commercial d'Automax Premium, il a été établi un DPE en date du 20/01/2022, il en ressort :

Classement C au niveau de consommations énergétiques et C au niveau des émissions de gaz à effet de serre.

Aucun diagnostic environnemental et/ou technique ne nous a été transmis. Nous supposons que l'actif étudié est exempt de toute pollution.

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier 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.

En outre, les problèmes soulevés par certaines nuisances ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

S'il se révélait qu'une quelconque pollution existe autres que celles mentionnées et chiffrées, il conviendrait d'effectuer, sur la valeur vénale du bien estimé, un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux éventuels de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité du bien pendant l'exécution de ceux-ci.

Nous suggérons donc à notre Client de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés seuls habilités à constater et à chiffrer les éventuels désordres ou contaminations.

Autorisations / déclarations administratives

Classification ICPE

Les principaux renseignements ICPE ont été relevés sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/> le 29/05/2026:

Cette base contient l'ensemble des sites soumis à autorisation et enregistrement (pas ceux soumis à déclaration), en fonctionnement ou cessation d'activité, ainsi qu'un certain nombre de sites qui ne sont pas classés comme ICPE mais qui ont été inspectés.

L'exploitation de l'actif évalué n'est pas soumise à classement dans le cadre de la Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Autres :

Accessibilité PMR : absence d'information particulière à cet égard.

Classification ERP (Etablissement Recevant du Public) : oui, vraisemblablement ERP de type M, magasin pour la partie showroom, seuil non communiqué pour Comptoir Seigneurie Gauthier.

Classement vraisemblablement uniquement suivant le code du travail pour Automax Premium.

Impact de l'environnement sur la valeur :

Absence de conséquence négative sur la valeur, supposant le bien exempt de toute pollution.

2.7 Urbanisme

Règlementation d'urbanisme applicable

Les principaux renseignements d'urbanisme relevés sur le site internet Géoportail Urbanisme : P.L.U. intercommunal du Grand Nancy approuvée en date du 06/11/2025.

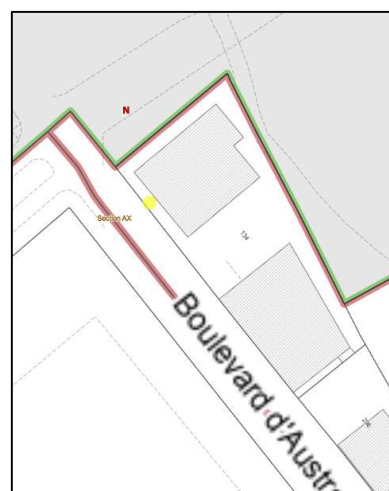
Le terrain est implanté en zone U soit en zone urbaine, mixité fonctionnelle, secteur de diversités – D.

Les secteurs de diversité concernent les tissus urbains à dominante résidentielle au sein desquels une mixité fonctionnelle est encouragée dans l'optique de rapprocher l'habitat, les emplois et les services ou commerces de proximité. Certaines activités y sont toutefois admises sous condition afin de limiter les conflits d'usages et d'assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les surfaces commerciales y sont réglementées afin de privilégier une offre de proximité et d'orienter les implantations de plus grand rayonnement vers les secteurs d'intensité ou d'activités.

Zone U, mixité fonctionnelle, secteur de diversités D :

- Espaces verts paysagers, nature en ville : Secteur de Nature en ville : secteur n°4 (CBS 0,4 dont CPT 0,3)
- Stationnement : règles relatives à la première couronne
- Secteur de Hauteurs : 16 m hauteur de façade + gabarit n°1
- Droit de préemption urbain simple

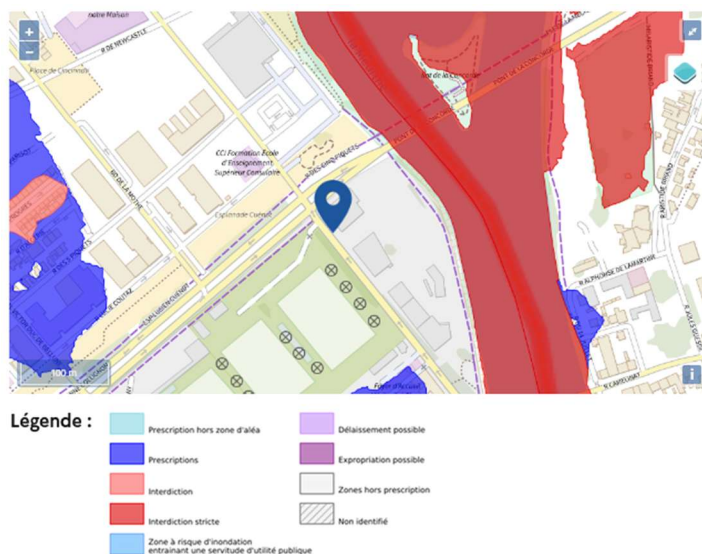
Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.



Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Selon les informations recueillies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/> le 29/05/2026 :

- Risque inondation (PPRI) : oui, mais hors zone de prescription à l'adresse du bien

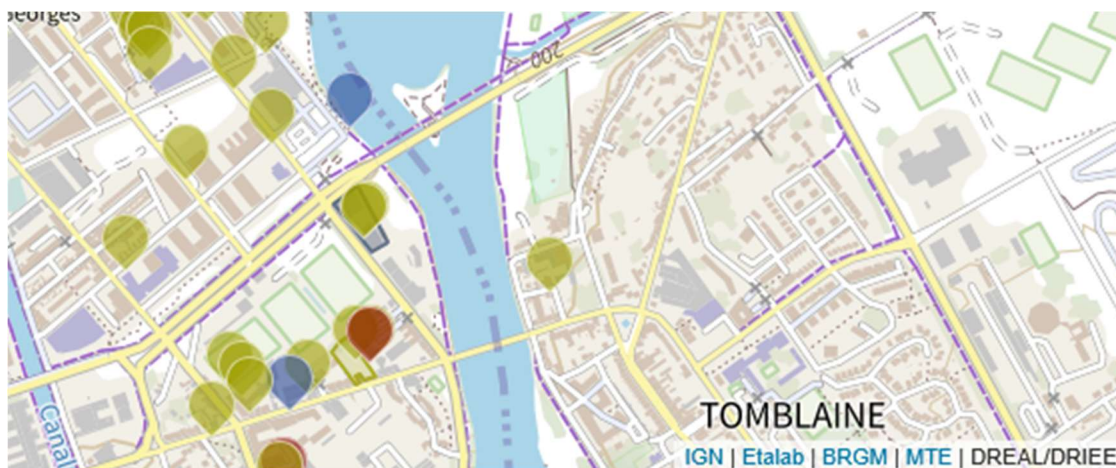


- Remontée de nappes : le niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe. L'indication de fiabilité associée à la zone est : FORTE
- Exposition sismique : Niveau 2/5, soit faible
- Retrait-gonflement des sols argileux : niveau 2, exposition moyenne
- Potentiel radon : Niveau 1/3, soit faible

Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés :

- 3 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.
- 28 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
- 2 sites pollués placés en secteur d'information sur les sols (SIS)

1 site présente une proximité forte avec la parcelle.



Passage d'une canalisation de matières dangereuses dans un rayon de 500 m.



Ces éléments sont donnés à titre indicatif. Ils ne constituent pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement, remplaçant depuis le 2 août 2018 l'ERNMT. Nous recommandons à notre donneur d'ordre de s'attacher les services d'un homme de l'art pour connaître précisément les risques auxquels est soumis l'actif évalué.

Constructibilité résiduelle

Au vu de ces éléments il existerait, sous réserve d'une étude d'urbanisme complète, de la constructibilité résiduelle sur l'assiette foncière du bien, l'emprise au sol maximale ne semblant pas encore atteinte (combinaison des règles de CBS et CPT, emprise au sol déjà très importante de 53 %, constructibilité résiduelle éventuelle très faible). Néanmoins, s'agissant d'un commerce et d'un bâtiment d'activités, des nécessaires espaces doivent demeurer libres pour permettre le stationnement de la clientèle ainsi que les aires de manœuvre, espaces nécessaires à l'activité et qui ne seraient être supprimés sans préjudicier au fonctionnement du site.



2.8 Conditions d'occupation

Synthèse de l'état locatif

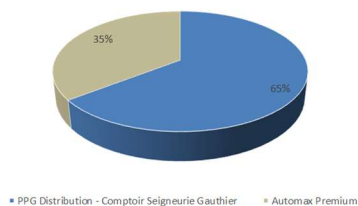
Deux baux commerciaux ont été régularisés.

Les baux consentis sont des baux commerciaux (statut des baux commerciaux régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de Commerce).

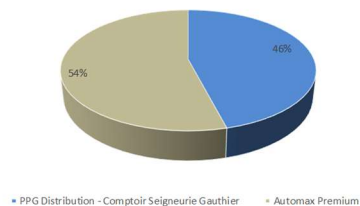
Preneur	Désignation Usage actuel	Surfaces considérées	Type de bail	Date d'effet	Durée	Durée ferme	Date échéance	Durée restante	Prochaine échéance	Dénonciation triennale	Loyer actuel HT HC/an	Loyer HT HC/m²p/an	Clauses exorbitantes
PPG Distribution - Comptoir Seigneurie Gauthier	commerce	935 m²	Commercial	17/09/2011	9 ans	6 ans	bail en tacite prolongation			0,6 ans	130 928 €	140 €	Taxe foncière preneur
Automax Premium	activités	1 100 m²	Commercial	12/09/2025	9 ans	3 ans	11/09/2034	8,3 ans	11/09/2028	2,3 ans	72 000 €	65 €	Taxe foncière preneur
Total		2 035 m²									202 928 €		

Date de valeur 01/06/2026	
Surface vacante	0 m²
Taux de vacance (en surface) 0%	

Répartition en pourcentage des loyers



Répartition en pourcentage des surfaces





Analyse des baux

FICHE DE BAIL PPG Distribution							
Adresse		n° Lot	Surface Totale		Surface de vente		
103 Boulevard d'Austrasie			935 m²				
Preneur							
Enseigne		Comptoir Seigneurie Gauthier					
Raison sociale		PPG Distribution					
Documents							
Bail d'origine		11/03/2011					
Avenant 1							
Bail renouvelé							
Designation et destination contractuelle des biens							
Désignation des biens		bâtiment à usage commercial d'une superficie d'environ 935 m² ainsi que des parkings extérieurs et des espaces verts.					
Destination des biens		achat vente de peinture et produits pour peindre et d'accessoires s'y rapportant à l'exclusion de tout autre même temporairement.					
Durée et échéances							
Date de signature de bail		11-mars-11					
Date de début/fin de bail		du 17/09/2011		au 16/09/2020		bail échu depuis	
Durée		Initiale : 9 ans		Dont période ferme (ans) : 3		Renouvellement : 5,71 ans	
Loyer contractuel							
Loyer de base contractuel		120 000,00 €					
Loyer variable							
Paliers		Indexat ⁹ paliers :					
Franchise de loyer							
Droits d'entrée							
Garantie		Dépôt de garantie révisable de 3 mois de loyer HT					
Modalités de paiement du loyer		Trimestriellement et d'avance					
Régime fiscal		TVA					
Modalités d'indexation							
Périodicité de l'indexation		Annuellement à la date anniversaire du bail					
Indice de base / révision		ILC 3T 2010, 102,36					
Indexation négative/ cap							
Loyer actuel		130 928,00 €		soit		140,03 € HT-HC/m²	
Sous-location / Cession							
Sous-location		autorisée à toute société du groupe					
Cession		Autorisée					
Charges récupérables							
Art. 606 du CC		Au bailleur					
Charges/réparation/entretien courant		Au preneur					
Taxe Foncière		Au preneur					
Honoraires de gestion technique		-					
Honoraires de gestion locative		-					
Assurance bailleur		Au preneur					
		Surprime d'assurance : OUI / NON					
Autres							
Accession		à la fin du bail, accession au bailleur					
Clause d'enseigne		-					
Clause d'exclusivité							
Clause de non concurrence		clause de non concurrence au profit du preneur pour une activité similaire exercée sur place					
Droit de préférence		-					
Avis de l'Expert							
Prise d'effet du bail, 6 mois maximum après la date de signature, date d'effet ainsi placée au 17/09/2011. Bail commercial 6/9 classique, en tacite prolongation et ce depuis plus de 12 ans.							
Travaux de mise en conformité générale relatifs au bâtiment sans rapport avec l'activité du preneur à la charge du bailleur.							



FICHE DE BAIL Automax Premium			
Adresse	n° Lot	Surface Totale	Surface de vente
107 Boulevard d'Austrasie		1100 m²	
Preneur			
Enseigne	Automax Premium		
Raison sociale	Automax Premium		
Documents			
Bail d'origine	12/09/2025		
Avenant 1			
Bail renouvelé			
Designation et destination contractuelle des biens			
Désignation des biens	bâtiment à usage de garage et d'expositions automobiles d'une superficie de 1.100 m².		
Destination des biens	activités de carrosserie, mécanique, achat/vente de véhicules, nettoyage, équilibrage, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.		
Durée et échéances			
Date de signature de bail	12-sept-25		
Date de début/fin de bail	du 12/09/2025 au 11/09/2034		8,277777778
Durée	Initiale : 9 ans	Dont période ferme (ans) : 3	Renouvellement : - ans
Loyer contractuel			
Loyer de base contractuel	72 000,00 €		
Loyer variable			
Paliers			Indexat° paliers :
Franchise de loyer			
Droits d'entrée			
Garantie	Dépôt de garantie révisable de 2 mois de loyer HT		
Modalités de paiement du loyer	Mensuellement et d'avance		
Régime fiscal	TVA		
Modalités d'indexation			
Périodicité de l'indexation	indexation triennale		
Indice de base / révision	ILC 1T 2015, 135,87		
Indexation négative/ cap			
Loyer actuel	72 000,00 €		soit 65,45 € HT-HC/m²
Sous-location / Cession			
Sous-location	autorisée à toute société du groupe		
Cession	Autorisée		
Charges récupérables			
Art. 606 du CC	Au bailleur		
Charges/réparation/entretien courant	Au preneur		
Taxe Foncière	Au preneur		
Honoraires de gestion technique	-		
Honoraires de gestion locative	Au bailleur		
Assurance bailleur	Au preneur Surprime d'assurance : OUI / NON		
Autres			
Accession	en fin de jouissance		
Clause d'enseigne	-		
Clause d'exclusivité			
Clause de non concurrence			
Droit de préférence	-		
Avis de l'Expert			
Bail commercial 3/6/9 classique. Travaux de mise en conformité générale relatifs au bâtiment sans rapport avec l'activité du preneur à la charge du bailleur.			

3 EVALUATION

3.1 Etudes de marché

Contexte macro-économique

Indicateurs clés

	2025	2026	2027	Δ a/a		Mars-25	Δ t/t
	Croissance					Taux	
États-Unis 🇺🇸	2,1 %	2,0 %	1,7 %		Dépôt BCE	2,00 %	→
Chine 🇨🇳	5,0 %	4,4 %	4,3 %		Euribor 3M	2,11 %	↗
Zone euro 🇪🇺	1,4 %	0,8 %	1,2 %		OAT 10 ans	3,68 %	↗
	France					Enquêtes	
Croissance	0,9 %	0,8 %	1,0 %		Services	96	↘
Emploi	-0,2 %	-0,1 %	0,1 %		Industrie	99	↘
Chômage	7,9 %	8,1 %	8,0 %		Construction	97	→
Inflation	0,9 %	1,8 %	1,5 %		Ménages	89	↘

Δ a/a : variation annuelle. Δ t/t : variation trimestrielle. Taux : valeur de fin de mois.
Croissance et autres indicateurs : moyenne annuelle. **Enquêtes** : indice d'opinion, moyenne 100 sur le long terme.
Les histogrammes présentent chaque indicateur et son évolution sur les trois années précédentes, à lire de gauche à droite, l'année en cours figurant en dernier.
 Sources : Banque de France, Insee, Prévisions OCDE (mars 2026).

Situation économique et financière



Aux États-Unis, la croissance en 2026 reste solide mais modérée, autour de 2 %, dans un environnement marqué par des pressions géopolitiques croissantes, notamment le conflit au Moyen-Orient, et des tensions sur les prix. **En Chine**, la croissance ralentit mais se maintient proche de l'objectif, avec des défis dans l'immobilier et le commerce mondial. Les exportations mondiales, jusqu'ici dynamiques, pourraient être limitées par le protectionnisme et les perturbations des chaînes d'approvisionnement. **En zone euro**, la croissance reste faible, autour de 1 %, freinée par les coûts élevés de l'énergie, l'inflation et les tensions géopolitiques, malgré la résilience du marché du travail et des soutiens budgétaires ciblés, suggérant une économie encore fragile où la prudence prévaut sur un renforcement durable de l'activité.

