

## Expertise immobilière : module des locaux commerciaux et des locaux tertiaires - Initiation

Niveau : Initiation

Durée : 2,0 jour(s) soit 14,0 heure(s)

### Public concerné

Notaires / Clercs de Notaire / Gestionnaires et Négociateurs Immobiliers

### Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Maîtriser les pré-requis à la pratique de l'expertise immobilière et la valorisation des locaux commerciaux et locaux tertiaires
- Acquérir la connaissance nécessaire en vue d'une reconnaissance TEGOVA après mise en pratique.

### Contenu

#### 1er jour

##### **Introduction**

A. Évocation de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière

B. Rappels sur les principales bases de travail : Titre de propriété – documents cadastraux – plans et/ou état de surfaces – état locatif (loyer/charges récupérables et non récupérables/avenants) – audits techniques – documents d'urbanisme – autorisations d'urbanisme commercial - évocation de la réglementation ERP (établissement recevant du public)

##### **Fondements économiques et juridiques**

A. Présentation succincte de la typologie des locaux commerciaux

- Boutiques en centre urbain – surfaces de vente en centre urbain ou en zones commerciales périphériques – supermarchés/hypermarchés – cas des centres commerciaux (enseignes « locomotives » et « satellites »).
- Hôtels (catégorie 1 à 4 étoiles/luxes) – autres établissements d'hébergement.
- Notion de locaux monovalents.

B. Présentation succincte de la typologie des locaux tertiaires

- Bureaux / immeubles de rapports.
- Entrepôts.
- Locaux d'activités.

#### C. Les conséquences du statut des baux commerciaux sur le jugement de valeur

- Prise en compte des points suivants : clause de destination, durée du bail, fixation du loyer, transfert éventuel des charges et travaux sur le locataire.
- Evolutions récentes (lois Pinel et Macron) et incidences de la jurisprudence.

#### D. Cas du droit au bail (et lien avec la valeur locative de marché)

- La notion de droit au bail / distinction avec le pas de porte ou le droit d'entrée
- Les facteurs de la valeur.

### 2ème jour

#### **Mise en pratique - Valorisation des murs commerciaux / tertiaires (libres et/ou occupés)**

##### **1ère phase : Évaluation de la valeur locative de marché**

#### A. Cas des locaux commerciaux classiques (en pied d'immeuble /centre urbain)

- Pondération des surfaces
- Méthode de valorisation

#### B. Cas des locaux à usage tertiaire classique

#### C. Cas des locaux commerciaux spécifiques (hôtels, cinémas)

- Application de la méthode par fixation d'une quote-part de loyer admissible par rapport au chiffre d'affaires et/ou à la marge brute d'exploitation (MBE) de l'exploitation commerciale

##### **2ème phase : Évaluation de la valeur vénale des biens libres**

#### A. Méthode par le rendement

#### B. Méthode par comparaison directe

#### C. Tentative de synthèse intermédiaire des méthodes

#### D. Ajustements

##### **3ème phase : Évaluation de la valeur vénale des biens occupés (compte tenu de l'état locatif)**

#### A. Evolution de la notion d'immeuble de rapport

#### B. Analyse préalable des baux (lot par lot) – informations particulières à collecter

C. La notion d'économie de loyer (sous-loyer ou sur-loyer)

D. L'actualisation de l'éventuelle économie de loyer

E. La détermination de la valeur vénale occupée, après intégration (ou non) de l'économie de loyer actualisée

**Conclusion** : conservation de la valeur des biens en l'état (après synthèse des méthodes) ou opportunité de reconversion foncière (après évocation du risque d'indemnité d'éviction).

**NB : ce stage correspond à l'un des modules du cycle de formation « Expertise en évaluation immobilière ».**

## Prérequis :

---

## Modalités d'exécution

---

Formation en présentiel ou Visioformation

## Modalités pédagogiques

---

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

## Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

## Remise d'une attestation

---

Une attestation de fin de stage est remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation