

# L'expertise de l'Economie immobilière, commerciale et logistique

Gérard Le Roux, MRICS

Chartered Surveyor

Expert Européen REV

Expert CNCEJ et IFEI

Expert et médiateur Judiciaire

2020

# Maquette de la Défense



# Projet de Google à Austin





# Expertise immobilière

- ▶ Les Fondamentaux Incontournables:
  - ▶ Les Acteurs
  - ▶ Les Produits
  - ▶ Les Métiers

# Expertise immobilière

- ▶ Les Fondamentaux Incontournables:
  - ▶ Les Acteurs
  - ▶ Les Produits
  - ▶ Les Métiers

# Les Acteurs

- ▶ Promoteur
- ▶ Constructeur
- ▶ Investisseur
- ▶ Développeur
- ▶ Marchand de biens
- ▶ Conseil en immobilier d'entreprise
- ▶ Administrateur de biens
- ▶ Expert immobilier
- ▶ Banquier
- ▶ Notaire
- ▶ Avocat
- ▶ Architecte
- ▶ Space Planer
- ▶ Géomètre – Expert
- ▶ Société d'économie mixte
- ▶ Etablissement Public d'Aménagement
- ▶ Maire
- ▶ Structures d'intercommunalité
- ▶ Préfet
- ▶ Administrations spécialisées: Urbanisme, Agréments particuliers, Aides à l'implantation (ex: la Datar en France), Fiscalité
- ▶ Autorité judiciaire

# Expertise immobilière

- ▶ Les Fondamentaux Incontournables:
  - ▶ Les Acteurs
  - ▶ Les Produits
  - ▶ Les Métiers

# Les Produits - Les Immeubles Non Bâtis

## Les Terrains – Le Foncier

- ▶ Les Zones d'Activités Economiques (ZAE):
  - ▶ Zones Industrielles
    - ▶ Zones industrielles pour activités lourdes ou pondéreuses, portuaires et non portuaires/urbaines, permettant l'accueil d'activités soumises à autorisation ou déclaration préalable
    - ▶ Zones industrielles pour activités légères
    - ▶ Zones artisanales
    - ▶ Zones PME / PMI
  - ▶ Zones Tertiaires
  - ▶ Zones d'activités commerciales
  - ▶ Sites de distribution, d'entreposage et de logistique



# Les Produits - Les Immeubles Non Bâtis

## Les Terrains – Le Foncier

- ▶ Les Zones d'Activités Economiques (ZAE):
  - ▶ Zones Industrielles
  - ▶ Zones Tertiaires
    - ▶ Parcs d'affaires
    - ▶ Parcs tertiaires
    - ▶ Parcs clubs
    - ▶ Parcs d'activités technologiques
    - ▶ Centres de recherche & de développement
  - ▶ Zones d'activités commerciales
  - ▶ Sites de distribution, d'entreposage et de logistique

# Les Produits - Les Immeubles Bâtis

## - à vocation d'Activités -

### ▶ Locaux de production à vocation spécifique ou unitaire:

- ▶ Manufactures
- ▶ Ateliers
- ▶ Usines
- ▶ Locaux d'activités
- ▶ Work shops
- ▶ Locaux PME / PMI
- ▶ Hôtels industriels

### ▶ Locaux mixtes

- ▶ Immeubles mixtes: activités-bureaux-stockage
- ▶ Show rooms
- ▶ Antennes d'entreprises
- ▶ Villages d'entreprises

# Les Produits - Les Immeubles Bâtis

## - à vocation d'Activités -

### ▶ Locaux de stockage, de distribution, de conditionnement:

- ▶ Dépôts
- ▶ Entrepôts
- ▶ Bâtiments de logistique
- ▶ Entrepôts : classes A, B et C
- ▶ Messageries
- ▶ « Storage » voire « Mini-storage »

### ▶ Locaux de recherche & développement:

- ▶ Laboratoires
- ▶ Locaux High-Tech
- ▶ « Salles blanches » & « Salles grises »

# Les Produits - Les Immeubles Bâtis - à vocation d'Activités Technologiques -

- ▶ Locaux High-Tech avancés
- ▶ Smart buildings
- ▶ Hôtels Télécom
- ▶ Data Centers
- ▶ « E-Buildings »
- ▶ Hôtels Internet
- ▶ Centre d'Appels
- ▶ « Carrier Hôtels »
- ▶ Centres de Télécommunications & d'Hébergement (CTH)



# Entrepôt Logistique Robotisé







Rouen — Saint-Sauveur — Sortie des Ouvrières et Ouvriers de  
du P

# Filature La Ruche Rouen

# Les Produits - Les Immeubles Bâtis

## - à usage de Bureaux -

- ▶ Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- ▶ Non IGH
- ▶ Bureaux de centre ville
- ▶ Bureaux de périphérie
- ▶ Immeubles de grandes surfaces
- ▶ Immeubles de moyennes & petites surfaces
- ▶ Bureaux de centres d'affaires
- ▶ Bureaux traditionnels, cloisonnés
- ▶ Bureaux paysagés « Open Space »
- ▶ Smart buildings: Faux planchers, faux plafonds, IRN
- ▶ « New office » : Notion de « Bureau compact » / vers le « Building design » (intégrant connectique & flexibilité)