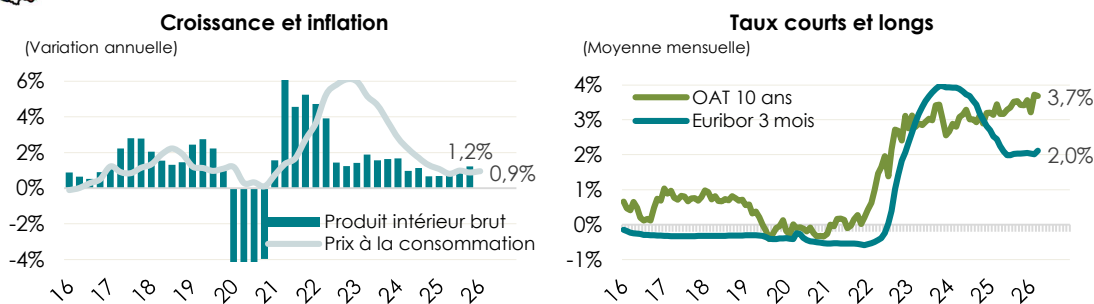


Les enquêtes de conjoncture de mars 2026 montrent un contexte conjoncturel encore morose, sans retournement franc à court terme. Le climat des affaires global reste en dessous de sa moyenne de long terme, traduisant une activité plutôt atone. **Dans l'industrie**, le climat se dégrade une nouvelle fois et retombe sous sa moyenne, les prévisions sur la production et les carnets de commandes s'étant détériorées sur le trimestre. **Dans les services**, le climat reste dégradé et stable après plusieurs mois en deçà de sa moyenne, marquant une activité contrainte sans signe net d'embellie. **Le secteur de la construction** s'éclaircit légèrement mais demeure lui aussi sous son niveau moyen, reflétant des anticipations encore prudentes. Enfin, **la confiance des ménages**, déjà dégradée, continue de se situer significativement en dessous de sa moyenne de long terme, témoignant d'une demande interne toujours hésitante.



Le taux de chômage, qui a déjà progressé au cours de l'année 2025 pour atteindre environ 7,9 % en fin d'année, devrait connaître une légère tension haussière en 2026, dans un contexte de ralentissement économique et d'incertitudes accrues, en lien avec un **emploi salarié** appelé à poursuivre un léger repli. Les départements du nord et du sud restent plus exposés à une évolution moins favorable du marché du travail, tandis que les régions à forte densité économique et à dominante tertiaire conservent une situation plus résiliente.

Macro-économie France



Source : Banque centrale européenne, Banque de France, Insee.



Les **taux financiers** sont désormais stables ou en légère hausse. Les **taux courts** pourraient devenir plus restrictifs en 2026, la BCE devant composer avec les tensions inflationnistes et le contexte géopolitique, alors qu'une stabilisation était initialement prévue. Les **taux longs** ont légèrement progressé depuis fin 2025, et un biais haussier demeure probable malgré des tensions pour l'instant contenues.



L'**activité économique** poursuit une **croissance** modeste, mais ses perspectives sont légèrement revues à la baisse, dans un environnement toujours plus fragile. L'investissement des entreprises et les exportations dans certains secteurs clés soutiennent l'activité, tandis que la consommation reste prudente. Par ailleurs, l'**inflation**, après une décrue récente, est attendue à nouveau en légère hausse, sans dépasser pour le moment la cible de 2%, ce qui pourrait limiter la dynamique en cours.

Indices de révision des loyers



	T	T-1	$\Delta a/a$	$\Delta^2 a/a$	2025 ^(a)	2026 ^(b)	2027 ^(b)	$\Delta a/a$
ILAT	137,2	137,1	-0,1 %	↘	+0,5 %	+0,9 %	+3,1 %	— — —
ILC	134,6	137,1	-0,5 %	→	+0,0 %	+0,4 %	+2,8 %	— — —
IRL	146,6	145,8	+0,8 %	→	+1,0 %	+1,0 %	+2,1 %	— — —

T : niveau de l'indice au dernier trimestre publié (2025-T4 pour l'ILAT et l'ILC ; 2026-T1 pour l'IRL). **T-1** : niveau de l'indice au trimestre précédent. **$\Delta a/a$** : variation annuelle. **$\Delta^2 a/a$** : évolution de la variation annuelle. **(a)** : moyenne annuelle des indices trimestriels observés. **(b)** : moyenne annuelle projetée des indices trimestriels.

ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) : indice trimestriel publié par l'Insee, base 100 au 1^{er} trimestre 2010, calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation (hors loyers et tabac), du coût de la construction (ICC) et du produit intérieur brut en valeur. **ILC** (Indice des loyers commerciaux) : trimestriel, base 100 au 1^{er} trimestre 2008, calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation (hors loyers et tabac) et du coût de la construction (ICC). **IRL** (Indice de référence des loyers) : trimestriel, base 100 au 4^{ème} trimestre 1998, calculé à partir de l'évolution des prix à la consommation hors loyers et tabac.

Sources : Insee, Prévisions IEIF.



L'**ILAT** et l'**ILC** ont enregistré une croissance modérée en 2025, affectés par le repli des prix de l'énergie et des coûts de construction. En 2026, le rebond attendu de l'inflation lié notamment aux tensions au Moyen-Orient, combinés aux effets de lissage, devraient conduire à une reprise progressive puis plus marquée des indices de loyers tertiaires d'ici 2027, avec un impact perceptible sur les revenus locatifs à partir du second semestre 2027.



L'**IRL** reflète la poursuite de la désinflation en 2025, avec des revalorisations des loyers d'habitation plus modérées après les hausses exceptionnelles des années précédentes. L'indice devrait connaître une reprise graduelle à partir de mi-2026, avec un pic passager en 2027, s'ajustant avec retard aux tensions attendues sur l'ensemble des prix.

Analyse réalisée par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) pour Galtier Valuation, sur la base des informations disponibles en avril 2026.

Le marché des commerces en France

Indicateurs clés



Ménages 2025 T3			Δ a/a	Δ t/t
Consommation			-0,1%	
Revenu disponible			+0,1%	
Pouvoir d'achat			-0,2%	



Centre-ville	Loyer "prime" 2025 T4	Δ a/a	2025-T4	Δ a/a	Δ t/t	
Paris Champs-Élysées	17 000 €/m²	→	Investissement	1 717 M€	+130%	
Lyon République	2 500 €/m²	→	Tx "prime" Paris	4,0%	-25 pb	→
Marseille St Ferréol	1 400 €/m²	↗	Tx "prime" Rég.	5,0-7,5%	-25 pb	→
Bordeaux Ste Catherine	2 500 €/m²	→	Tx de vacance	11,7%	+85 pb	



Centres Commerciaux	Loyer "prime"	Δ a/a	2025-T4	Δ a/a	Δ t/t	
Super régionaux	2 200 €/m²	→	Investissement	527 M€	+33%	
Régionaux	1 150 €/m²	→	Tx "prime"	5,0%	0 pb	→
Grands CC	825 €/m²	→	Fréquentation	+4%		
Petits CC	525 €/m²	→	Tx de vacance	16,1%	+70 pb	



Retail Parks	Loyer	Δ a/a	2025-T4	Δ a/a	Δ t/t	
"Prime"	260 €/m²	→	Investissement	844 M€	-45%	
Loyer moyen	110-140 €/m²	→	Tx "prime"	6,3%	0 pb	→

Δ a/a : variation annuelle. Δ t/t : variation trimestrielle. Investissement : cumul 12 mois. Loyer "prime" : en centre-ville, valeurs en Zone A, HT HC, avec droit au bail décapitalisé puis réintégré ; en centres commerciaux et retail parks, valeurs pour cellules de 150-200 m² en équipement de la personne. Les histogrammes présentent chaque indicateur et son évolution sur les quatre trimestres précédents, à lire de gauche à droite, le trimestre en cours figurant en dernier.
Sources : Brokers, Quantaflo, Codata, Banque de France, Insee.

Dynamiques des ménages & du commerce de détail

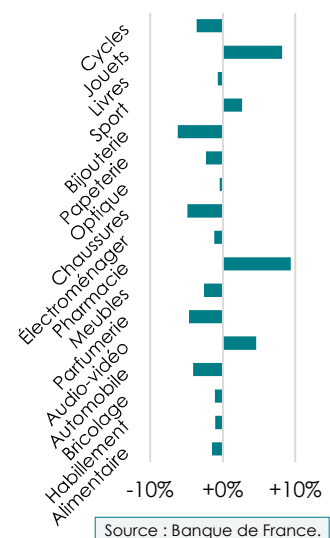


La consommation des ménages évolue lentement (-0,1 % a/a au T3 2025), marqué par une prudence persistante. Si le revenu disponible progresse légèrement (+0,1 %), le pouvoir d'achat (-0,2 %) reste sous pression sous l'effet de l'inflation, en particulier par unité de consommation. Cette situation limite la reprise de la consommation, qui demeure modérée malgré l'amélioration progressive des revenus nominaux.



Les ventes du commerce de détail ont reculé au troisième trimestre 2025 (-0,5 % a/a en volume au T4 2025). Cette baisse touche à la fois les produits alimentaires (-1,5 %) et les produits manufacturés (-0,3 %), avec des replis marqués dans des segments comme l'automobile neuve et les cycles, l'horlogerie-bijouterie et la parfumerie, tandis que certains sous-secteurs comme la pharmacie et les jouets affichent des progressions significatives. Tous les modes de distribution enregistrent un recul (des petits commerces aux hypermarchés et grands magasins). Sur le trimestre, toutefois, le volume des ventes reste en progression (+0,6 %), soutenu principalement par la hausse des ventes de produits manufacturés.

Ventes au détail
(2025 T4 - Δ a/a - Volume)



Analyse réalisée par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IIEF) pour Galtier Valuation, sur la base des informations disponibles en février 2026.

Conjoncture des commerces



Les commerces de centre-ville présentent un marché locatif fortement polarisé à Paris comme dans les grandes métropoles régionales : sur les axes prime, la vacance demeure structurellement faible, généralement inférieure à 5 %, traduisant une offre rare et une demande soutenue des enseignes pour les emplacements à fort flux piétonnier, tandis que les rues secondaires enregistrent des taux de vacance nettement plus élevés, pouvant dépasser 10 % à 15 % selon les secteurs, avec des délais de relocation allongés. À Paris, cette fragmentation est particulièrement marquée, certaines artères centrales restant très tendues alors que d'autres secteurs intra-muros concentrent une vacance durable, révélatrice d'un ajustement du parc commercial à des formats et usages plus sélectifs. Dans les grandes villes comme Lyon, Bordeaux, Marseille ou Lille, la situation est globalement plus équilibrée mais suit la même logique : faible disponibilité sur les rues les plus commerçantes, vacance plus sensible dès que l'on s'éloigne des axes majeurs, avec une demande locative prioritairement orientée vers la restauration, les concepts hybrides et les commerces de services. Le taux de vacance des pieds d'immeubles atteint 11,7 % fin 2025, en hausse d'un point sur un an, avec des niveaux plus élevés dans l'est et le sud de la France (Codata).



Les centres commerciaux présentent un marché locatif en recomposition, marqué par une sélectivité accrue des enseignes et une différenciation nette entre actifs dominants et centres plus fragilisés : les centres régionaux et super-régionaux bien positionnés conservent une bonne capacité d'attraction locative, avec des taux de vacance contenus et une rotation active des cellules, portée notamment par la restauration, les loisirs et les concepts expérientiels, tandis que les centres de taille intermédiaire ou vieillissants connaissent une vacance plus structurelle. La dynamique locative repose davantage sur la requalification du mix marchand, la réduction des surfaces unitaires et l'intégration de nouvelles fonctions génératrices de flux, ce qui permet aux centres les plus performants de maintenir une attractivité locative élevée. La localisation, la qualité des actifs et leur capacité d'adaptation conditionnent directement le niveau de vacance, en hausse à 16,8 % en moyenne nationale à fin 2025 (Codata).

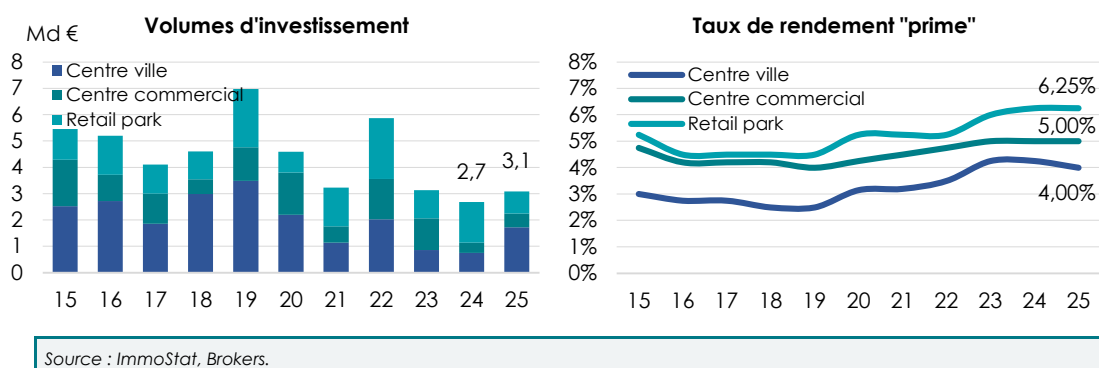


Les retail parks présentent un marché locatif robuste et résilient, porté par des emplacements accessibles et une demande constante des enseignes périphériques. La vacance y reste modérée, surtout sur les parcs récents ou bien positionnés, tandis que les parcs plus anciens peuvent connaître une vacance ponctuelle liée à l'évolution des formats recherchés par les enseignes. La vacance progresse légèrement à 8,4 % fin 2025 pour l'ensemble des zones commerciales (Codata). Les caractéristiques clés, visibilité, accessibilité automobile et flexibilité des surfaces, assurent une bonne fluidité des relocations, et les enseignes privilégient les parcs capables de générer du trafic régulier.



Forces	Faiblesses
- Résilience des emplacements "prime" en 2025 - Offre périphérique de qualité (avec des projets de développement en hausse en 2025) - Forte demande sur les biens attractifs - Concepts hybrides (commerce, restauration, services), renforçant l'attractivité	- Vacance en progression en 2025 dans les rues secondaires et centres commerciaux moyens - Pression sur loyers fragilisant les petites enseignes, surtout en centre-ville (Paris, Lyon, Marseille) - Hétérogénéité des actifs disponibles - Pression sur le pouvoir d'achat
Opportunités	Menaces
- Formats hybrides et expérientiels - Revitalisation des centres-villes portée par les politiques publiques et le recherche de proximité - Reconversion de locaux vacants ou friches pour redynamiser fréquentation et valeur locative - Assouplissements ZAN 2025 permettant certaines extensions ou reconversions périphériques	- Évolution des comportements de consommation - Stabilité du droit au bail réduite - Rotation accrue et niveau élevé des défaillances en commerce et réparation automobile (13 848 en 2025, +0,2 % vs. 2024, Banque de France) - Pression sur loyers et coûts d'exploitation dans certaines zones secondaires

Investissement



Les volumes investis dans l'immobilier commercial en France ont nettement progressé en 2025 (+15 %). Cette progression est essentiellement portée par la dynamique des commerces de centre-ville, atteignant un plus haut de trois ans à 1,7 Md €. La répartition géographique des investissements met en évidence un recentrage sur les zones les plus attractives : les régions ne captent plus que 26 % des volumes contre 42 % en 2024, tandis que l'Île-de-France hors Paris ne représente plus que 6 % contre 17 % l'an dernier. Le commerce demeure un segment clé, représentant environ 20 % des investissements totaux en immobilier d'entreprise, ce qui confirme sa résilience face à un contexte économique fragile. Les investisseurs restent particulièrement attirés par les actifs « prime » et bien positionnés, et les perspectives pour 2026 laissent entrevoir un montant toujours proche, voire supérieur, à 3 Md €.



Les taux "prime" dans le commerce traduisent la polarisation du marché entre actifs de premier choix et segments secondaires. À Paris, le rendement "prime" se situe à 4 %, en légère compression par rapport à 4,25 % fin 2024, illustrant la forte demande et la rotation limitée des enseignes dans les artères principales. Les centres commerciaux restent stables à 5 %, tandis que les actifs périphériques atteignent 6,25 %, témoignant d'un risque perçu plus élevé, susceptible de se corriger à moyen terme. Pour les commerces, en centre-ville comme en périphérie, les taux moyens peuvent néanmoins s'échelonner de 7 à 9 %. Une stabilisation des taux est attendue dans les prochains trimestres.



