

PRIX COURANTS DU VOISINAGE

Le Pays Basque, et notamment la Côte, figure comme un endroit privilégié des Pyrénées-Atlantiques, sa renommée internationale et son fort attrait touristique sont pérennes depuis un siècle et demi. La Côte Basque profite, en outre, d'un climat particulièrement tempéré, menant au constat actuel que sur le marché résidentiel, près d'un achat sur deux y concerne une résidence secondaire.

Plusieurs facteurs ont eu un impact fort sur l'accroissement des valeurs locatives des murs commerciaux : la pénurie foncière, les difficultés d'obtention des autorisations administratives obligatoires et la forte concurrence entre les grandes enseignes de distribution.

De plus, ce marché a bénéficié d'un intérêt particulier en provenance d'investisseurs à la recherche de taux de rendement supérieurs à ceux procurés par l'immobilier d'habitation. Le marché immobilier des surfaces commerciales est donc un marché très particulier et difficile à appréhender, car la valeur de ce type de bien est souvent intimement liée à la performance économique de l'activité exploitée dans chaque bâtiment

En effet, l'équipement commercial est largement présent sur le secteur. Le fort développement démographique du littoral basque constaté ces dernières années s'est accompagné d'un renforcement de l'équipement commercial de l'aire urbaine. Cette offre nouvelle se développe principalement à SAINT PIERRE D'IRUBE (centre commercial Ametzondo offrant près de 100.000 m² de commerces et dont le vaisseau amiral n'est autre qu'un magasin IKEA de 24.000 m² ayant ouvert ses portes le 26 août 2015).

Le centre commercial BAB2, bien positionné, mais vieillissant s'est également engagé dans un processus de modernisation avec à la clé la création d'environ 11 000 m².

Outre le degré d'organisation, nous constatons que le niveau des loyers pratiqués dans les zones commerciales est corrélé à plusieurs aspects :

- la densité de l'aire urbaine,
- la qualité de l'emplacement au sein de la zone,
- la taille de la surface de la cellule commerciale,
- l'importance de la concurrence des autres zones commerciales et notamment de même niveau qui se traduit par de « l'évasion commerciale ».

Pour une cellule de taille banalisée entre 800 et 1.200 m², dépendant d'un emplacement n°1 au sein d'une zone commerciale, nous constatons que les loyers annuels par m² SHON/HT-HC, cession décapitalisée incluse *le cas échéant*, sont généralement :

- supérieurs à 200 € dans les pôles commerciaux « primes »,
- compris entre 150 et 200 € dans les pôles commerciaux majeurs,
- compris entre 100 et 150 € au sein des pôles commerciaux intermédiaires
- compris entre 70 € et 100 € pour les pôles d'agglomération.

Pour les cellules commerciales supérieures à 1.200 m² ou inférieures à 800 m², nous constatons des abattements ou survalorisations plus ou moins importants, de l'ordre de - 5 à - 12 % pour les cellules de 1.200 m² à 2.500 m², ou de + 20 à + 50 % pour les cellules de type boutique de moins de 400 m².

Il ressort des données du marché que les valeurs dans l'ensemble restent stables, les propriétaires concédant le plus souvent des mesures d'accompagnement afin de préserver les valeurs faciales. Les loyers rencontrés peuvent ne pas être illustratifs des tendances du marché, mais plus des capacités contributives des preneurs.

A noter que les valeurs faciales s'effondrent dès lors que les locaux présentent certains éléments ne correspondant pas aux critères actuellement recherchés par les investisseurs et utilisateurs.

Le marché locatif des murs des moyennes et grandes surfaces à dominante alimentaire en périphérie ou en centre commercial est un marché spécifique au sein du marché locatif des murs de commerce, corrélé avec le caractère consommateur de surface et la faible rentabilité de l'activité. En outre, il est assez étroit, notamment dans les centres commerciaux, car les enseignes en exploitation pour des questions historiques maîtrisent généralement leur immobilier en direct ou via des foncières dédiées (à titre d'exemple nous citerons Immochan, ou le cas spécifique du groupe Carrefour qui a externalisé auprès de Klépierre les centres commerciaux qu'il détenait à l'exception de la coque de l'hypermarché).

Les références ci-après citées sont pour certaines antérieures ou concomitantes aux conséquences économiques liées à la crise sanitaire de 2020. Il convient donc de les considérer avec réserve selon l'impact de la crise sur les marchés immobiliers catégoriels, qui est pour l'heure non mesurable en totalité.

Loyer de locaux commerciaux de taille comparable sur cette côte.