# Les Produits - Les Immeubles Bâtis

## - à usage Commercial -

- ▶ Boutiques, magasins dits « pieds d'immeuble »
- ▶ Locaux commerciaux verticaux de centre ville
- ▶ Locaux commerciaux horizontaux de périphérie
- ▶ Petites surfaces (< 300 M<sup>2</sup>)
- ▶ Moyennes surfaces: Super marchés
- ▶ Grandes surfaces: Hyper marchés/ Megastores
- ▶ Galeries commerciales de centre ville
- ▶ Galeries commerciales de périphérie
- ▶ Equipements commerciaux
- ▶ Commerces intégrés
- ▶ « Boîtes à vendre »
- ▶ Ensembles commerciaux de haute gamme  
(activités non alimentaires- architecture sophistiquée)

# Expertise immobilière

- ▶ Les Fondamentaux Incontournables:
  - ▶ Les Acteurs
  - ▶ Les Produits
  - ▶ Les Métiers

# Le Métier d'expert immobilier

« L'Expert est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports »

## Types de valeurs:

- Valeurs du marché: valeurs vénales & locatives
- Valeurs de remplacement

## Méthodes d'Evaluation:

- Méthodes par comparaison directe
- Méthodes par le revenu
- Méthodes par le coût de remplacement
- Méthodes dites « professionnelles »

Devoirs de l'Expert: Le respect de l'éthique professionnelle dans le cadre d'un professionnalisme rigoureux



# Le Métier d'expert immobilier



- Valeur vénale
- Valeur locative
- Valeur d'utilité
- Valeur de remplacement (brut ou net)
- Valeur d'apport
- Valeur de convenance
- Valeur de vente forcée
- Valeur à neuf
- Valeur d'assurance
- Valeur de droit au bail

Taux de rendement, de capitalisation & d'actualisation

# Les Métiers

Etude de mise en  
valeur de sites

Faisabilité  
économique &  
financière

Aménagement de  
zones d'activités,  
industrielles ou  
tertiaires

Elaboration de  
nouveaux  
produits

**CONCEPTION**



Etudes de  
marchés  
spécifiques:  
• Bureaux  
• Entrepôts . . .

Nature,  
importance &  
échelonnement  
des programmes

Etudes  
préliminaires  
d'implantation

# Le statut d'occupation des immeubles

- ▶ Bail commercial: champ & durée
- ▶ Bail commercial: le déroulement
- ▶ Propriété commerciale
- ▶ Fin du bail commercial
- ▶ Conventions d'occupation temporaire
- ▶ Crédit-bail immobilier / Lease-back & quasi Lease-back
- ▶ Location accession
- ▶ Bail à construction
- ▶ Bail emphytéotique
- ▶ Concession immobilière
- ▶ Bail d'habitation
- ▶ Bail professionnel
- ▶ Réquisition
- ▶ Changements d'affectation & de destination (notion d'«usage»)

# Les Concepts Evolutifs des Services de l'Economie Immobilière

- ▶ *Asset Management*
- ▶ *Property Management*
- ▶ *Facility Management*
- ▶ *Project Management*
- ▶ Outils de contrôle & de *reporting*
- ▶ Méthodes de *Benchmarking*

# De multiples évolutions

## Les évolutions de la société

Démographie  
Métropolisation  
Santé  
Développement durable ...

## Les évolutions technologiques :

Numérique, applications  
Intelligence artificielle

## Les évolutions du citoyen/consommateur

Mobilité, Internet  
Santé  
Économie  
Usage/propriété

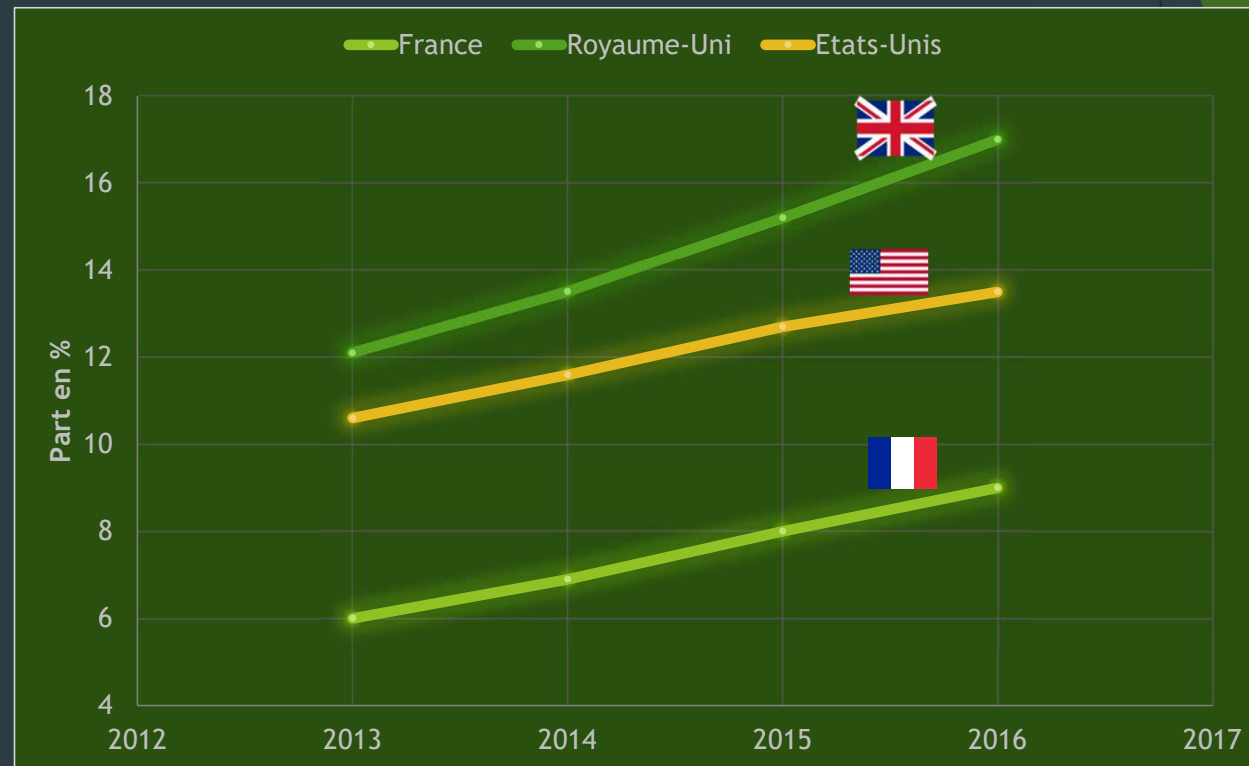
## Evolutions du commerce

Plateforme, Proximité  
Hybridation des modèles, de la concurrence



# Les transformations du commerce

- Poids du e-commerce dans le commerce de détail
- Modifications des modes de consommations
- Combinaison magasin – web – livraison
- Les rôles du magasin de demain



**Ne pas confondre les problèmes du commerce et ceux des territoires**

## Les grandes tendances du retail

- ▶ Amazon : le nouveau repère de nombreux secteurs
- ▶ Le poids du smartphone
- ▶ Baisse de fréquentation des magasins mais l'emplacement reste central
- ▶ Besoins d'investissement croissants: IT, digital, supply chain, expérience magasin
- ▶ Innovations technologiques permanentes : digital (hors et en boutique, Prise de rdv en ligne (Go Sport), Essai à la maison, retour produit ...)
- ▶ De nombreux tests : Multi-format/enseignes (Vips, Franprix/L'Oréal, ...)
- ▶ Grandes enseignes non alimentaires vers le centre ville des grandes agglomération
- ▶ Le discount reste très performant ...

## Les grandes tendances du retail

- ▶ L'alliance numérique et physique (les accords entre les acteurs)
- ▶ La supply chain, l'excellence opérationnelle + alliance logistique/magasins
- ▶ L'ère du phygital store
- ▶ Le marketing d'influence : réseaux sociaux/communautarisme/consom'acteurs
- ▶ Toujours plus de services : quelle valeur économique pour le client ? Quelle rentabilité pour le commerçant ?

# Les grands enjeux de la distribution et du *retail*

## Un modèle omnicanal

- Un environnement concurrentiel en mouvement permanent
- Le modèle « pur player » du net n'est pas rentable
- un nouveau modèle : magasins, e-commerce, livraison

## Un consommateur multiple et évolutif

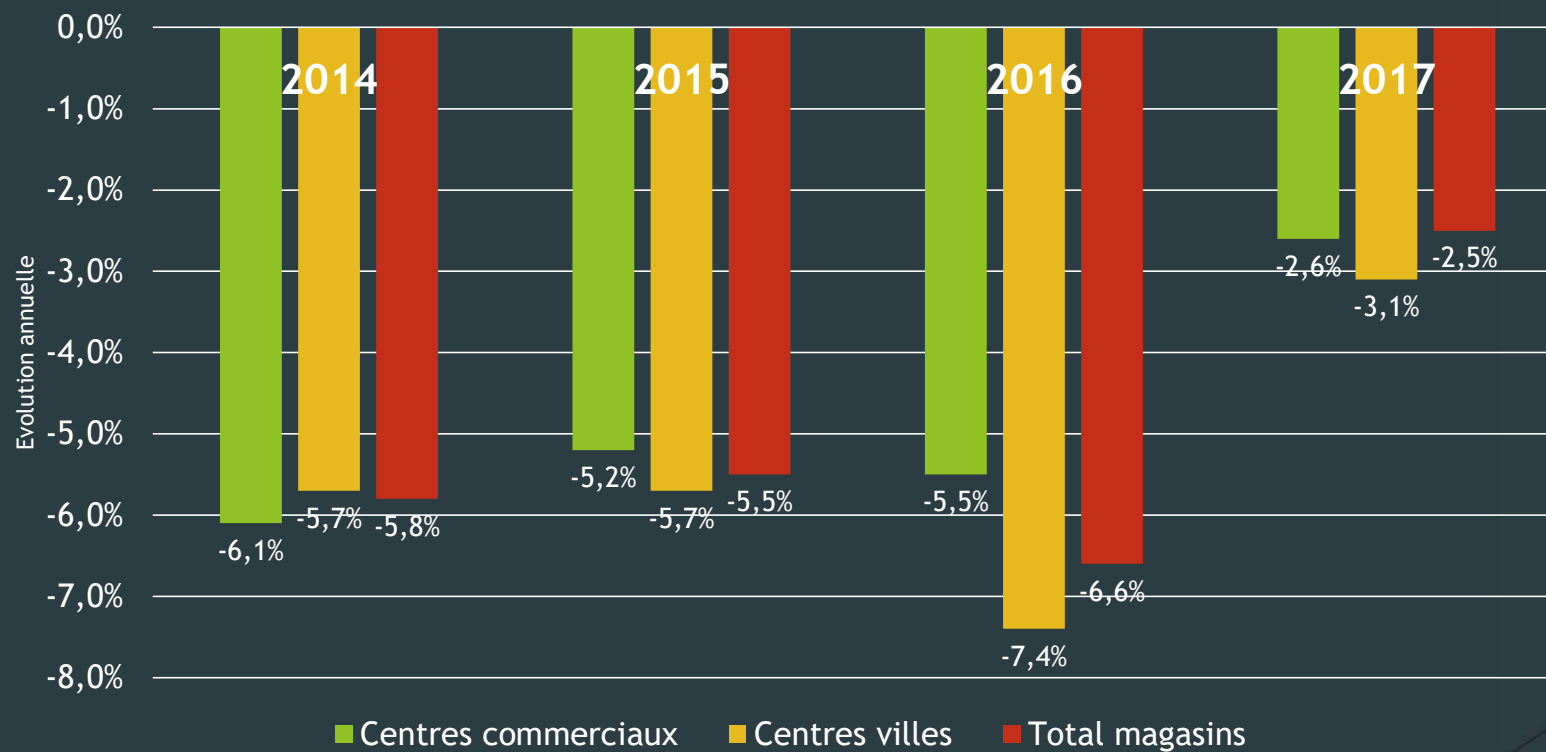
- Tout, tout de suite, pas cher , n'importe où ...
- Exigeant, versatile
- Orienté « usage » : location vs achat ?
- En besoin de reconnaissance : relation vs transaction ?