Les transactions récentes montrent un marché animé par les investisseurs domestiques (79 % en 2025), tandis que la mise sur le marché de retail parks nouvelle génération reste limitée.

Opération	Ville	Prix (M€)	Prix (€/m²)	Acquéreur Vendeur
2025				
20 supermarchés Carrefour	France	123	1 500	Supermarket Income REIT Carrefour
Retail Park Espace Chanteraines (49 %)	Gennevilliers (92)	50	4 300	EDF Invest / Altarea Pimco RE
43 magasins Métro C&C (18 %)	France	61	1 200	AB Sagax Amundi Immobilier
La Galerie (5 sites) (49 %)	France	28	900	Mercialys BNP Paribas REIM
Centre commercial Saint-Genis 2	St-Genis-Laval (69)	146	3 800	Mercialys SCC Vendôme
Westfield Forum des Halles (15 %)	Paris 1 ^{er} (75)	235	20 200	CDC Invest Immo URW



Les transactions récentes valorisent l'ensemble des actifs à des taux variés : la participation cédée du Forum des Halles à 5 %, le portefeuille de 20 supermarchés Carrefour à 6,6 % et l'Espace Chanteraines à 5,75 %. Un potentiel de compression des taux pourrait se matérialiser dans les prochains trimestres, notamment en périphérie, où l'écart entre segments prime et secondaires reste historiquement élevé.

Le marché des locaux d'activité en France

Indicateurs clés

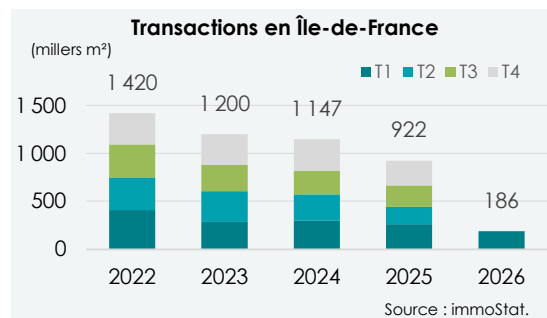
2026-T1				Δ a/a	Δa/a	2026-T1				Δ a/a	
	Île-de-France						Régions				
Transactions	849		-23%		Transactions	1 021					
Total, cumul 12 mois	milliers m²				5 villes, cumul 12 mois	milliers m²					
Offre immédiate	2 577		+5%		Offre immédiate	1 548					
IDF	milliers m²				5 villes	milliers m²					
Taux de vacance	6,0%		+10 pb		Loyer moyen	87 €/m²					
IDF					Lyon, 1 ^{ère} & 2 ^{nde} main						
Loyer moyen	156 €/m²		+6%		Prix moyen	1 111 €/m²					
Zones intra A86					Lyon, 1 ^{ère} & 2 ^{nde} main						
	Investissement										
Volumes France	1 271 M€		0%		Taux "prime"						
Total, cumul 12 mois					Régions	6,25%-7,8%		→			
Taux "prime"	5,25%		-10 pb								
IDF											

Les locaux d'activité regroupent des immeubles polyvalents à usage productif, combinant stockage, atelier ou production légère et bureaux, y compris les entrepôts de moins de 5 000 m². **Régions 5 villes** : Lyon, Strasbourg, Bordeaux, Toulouse, Aix/Marseille.
Δ a/a : variation annuelle. **Les histogrammes** présentent chaque indicateur et son évolution sur les quatre années précédentes, à lire de gauche à droite, l'année en cours figurant en dernier.
Sources : Brokers, Observatoires régionaux. | **Données Offre et Loyers Île-de-France arrêtées au 1er janvier 2026.**

Conjoncture francilienne



Les transactions en locaux d'activité en Île-de-France témoignent d'un marché en net ralentissement, avec 849 000 m² enregistrés sur 12 mois à fin mars 2026 (-23 % sur un an). Ce niveau reste nettement inférieur à la moyenne annuelle 2021-2025, établie à 1,15 million de m². Les **grandes opérations** (> 5 000 m²) affichent la plus forte contraction, traduisant l'attentisme des grands groupes, qui privilégient l'optimisation de leurs implantations existantes. À l'inverse, les **petites transactions** (< 1 000 m²) résistent mieux, soutenues par la demande des PME-PMI. Cette classe d'actifs, fortement corrélée aux échanges internationaux, est pénalisée par un environnement économique plus incertain, marqué par la hausse des droits de douane et par la recrudescence des tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient. Les **locations** représentent près des deux tiers de la demande, tandis que le **secteur A86 – N104** demeure le principal moteur du marché, captant environ la moitié des volumes.



L'offre en locaux d'activité en Île-de-France reste sur un plateau élevé, avec près de 2,6 millions de m² disponibles début 2026, correspondant à un taux de vacance de 6 %. L'offre immédiate neuve et restructurée recule légèrement à 512 700 m² (-12 % sur six mois), tandis que les libérations continuent d'alimenter l'**offre de seconde main**, assurant une forte mobilité sur le marché et permettant aux entreprises de se positionner rapidement. Le stock disponible se concentre majoritairement au Sud (37 %) et à l'Est (25 %). L'intra-A86 recense 801 700 m² d'offre immédiate, soit une baisse de 9 % sur un an. À l'inverse, l'offre se maintient autour de 1,2 million de m² entre l'A86 et la N104, tandis qu'elle poursuit sa progression extra-N104. L'offre prête-à-démarrer s'établit à 477 700 m², constituant un réservoir d'opportunités pour les entreprises engagées dans la modernisation de leur outil industriel et la performance économique et environnementale de leurs sites.



Les loyers franciliens restent globalement stables malgré le ralentissement des volumes placés. **Le loyer moyen** s'établit autour de 122 €/m²/an, avec des niveaux plus élevés pour le neuf et en secteurs très recherchés, notamment en intra-A86 (jusqu'à 200 €). Toutefois, le recours accru aux **avantages commerciaux** (franchises, participation aux travaux, etc.) se traduit par une baisse des loyers économiques.

Loyers faciaux en Île-de-France

€ HT HC/m²/an

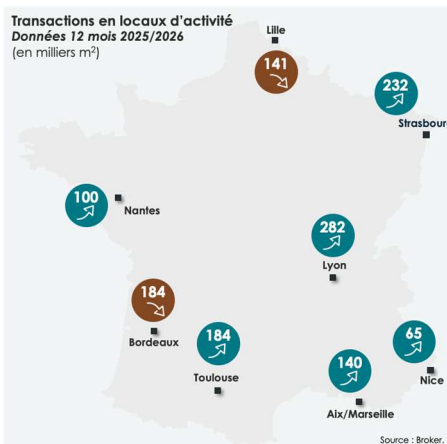
Zones		Neuf	Seconde main
Nord	Intra A86	140 € - 200 €	120 € - 170 €
	Extra A86	90 € - 140 €	70 € - 120 €
Ouest	Intra A86	140 € - 190 €	130 € - 150 €
	Extra A86	95 € - 130 €	80 € - 120 €
Sud	Intra A86	160 € - 200 €	130 € - 190 €
	Extra A86	95 € - 160 €	80 € - 130 €
Est	Intra A86	145 € - 170 €	125 € - 160 €
	Extra A86	95 € - 140 €	80 € - 120 €

Source : Brokers.

Conjoncture régionale



Le marché des locaux d'activité en régions affiche des volumes globalement stables début 2026, après une année 2025 en nette progression par rapport au point bas de 2024. **Lyon** conserve son statut de premier marché régional, avec une demande placée proche de 282 000 m² (+6 % sur un an), malgré un niveau encore inférieur d'environ 15 % à la moyenne quinquennale. **Strasbourg** figure également parmi les marchés les plus dynamiques, avec plus de 232 000 m² commercialisés chaque année, soutenus par les PME/PMI ainsi que par des opérations logistiques et industrielles de taille intermédiaire. **Toulouse** bénéficie d'une dynamique favorable sur les derniers trimestres (184 000 m² placés en cumul annuel au 1^{er} avril 2026), tandis que **Bordeaux** et **Lille** (184 000 m² et 141 000 m² respectivement) évoluent plus en retrait début 2026, après toutefois de très bonnes performances en 2025. **Aix-Marseille** et **Nice-Sophia** (140 000 m² et 65 000 m²) demeurent des marchés plus compacts et volatils, mais montrent des signes de redressement. **L'offre immédiate** reste globalement abondante, en hausse de plus de 10 % en moyenne dans les principaux marchés, notamment à **Lyon**, **Bordeaux** et **Nice-Sophia**, exerçant une pression sur les valeurs locatives, tandis que **Toulouse** et **Aix-Marseille** présentent des niveaux d'offre plus stables, voire contraints.



Les loyers des locaux d'activité montrent des niveaux contrastés selon les principales métropoles. À **Lyon**, le loyer de première main s'établit à 101 €/m²/an, contre 82 €/m²/an en seconde main, traduisant un écart marqué entre neuf et existant, avec une dynamique haussière sur le neuf et une pression plus modérée sur le marché secondaire. **Bordeaux** ressort à 96 € et **Toulouse** à 98 €, confirmant des marchés globalement tendus mais sans accélération récente. **Strasbourg** atteint environ 95 €, tandis que **Nantes** affiche un niveau plus modéré à 88 €. **Lille** se situe autour de 82 €/m²/an, constituant le niveau le plus bas parmi les principales métropoles. **Les prix** de vente confirment des écarts et des tendances marqués entre neuf et seconde main. À **Lyon**, ils s'établissent à 1 673 €/m² en première main contre 923 €/m² en seconde main, illustrant une dynamique haussière sur le neuf et une pression plus modérée sur l'existant. Les autres grandes métropoles (**Bordeaux**, **Toulouse**, **Nantes**, **Strasbourg** et **Lille**) se situent en moyenne autour de 1 300 à 1 500 €/m², confirmant des niveaux globalement soutenus mais plus homogènes hors Lyon. Enfin, les marchés périphériques et secondaires affichent des niveaux nettement plus bas, avec des prix de vente souvent compris entre 900 et 1 300 €/m², offrant des conditions d'implantation plus favorables aux utilisateurs.

Investissement



Les volumes investis en locaux d'activité en France atteignent 1,3 Md € en cumul annuel au 1^{er} avril 2026, un niveau globalement stable sur un an et proche de la moyenne quinquennale (-9 %). Le premier trimestre marque toutefois un net ralentissement, avec seulement 200 M€ engagés. **L'Île-de-France** concentre près des trois quarts des transactions réalisées, confirmant son poids prépondérant sur le marché. Les opérations de portefeuille restent limitées, représentant moins de 20 % des montants investis contre près de 40 % en moyenne sur la dernière décennie. Dans un contexte économique et géopolitique toujours incertain, le marché devrait conserver en 2026 une trajectoire globalement stable, témoignant d'une résilience relative par rapport à l'ensemble du marché immobilier.



Quelques références 2026

	Opération	Ville	Prix (M€)	Prix (€/m²)	Taux (%)	Acquéreur Vendeur
2026	Mountpark Chartres	Illiers-Combray (28)	30,0	840	6,65	Clarion Mountpark
	711 Grand Arietaz	Chambéry (73)	7,3	970	7,24	Sogenial Immobilier
	2 Imm St-Alban / Witry-les-Reims	France (31, 51)	6,5	840	8,40	Wemo Reim
	Imm Log Gustave Eiffel	Porcheville (78)	5,5	1 240	7,52	Sogenial Immobilier
	Imm Log Acacias	Bois-de-Haye (54)	4,2	1 020	7,73	Iroko
	Imm Acti Camparian	Vayres (33)	2,9	580	8,30	Sofidy



Les taux "prime" sur les locaux d'activité en **Île-de-France** repartent légèrement à la hausse pour atteindre environ 5,25 % en 2026, après une phase de légère compression observée fin 2025. Cette évolution traduit un ajustement des valeurs dans un contexte de taux financiers durablement élevés et d'incertitudes accrues, maintenant une prime de risque significative. En **régions**, les taux « prime » se situent désormais entre 6,25 % et 7,75 %, tandis que le marché secondaire peut atteindre 10 à 12 %, confirmant des exigences de rendement toujours élevées afin de compenser le risque et le coût du capital sur l'ensemble du territoire.



Forces	Faiblesses
- Demande robuste pour des surfaces adaptées aux besoins opérationnels (PME/PMI, logistique légère), avec locaux modulables et accessibles - Résilience des zones bien connectées aux réseaux de transport et aux bassins d'emplois - Actifs neufs ou restructurés, adaptés aux exigences ESG et opérationnelles, attirant investisseurs et utilisateurs sensibles à la qualité opérationnelle	- Ralentissement des transactions, notamment en région parisienne, et allongement des cycles de décision - Augmentation de l'offre immédiate, accentuant la vacance et la concurrence sur les actifs moins différenciés - Valeurs locatives peu flexibles, avec progression limitée malgré quelques ajustements significatifs sur certaines niches
Opportunités	Menaces
- Modernisation et reconfiguration des parcs existants pour améliorer la performance - Densification des zones d'activités stratégiques pour optimiser le foncier et renforcer l'attractivité - Adaptation des surfaces aux nouveaux usages (flexibilité, multi-activité, performance énergétique), augmentant la valeur et l'attractivité tout en dynamisant les territoires	- Environnement économique contraint et incertitudes géopolitiques élevées - Pression sur les valeurs locatives, limitant la compétitivité des surfaces plus anciennes - Contraintes foncières et réglementaires sur extensions ou reconversions, nécessitant arbitrages entre localisation, performance et densification

Analyse réalisée par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) pour Galtier Valuation, sur la base des informations disponibles en mai 2026.



Le marché local

Analyse économique du territoire

Nancy, préfecture de la Meurthe-et-Moselle (région Grand Est) et cœur de la Métropole du Grand Nancy (20 communes, environ 258 000 habitants), constitue le principal pôle économique du département. Son attractivité repose sur sa position sur le Sillon Lorrain (Metz à environ 55 km, Luxembourg à environ 120 km), une desserte autoroutière performante (A31, A33, A330, RN 57) et une liaison TGV à 1h30 de Paris. Le territoire bénéficie d'un pôle universitaire et de recherche majeur (Université de Lorraine, plus de 50 000 étudiants) et de filières d'excellence (santé, matériaux, biotechnologies, numérique). Le bien se situe à l'Est de Nancy, dans le quartier péricentral des Rives de Meurthe, ancien secteur industriel reconverti.

	EPCI : du Grand Nancy (245400676)	Région : Grand Est (44)
Population en 2022	258 208	5 560 079
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en %	0,1	0,0
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique (s) ou de valeur manquante	0	0
Sources : Insee-DGFiP-Chaf-Chav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en	0,0	0,0
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2016 et 2022,	1	0
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2022	14,0	11,6
Part de l'industrie, en %	5	7
Part de la construction, en %	7,2	10,6
Part du commerce, transports et services divers, en %	72,5	58,1
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	15,1	16,4
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	67,2	72,0
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	23,7	18,9

Avis motivé de l'expert sur le territoire

Synthèse socio-économique – Grand Nancy Métropole

La dynamique démographique apparaît relativement stable sur la période 2016-2022, avec une progression annuelle moyenne de +0,1 %, légèrement supérieure à celle observée à l'échelle régionale où la population est globalement stagnante.

Cette stabilité démographique traduit le rôle structurant de la métropole nancéienne au sein du sillon lorrain, notamment grâce à ses fonctions universitaires, administratives, hospitalières et tertiaires supérieures. Le territoire présente une dynamique de l'emploi plus favorable que celle du Grand Est. Entre 2016 et 2022, l'emploi total au lieu de travail progresse d'environ +1 % par an contre une quasi-stagnation à l'échelle régionale. Le Grand Nancy concentre ainsi plus de 140.000 emplois et affiche un indicateur de concentration d'emploi élevé (137 emplois pour 100 actifs résidents), confirmant son statut de pôle métropolitain attractif pour les actifs de l'ensemble du bassin de vie lorrain.

La structure économique du Grand Nancy se distingue fortement de celle du Grand Est par une très forte tertiarisation de l'économie locale. Les activités de commerce, transports et services représentent 72,5 % des emplois contre 58,1 % à l'échelle régionale. À l'inverse, l'industrie ne représente que 5 % des emplois, contre 7 % dans le Grand Est. Cette spécialisation tertiaire s'explique notamment par la présence des administrations publiques, des établissements hospitaliers, universitaires et de recherche, mais aussi par le poids des fonctions métropolitaines supérieures. Le territoire présente également une proportion importante d'établissements de grande taille : 23,7 % des établissements comptent 10 salariés ou plus, contre 18,9 % dans le Grand Est. Le marché du travail demeure toutefois plus fragile que la moyenne régionale. Le taux de chômage des 15-64 ans atteint 14,0 % en 2022, contre 11,6 % dans le Grand Est. Cette situation reflète les caractéristiques d'une grande agglomération urbaine concentrant des populations étudiantes, des quartiers prioritaires et des disparités socio-économiques plus marquées que dans les territoires périurbains ou ruraux de la région.