Date	Adresse	Code postal	Ville	Usage	Surface m ²	Loyer € HT HC m ² /an	Commentaires
déc-17	rue Louis de Foix	64100	BAYONNE	commerce	800 m ²	110 €	
	enseigne Aubert	64100	BAYONNE	commerce	800 m ²	155 €	
	rue de Numa - BAB 2	64600	ANGLET	commerce	1 016 m ²	124 €	
déc-17	enseigne nationale	64600	ANGLET	commerce	1 872 m ²	128 €	
	rue des Barthes	64600	ANGLET	commerce	1 841 m ²	161 €	preneur: la Halle aux vêtements
janv-17	ZA des Joncaux	64700	HENDAYE	commerce	636 m ²	128 €	636 m ² UP - preneur: la Halle aux chaussures
janv-17	ZA des Joncaux	64700	HENDAYE	commerce	1 042 m ²	136 €	1 042 m ² UP - preneur: la Halle aux vêtements

le Netto de CAMBO LES BAINS :

ETAT LOCATIF											
Preneur	Désignation Usage actuel	Surfaces considérées	Parkings	Type de bail	Date d'effet	Durée	Durée terme	Loyer actuel HT HC/an	Loyer HT HC/m ² /an	Clauses exorbitantes	Remarques
SAS JANABILÉGI	commerce	707 m ²	61 unités	commercial	01/04/2017	6,5 ans		135 090 €	191 €		
Total		707 m²	61 unités					135 090 €			

Le marché des commerces de Biarritz est étroit et segmenté selon adresses avec une petite portion réservée aux commerces de standing située entre le palais de l'impératrice et le Casino.

Références en plus vaste périmètre, pour des boutiques du centre-ville :

ADRESSE	M2	Loyer/an	VL/m2/an	DAB	DAB/m2	ENSEIGNE	observation
5 Helder	50	6 600 €	132 €	90 000 €	1 800 €	PAP	Meilleure commercialité
22 Mazagran	25	9 000 €	360 €	95 000 €	3 800 €	CHOCOLATS	
11 Mazagran	35	15 600 €	446 €	200 000 €	5 714 €	PAP	
8 Verdun	63	7 320 €	116 €	70 000 €	1 111 €	DÉCO	
Rue jean Bart	28	12 192 €	435 €			COIFFEUR	Micro boutique
Rue Grangier	120	26 245 €	192 €			COIFFEUR	

ESTIMATION DU SUPERMARCHE

Nous déterminons la valeur locative, s'agissant d'un renouvellement de bail, conformément à la législation en vigueur, en cas de désaccord amiable sur la valeur locative, en fonction des articles 1 à 5 du L 145-33 du code de commerce, à savoir :

1. La destination des lieux (cf supra)

Usage exclusif de supermarché.

2. Les facteurs locaux de commercialité (cf supra)

Commercialité de quartier résidentiel subcentral avec une visibilité moyenne de la rue en raison de l'entrée par galerie.

3. Les obligations respectives des parties (cf supra)

De droit commun à l'exception d'une répartition par moitié de la taxe foncière.

4. Les caractéristiques du local considéré

Supermarché xx de xx m² de surface de vente, aux prestations en bon état avec parkings en sous-sol.

5. Les prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Deux approches sont possibles : retenir les prix courant des commerces voisins ou retenir les prix courant des locaux commerciaux de taille similaire dans un plus vaste périmètre. Cette dernière approche est privilégiée aujourd'hui par les tribunaux car elle considère avec raison que les supermarchés compte-tenu de leur tailles exceptionnelles et de leurs modèles économiques propres sont difficilement comparables avec des boutiques de taille moyenne. Au surplus, ce serait faire fi de la destination du local les caractéristiques spécifiques d'un supermarché.

En l'espèce et dans le cadre du renouvellement, nous pensons que le loyer initial de 294 000 Euros est décorrélé de la valeur locative à ce jour.

En loyer de marché, compte tenu des éléments *supra*, nous situons celui-ci à 150 €/m² UP, soit :
150 €/m²UP/an x

Une deuxième approche de la valeur locative des supermarchés consiste à déterminer un taux d'effort usuellement admissible sur le chiffre d'affaires. Bien que cette méthode soit habituellement utilisée par les professionnels du secteur considéré, elle est peu souvent utilisée par les tribunaux qui lui reproche d'introduire l'efficacité de gestion de l'exploitant dans la valeur locative ce qui est contraire à l'esprit de la loi et de manquer de précision. Pourtant, cette méthode a le mérite de permettre de cerner avec réalisme de cerner un loyer admissible et supportable par l'exploitation. Quoi qu'il en soit, cette méthode se révèle complémentaire de la première et nous l'utiliserons en tant que tel.

Le chiffre d'affaires prévisionnel annexé au présent rapport s'élève à xx € TTC par an en moyenne

Les taux d'effort couramment observés en loyer pour des supermarchés s'étage en dominante entre 2 et 3 % du chiffre d'affaires. Si des taux d'effort jusqu'à 5 % ont pu être constaté comme ce fut le cas de notre immeuble à l'origine du bail, il s'agit de loyer correspondant à des locaux neufs qui doivent supporter le remboursement du coût de revient de l'immeuble. En l'espèce, la bonne qualité générale de la situation et du magasin avec ce parking de ville justifie de retenir un seuil encore plus haut de 3,50 % soit un loyer déduit de :

$3,50 \% \times 4\,400\,000 \text{ €} = \mathbf{154\,000 \text{ €}}$ qui reste normalement supportable par l'activité.

Nous constatons en cohérence avec ce qui précède que compte-tenu de la cherté du loyer actuel, le résultat courant d'activité devient insignifiant traduisant un déséquilibre causé par un loyer manifestement trop élevé, l'usage voulant que l'exploitant se partage le résultat économique d'un supermarché par moitié : une moitié récompensant le bailleur et l'autre moitié récompensant l'exploitant preneur.

En valeur locative de marché, nous retenons une majoration de 10 % correspondant à une valeur locative de **176 000 €/an**