## Les flux

**Les bailleurs vont être amenés, comme les commerçants, à revoir leur modèle**

Le coût immobilier du magasin reste souvent trop élevé pour ce nouveau modèle économique

## Baisse de la fréquentation des magasins selon les lieux de commerce Période 2014 - 2017

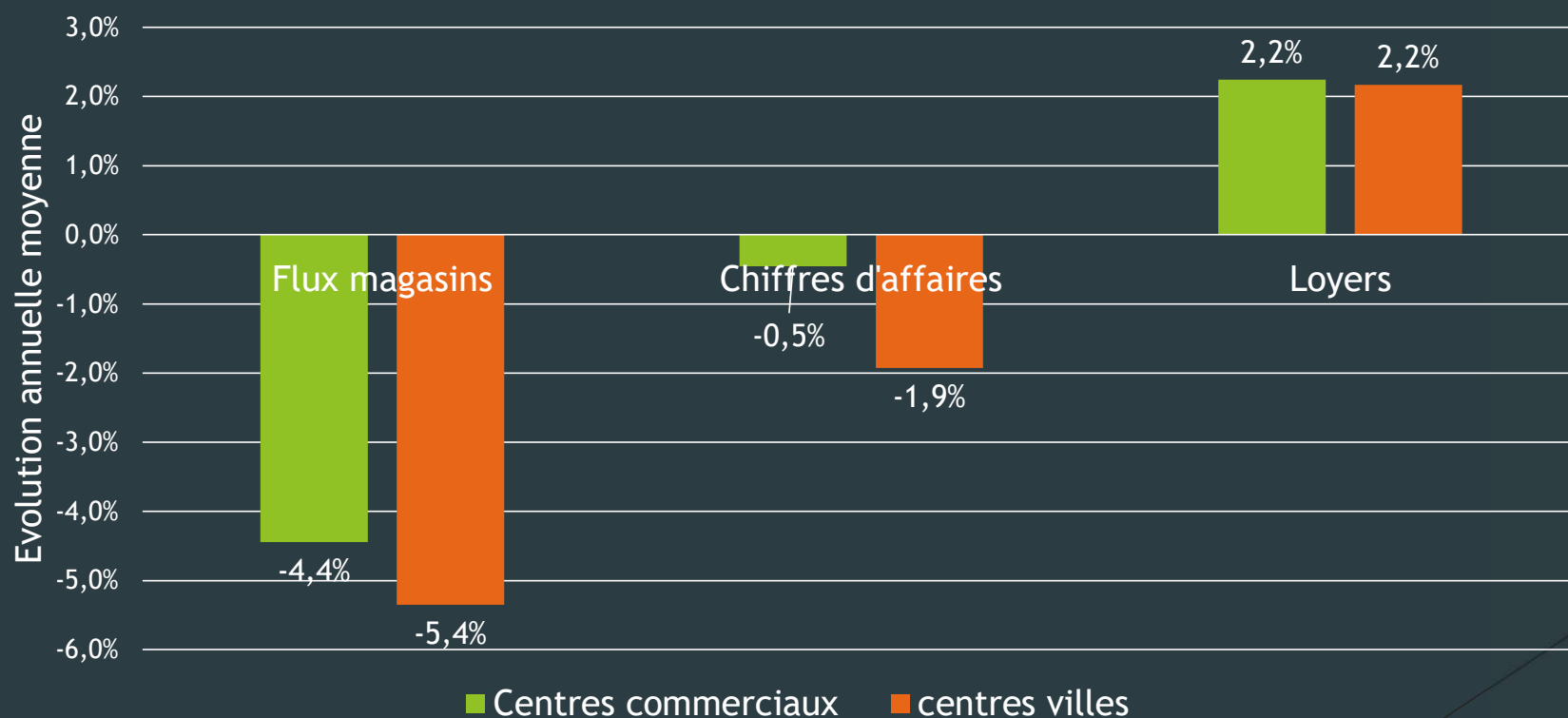


Sources : Observatoire de la fréquentation Procos/Stackr



# Evolutions moyennes annuelles de 2014 à 2017 de la fréquentation des magasins, des