Malgré cela, la métropole conserve une forte attractivité pour les étudiants, les services publics et les activités tertiaires qualifiées. Cette orientation différencie nettement la métropole des territoires industriels du Grand Est, notamment ceux du nord lorrain, de Champagne-Ardenne ou des secteurs d'Alsace.

Le marché local du commerce de périphérie

Les zones commerciales périphériques locales

- Le **Parc d'Activités Nancy Porte Sud – Frocourt / Les Érables / L'Espinette / Les Egrez (de Vandœuvre-lès-Nancy à Ludres)** : parc tertiaire et commercial regroupant près de 800 entreprises et 5 000 emplois est l'un des plus importants de la périphérie de Nancy. De source Codata en 01/2026, le parc est composé de 129 sites dont 73,6 % d'enseignes nationales dites retailers ; le taux de vacance y est faible à 3,9 %. On note la présence d'enseignes nationales telles qu'Electro Dépôt, Decathlon, Boulanger, Darty, Carrefour, Leroy Merlin, But, ainsi que d'acteurs BtoB (Cedex, Rexel, Sonepar). Vacance faible sur les zones les mieux situées, plus marquée sur les cellules anciennes et en second rideau.
- **L'Espace commercial Grand Air à Frouard**, au Nord de Nancy : ce pôle commercial rassemble 53 emplacements dont 85,7% de retailers (enseignes nationales). Le taux de vacance atteint 7,5% en nombre d'emplacements en janvier 2026 de source Codata. La zone est spécialisée en alimentation, loisirs, cafés/hôtels/restaurants. Parmi les enseignes majeures de ce pôle, on retrouve : hypermarché Leclerc, Decathlon, Intersport, Cultura, Maxizoo, Action, King Jouet, Chaussea, Gemo, La Foir'Fouille, Basic Fit, Noz, Grand Frais Lidl
- **La ZAC de la Sapinière à Laxou**, à l'Ouest de Nancy : ce pôle commercial rassemble 80 emplacements dont 77,3% de retailers (enseignes nationales). Le taux de vacance atteint 6,3% en nombre d'emplacements en janvier 2026 de source Codata. La zone est spécialisée en services, cafés/hôtels/restaurants. Parmi les enseignes majeures de ce pôle, on retrouve : hypermarché Auchan, Jardiland, Besson, Aldi, Darty, Basic Fit, Mondial Tissus, des concessions automobiles...
- **La ZAC de la Porte Verte à Essey-lès-Nancy / Pulnoy / Seichamps**, à l'Est de Nancy : ce pôle commercial rassemble 186 emplacements dont 51,8% de retailers (enseignes nationales). Le taux de vacance atteint 11,7% en nombre d'emplacements en janvier 2026 de source Codata. La zone est spécialisée en équipement de la maison, services, loisirs, alimentation et cafés/hôtels/restaurants. Parmi les enseignes majeures de ce pôle, on retrouve : hypermarché Carrefour, Jardiland, Brico Dépôt, Noz, Maxizoo, Aldi, Kiabi, Action, Grand Frais, Basic Fit, Gemo, Intersport, King Jouet...
Ce pôle est le proche du lieu sous étude.

Le secteur Marcel Brot situé à quelques centaines de mètres plus au sud du site étudié comprend divers grossistes en aménagements intérieurs (peinture, revêtement de sol), spécialistes de l'automobile et accessoires, ou enseignes commerciales plus traditionnelles (mobiliers), mais n'apparaît pas en tant que zone commerciale clairement identifiée et structurée comme telle.

L'offre :

La construction neuve reste marginale sur la Métropole, le cadre réglementaire du PLUi-HD de la Métropole du Grand Nancy encadrant strictement les créations de nouvelles surfaces commerciales en périphérie. L'accessibilité constitue un atout majeur, mais les cellules existantes anciennes nécessitent généralement de lourds travaux de mise aux normes pour répondre aux standards actuels des enseignes.

La demande :

Face à la désaffectation du centre-ville qui voit son taux de vacance stagner ces dernières années à un niveau élevé (12,8 %), les zones périphériques de Nancy, Laxou, Heillecourt ou Essey-lès-Nancy, bénéficient de plusieurs atouts pour attirer les commerçants. Elles offrent des prix de location compétitifs et des grandes surfaces disponibles permettant aux commerçants et investisseurs de réduire leurs coûts par rapport au centre-ville. Ces zones profitent également d'une croissance démographique des populations périurbaines, augmentant le potentiel de consommation. De plus, les espaces disponibles y sont souvent plus grands et mieux adaptés aux activités nécessitant des surfaces importantes, comme les enseignes de grande distribution ou les services logistiques.

Les acteurs sont sensibles au ratio loyer/chiffre d'affaires et à la qualité du flux de clientèle. La demande reste orientée vers des locaux clés en main ou rénovés, directement exploitables ; les biens nécessitant d'importants travaux peinent à trouver preneur. Sur le secteur spécifique du boulevard d'Austrasie, le marché commercial est peu animé, la commercialité de la rue étant très limitée. L'analyse a donc été élargie au périmètre de l'agglomération du Grand Nancy afin de situer les tendances de fond.

Les valeurs :

En termes de valeurs locatives pour des commerces implantés en zones périphériques de la Métropole du Grand Nancy, ces dernières démarrent majoritairement à 70 € et jusqu'à 140 € HT HC m²/an ; elles peuvent s'élever jusqu'à 200 € HT HC m²/an pour les meilleurs emplacements au sein de retail park très récents (en petites superficies inférieures à 300 m²).

A la vente, les prix varient majoritairement entre 800 et 1.800 € /m² HD et pour les emplacements prime ils peuvent dépasser 2.500 €/m² HD.

Les taux de rendement pour les surfaces commerciales de périphérie varient pour leur part majoritairement entre 6,25 % et 7 % pour les meilleurs emplacements de la région (Metz Actisud, Linkling à Thionville, Porte Sud Nancy, Porte Verte...). Pour les emplacements plus secondaires, avec risque locatif plus important, les rendements restent plus élevés, compris principalement entre 7 à 9 %, voire au-delà pour les actifs avec garantie de revenus aléatoires et moins bien situés.

Marché des locaux d'activités

Le parc industriel local

Les grands parcs d'activités et zones industrielles structurants de la Métropole du Grand Nancy sont :

- La ZAC des Rives de Meurthe, à Nancy, accueillant le bien. Ancien secteur industriel (abattoirs, meuneries, tanneries) reconverti depuis les années 1980, elle associe aujourd'hui logements, commerces, équipements culturels et de loisirs (L'Autre Canal (salle de spectacle), cinéma Kinépolis) et locaux d'activités. Le boulevard d'Austrasie y concentre un tissu de PME, d'artisans et d'activités de services et automobiles (concessions, réparation, négoce). Sa dynamique tient à sa position péricentrale et à sa très bonne desserte.
- La zone d'activités de Maxéville / Saint-Jacques, au Nord-Ouest, accueille des locaux mixtes de production et de services, des PME innovantes et de l'artisanat. L'ancienne friche Solvay des Bâlins y fait l'objet d'un projet de zone dédiée aux greentechs.
- La Zone Industrielle de Ludres-Fléville, au Sud (accès direct A31 / A330), constitue l'un des principaux pôles industriels et logistiques de l'agglomération, avec plus de 350 entreprises.
- Le pôle de Pompey-Frouard, au Nord, site historique de la métallurgie lorraine reconverti et modernisé, ainsi que le Parc Logistique Sud Lorraine à Gondreville à l'ouest, complètent l'offre métropolitaine.

L'attractivité de la zone d'implantation du bien tient principalement comme vue à sa localisation péricentrale, à sa desserte (proximité du centre-ville, des boulevards de ceinture et des accès A31 / A33) et à un environnement urbain mixte et requalifié. Le secteur des Rives de Meurthe présente une dynamique stable, avec une rotation modérée des occupants, en particulier sur les locaux mixtes atelier/bureaux qui constituent le cœur de cible du tissu de PME locales (secteur Marcel Brot pour les locaux mixtes).

Analyse du marché

L'offre

L'offre en locaux d'activités sur la commune de Nancy apparaît structurellement limitée : très peu de biens sont référencés comme disponibles à la commercialisation à la date de l'expertise, le foncier péricentral étant rare et largement consommé. L'analyse a donc été élargie à la Métropole du Grand Nancy. A cette échelle, le marché demeure résilient mais sélectif : les disponibilités se concentrent sur les zones périphériques : Ludres-Fléville, Heillecourt-Houdemont, Maxéville, les opérations en blanc restent rares et les transactions portent majoritairement sur des surfaces



inférieures à 1 000 m². La part du neuf reste faible, pénalisant les utilisateurs en quête de bâtiments aux normes environnementales actuelles. À l'échelle régionale, les locaux d'activités figurent parmi les classes d'actifs les plus résilientes.

La demande

La demande émane principalement de PME industrielles, d'artisans, de logisticiens de proximité et de distributeurs régionaux. Elle reste sélective et orientée vers des actifs fonctionnels, bien desservis et économes en charges. Les freins identifiés sont la rareté du foncier péricentral, le coût croissant de la construction et la sélectivité des financements bancaires. A l'inverse, le statut de préfecture départementale, la qualité de la desserte et le poids du pôle universitaire et tertiaire soutiennent durablement la demande locale.

Le niveau de commercialisation à fin 2025 atteint 27.000 m², contre 36.000 m² un an plutôt, niveau de commercialisation ainsi à la baisse sur la Métropole, inférieur à la moyenne quinquennale par ailleurs (environ 40.000 m²)

La demande locative continue de s'orienter sur des petites surfaces, soit sur des surfaces comprises entre 500 et 2.000 m². Les preneurs (entreprises industrielles, artisanales et transporteurs) demandent par ailleurs des produits immédiatement adaptables à leur activité, leur permettant ainsi d'être rapidement opérationnel et ce sans avoir à opérer d'importants investissements financiers lors de leur aménagement. Pour les surfaces supérieures à 1.500 m², une rareté de l'offre disponible se fait actuellement sentir.

Les valeurs

Pour les bâtiments d'activités et entrepôts (de moins de 5.000 m²), les valeurs locatives dans l'aire nancéenne sont comprises dans une fourchette variant principalement entre 50 et 95 € HT HC m²/an, variables selon la proportion plus ou moins importante de bureaux en accompagnement, valeur haute traditionnellement pour le neuf et le récent.

Le neuf se commercialise en 2025 autour d'une valeur moyenne de 90 € HT HC m²/an et 66 € HT HC m²/an pour des locaux de seconde main (locaux comprenant à chaque fois une proportion de bureaux aménagée), valeurs locatives en très légère hausse compte tenu d'une offre contenue sur les biens récents et neufs de qualité.

L'hétérogénéité des biens présents sur le marché local explique la forte disparité des loyers, ces derniers s'établissant en fonction de la situation, de l'emplacement, des accès, des possibilités de stationnement, de l'état général, des équipements, de l'environnement, de l'intérêt particulier....

A la vente, la fourchette de prix de cession s'établit généralement entre :

- 500 à 1 100 €/m² HD pour des locaux de seconde main
- 1 100 à 1 300 €/m² HD en récent à neuf

Pour les locaux d'activités et entrepôts correctement loués et bien implantés à proximité de pôles urbains économiquement dynamiques, ils peuvent se négocier localement à partir de 6,50 - 7 % (produits neufs ou qualitativement restructurés, sur des petites superficies), les bâtiments anciens en revanche, en situation courante, franchissent les 8 %, voire dépassent les 11 % pour les produits les plus obsolètes et les moins aisément banalisables.

Projets identifiés

De source Explore, dans un rayon de 2 km, il n'est recensé que des projets en habitation, absence de projet significatif en immobilier professionnel.

Sources : Insee (Dossier complet Commune de Nancy 54395, RP 2022, géographie au 01/01/2025) ; BNP Paribas Real Estate – Immobilier d'entreprise Nancy / Grand Est et Locaux d'activité en régions (2024-2025) ; Métropole du Grand Nancy – Territoires en transformation et zones d'activités ; Arthur Loyd Lorraine – Marché de l'immobilier d'entreprise à Nancy ; Simplanter.fr – Fiches des zones d'activités du Grand Nancy.



3.2 Termes de comparaison

Références locatives en entrepôt commercial

Transactions : Locations

N°	Date	Adresse	Usage	Surface (m²)	Surface terrain (m²)	Loyer HT-HC (€/an)	Loyer HT-HC (€/m²/an)	Commentaire
1	06/2026 Offre	38 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	1 117 m²	n.c.	139 625 €	125,00 €	Local commercial éventuellement divisible en 3 lots, porte sectionnelle pour l'accès à la réserve, belle visibilité et bonne luminosité naturelle avec jours sur la périphérie (ancien magasin de peinture Peppeler).
2	06/2026 Offre	Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	850 m²	n.c.	110 500 €	130,00 €	Local commercial avec façade donnant directement sur la rue, belle visibilité, 524 m² de surface de vente, 236 m² de réserve, 90 m² bureaux/locaux sociaux. Parking en foisonnement.
3	06/2026 Offre	Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	250 m²	n.c.	35 000 €	140,00 €	Local commercial avec réserve accessible par porte sectionnelle.
4	05/2026 Offre	AV 69E REGIMENT D'INFANTERIE 54270 ESSEY LES NANCY	Boîte commerciale	590 m²	n.c.	57 000 €	96,61 €	Montant de la taxe foncière : 8 800 €. Bâtiment à usage commercial ou d'activité d'une superficie de 590 m² environ comprenant 372 m² environ en RDC avec vitrine et porte sectionnelle ainsi que 218 m² environ environ au premier étage. 23 places de stationnement extérieures.
5	05/2026 Offre	AV 69E REGIMENT D'INFANTERIE 54270 ESSEY LES NANCY	Boîte commerciale	370 m²	n.c.	42 000 €	113,51 €	Immeuble indépendant développant une superficie de 370 m² environ en RDC et 12 places de stationnement privatives, comprenant une vitrine, un accueil, un atelier avec 2 portes sectionnelles.
6	01/2026 Offre	135 Av du 69e Regiment d'Infanterie 54270 Essey-lès-Nancy	Boîte commerciale	1 240 m²	n.c.	179 800 €	145,00 €	Ancien bâtiment Point S entièrement reconstruit. Bâtiment livré brut, isolé et environ 20 places de parking, 815 m² de surface de vente et 415 m² de réserves, très belle visibilité sur un axe à grand passage.

Références locatives en locaux d'activités

Transactions : Locations

N°	Date	Adresse	Usage	Surface (m²)	Surface terrain (m²)	Loyer HT-HC (€/an)	Loyer HT-HC (€/m²/an)	Commentaire
1	10/2025 Transac.	Nancy 54000 Nancy	Locaux d'activités (atelier, usine)	1 108 m²	1 945 m²	81 230 €	73,31 €	Secteur Marcel Brot, garage automobile seconde main, bail de renouvellement 3/6/9.
2	10/2021 Transac.	Nancy	Locaux d'activités (atelier, usine)	Valeur entre 1 274 m² et 1 556 m²	Valeur entre 4 622 m² et 5 648 m²	Valeur entre 64 800 € et 79 200 €	50,88 €	Local d'activités avec show-room, atelier, recevant une concession 2 roues. Loyer en cours - bail verbal à régulariser.
3	03/2026 Offre	Ludres 54710 Ludres	Locaux d'activités (atelier, usine)	1 412 m²	n.c.	97 428 €	69,00 €	Local d'activités ZI Dynapôle hall d'activités avec bureaux, HSP 6 m, aire de manoeuvres, portes à quai.
4	05/2025 Offre	Pulnoy 54425 Pulnoy	Locaux d'activités (atelier, usine)	2 357 m²	n.c.	169 704 €	72,00 €	Local d'activités de 2357m² environ sur la ZAC de La Porte Verte à Pulnoy : Hauteur sous poutre de 7 m pour le stockage de grandes marchandises. Pont roulant. Bureaux aménagés, sanitaires et vestiaires avec douches. Aérotherme pour chauffage. Porte sectionnelle. Toiture refaite en 2019.
5	10/2024 Offre	Houdemont 54180 Houdemont	Locaux d'activités (atelier, usine)	859 m²	n.c.	64 425 €	75,00 €	Surface totale de 859 m2, comprenant 692 m2 pour le dépôt et 167 m2 pour les bureaux. Equipements extérieurs : accès poids lourds, nombreuses places de parking, site clôturé avec portail électrique, éclairage extérieur.
6	10/2024 Offre	ALL DES GRANDS PAQUIS 54180 HEILLECOURT	Locaux d'activités (atelier, usine)	1 995 m²	4 753 m²	150 000 €	75,19 €	ZI Heillecourt Est - Local d'activités indépendant : accès plain-pied, aire de manoeuvre, Chauff. individuel gaz, Climatisation, fibre optique.

