ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

RAPPORT D'ÉVALUATION · EXEMPLE DE LIVRABLE

Évaluation d'un tènement immobilier à usage industriel

Avis de valeur par la méthode patrimoniale (surfaces) et par la méthode de rendement
Terrain et bâtiment d'atelier de construction métallique · Calvados

DESTINATAIRE	Le dirigeant de la société ARGILANE, propriétaire du tènement
OBJET	Avis de valeur sur un tènement immobilier à usage industriel donné en location
DATE DU RAPPORT	13 janvier 2018
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ

Ce rapport reprend la structure, la méthode et les commentaires d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec un bien existant serait fortuite.

Sommaire

	Note de l'expert-comptable	3
1	Préambule	4
2	Descriptif du tènement	5
3	Méthode patrimoniale	6
4	Méthode de rendement	7
5	Synthèse et conclusion	8

SYNTHÈSE

Note de l'expert-comptable

Monsieur,

> Compte tenu des éléments d'appréciation en notre possession, nous estimons que le tènement immobilier à usage industriel dont la société ARGILANE est propriétaire pourrait être estimé dans une fourchette comprise entre **503 147 €** et **512 500 €**, soit une valeur moyenne de **507 824 €**.

MÉTHODE PATRIMONIALE	MÉTHODE DE RENDEMENT	VALEUR MOYENNE
503 k€	**512 k€**	**508 k€**
terrain et constructions, par les surfaces	loyer de marché capitalisé à 8 %	fourchette de 503 k€ à 512 k€

MÉTHODE	VALEUR
Valeur patrimoniale (par les surfaces)	503 147 €
Valeur de rendement	512 500 €
Valeur moyenne	**507 824 €**

Points clés

- Terrain de 2 674 m² en zone d'activité, bâtiment industriel de 1 102 m² couverts, dont 90 m² de bureaux et de vestiaires, rénové après un incendie (361 k€ de travaux).
- Méthode patrimoniale : prix du m² à neuf abattu de 30 % pour les constructions, prix moyen du m² de terrain d'activité.
- Méthode de rendement : loyer de marché théorique de 41 k€ par an, et non le loyer actuel de 20,4 k€, fixé pour accompagner le redressement du locataire.
- Les deux méthodes aboutissent à des valeurs proches, ce qui fiabilise l'estimation.

Nos travaux reposent sur la visite du bien et sur les documents qui nous ont été remis, que nous avons considérés comme fiables sans les vérifier de manière exhaustive ; cet avis de valeur ne constitue ni une expertise immobilière, ni un audit.

Fait à Voiron, le 13 janvier 2018

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

1. Préambule

> L'objet de la présente étude est de fournir un avis de valeur sur un tènement immobilier de type « industriel », actuellement donné en location à une entreprise de construction métallique.

Nous nous sommes récemment rencontrés sur place, dans les locaux de la société locataire, sur le lieu de ce tènement constitué d'un terrain et d'un bâti à usage d'atelier de construction métallique. À cette occasion, l'un des dirigeants de la société nous a fait visiter le tènement :

- nous avons pu juger de la consistance de la bâtisse, de son utilité industrielle, de sa surface, de son volume et du terrain sur lequel elle est édifiée ;
- nous avons pu apprécier sa fonctionnalité opérationnelle dans le cadre de l'exploitation industrielle du bâtiment ;
- nous avons pu constater l'existence de travaux de rénovation importants, effectués à la suite d'un incendie survenu en juillet 2017 ;
- nous avons pu visiter la partie des locaux à usage de bureaux et de vestiaires.

À l'occasion de notre visite, nous ont été remis un certain nombre de documents permettant d'apprécier les différents éléments concourant à cet avis de valeur :

- une situation comptable récente de la société locataire ;
- un plan de masse du tènement ;
- un plan d'architecte détaillant les surfaces bâties ;
- le récapitulatif des devis validés des travaux de réfection.

Sur la base de ces éléments, nous procédons à une évaluation à la fois par une méthode de type « patrimonial », qui prend en compte la consistance du bien, et par une méthode de « rendement », qui prend en compte sa rentabilité.

2. Descriptif et éléments pris en considération

> Le tènement est constitué d'un terrain et d'un bâtiment industriel volumineux, adapté à la fabrication et à la manutention de pièces métalliques de grande taille.