chiffres d'affaires et des loyers

## Comparaison centres commerciaux/centres villes



Sources : Procos et  
observatoire de la fréquentation Procos/Stackr

# E-commerce et logistique urbaine

▼ Demande placée\*  
- 14 %

▼ Offre immédiate\*\*  
- 2 %

▲ Offre prête à démarrer\*  
+ 26 %

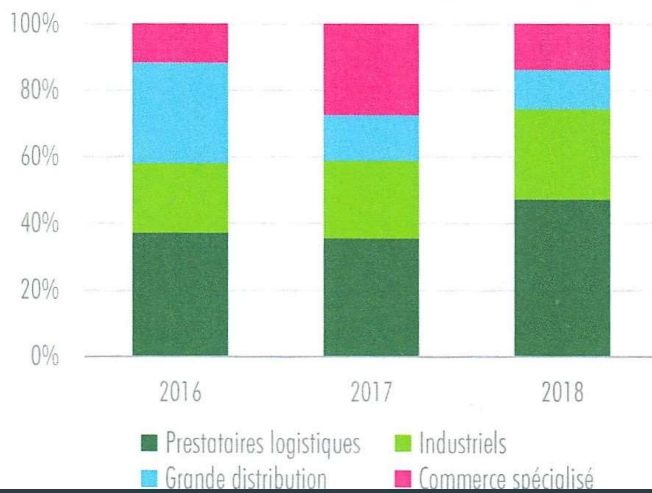
▼ Taux prime\*\*  
4,50 %

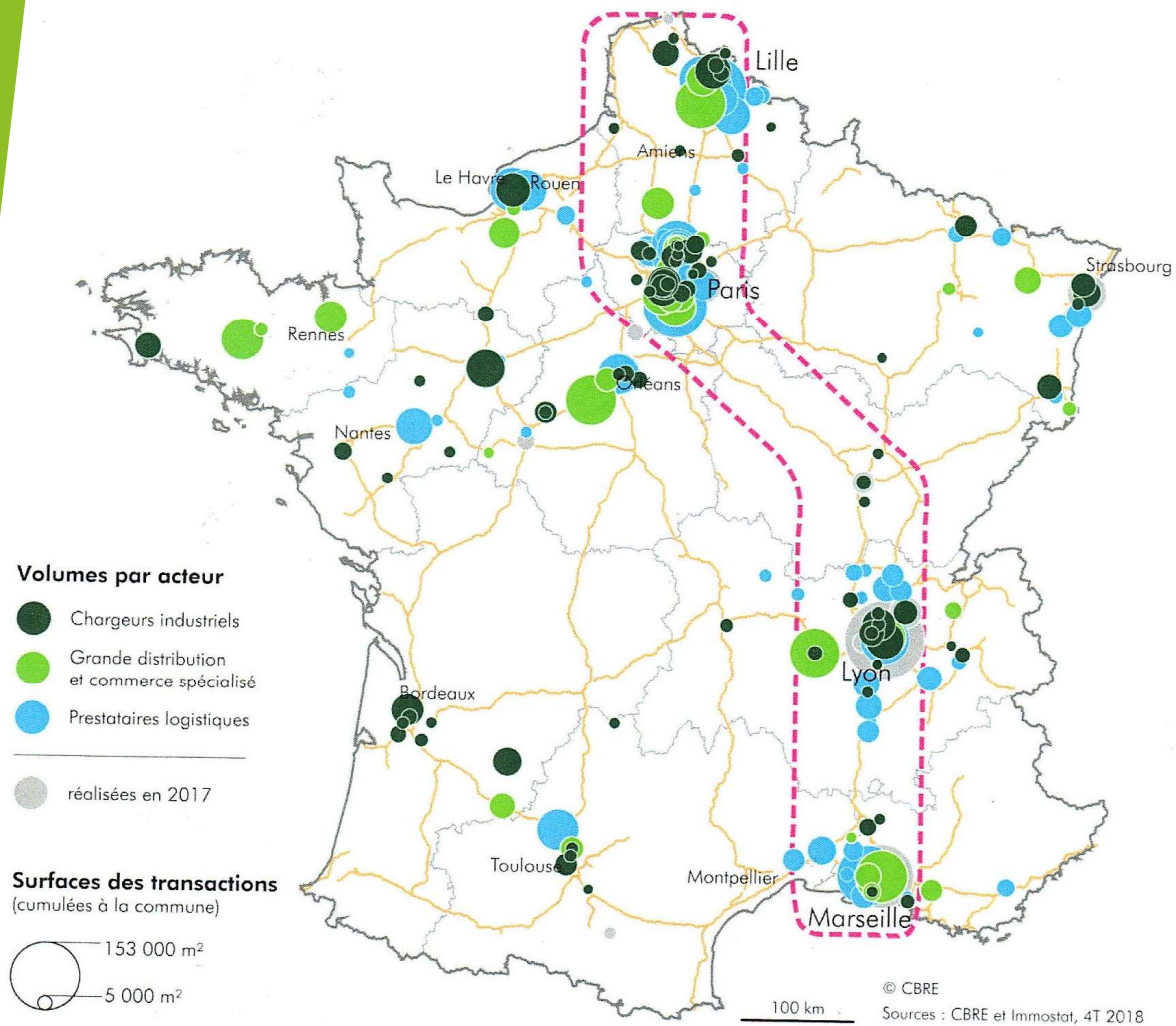
\* Évolution annuelle / \*\* Évolution par rapport au 4T 2017