Observations de l'expert :

De ces références, il en ressort que les valeurs locatives évoluent entre 97 € et 145 € HT HC m²/an, valeur locative en fourchette haute pour un local totalement restructuré soit remis à l'état neuf situé sur la zone de la Porte Verte à Essey-lès-Nancy (très belle visibilité, implanté en zone commerciale structurée).



Hors extrêmes, les ratios évoluent entre 114 et 140 € HT HC m²/an.

Pour les locaux d'activités, les valeurs locatives ressortent entre 51 € HT HC m²/an pour un local d'activités accueillant une concession moto sur Nancy Est à 75 € HT HC m²/an pour les valeurs locatives les plus élevées.

Références de vente en entrepôts commerciaux

Transactions : Ventes

N°	Date	Adresse	Usage	Surface (m ²)	Surface terrain (m ²)	Montant HF HD (€)	Prix / m ² HF HD (€/m ²)	Rendement	Commentaire
1	12/2025 Transac.	Essey-lès-Nancy	Boîte commerciale	Valeur entre 910 m ² et 1 112 m ²	Valeur entre 2 721 m ² et 3 325 m ²	Valeur entre 1 068 300 € et 1 305 700 €	1 174,09 €	7.93%	Sur la base d'une valeur locative de 100 €/m ² /an HT HC, le taux de rendement potentiel atteint 7,93%
2	11/2025 Transac.	41 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	964 m ²	2 403 m ²	1 220 000 €	1 265,56 €	n.c.	Local commercial (grossiste Zolpan, peinture, décoration, sanitaire, outillage), façade sur la rue Marcel Brot, parking en foisonnement.
3	11/2025 Transac.	41 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	1 120 m ²	2 599 m ²	1 080 000 €	964,29 €	7.72%	Local de concept récent situé en retrait sur la rue Marcel Brot, occupé par CEDEO. Taux de rendement potentiel de 7,72% sur la base d'une valeur locative de marché de 80 €/m ² /an HT HC.Source DVI.
4	07/2025 Transac.	43 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	238 m ²	n.c.	300 000 €	1 260,50 €	n.c.	Local commercial au sein d'un ensemble commercial plus vaste.
5	06/2025 Transac.	43 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Boîte commerciale	480 m ²	n.c.	640 000 €	1 333,33 €	7%	Local situé en façade sur la rue Marcel Brot. Taux de rendement potentiel de 7% sur la base d'une valeur locative de 100 €/m ² /an HT HC.Source transaction : DVI.

Références de vente en locaux d'activités

Transactions : Ventes

N°	Date	Adresse	Usage	Surface (m ²)	Surface terrain (m ²)	Montant HF HD (€)	Prix / m ² HF HD (€/m ²)	Rendement	Commentaire
1	09/2025 Transac.	49 Rue Marcel Brot 54000 Nancy	Locaux d'activités (atelier, usine)	1 600 m ²	2 500 m ²	1 010 000 €	631,25 €	n.c.	Local SERGEANT EST (pièces auto) bien visible en façade sur la rue Marcel Brot. Source DVI.
2	05/2025 Transac.	Rue Mendès France 54425 Pulnoy	Locaux d'activités (atelier, usine)	2 323 m ²	5 554 m ²	1 000 000 €	430,48 €	n.c.	Porte Verte, locaux d'activités avec entropôt de grande hauteur, portes sectionnelles toute hauteur, bureaux, studio de gardiennage.
3	11/2024 Transac.	9 Allée des Noires Terres 54425 Pulnoy	Locaux d'activités (atelier, usine)	639 m ²	1 303 m ²	550 000 €	860,72 €	n.c.	Porte Verte, local d'activités indépendant, bureau, terrain clos, impasse, sans visibilité.

Observations de l'expert :

En entrepôts commerciaux, les comparables relevés sur Nancy Est (secteur Marcel Brot + Essey-lès-Nancy) varient entre 964 €/m² et 1.333 €/m² HD avec les comparables les plus proches en termes de caractéristiques des 41 rue Marcel Brot, portant sur deux immeubles indépendants, tous deux occupés par des grossistes, spécialistes dans l'équipement de la maison à l'image des locaux de Comptoir Seigneurie Gauthier (enseignes Zolpan et Cédéo).

En locaux d'activités, les comparables relevés font ressortir des ratios variant entre 430 €/m² HD pour le plus grand comparable du panel, dépassant les 2.300 m² (Porte Verte à Essey-lès-Nancy) à 861 €/m² HD pour un petit local d'activités de 639 m² situé également Porte Verte.

Les taux de rendement observés actuellement pour des locaux commerciaux de périphérie se situent principalement entre 6,50 et 10 %, 7 à 10 % pour les locaux d'activités de seconde main.



Commentaires :

Valeurs du marché local commercial

- : Fourchette à la location en entrepôts commerciaux : 97 à 145 €/m²/an HT HC, 114 à 140 € HT HC m²/an hors extrêmes.
- : Fourchette à la location en locaux d'activités : 51 à 75 € HT HC m²/an
- : Fourchette à la vente en entrepôts commerciaux : 964 € à 1.333 €/m² HD
- : Fourchette à la vente en locaux d'activités : 430 € à 861 €/m² HD.
- : Fourchette taux de rendement entrepôts commerciaux : 6,50 % à 10 %
- : Fourchette taux de rendement locaux d'activités : 7 % à 10 %

Situation du bien / marché local: **au-dessus** à **au niveau** en-dessous
Nous nous positionnerons au niveau du marché pour le bâtiment Automax Premium et au-dessus pour le bâtiment PPG, affichant un très bon état et une bonne configuration.

3.3 Eléments d'appréciation

Nous avons listé de façon synthétique en « analyse SWOT » les forces, faiblesses, opportunités et menaces du bien :

Forces	Faiblesses
- Très belle visibilité pour le bâtiment Comptoir Seigneurie, implanté en angle de rue, le long d'un boulevard à grand flux automobile (rue d'accès néanmoins à sens unique obligeant à faire le tour du quartier pour y accéder) - Restructuration de grande ampleur réalisée il y a une quinzaine d'années sur le bâtiment Comptoir Seigneurie Gauthier, ayant permis de le remettre pleinement aux standards en la matière à cette époque - Bail d'Automax Premium de moins d'un an, signé en 09/2025	- Bâtiment de génération datée pour Automax Premium, comprenant encore de nombreux éléments de gros œuvre d'origine - Couverture en panneaux de fibrociment, soit en matériaux amiantés pour le bâtiment Automax Premium. - Terrain densément bâti, faibles aires de stationnement extérieures - Bail commercial en tacite prolongation, avec niveau locatif élevé pour Comptoir Seigneurie Gauthier, risque de renégociation à la baisse du loyer lors du renouvellement - Utilisation de la cour sud-est au travers d'une servitude de passage pour Automax Premium (non privative, cour dépendant du bâtiment voisin sur parcelle 296, SCI MB Austrasie).
Opportunités	Menaces
- 2 bâtiments totalement indépendants, cession individuelle envisageable (découpage parcellaire néanmoins à effectuer)	- Contexte politique national et géopolitique international incertains pouvant impacter les marchés immobiliers et notre économie. - Entrée en application du dispositif éco-énergie tertiaire, plan d'action visant à la réduction des consommations énergétiques à mettre en œuvre (bâtiment Automax Premium)

3.4 Evaluation

Dans le cadre de la présente évaluation, le bien et droits immobiliers seront considérés :

- En pleine propriété
- A usage de commerce et de bâtiment d'activités – garage automobile
- Rappel de l'hypothèse d'évaluation : le bien sera estimé en le supposant en l'état, en poursuite d'usage, et occupé selon les conditions d'occupation actuelles,
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 151-27, R. 151-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La nature de l'actif, les conditions d'occupation et les éléments de marché cités ci-avant nous incitent à retenir les méthodes d'estimation ci-après exposées.

3.4.1 Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour un bien présentant des caractéristiques et une localisation, comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore méthode par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Cette méthode connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Fourchette à la vente ressortant de nos comparables :

- 964 € à 1.333 €/m² HD en entrepôts commerciaux
- 430 € à 861 €/m² HD en locaux d'activités

Pour ces immeubles, nous retiendrons en poursuite d'activités et d'usage, en cession occupée, les ratios suivants :

- **1.800 €/m² HD pour la partie showroom/bureau/locaux sociaux chez Comptoir Seigneurie Gauthier** : lumineuse surface d'accueil du public, deux accès possibles sur rue, grande surface vitrée, bon volume disponible, ratio retenu en fourchette haute pour une stricte surface de vente

- **900 €/m² HD pour la partie réserve arrière** : bon volume de stockage disponible, réserve isolée et chauffée, accès par porte sectionnelle, bon état de conservation du bâti, immeuble indépendant avec circulation périphérique autour de la construction possible, ratio retenu en fourchette haute pour une stricte surface dévolue au stockage (petite superficie en jeu par ailleurs).

Soit un ratio global ressortant à **1.440 €/m² HD**, s'inscrivant en fourchette haute des comparables (cf 41 Marcel Brot, Zolpan, implanté en front de rue, meilleure visibilité en l'espèce)

- **1.000 €/m² HD pour la partie showroom/bureau d'Automax Premium** : belle surface vitrée sur rue, bâtiment abritant cet espace de concept ancien

- **500 €/m² HD pour les parties ateliers** : ateliers récemment rafraichis, mais gros œuvre de l'immeuble demeurant daté, très vieillissant.

Soit un ratio global de **682 €/m² HD**, supérieur au comparable le plus proche, 49 Marcel Brot (plus petite superficie en jeu en l'espèce).

Ratios retenus intégrant le terrain d'assise des constructions et ses aménagements à chaque fois.

Calculs

Evaluation des constructions et terrain d'assiette intégré

Occupant	Usage actuel / Niveau	Surface considérée	Valeur unitaire	Valeur vénale globale	Cumul par immeuble	ratio par immeuble
PPG Distribution - Comptoir Seigneurie Gauthier	showroom, bureaux	561 m ²	1 800 €/m ²	1 009 197 €	1 346 098 €	1 440 €
	réserve	374 m ²	900 €/m ²	336 902 €		
Automax Premium	showroom, bureaux	400 m ²	1 000 €/m ²	400 000 €	750 000 €	682 €
	atelier	700 m ²	500 €/m ²	350 000 €		
Total		2 035 m ²		2 096 098 €		
Valeur vénale totale		2 035 m ²		2 096 098 €		
Valeur vénale hors droits et frais d'acquisition arrondie à :				2 100 000 €		

3.4.2 Méthode par capitalisation des revenus

Elle permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (effectifs réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché. Cette approche peut donc être déclinée de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyers effectifs réels ou potentiels basés sur la valeur locative 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 revenus considérés, les éventuelles 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 ou appelés également loyer économique.

En France, l'assiette est généralement constituée :

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

Lorsqu'il est prévu de déboursier 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).

Estimation de la valeur locative de marché

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. Voir définition en annexe.

La valeur locative de marché est déterminée par comparaison.

Les références présentées dans l'étude de marché font ressortir des valeurs locatives comprises entre :

- 97 à 145 €/m²/an HT HC, 114 à 140 € HT HC m²/an hors extrêmes en entrepôts commerciaux
- 51 à 75 € HT HC m²/an en locaux d'activités



Pour cet ensemble immobilier, nous retiendrons une valeur locative de :

- **130 € HT HC m²/an pour le bâtiment occupé par Comptoir Seigneurie Gauthier** : belle visibilité commerciale offerte par le bâtiment, appréciable showroom (luminosité naturelle élevée, appréciable hauteur sous faux plafond), réserve arrière bien accessible et de bonne configuration, ratio locatif en fourchette haute retenue, de niveau avec le comparable n°2, rue Marcel Brot, bonne qualité du bâtiment

- **70 € HT HC m²/an pour le bâtiment occupé par Automax Premium** : surfaces d'atelier dominantes, showroom de bonne configuration, néanmoins éloigné des standards en la matière pratiqués par les concessions auto de grandes marques, ratio proche du comparable n°1, garage auto situé dans le même quartier.

Ratios locatifs tenant compte du terrain d'assise et de ses aménagements.

Valeur locative retenue

Valeur locative de marché pour les constructions et le terrain d'assiette intégré

Occupant	Usage actuel	Surface considérée	Valeur unitaire HT HC/an	Valeur locative HT HC/an
PPG Distribution - Comptoir Seigneurie Gauthier	showroom, bureaux, réserve	935 m ²	130 €/m ²	121 550 €
Automax Premium	showroom, bureaux, atelier	1 100 m ²	70 €/m ²	77 000 €
Valeur locative de marché		2 035 m²		198 550 €

Paramètres d'estimation de la valeur vénale

Dans le cas présent, compte tenu de l'hypothèse d'évaluation du bien, en l'état actuel d'occupation et d'entretien, nous avons privilégié les loyers effectifs des baux en cours, que nous avons capitalisés avec les taux de rendement en vigueur pour la nature de surface en présence (réversions faibles de moins de 10 % entre la valeur locative de marché déterminée et les baux en cours, respectivement différence de + 8% entre le loyer effectif et la valeur locative de marché pour Comptoir Seigneurie Gauthier (sur-loyer, loyer supérieur à la valeur locative de marché) et – 6 % pour le bail Automax (sous-loyer, loyer effectif inférieur à la valeur locative de marché déterminée).

Les taux de rendement observés actuellement pour des locaux commerciaux de périphérie se situent principalement entre 6,50 et 10 %, 7 à 10 % pour les locaux d'activités de seconde main, voire au-delà de 11 % pour les plus anciens.

Ainsi, pour l'immeuble occupé par PPG – Comptoir Seigneurie Gauthier, immeuble totalement et qualitativement restructuré il y a une quinzaine d'années et ne souffrant d'aucune désordre apparent, jouissant d'une très bonne visibilité en angle de rue le long d'un axe à grand flux automobile (mais hors pôle commercial d'ampleur structuré et rue d'accès en sens unique), loué à un preneur de qualité (retailer) par bail commercial, bail toutefois en tacite prolongation (dénouçable à tout moment moyennant préavis contractuel) et à un niveau de loyer apparaissant désormais élevé (+ 8 % par rapport à la valeur locative de marché déterminée, risque de négociation à la baisse du loyer lors du renouvellement), nous retiendrons un taux de rendement positionné en fourchette moyenne pour un immeuble commercial de seconde main à savoir 8 %.



Pour l'immeuble occupé par Automax Premium, bail très récent ayant pris effet en 09/2025 soit en début de période, loué par un preneur de type indépendant soit de structure plus fragile qu'un retailer (carrossier ayant néanmoins un contrat d'exclusivité pour la prise en charge des travaux sur carrosserie aluminium (Tesla, BYD...) soit bénéficiant d'un apport important de véhicules), immeuble de concept ancien comprenant encore des éléments à reprendre à court – moyen terme pour remise aux standards actuels (façades, couverture, menuiseries...), nous retiendrons un taux de rendement plus élevé à savoir 9,25 %, en moyenne haute des taux pour un local d'activités eu égard à la génération d'immeuble daté en présence.

La fiscalité retenue est : les droits de mutation pour les immeubles anciens ont été forfaitisés à 7,40 %, immeubles de plus de 5 ans depuis la date d'achèvement.