Terrain	2 674 m², inclus dans une zone d'activité commerciale, à 15 minutes d'un axe routier structurant
Bâtiment couvert	1 102 m², dont 90 m² à usage de bureaux et de vestiaires
Construction	Bâtiment industriel en charpente métallique lourde, bardé, doublé et isolé sur toutes les surfaces intérieures ; sol bétonné
Volume	Hauteur de murs de 12 à 15 mètres selon les zones
Équipements	Matériels industriels lourds de métallerie et de serrurerie ; installation d'air comprimé (centrale et réseaux en inox)
Accès	Accès adapté aux pièces métalliques, zone de stockage devant le bâtiment, portes de grandes dimensions en façade
État	Très bon état : réfection partielle récente après un incendie survenu en juillet 2017 (361 k€ de travaux)
Occupation	Loué à une entreprise de construction métallique, pour 1 700 € par mois

Surfaces relevées à partir du plan de masse et du plan d'architecte, et du titre de propriété pour la surface du terrain.

Le bâtiment

Son accès est adapté aux pièces métalliques. Il dispose d'une zone de stockage devant l'immeuble, adaptée à la livraison et à l'enlèvement de la production, et, en façade, de portes de grandes dimensions adaptées à la manutention de pièces de grande taille.

Il s'agit d'un bâtiment de type « industriel » en charpente métallique lourde, bardé, doublé et isolé sur toutes les surfaces intérieures. Ce bâtiment est volumineux : sa surface de 1 102 m² est à mettre en parallèle d'une hauteur de murs de 12 à 15 mètres selon les zones.

Le loyer et la situation du locataire

Le loyer actuel, de 1 700 € par mois, a été fixé de façon à permettre à la société locataire de se redresser financièrement et d'assumer une charge de loyer compatible avec sa situation financière.

Sur la base de son dernier bilan, à fin septembre 2017, nous constatons que, depuis la reprise de la société locataire par son nouvel actionnaire, de nouveaux éléments économiques apparaissent :

- le chiffre d'affaires est stable et le taux de marge progresse fortement, et ce malgré l'incendie du bâtiment : la société avait anticipé la période estivale et disposait d'une production d'avance, de sorte que ses livraisons n'ont pas été affectées ; on constate par ailleurs une baisse relative des frais généraux et des frais de personnel ;
- la société dégage un bénéfice de 58 k€, contre une perte très significative l'année précédente, grâce à une baisse drastique des frais généraux et des frais de personnel ; elle bénéficie du soutien logistique, informatique et administratif du groupe auquel elle appartient désormais, synergie économiquement profitable ; elle ne rémunère pas son dirigeant principal, mais uniquement l'équipe de production.

Compte tenu de ce contexte particulier et des perspectives d'amélioration de la rentabilité du locataire, il convient de relativiser ce loyer de 1 700 € par mois, soit 20 400 € par an : il a été fixé pour permettre à une société en cours de redressement économique, et sur la bonne voie, de poursuivre son activité.

3. Évaluation par les surfaces : méthode patrimoniale

> La méthode patrimoniale valorise séparément le terrain et les constructions, à partir de leurs surfaces et d'un prix au m² adapté à chacun.

Le terrain

Deux éléments doivent être pris en compte : ce terrain est relativement bien situé, à 15 minutes d'un axe routier structurant, et il est inclus dans une zone d'activité commerciale.

Au regard de ces éléments, nous retenons un prix au m² correspondant à la moyenne établie par la chambre départementale des notaires pour des terrains à usage commercial ou artisanal : **40,50 € par m²**.

Les constructions

Le tènement immobilier est en très bon état, du fait notamment de sa réfection partielle récente à la suite de l'incendie. Le total des travaux de réfection effectués s'élève à 361 k€, comme le montre le récapitulatif des devis validés : de très gros travaux ont porté sur la structure (charpente métallique, isolation, toiture, électricité, second œuvre, bureaux notamment).

Compte tenu de ces éléments, nous retenons un prix au m² égal au prix « neuf », abattu de 30 %, afin de laisser une valeur résiduelle théorique de 70 %, représentative de la valeur vénale de ces constructions :

- bâti industriel de type « charpente et bardage métalliques » (bâtiment ouvert, isolé, doublé, sol bétonné sur toute la surface) : prix à neuf de 456,00 € par m², prix retenu de 456,00 € × 70 % = **319,20 €** par m² ;
- bureaux et vestiaires : prix à neuf de 1 140,00 € par m², prix retenu de 1 140,00 € × 70 % = **798,00 €** par m².