Visuel 1 : Évolution de la demande placée en France



Visuel 4 : Répartition de la demande placée par type d'acteurs





# Carte de « dorsale logistique » française

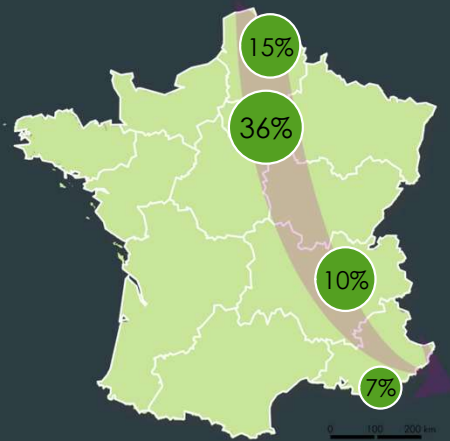
# Conservation of the 2/3 of volumes on the backbone

9M 2018: 2,708,900 sqm

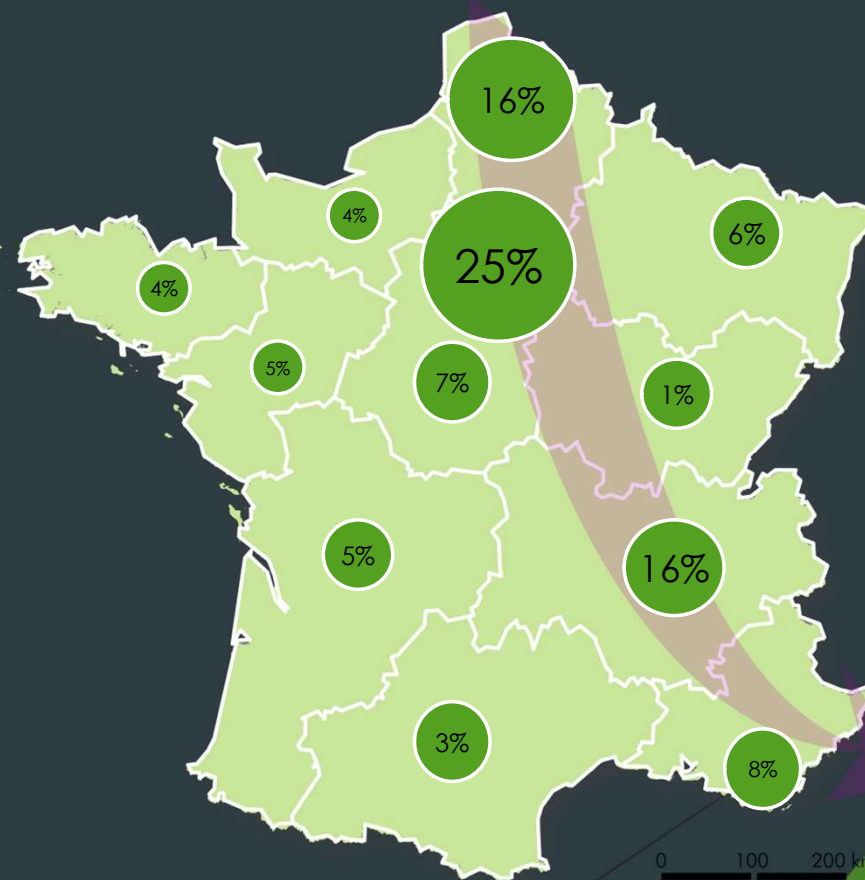
Of which 65% on the North/South\*\* axis

2017: 68% on the North/South\*\* axis

2017



9M 2018

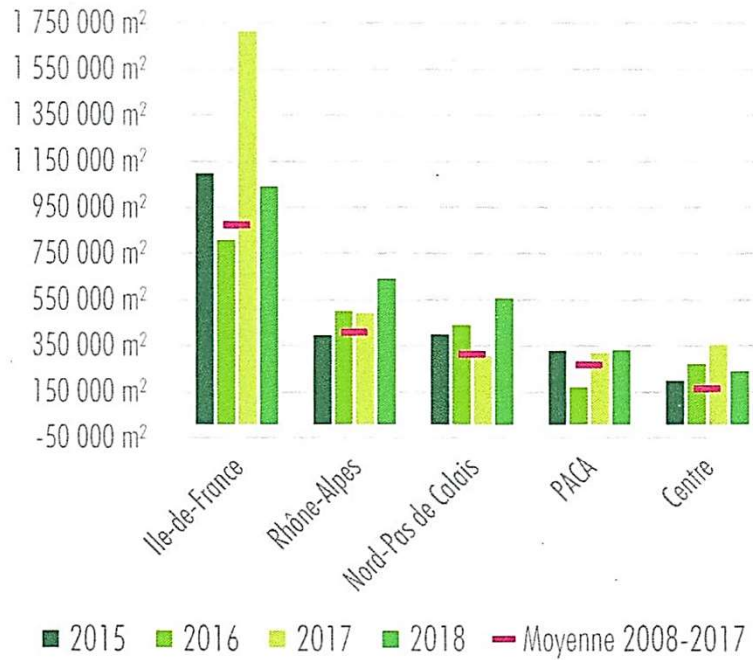


\* All classes (A, B, C, cold storage and parcel hubs), in sqm

\*\* Nord-Pas de Calais and Picardie, Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA

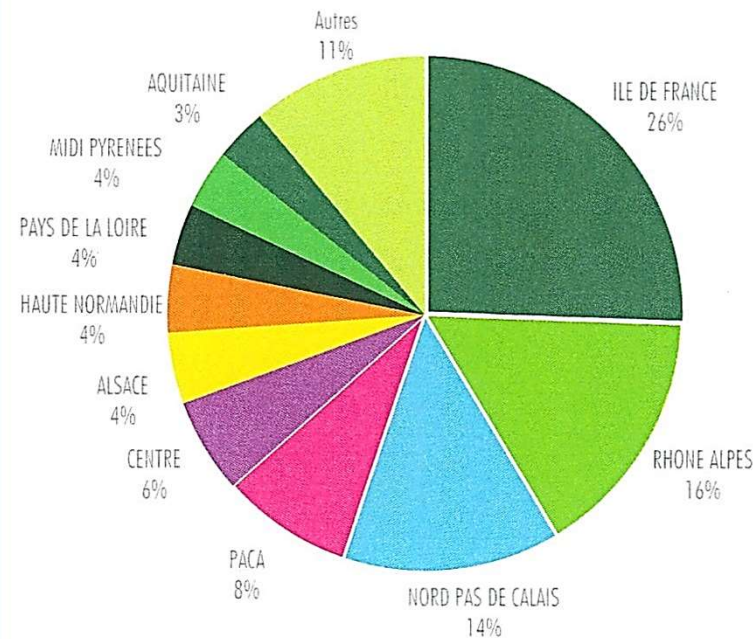
Sources: CBRE Research and Immostat, Q3 2018

Visuel 3 : Évolution de la demande placée sur les principaux marchés



Sources : CBRE Research et Immostat, 4T 2018

Visuel 2 : Répartition géographique de la demande placée en France



En volume annuel

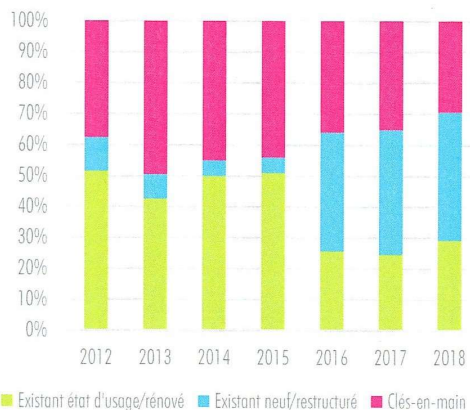
Sources : CBRE Research et Immostat, 4T 2018

Evolution de la demande placée en France ...



# Evolution de la demande placée en France...

Visuel 5 : Répartition de la demande placée par état



En volume annuel  
Source : CBRE Research, 4T 2018

Visuel 6 : Évolution de l'offre



En fin de période  
Source : CBRE Research, 4T 2018

## ... Et loyers faciaux

Visuel 7 : Loyers faciaux en France

Ile-de-France*	45 € / 65 €
Rhône-Alpes	45 € / 47 €
Nord & Pas de Calais	38 € / 46 €
PACA	41 € / 43,5 €
Bourgogne	38 € / 40 €
Grand Centre	32 € / 44 €
Grand Est	45 € / 52 €
Aquitaine	45 € / 55 €
Le Havre	42 € / 48 €
Ouest	40 € / 45 €
Occitanie	42 € / 50 €

HT HC/m²/an, classe A, neuf/restructuré

\* Hors 1<sup>ère</sup> couronne



# Classe A, B, C... : zoom sur la catégorisation des entrepôts

Dans le cadre des travaux de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE), une classification a été établie pour permettre de catégoriser les entrepôts selon plusieurs critères. Le point sur les spécificités liées à chaque classe.

## Entrepôts de classe A

- ▶ Entrent dans cette catégorie les entrepôts dits de haute fonctionnalité présentant les caractéristiques suivantes :
- ▶ Hauteur de plus de 9,3 mètres
- ▶ Aire de manœuvre de profondeur supérieure à 35 mètres
- ▶ Existence d'un quai pour 1000 m<sup>2</sup>
- ▶ Résistance au sol supérieure à 5 T/m<sup>2</sup>
- ▶ Chauffage et système d'extinction

# Classe A, B, C... : zoom sur la catégorisation des entrepôts

## Entrepôts de classe B

- ▶ Les entrepôts de la classe B sont des entrepôts répondant aux standards modernes. Ils doivent présenter les critères suivants :
- ▶ Hauteur de plus de 7,5 mètres
- ▶ Aire de manœuvre de profondeur supérieure à 32 mètres
- ▶ Existence d'un quai pour 1500 m<sup>2</sup>
- ▶ Résistance au sol supérieure à 3 T/m<sup>2</sup>
- ▶ Système d'extinction

# Classe A, B, C... : zoom sur la catégorisation des entrepôts

## Entrepôts de classe C

- ▶ Les entrepôts de classe C correspondent à tous ceux n'appartenant ni à la classe A ni à la classe B.

## Entrepôts de messagerie

- ▶ La classe « entrepôts de messagerie » s'applique aux locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et d'épaisseur moyennes, disposant de portes à quai en vis-à-vis sur l'intégralité du bâtiment. Pour davantage d'informations sur le classement des entrepôts, des plates-formes et des bâtiments logistiques, accédez au guide [Les entrepôts et les plates-formes logistiques du gouvernement](#).

## Entrepôts frigorifiques

- ▶ Le classement « entrepôts frigorifiques » concerne les entrepôts dont l'isolation thermique et les sources de froid permettent d'obtenir et de conserver une faible température, qu'il s'agisse de froid positif (supérieur à 0°C) ou de froid négatif (inférieur à 0°C).