Calculs

Revenus effectifs ou potentiels à capitaliser		
loyer effectif PPG - Comptoir Seigneurie Gauthier		130 928 €
loyer effectif Automax Premium		72 000 €
Total		202 928 €
Charges non récupérables		
Impôt foncier à la charge du	preneur	
provision grosses réparations (% VLM)	3%	-6 088 €
Total correctifs		-6 088 €
Revenus potentiels nets		
Revenus nets		196 840 €
Valeur vénale par capitalisation		
Taux de rendement retenu commerce - PPG		8,00%
Taux de rendement retenu activités - Automax Premium		9,25%
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus - commerce - PPG		1 587 502 €
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus - activités - Automax Premium		755 027 €
Valeur vénale retenue droits et frais d'acquisition inclus		2 342 529 €
Montant des droits et frais d'acquisition considérés		7,40%
Valeur vénale hors droits et frais d'acquisition - commerce - PPG	H.D.	1 478 121 €
Valeur vénale hors droits et frais d'acquisition - activités - Automax Premium	H.D.	703 005 €
Valeur vénale arrondie hors droits et frais d'acquisition		2 180 000 €
Ratios et taux conclusifs		
Taux de rendement effectif immédiat		8,66%
Taux de rendement potentiel		8,66%
Prix/m² moyen		1 071 €

4 SYNTHÈSE - CONCLUSION

4.1 Synthèse

Désignation résumée

Immeuble commercial et garage automobile
103 – 107 Boulevard d'Austrasie
54000 NANCY

Les biens et droits immobiliers objets de cette étude se composent d'un ensemble immobilier de deux bâtiments distincts, un immeuble commercial et un garage automobile, immeubles assis sur un terrain totalisant 3.835 m² aménagé en cour de stationnement



Caractéristiques principales du bien

Superficie de terrain	3 835 m ²
Surface bâtie totale considérée	2 035 m ²

Situation locative

Loyers HT-HC des locaux loués	202 928 €
Valeur locative globale HT-HC immeuble en l'état	198 550 €

Synthèse de l'évaluation

Méthode par comparaison	2 100 000 €
Méthode par capitalisation du revenu	2 180 000 €

Commentaire de l'Expert :

Compte tenu du type de bien et de sa situation locative retenue dans l'hypothèse, nous considérons qu'il est susceptible d'intéresser à la fois un utilisateur et un investisseur, nous retiendrons donc une moyenne des deux méthodes.

Conclusion

Date de la valeur	01/06/2026
Valeur vénale globale de l'ensemble immobilier hors droits et frais d'acquisition	2 140 000 €
Soit une valeur métrique de (m ² utile)	1 052 €/m ²
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus	2 298 000 €
Taux de rendement effectif immédiat	8,83%
Taux droits et frais d'acquisition	7,40%

Décomposition de la valeur vénale par bâtiment :

Bâtiment PPG - Comptoir Seigneurie Gauthier	1 410 000 €
Bâtiment Automax Premium	730 000 €

Synthèse des ratios immobiliers

Loyer total effectif annuel HT HC	202 928 €
Ratio loyer effectif annuel € HT HC / m ² utile	100 €
Valeur locative annuelle de marché considérée totale HT HC	198 550 €
Ratio valeur locative annuelle de marché considérée/m ² utile	98 €
Taux de rendement effectif immédiat	8,83%
Taux de rendement potentiel en l'état	8,64%



4.2 Conclusion

Rappel des hypothèses de valorisation

Valeur vénale du bien considéré en l'état, en continuité d'usage, et occupé selon les conditions effectives d'occupation soit des immeubles occupés avec baux commerciaux en vigueur.

Commentaires éventuels de l'Expert

-

Valeur vénale retenue en conclusion

Conclusion

Date de la valeur	01/06/2026
Valeur vénale globale de l'ensemble immobilier hors droits et frais d'acquisition	2 140 000 €
Soit une valeur métrique de (m ² utile)	1 052 €/m ²
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus	2 298 000 €
Taux de rendement effectif immédiat	8,83%
Taux droits et frais d'acquisition	7,40%

Décomposition de la valeur vénale par bâtiment :

Bâtiment PPG - Comptoir Seigneurie Gauthier	1 410 000 €
Bâtiment Automax Premium	730 000 €

Date de rédaction : 11/06/2026

Date de la valeur : 01/06/2026

Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

GALTIER VALUATION

Raphaël SIMON

Expert en évaluation immobilière

REV by TEGoVA

@rsimon@expertises-galtier.fr

Contact commercial : Arnaud Pitoizet – Mobile : 06 30 52 23 46 - @ : apitoizet@expertises-galtier.fr

A travers le décret du 23 juillet 2019, le dispositif « Éco Énergie Tertiaire » oblige les bailleurs et occupants de bâtiments de plus de 1.000 m² à usage d'activités tertiaires* à réduire leur consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. La valeur vénale des bâtiments concernés pourra donc potentiellement être fortement impactée à court ou moyen terme par cette nouvelle réglementation. Nous vous conseillons donc de nous communiquer tout devis de travaux relatif à ces obligations, et de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions du décret tertiaire.

*Les activités y étant assujetties sont les suivantes : bureaux ; services publics ; enseignement ; santé ; justice ; commerces ; hôtellerie ; restauration ; résidences de tourisme & loisir ; sport ; culture et spectacles ; logistique ; aéroports ; gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale ; vente et services automobiles, moto ou nautique ; salles et centres d'exploitation informatique ; stationnement ; blanchisserie - Imprimerie et reprographie. Ne sont pas concernés par le dispositif Éco Énergie Tertiaire : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.



La loi Climat et résilience du 22 août 2021 vise à mettre fin aux logements les plus énergivores. Ainsi, de 2023 à 2034, les logements ayant un DPE classe G, puis F, puis E, puis D seront successivement interdits de mise en location. Nous présentons en annexe davantage de détails sur ce dispositif. Le cas échéant, nous vous conseillons de nous communiquer tout devis de travaux relatif à ces obligations, et de réaliser rapidement les travaux vous permettant d'être en conformité avec ce dispositif.

Cette loi prévoit également : la division par deux d'ici 2030 du rythme d'artificialisation des sols (La zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050), et l'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles.

Elle rend aussi obligatoire l'installation de panneaux solaires en toiture ou de toits végétalisés lors de la construction ou rénovation lourde de grands bâtiments.

Nous présentons en annexe davantage de détails sur ce dispositif. Celui-ci est – dans un avenir proche – susceptible d'altérer fortement la valeur de tout terrain. Nous vous conseillons donc de faire évaluer très régulièrement la valeur vénale de votre foncier.

La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Elle suppose expressément que le bien, objet de l'expertise, soit en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols, nuisances phoniques ou acoustiques ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements. L'évaluation est réalisée sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution du site.

L'évaluation est exécutée sous toutes réserves, notamment celles liées à la transmission des diagnostics techniques suivants : amiante, état de l'installation intérieure de gaz naturel, électrique, le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic d'accessibilité handicapés... A cet égard, nous attirons votre attention sur le caractère de plus en plus incontournable du diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le cadre d'une expertise en évaluation immobilière...



5 ANNEXES

- **Conditions d'exécution générales de la mission**
- **Liste des documents et renseignements demandés et ceux communiqués**
- **Plan cadastral**
- **Reportage photos**
- **Définitions**
- **Méthodes d'évaluation les plus utilisées**
- **Informations contextuelles**
- **Règlement d'urbanisme**

5.1 Conditions d'exécution générales de la mission

Responsabilité

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de valeur définie ci-avant et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Sauf avis contraire du client, nous considérons la propriété détenue régulièrement et que cette détention ne fait l'objet d'aucun contentieux.

En ce qui concerne les relations bailleur - preneur, nous considérons qu'il n'existe aucun arriéré de loyers ni contentieux.

La responsabilité de l'Expert est limitée à une obligation de moyens et pour la prestation des services objets du contrat d'expertise, aux dommages directs subis par le client.

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.

Les valeurs retenues sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui. Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Limitations particulières

- Documents d'informations

- **Documents d'informations demandés par l'Expert :**

La liste de ces éléments figure dans le contrat d'expertise liant les parties.

- **Documents d'informations fournis par le Client :**

Cette estimation a été réalisée sur la base des éléments communiqués par le Client à la société GALTIER VALUATION, tels que mentionnés dans le paragraphe de mission.

Bien que nous puissions, dans certains cas, repérer d'éventuelles erreurs ou anomalies, notamment à l'occasion de la visite sur le terrain, nous ne pouvons être tenus responsables des conséquences des erreurs qui pourraient se glisser dans les documents qui nous ont été remis.

Ainsi, s'il s'avérait que d'éventuelles erreurs ou omissions apparaissaient, par la suite, sur les caractéristiques principales du bien expertisé il serait alors impératif de reprendre en conséquence l'ensemble de nos chiffrages et conclusions.

- **Documents d'informations fournis par des tiers, non client direct :**

(Gestionnaires, responsable de site, service d'urbanisme, services du cadastre ...)

L'ensemble des informations fournies par les tiers (client, gestionnaire, responsable de site, services d'urbanisme etc ...) sur lesquelles tout ou partie de ce rapport s'appuie, est réputé crédible, mais n'a pas fait l'objet de vérification particulière. Aucune garantie n'est donc donnée sur la pertinence de ces informations.

- **Documents d'informations demandés au client et non communiqués :**

Il est de la responsabilité de notre client de nous remettre l'ensemble des informations pertinentes nécessaires à notre évaluation.

A défaut de réception des pièces réclamées, la responsabilité de la société GALTIER VALUATION ne saurait être engagée, notamment en ce qui concerne l'identification juridique du bien, les surfaces mentionnées, leur qualification administrative comme leur conformité au permis de construire.

Si donc, par exemple, aucun droit réel ou accessoire consenti au profit d'un tiers, aucune servitude ou vice caché susceptible de troubler la jouissance des immeubles estimés ne nous est signalé, nous présumons qu'il n'en existe pas.



- Visite

La date et la nature de la visite effectuée sont mentionnées dans la mission.

Nous considérerons que les éléments non apparents et non communiqués ne créent pas de plus ou moins-value. Si tel était le cas après une enquête spécifique, notre responsabilité ne pourrait être engagée.

- Conformité

Aucune validation, et donc aucune responsabilité n'est endossée, pour la description des faits juridiques y compris les actes et leurs annexes. Les titres de propriété seront réputés valides sauf restriction mentionnée dans l'acte. Nous considérerons également, sauf précision apportée dans le dossier d'expertise, que le bien considéré est libre de toutes contraintes quant aux hypothèques, servitudes, empiètements ou autre démembrement, et que les améliorations apportées au bien y sont attachées.

La valeur déterminée ci-dessous suppose expressément que le bien, objet de l'expertise, soit en conformité avec l'ensemble des obligations légales ou réglementaires en vigueur, sur le plan de l'environnement (nuisances phoniques ou acoustiques, insectes xylophages, amiante, plomb, radon, saturnisme, pollution ou contamination des sols, nuisances phoniques ou acoustiques...), de l'urbanisme (permis de construire, conformité...) et du fonctionnement de ses équipements (Immeubles de Grandes Hauteurs, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Etablissements recevant du Public, mise aux normes incendie...). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour les éléments précités.

Sauf indication contraire, nous considérerons que les éléments non apparents ne créent pas de plus ou moins-value. Si tel était le cas, après une enquête spécifique, notre responsabilité ne pourrait être engagée.

- Urbanisme

Nous procédons, à l'occasion des inspections physiques, à des relevés des données d'urbanisme concernant le bien à expertiser, lorsque cette information nous semble nécessaire et lorsqu'elle ne nous est pas fournie par notre client. Ce relevé de données d'urbanisme ne constitue en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur du bien, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire...).

- Equipements et installations techniques

Les appareils considérés comme faisant partie de l'immeuble (immeubles par destination) sont inclus dans le périmètre de notre étude. En revanche, les matériels et installations de production ne sont pas pris en compte.

Nous n'avons pas effectué de test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations "immeubles par destination", ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autres, ni les canalisations.

Nous prenons en compte les indications recueillies et présumons que tous les équipements fonctionnent de façon satisfaisante.

Les parties non visibles (fondations, réseaux enterrés, canalisations encastrées, etc.) seront donc supposées être en état normal de conservation, de fonctionnement et d'entretien.

De plus, nous supposons que tous les équipements comprennent les dispositifs électroniques nécessaires à leur propre fonctionnement.

Les équipements et installations techniques sont considérés comme conformes au regard des réglementations en vigueur.

En l'absence de devis chiffrés, il conviendra de déduire de la valeur déterminée ci-avant les différents coûts établis par des spécialistes habilités.

Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.



- Surfaces

Les surfaces et gabarits mentionnés dans le rapport ont été obtenus de documents réputés valables, sauf mention contraire dans le document d'expertise. Les plans ou croquis, s'ils sont inclus dans le rapport, ne sont là que pour aider le lecteur à la compréhension et à la représentation des locaux.

En matière d'habitation, ces surfaces ne constituent pas des surfaces loi Carrez, sauf indication contraire dans le rapport. Ces surfaces s'entendent sous réserve de vérification par un Géomètre-Expert. Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

- Fiscalité

Concernant la fiscalité relative aux mutations immobilières et conformément aux recommandations de l'AFREXIM : en cas de transaction assujettie aux Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO) nous retenons des droits forfaitisés, différents selon le département et la nature des biens immobiliers concernés.

Le taux des droits de mutation retenu dans le cadre de notre évaluation est indiqué dans le corps de notre rapport.

En cas de transaction assujettie à la TVA, les options et engagements pris par les parties sont connus au moment de l'acte de cession et pas le jour de l'expertise, nous retenons des DTMO forfaitisés à 1,80 %.

La responsabilité de GALTIER VALUATION ne peut être engagée si un régime fiscal différent devait s'appliquer : le rapport pourra être modifié en fonction des éventuelles informations complémentaires fournies par le client ou son conseil.

- Fiscalité Bilan Promoteur

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses.

La responsabilité de GALTIER VALUATION ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.



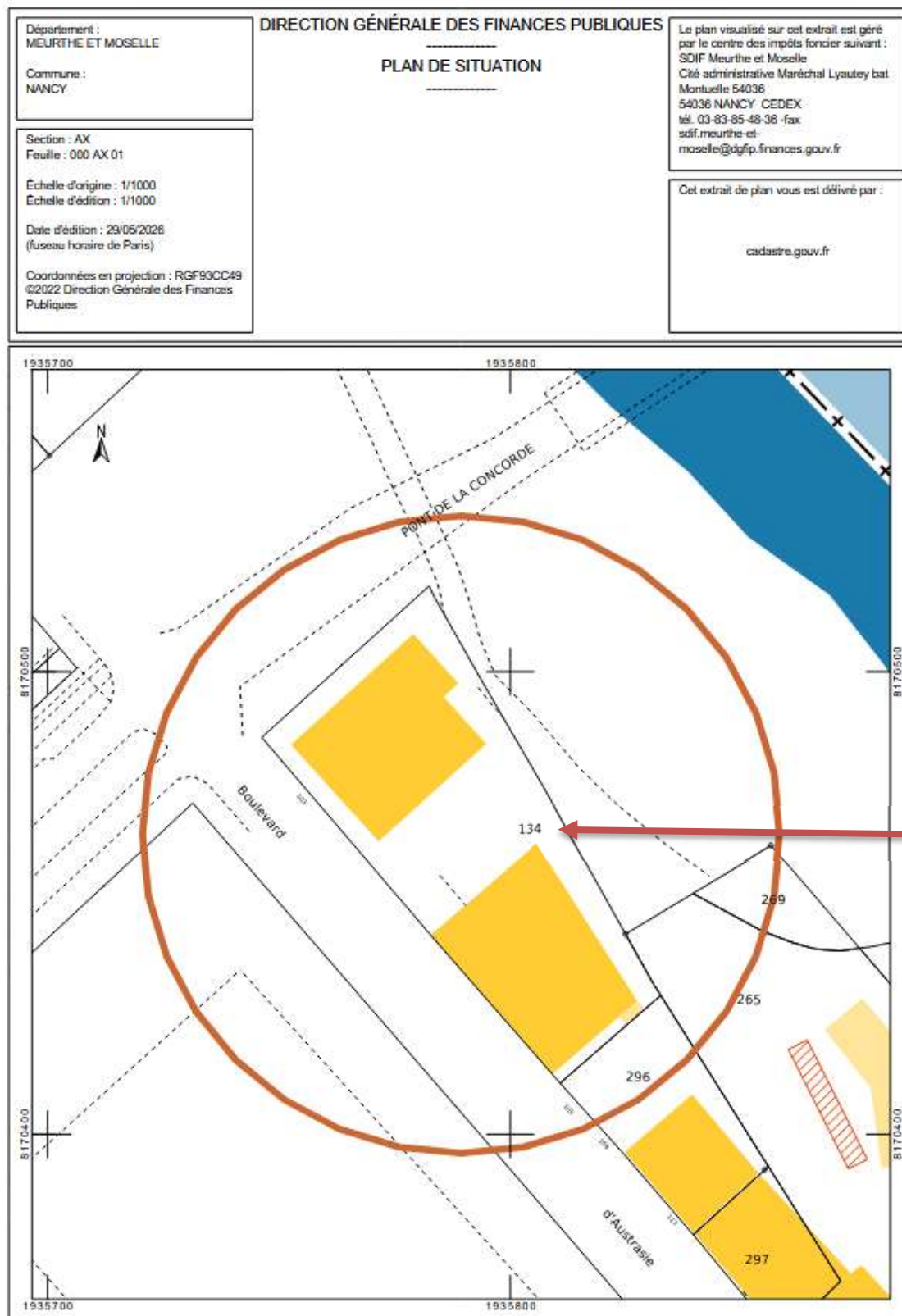
5.2 Liste des documents demandés et communiqués

Nature de l'information (*)	Informations demandées	Informations fournies	Observations
Propriété/régime juridique : - Titres de propriété ou attestation notariée (numéro de lots et tantièmes de copropriété afférents des biens) - Contrat crédit-bail immobilier - Règlement de copropriété (1) - 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, ICPE 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 et annexes et éventuels avenants - Convention de sous-location - État des contentieux éventuels - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues Charges et Taxes : - 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	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒	☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	(bail Automax 12/09/2025 et bail 17/03/2011 PPG Distribution)
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 gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués - Autres	☒ ☒ ☒ ☒	☒ ☐ ☐ ☐	

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.