Estimation par les surfaces

ÉLÉMENT	SURFACE	PRIX À NEUF	ABATTEMENT	PRIX RETENU	VALEUR
Terrain	2 674 m²	–	–	40,50 €	108 297 €
Bâti industriel (charpente et bardage métalliques)	1 012 m²	456,00 €	−30 %	319,20 €	323 030 €
Bureaux et vestiaires	90 m²	1 140,00 €	−30 %	798,00 €	71 820 €
Estimation du tènement	**2 674 m² / 1 102 m²**				**503 147 €**

Le bâti industriel est compté pour la surface couverte diminuée des bureaux et vestiaires (1 102 m² − 90 m²).

Par cette méthode, nous aboutissons à **503 k€** pour la valorisation de ce tènement immobilier.

4. Évaluation par la rentabilité : méthode de rendement

> Une autre méthode consiste à se placer du point de vue de l'investisseur « classique », dont le raisonnement repose sur la rémunération de son capital investi pour apprécier la valeur intrinsèque du bien.

Un loyer de marché théorique

Nous avons une remarque préalable à formuler : le loyer actuel est particulièrement bas, du fait de la situation particulière du locataire, repris récemment et qui était en difficulté économique.

Notre analyse de valorisation reconsidère donc ce loyer et retient un loyer théorique, plus proche de la réalité du marché. Ce retraitement du loyer est fondamental pour une approche réaliste de la valeur du bien : 1 102 m² × 37,60 € hors taxes par m² et par an = 41 435 €, arrondis à **41 000 €** par an, contre 20 400 € pour le loyer actuel.

Le taux de capitalisation

Eu égard à la nature particulière de cet investissement et à sa faible liquidité, un investisseur souhaitera disposer d'une prime compensant la fixité de son placement. Il souhaitera également une rémunération de son risque, car investir dans la pierre présente des risques spécifiques que l'on ne rencontre pas sur un marché monétaire pur, qui rémunère les placements de trésorerie.

Suivant ces raisonnements, la valeur du tènement est égale au loyer annuel divisé par la somme du taux de rémunération du marché monétaire, de la prime de non-liquidité et de la rémunération du risque.

PARAMÈTRE	VALEUR RETENUE
Taux de rémunération du marché monétaire (Tf)	3 %
Prime de non-liquidité de l'investissement (Tfl)	2 %
Rémunération du risque (Tr)	3 %
Taux de capitalisation (Tf + Tfl + Tr)	**8 %**
Loyer annuel théorique retenu (La)	41 000 €
Valeur = La ÷ (Tf + Tfl + Tr)	**512 500 €**

Par cette deuxième méthode, nous aboutissons à **512 k€** pour la valorisation de ce tènement immobilier.

5. Synthèse des méthodes et conclusion

> Les deux méthodes aboutissent à des valeurs proches : 503 k€ par les surfaces, 512 k€ par le rendement, soit une valeur moyenne de 508 k€.

MÉTHODE	VALEUR
Valeur patrimoniale (par les surfaces)	503 147 €
Valeur de rendement	512 500 €
Valeur moyenne	**507 824 €**

CONCLUSION

Compte tenu des éléments d'appréciation en notre possession, et en application d'un principe sous-jacent de prudence dans notre évaluation (matérialisé notamment par l'abattement de 30 % appliqué au prix à neuf des constructions rénovées), nous estimons que ce tènement immobilier pourrait être estimé dans une fourchette comprise entre **503 147 €** et **512 500 €**, soit une valeur moyenne de **507 824 €**.

Points de vigilance

- La valeur de rendement repose sur un loyer de marché théorique (41 k€ par an), supérieur au loyer actuellement perçu (20,4 k€) : elle suppose une révision du loyer à terme.
- Le bâtiment est très spécialisé (construction métallique) et peu liquide : le délai de revente pourrait être long en cas de départ du locataire.
- Cet avis de valeur est établi à la date du rapport ; il devra être actualisé si la situation du bien ou de son locataire évolue sensiblement.

Fait à Voiron, le 13 janvier 2018

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un bien immobilier professionnel à évaluer ?

Ce rapport est un exemple anonymisé des évaluations réalisées par ExpertComptablenLigne.fr : visite du bien, méthodes argumentées et chiffrées, avis de valeur prêt à être remis à votre banquier, à votre notaire ou à vos associés, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**