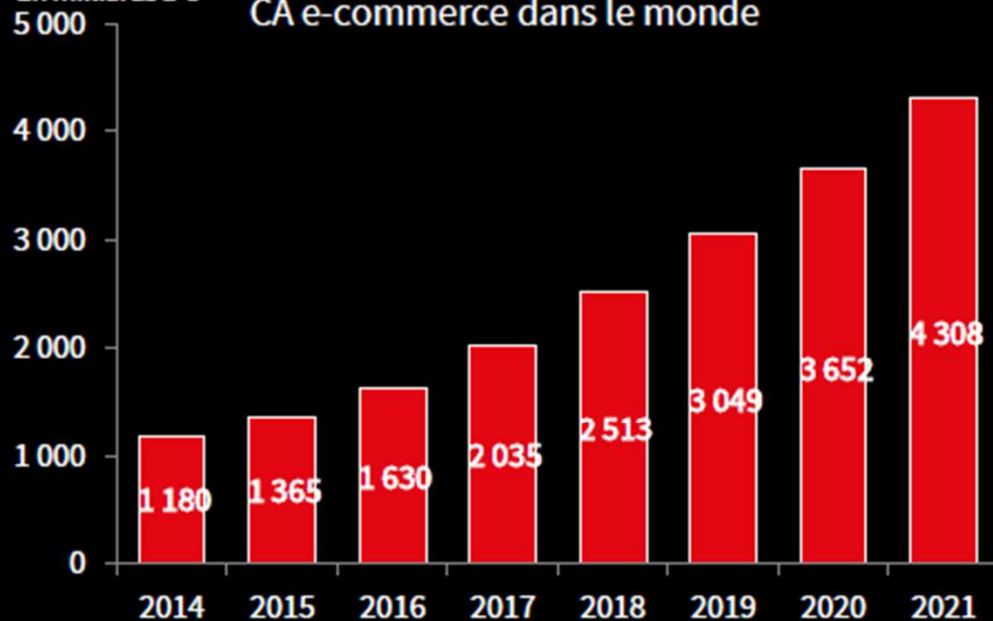


# + 265 %

Entre 2014 et 2021

En milliards d'€

### CA e-commerce dans le monde



# la classification ICPE 1510

## Autorisation d'exploiter les entrepôts couverts : la classification ICPE 1510

La nomenclature des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) constitue le socle de la réglementation qui régit les exploitations industrielles au niveau national en France.

Les normes ICPE 1510 qui font partie de cette nomenclature visent quant à elles à prévenir notamment les sinistres dans les entrepôts couverts.

# la classification ICPE 1510

## Quels sont les entrepôts concernés ?

Le ministère de l'Ecologie a développé des guides visant à justifier la conformité des installations et des exploitations soumises à enregistrement, à autorisation ou à déclaration avec contrôle.

La norme ICPE 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement en fait partie.

Elle concerne les entrepôts couverts de stockage de matières et de produits combustibles d'un volume supérieur à 500 tonnes.

En outre, le volume de l'entrepôt doit être supérieur à 5 000 m<sup>3</sup>

et plus spécifiquement :

Supérieur ou égal à 300 000 m<sup>3</sup> - dans ce cas l'activité est soumise à autorisation (A) ;

Supérieur ou égal à 50 000 m<sup>3</sup> et inférieur à 300 000 m<sup>3</sup> - l'activité est soumise à enregistrement (E) ;

Supérieur ou égal à 5 000 m<sup>3</sup> et inférieur à 50 000 m<sup>3</sup> - l'activité est soumise à déclaration avec contrôle (DC).

# la classification ICPE 1510

## Mise aux normes ICPE 1510 des entrepôts couverts ?

- ▶ Le guide ICPE 1510 à destination des industriels et des services d'inspection fixe l'ensemble des dispositions générales visant à garantir la sécurité sur site et à prévenir les sinistres pour mettre l'entrepôt aux normes.
- ▶ La conformité de l'installation au dossier d'enregistrement, l'accessibilité au site, le recensement des potentiels de danger, la localisation des risques, le désenfumage...

l'ICPE 1510 recense une série exhaustive de dispositions à respecter en vue de la mise aux normes des entrepôts.

Pour en savoir plus sur la réglementation en vigueur, rendez-vous sur le site de [l'Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques](http://www.ineris.fr). Vous y retrouverez l'arrêté du 15/04/10 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 1510 dans son intégralité.



# Obligations liées à la qualité ERP : établissements recevant du public

En matière de sécurité, les principes de conception des ERP doivent permettre de:

- limiter les risques d'incendie,
- alerter les occupants lorsqu'un sinistre se déclare,
- favoriser l'évacuation tout en évitant la panique,
- alerter des services de secours et faciliter leur intervention.

Les ERP sont soumis à des règles concernant la conception et la construction des locaux qui doivent :

- être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en sécurité des occupants ;
- avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- avoir des sorties (2 au minimum), et les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent, aménagés et répartis pour permettre l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes ;

# Obligations liées à la qualité ERP : établissements recevant du public

être composés de matériaux et d'éléments de construction présentant, face au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques ;

être aménagés, notamment en ce qui concerne la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement, de façon à assurer une protection suffisante.

L'éclairage de l'établissement doit être électrique.

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides inflammables soumis à autorisation ou enregistrement sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.





## Les attributs du nouvel entrepôt :



Hyper  
connecté et  
en réseau



Flexible



Automatisé



Prédictif



Reconfiguré



Eco-  
responsable



Humanisé