5.3 Plan cadastral



5.4 Reportage photos

Environnement



Façades

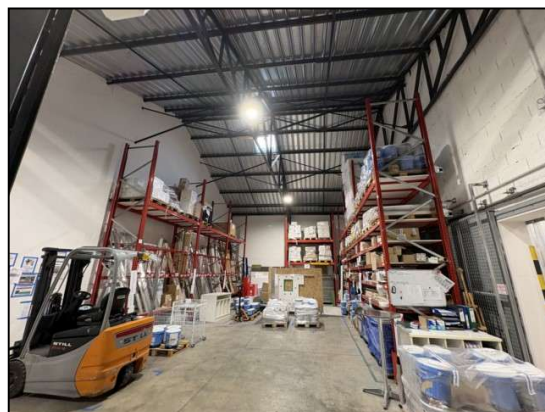
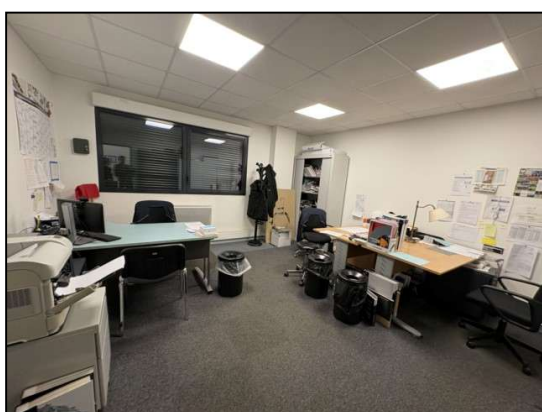
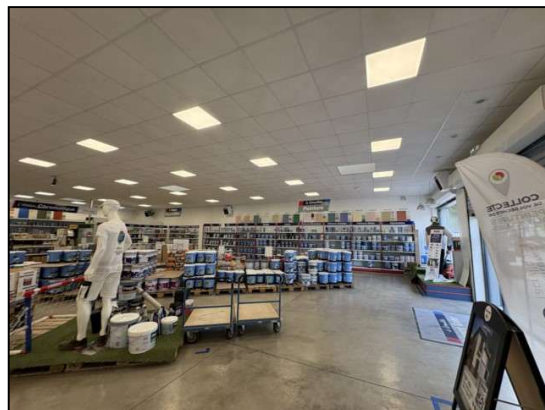




Photos intérieures



Comptoir Seigneurie Gauthier





Automax Premium



5.5 Définitions

Concepts des valeurs

VALEUR VÉNALE

La définition de la valeur vénale est le socle sur lequel toute expertise est construite. Dans un souci de transparence, de cohérence et d'harmonisation internationale, il est essentiel que les experts retiennent une seule et même définition et qu'ils l'appliquent de façon cohérente.

La définition ci-dessous est sensiblement identique à celle des International Valuation Standards (IVS), de RICS Valuation-Professional Standards (Red Book) et des Normes européennes d'évaluation immobilière de TEGoVA (EVS) dans leurs dernières versions.

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. Pour plus de développement, nous renvoyons le lecteur à l'analyse de cette définition dans l'édition 2017 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

VALEUR DE RÉALISATION

Elle correspond à la valeur vénale hors droits et frais d'acquisition

VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle correspond à la valeur vénale majorée des droits et frais d'acquisition. Les frais considérés ne comprennent ni les commissions de commercialisation (agents immobiliers ou notaires), ni les accessoires spécifiques tels que les frais d'inscription d'hypothèques.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un Bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de Biens et dans une région donnée.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, nous nous référons aux éléments fournis par le propriétaire, aucun texte ne réglementant la récupération des charges dans ce domaine pour les baux en cours antérieurs au 5 novembre 2014. Pour les baux postérieurs à cette date, les charges non récupérables. La notion de valeur locative de marché en matière commerciale, implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires.

INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION

L'indemnité d'expropriation due est égale au préjudice causé à l'exproprié par la privation de l'immeuble. Elle est payée au propriétaire comme au locataire.

Elle se compose d'une indemnisation principale qui est aussi proche que possible de la valeur vénale du Bien dans son état d'occupation pour le propriétaire, de la valeur vénale du droit au bail ou de la privation de jouissance pour le locataire. L'indemnité principale est accompagnée d'indemnités accessoires qui couvrent tous les éléments du dommage subi : les indemnités accessoires sont notamment l'indemnité de remploi, les frais de déménagement...



JUSTE VALEUR

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS.

Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les Biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des Biens immobiliers détenus par les investisseurs.

Elles permettent à une entreprise de choisir parmi deux méthodes de comptabilisation de leurs actifs immobiliers, à savoir :

- le modèle de la juste valeur ;
- ou le modèle du coût.

Le premier est conseillé, mais non obligatoire, pour les immeubles de placement, alors que le deuxième est retenu le plus souvent pour les immeubles d'exploitation.

L'entreprise qui retient le modèle du coût fera néanmoins figurer dans les annexes aux comptes la juste valeur de ses actifs. Ainsi, dans tous les cas les sociétés cotées en France sont dans l'obligation de déterminer la juste valeur de leurs actifs dans le cadre de la préparation de leurs comptes consolidés.

Depuis le 1er Janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la juste valeur), selon laquelle la juste valeur est : « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. »

DROIT AU BAIL

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à son successeur. Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché.

En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail. Mais elle est surtout étroitement dépendante de la qualité de l'emplacement.

Analyse des principaux critères :

- Qualité de l'emplacement ;
- Nature et gammes des commerces autorisés dans les locaux ;
- Durée du bail et durée restant à courir ;
- Facultés des sous-locations ou autres dispositions ;
- Rapport entre valeur locative de marché et loyer effectivement perçu ;
- Charges et conditions du bail.

Il convient de distinguer le droit au bail :

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes ;
- d'autre part du droit d'entrée ou du pas de porte qui s'analysent quant à eux comme la contrepartie financière d'avantages, lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci et qui sont versés au propriétaire et lui reste définitivement acquis ;
- enfin de l'indemnité de déspecialisation versée à un propriétaire pour changement d'activité.

Si le pas de porte est légal, son interprétation juridique est plus aléatoire. Soit il correspond à un supplément de loyer payé d'avance, soit il peut être interprété comme la contrepartie d'éléments de diverses natures (avantages commerciaux autres que le loyer, la dépréciation de l'immeuble...).



Définitions des surfaces

GALTIER VALUATION se réfère aux principales définitions des surfaces ci-après exposées.

SURFACE DE PLANCHER (S.D.P.)

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ». (article L 112 – 1 du Code de l'urbanisme)
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R-112-2 du Code de l'urbanisme).

SUPERFICIE PRIVATIVE DITE LOI CARREZ

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les Biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

SURFACE HABITABLE

La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - code de la construction et de l'habitation, art. R111-2).

SURFACES GLA (GROSS LEASING AREA)

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots. Elle est d'un usage très courant dans les galeries marchandes, les centres commerciaux ou les parcs d'activités commerciales.

SURFACE UTILE BRUTE OU SURFACE LOCATIVE (S.U.B.)

La S.U.B. est égale à S.D.P., déduction faite des :

- Éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.

La S.U.B. peut se décomposer en trois éléments :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces effectivement réservées aux postes de travail.

MESURAGES SPECIFIQUES POUR LES NORMES INTERNATIONALES IPMS POUR TOUS LES MEMBRES DE LA RICS IMPLIQUES DANS LE MESURAGE DES IMMEUBLES DE BUREAUX :

Les surfaces des pour les normes IPMS 1 doivent être calculées à partir des dessins ou sur place.

Les mesures pour les normes IPMS 2 – Bureaux et IPMS 3 – Bureaux doivent être calculées à partir de la face interne principale de la paroi pour les murs externes ou de manière horizontale aux jonctions mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux. Les bâtiments doivent être mesurés individuellement et les mesures ainsi obtenues doivent être rapportées niveau par niveau.

Typologies des loyers

LOYERS BRUTS

Il s'agit du loyer annuel brut ou loyer en principal versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un Bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation. Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer, des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un Bien immobilier. Le loyer est exprimé hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur. Les loyers sont généralement indexés annuellement en fonction d'indices convenus entre les parties (l'indice INSEE du coût de la construction, indice BT01, IRL, ILC, ILAT, ou tout autre indice susceptible d'être retenu). Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

LOYERS NETS

Il s'agit du loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le locataire (le plus souvent et à titre non exhaustif : assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion). Ces frais concernent aussi l'entretien courant (hors gros œuvre) du local ou de l'immeuble. La notion de revenu net peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves. Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement net.

LOYER FACIAL ET LOYER ÉCONOMIQUE :

Le loyer facial est le prix du loyer global ou ramené au m² hors taxes et hors charges par an (m² HT et HC par an), exprimé hors avantages ponctuels ou répétitifs consentis au locataire. Le loyer économique est un terme d'immobilier d'entreprise désignant le loyer effectivement payé par le locataire, c'est-à-dire corrigé des éventuels avantages consentis par le bailleur (franchise, remise commerciale, réalisation de travaux à façon, loyer progressif...).



Taux de rendement

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus. Sont principalement utilisés :

- **Le taux de rendement net théorique ;**
Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris ;
- **Le taux de rendement net effectif ;**
Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris ;
- **Le taux de rendement sur le revenu net.**
Également appelé "taux de placement net". Ce taux permet d'obtenir la valeur vénale d'un Bien immobilier en capitalisant le revenu locatif réel, net des charges inhérentes à l'immeuble et supportées par le propriétaire. Il produit une valeur vénale + frais d'acquisition et il convient donc de déduire ceux-ci. Le taux de rendement sur le revenu net potentiel est calculé sur le revenu net potentiel.

Droits de mutation (achèvement de plus de 5 ans)

L'article 116 de la loi de finances pour 2025 (qui vient ajouter un article 1594 F septies, II au CGI) introduit la possibilité, pour les conseils départementaux, par dérogation à l'article 1594 D du CGI, de relever le taux de la taxe sur la publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà du plafond actuel de 4,50 %, sans excéder 5,00 %. Pour rappel, ce taux de 4,50 % est adopté par la majorité des départements. Cette possibilité s'appliquera, de façon temporaire, aux actes authentiques signés entre le 1er avril 2025 et le 31 mars 2028.

L'AFREXIM, qui regroupe les 10 principales sociétés d'expertise immobilière dont GALTIER VALUATION, intégrera les nouveaux taux dès leur applicabilité, réputé à 1 mois après la délibération des conseils départementaux.

Galtier Valuation appliquera forfaitairement les 0,50% sur toutes les classes d'actifs, dès lors qu'effectifs, et quel que soit le montant de la valeur de l'actif.

Dans le cas de la méthode des discounted cash-flow (DCF), les nouveaux DMTO seront appliqués à "l'entrée du DCF", et les anciens DMTO seront maintenus tels qu'antérieurement à la loi de finance de 2025 à la "sortie du DCF", compte tenu de l'application aujourd'hui prévue pour 3 ans uniquement.

En l'absence de délibération dans un département, l'association maintiendra les droits au niveau inchangé, tel qu'antérieur à la loi de financer de 2025.

Dans tous les cas, la base de DMTO sera précisée dans l'évaluation.

Droits de mutation réduits (achèvement de moins de 5 ans)

Conformément aux pratiques de la profession : droits d'enregistrement et frais d'actes retenus à 1,80 % dans le cadre de nos évaluations pour tous les départements.

La réforme de la TVA et des droits de mutations applicables aux opérations immobilières depuis le 11/03/2010 subordonne le régime fiscal des ventes à l'assujettissement à la TVA des contractants, ainsi qu'aux éventuels engagements ou options adoptés. La notion d'assujettissement est une notion délicate, même pour les fiscalistes. Quant aux options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, la présente expertise est réalisée selon le cas de figure le plus probable et en posant implicitement certaines hypothèses. À défaut d'instructions particulières données par le Client, la responsabilité de GALTIER VALUATION ne saurait être engagée si la vente ou le projet de cession de l'immeuble expertisé était envisagé sous un régime fiscal différent de celui retenu par le Prestataire pour l'exécution du Contrat, et de manière générale si les hypothèses et/ou le contexte sont différents

5.6 Méthodes d'évaluation les plus utilisées

Selon le type de Bien, l'Expert appliquera la ou les méthode(s) la (les) plus appropriée(s), parmi les principales méthodes habituellement utilisées.

Il existe plusieurs grandes familles de méthodes d'évaluation de Biens immobiliers.

Méthodes par comparaison (ou méthode par le marché)

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des Biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthode par comparaison directe.

Elle permet d'évaluer un Bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des Biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de Biens.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible, en particulier lorsqu'on se trouve face à un Bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transaction.

La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain.

Méthodes par le revenu : capitalisation / actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation des flux.

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).

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

Approche par capitalisation des revenus

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

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 déboursier 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).

Méthode par actualisation des flux dite « Discounted Cash-flow »

La seconde famille de méthodes consiste en l'actualisation de flux futurs (discounted cash flow). Cette méthode repose sur le postulat que pour un investisseur, la valeur d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer, ou plutôt à la somme actualisée des flux financiers attendus, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention (valeur de sortie). Pour déterminer la valeur actualisée du bien, il faut donc estimer les variables suivantes :

Durée de détention

La durée de détention la plus couramment adoptée est de 10 ans. Cependant, il peut exister des cas où la période à considérer est plus courte ou plus longue, soit en raison d'une stratégie d'investissement particulière, soit pour des raisons tenant aux caractéristiques de l'investissement (échéance d'un bail à construction par exemple).

Revenus locatifs et annexes projetés

Les revenus à retenir incluent :

- les loyers minimum garantis hors taxes et hors charges ;
- les loyers variables articulés hors taxes et hors charges pour les actifs commerciaux ;
- les recettes annexes hors taxes et hors charges provenant de locations temporaires, de panneaux d'affichage, etc. ;
- les intérêts provenant du placement des dépôts de garantie détenus, estimés à un taux financier adapté ;
- le revenu projeté des locaux vacants à la date d'expertise selon les hypothèses de délai de commercialisation adoptées.

Charges non récupérables

Afin de déterminer le revenu net, nous déduisons les charges locatives non récupérables reflétant les clauses des baux telles qu'impayés, contentieux, honoraires de gestion locative, travaux non refacturables, taxe foncière, etc. Les charges locatives non récupérables sont estimées en montant annuel ou bien sous forme de provision en pourcentage du revenu locatif, et se fondent sur l'analyse des clauses de baux et des historiques de taux de transformation locative des actifs. Dans le cas d'actifs multi-locataires, une provision pour vacance structurelle reflétant la rotation des locataires et les aléas potentiels peut le cas échéant être également retenue.

Pour les locaux vacants, il sera également tenu compte :

- des charges supportées par le propriétaire pendant le délai de commercialisation estimé ;
- le cas échéant, des honoraires de commercialisation payés par le propriétaire.

Dépenses en capital

Les dépenses en capital non récurrentes engagées au titre de gros travaux d'investissement et non récupérables font l'objet d'une déduction du revenu aux dates auxquelles ils sont applicables.

Projection des hypothèses d'évolution des flux

Les revenus et les charges étant amenés à évoluer au cours de la durée de détention estimée, nous appliquons aux revenus, à partir de l'année N :

- un taux d'indexation des revenus : celui-ci est estimé en fonction de l'évolution probable des indices servant à l'indexation des loyers (ICC, ILAT, ILC) ainsi que de leurs composantes le cas échéant. Le contexte macro-économique tient une place significative dans l'estimation de ce taux d'indexation, en particulier pour les trois premières années du cash-flow. Pour les années suivantes, il est plus difficile d'établir des provisions, et nous appliquons donc un taux d'indexation constant à partir de l'année 4.
- un taux de croissance des valeurs locatives de marché estimées : la croissance locative est projetée à partir de l'état actuel du marché, tant au niveau macro-économique que micro-économique, de l'offre et de la demande, de l'évolution du stock.
- Les provisions pour charges non récupérables et vacance structurelle estimées en pourcentage du revenu locatif suivent la même évolution que celui-ci, et se traduisent donc par une évolution sur la base du taux d'indexation décrit ci-dessus. Les charges communiquées en numéraire sont augmentées du taux de l'inflation estimé, sur la base du contexte économique et de son évolution probable.

Valeur nette de revente de l'actif à l'échéance de la durée de détention du bien

Les différentes catégories de revenus sont capitalisées en fonction de la sécurité de revenus qu'elles offrent. Ces revenus étant considérés comme les revenus effectifs de l'immeuble à la fin du cash-flow, ils sont capitalisés sur la base d'un taux de rendement net initial :

- Loyers : taux de rendement net initial de marché estimé ;
- Loyers variables (locaux commerciaux) : taux majoré de plusieurs points de base (le cas échéant) au-dessus du taux de rendement net initial de marché ;
- Locaux vacants : taux de rendement net initial de marché estimé ;

Le taux de rendement de sortie est adapté en fonction de la typologie de l'actif. De la valeur brute « de sortie » (acte en mains) ainsi déterminée, sont déduits les frais de transfert afférents à l'immeuble.

Taux d'actualisation des flux futurs

L'ensemble des flux par poste de revenus et charges détaillés ci-dessus sont sommés afin de déterminer le cash-flow net de chacune des périodes de projection. Chacun des cash-flows nets est actualisé à la date d'expertise afin de déterminer la valeur actuelle des flux futurs, représentant la valeur de marché droits inclus de l'actif à la date d'expertise. Les flux sont actualisés à la date d'expertise en appliquant un taux d'actualisation pouvant être construit de la manière suivante :

- Rémunération du placement sans risque : il s'agit du taux moyen mensuel de l'OAT 10 ans, à la date de remise de nos conclusions ; Etant donnée la forte volatilité de cet indice, nous avons pris le parti de retenir une moyenne arrondie sur 1 an nous paraissant refléter le niveau moyen observé au cours des dernières années. Cet élément peut faire l'objet de discussions au cas par cas avec nos clients.
- Prime de secteur Immobilier : Prime permettant d'intégrer les risques et les avantages de l'immobilier en tant que classe d'actifs. Cette prime traduit notamment :
- L'appétit porté sur le Marché Immobilier en général,
- La demande correspondant à cette typologie d'actif,
- Le montant de l'investissement immobilier au travers de sa liquidité comparée aux autres formes d'investissements.
- Prime Immeuble : Celle-ci peut se décomposer en trois catégories distinctes de risques et avantages :
- Risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché
- Risque/avantage lié à la situation géographique
- Risque lié aux qualités techniques et physique de l'immeuble

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie par le revenu, dans différentes hypothèses :

- Pour les immeubles de placement, la valeur d'un Bien libre ou supposé tel, partant du principe que le Bien est libre de toute occupation (« vacant possession value ») ;
- Pour les immeubles de placement, la valeur du Bien « occupé », qui tient compte de 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 (« notional lease ») et une valeur locative de marché.

Méthodes des ratios professionnels

Celles-ci s'appliquent à des catégories de Biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres...) lorsque leur affectation est maintenue.

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.

Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par le revenu ou par comparaison. 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'Expert 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.

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.

Il 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 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 reconstruction des bâtiments à l'équivalent en partant du principe que si les Biens étaient reconstruits aujourd'hui ils le seraient dans des normes de surface, de matériaux et d'équipements différents 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 du compte à rebours dite du « bilan promoteur »

Ces méthodes sont parfois appelées également méthodes de récupération foncière, du compte à rebours opérateur ou du bilan promoteur.

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 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.



Méthodologie d'évaluation du droit au bail

Le droit au bail consiste en la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble de ces avantages dont va bénéficier le cessionnaire.

Le droit au bail est l'une des composantes du fonds de commerce. Dans certains cas de commerces peu rentables, la valeur du droit au bail peut constituer la valeur du fonds.

Nous disposons de trois méthodes d'approche de la valeur du droit au bail :

1ère Méthode

Valorisation par actualisation de l'écart entre le loyer de marché et le loyer effectif des locaux loués, soit sur la durée restant à courir jusqu'au terme du bail, s'il existe un motif avéré de déplafonnement, soit sur une durée de 9 ans (ou plus).

2ème Méthode

Valorisation par application de coefficients sur l'écart de loyer. Cette méthode vise à prendre en considération la commercialité de l'emplacement notamment en fonction de l'activité autorisée au bail. Par exemple, pour des boutiques à Paris, le coefficient peut varier en général entre 4 et 10 suivant la qualité de l'emplacement :

- 4 à 5 en situation médiocre.
- 5 à 6 en situation moyenne.
- à 7 en bonne situation.
- à 8 en très bonne situation.
- voire 10 pour de rares emplacements exceptionnels.

3ème Méthode

Valorisation par comparaison avec des prix de cessions constatés pour des activités similaires sur le même secteur ou sur des secteurs présentant des caractéristiques comparables en termes de commercialité.

Le choix entre les méthodes s'effectue en fonction de la nature et de la localisation du local :

- La première méthode va surestimer la valeur du droit au bail sur les emplacements médiocres et au contraire la sous-évaluer sur les très bons emplacements. Cette méthode trouve sa pertinence sur les emplacements intermédiaires.
- La seconde méthode a l'avantage de tenir compte de la commercialité réelle mais elle conduit parfois à des sous-valorisations sur les très bons emplacements.

5.7 Informations contextuelles

A travers le **décret du 23 juillet 2019**, le dispositif « Éco Énergie Tertiaire » oblige les bailleurs et occupants de bâtiments de plus de 1.000 m² à usage d'activités tertiaires à réduire leur consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Cette nouvelle réglementation a nécessité une phase de transmission de données sur la plateforme OPERAT (31 décembre 2022), l'établissement de plans d'action visant à atteindre les objectifs réglementaires de réduction de consommation et la réalisation d'importants travaux dans un grand nombre de cas. La valeur vénale des bâtiments concernés pourra donc potentiellement être fortement impactée à court ou moyen terme par cette nouvelle réglementation.

Pour information, Éco Énergie Tertiaire concerne les propriétaire ou exploitant d'un établissement abritant des activités tertiaires du secteur public ou du secteur privé. Les activités y étant assujetties sont les suivantes : bureaux ; services publics ; enseignement ; santé ; justice ; commerces ; hôtellerie ; restauration ; résidences de tourisme & loisir ; sport ; culture et spectacles ; logistique ; aéroports ; gares ferroviaires, routières, maritime ou fluviale ; vente et services automobiles, moto ou nautique ; salles et centres d'exploitation informatique ; stationnement ; blanchisserie - Imprimerie et reprographie. Le dispositif Eco Énergie Tertiaire s'applique alors aux bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments, présentant une surface d'activités tertiaires (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1.000 m² (cf. représentation ci-dessous).



Bâtiment

d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² exclusivement alloué à un usage tertiaire.



Toutes parties d'un bâtiment

à usage mixte hébergeant des activités tertiaires et dont le cumul des surfaces est égal ou supérieur à 1 000 m².



Tout ensemble de bâtiments

situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée égale ou supérieure à 1 000 m².

Ne sont pas concernés par le dispositif Éco Énergie Tertiaire : les constructions provisoires (permis de construire précaire) ; les lieux de culte ; les activités à usage opérationnel à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

Nous vous conseillons de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions du décret tertiaire.



La loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit notamment les dispositions suivantes :

Sur la rénovation énergétique des logements :

Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :

- imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1^{er} avril 2023) ;
- geler l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022) ;
- interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents :
 - o les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an, à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
 - o les logements classés G à compter de 2025 ;
 - o les logements classés F à compter de 2028 ;
 - o les logements classés E à compter de 2034.

Sur l'artificialisation des sols :

- o Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols :
 - Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. La zéro artificialisation nette devra être atteinte d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales.
 - o Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles
 - L'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants, sera la norme. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10.000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3.000 m² seront examinées par le préfet.
- Sur le soutien aux énergies renouvelables :
- o Obligation d'installer des panneaux solaires en toiture ou des toits végétalisés lors de la construction ou rénovation lourde de grands bâtiments
 - L'obligation d'installation de photovoltaïque ou de toits végétalisés lors d'une construction, d'une extension ou d'une rénovation lourde sera étendue aux surfaces commerciales avec une baisse du seuil à 500 m² de création de surface. Elle est aussi étendue aux immeubles de bureaux de plus de 1.000 m² et aux parkings de plus de 500 m².

Nous vous conseillons de vous mettre rapidement en conformité avec l'ensemble des dispositions de la loi climat et résilience.



5.8 Règlement d'urbanisme

Note d'information d'urbanisme

métropole
Grand Nancy

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

Commune de NANCY
Section AX
Parcelle 134
Surface cadastrale 3835 m²
Surface graphique 3848 m²
Adresse 103 BD D AUSTRASIE

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS

Surface du bati 2047 m²
Soit 53 % de la parcelle

DISPOSITIONS D'URBANISME applicable au terrain

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat-Déplacements approuvé le 10/04/2026

Zonage

Le terrain se situe en Zone urbaine - U (U) - 3848.0 m² (100%)

- Consulter le règlement littéral
- Consulter le règlement graphique général
- Consulter le règlement graphique thématique
- Consulter le règlement graphique détaillé

Mixité fonctionnelle

Secteur de Mixité fonctionnelle : secteur de Diversité (D) - 3848.0 m² (100%)

Mixité sociale

Secteur de Mixité sociale : diffus + seuil de déclenchement bas (DSB) - 3848.0 m² (100%)

Stationnement

Secteur de Minoration des règles de stationnement - 3848.0 m² (100%)
Secteur de Stationnement : Première couronne (1) - 3848.0 m² (100%)

Espaces verts, paysagers et nature en ville

Secteur de Nature en ville : secteur n°4 (CBS 0,4 dont CPT 0,3) - 3848.0 m² (100%)

Implantation

Secteur d'Implantations : secteur n°3 - alignement ou recul + discontinuité possible - 3848.0 m² (100%)

Hauteurs

Secteur de Hauteurs : 16 m hauteur de façade + gabarit n°1 - 3848.0 m² (100%)

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Secteur de Qualité urbaine et architecturale : dispositions générales (DG) - 3848.0 m² (100%)

Espace, sites et secteurs de projets (parcelle non concernée)

Voies et réseaux (parcelle non concernée)

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE applicables au terrain

Echelle approx. 1/5000 ème

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme un document opposable

© 2026 / DSIT - SIG / Direction de l'Urbanisme et Ecologie Urbaine
Extrait 540395 AX0134 généré le Vendredi 08 Mai 2026 12:56

Page 1/4

Adresse du bien : 103 – 107 boulevard d'Austrasie – 54000 NANCY

GALTIER VALUATION

Regulated by RICS

Date de la valeur : 01/06/2026

Page 67/70



Note d'information d'urbanisme

métropole
Grand Nancy

- Consulter le plan des servitudes d'utilité publique de la commune de : NANCY
- Consulter la liste des servitudes d'utilité publique
- Consulter les SUP sur le Géoportail de l'Urbanisme
- Plus de renseignements concernant les SUP sur la page dédiée du Géoportail de l'Urbanisme

Patrimoine culturel (parcelle non concernée)

Patrimoine naturel (parcelle non concernée)

Energie (parcelle non concernée)

Mines et carrières (parcelle non concernée)

Canalisations (données incomplètes et soumises à restriction de publication / veuillez vous rapprocher du gestionnaire) (parcelle non concernée)

Communication

T5 - Dégagement aéronautique (assiette) - 3848.0 m² (100%)
T7 - Extérieur des zones de dégagement (assiette) - 3848.0 m² (100%)

Communication électrique (parcelle non concernée)

Sécurité publique (parcelle non concernée)

Salubrité publique (parcelle non concernée)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES applicables au terrain

Plans des annexes informatives

- Consulter le plan des annexes détaillé

Annexes sanitaires

Eau / Eaux pluviales / Assainissement

- Consulter le règlement ressource en eau
- Consulter le règlement d'assainissement
- Consulter le document de gestion des eaux pluviales
- Consulter les plans de zonage de la commune

Gestion des déchets

- Consulter le règlement de la gestion des déchets

Annexes relatives à l'article R151-52 du code de l'urbanisme

Plan d'exposition au bruit des aérodromes (parcelle non concernée)

Périmètres de Z.A.C., P.A.E. (parcelle non concernée)

Périmètre des clôtures soumis à D.P.

Secteur dans lequel les édifications de clôtures sont soumis à déclaration préalable - 3848.0 m² (100%)

Périmètre des travaux de ravalement soumis à autorisation
+ campagne de ravalement obligatoire

Secteur dans lequel les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable - 3848.0 m² (100%)

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme un document opposable



Note d'information d'urbanisme

métropole
Grand Nancy

Périmètre où est institué le permis de démolir

Secteur dans lequel les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir - 3848.0 m² (100%)

Annexes relatives à l'article R151-53 du code de l'urbanisme

Secteur d'information sur les sols

Secteurs d'information sur les sols (SIS) : 54SIS04246 Rimma - 0.06 m² (0%)

P.A.C. I.C.P.E. (parcelle non concernée)

Exploitations salifères et ferrifères du bassin de Nancy (parcelle non concernée)

Mine de sel (parcelle non concernée)

Aléa ruissellement des eaux pluviales (parcelle non concernée)

Aléa des zones minières (parcelle non concernée)

Aléa chutes de bloc/cavités (parcelle non concernée)

Aléa mouvement de terrain (parcelle non concernée)

Aléa retrait/gonflement des argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles - Aléa moyen - 3848.0 m² (100%)

Zone à risque d'exposition au plomb

Zone à risque d'exposition au plomb - 3848.0 m² (100%)

Classement sonore des infrastructures

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) : infrastructure routière / voie de catégorie 4 - 1792.61 m² (47%)

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) : infrastructure routière / voie de catégorie 3 - 3344.54 m² (87%)

Zonage archéologique

Zonage archéologique : Consultation DRAC si emprise au sol terrasse > 3000 m² - 3848.0 m² (100%)

Sismicité

Aléa sismicité : très faible - 3848.0 m² (100%)

Patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O. (parcelle non concernée)

Patrimoine Art-Déco (parcelle non concernée)

Architecture contemporaine remarquable (parcelle non concernée)

Règlement local de publicité (parcelle non concernée)

Quartiers Politique de la Ville (parcelle non concernée)

Périmètre ORT-OPAH (parcelle non concernée)

Périmètre de développement prioritaire des réseaux de chaleur (parcelle non concernée)

Ecologie urbaine

Périmètres et contraintes environnementales (parcelle non concernée)

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme un document opposable

© 2026 / DSIT - SIG / Direction de l'Urbanisme et Ecologie Urbaine
Extrait 540395 AX0134 généré le Vendredi 08 Mai 2026 12:56

Page 3/4



Note d'information d'urbanisme

métropole
Grand Nancy

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est situé dans un périmètre de Droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Métropole du Grand Nancy - 3848.0 m² (100%)

SURSIS A STATUER

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

TAXES

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement intercommunale : 5%
- Taxe départementale : 2,5%
- Redevance d'archéologie préventive : 0,69 euro par mètre carré

PARTICIPATIONS

Des participations pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable
- Participations pour équipements exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participations préalablement instaurées par délibération

AVIS OU ACCORD NECESSAIRES

Les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet pourront être soumises aux avis ou accords des services de l'Etat, selon les dispositions du code de l'urbanisme

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Aucun arrêté préfectoral ne délimite à ce jour des zones contaminées par les mères sur le département
Aucun arrêté préfectoral ne délimite à ce jour des zones contaminées ou susceptibles d'être contaminées par les termites sur le département

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Il ne peut engager la responsabilité de la collectivité dans le cas de l'application de l'article L125-5 du code de l'Environnement (risques majeurs).

Pour les risques majeurs :

- Consulter les risques sur le site Géorisques

Pour vérifier l'interprétation du PLUi-HD il convient de :

- Consulter le PLUi-HD sur le site Internet du Grand Nancy
- Consulter le PLUi-HD sur le Géoportail de l'Urbanisme
- Consulter le PLUi-HD en version papier en commune

Ce document est purement informatif et ne peut en aucun cas être considéré comme un document opposable

© 2026 / DSIT - SIG / Direction de l'Urbanisme et Ecologie Urbaine
Extrait 540395 AX0134 généré le Vendredi 08 Mai 2026 12:56

Page 4/4