

Comité Pour la Pondération

**METHODE COMMUNE
de PONDERATION
des SURFACES de COMMERCE**

(Mise à Jour)



POUR LE RESPECT D'UNE METHODE COMMUNE DE PONDERATION DES SURFACES DE COMMERCE

Après avoir soigneusement pris connaissance du texte que vous avez bien voulu nous faire parvenir, nous nous engageons à respecter de bonne foi et à faire respecter par nos équipes, la Méthode Commune de Pondération des Surfaces de Commerce (Mise à Jour de Novembre 2000) élaborée par le Comité Pour la Pondération dans un esprit de cohésion des conseils de l'immobilier de commerce.

Les signataires

Actimo, Géraldine Bardone et Robert Garcel (Annecy) ; **Adéquation Immobilier**, Frédérique Lacabane (Paris) ; **Arthur Loyd**, Bernard Haas (France) ; **Auguste-Thouard**, Jean-Jacques Bertrand (France) ; **Bourdais**, Louis Meyniel (France) ; **Brilhac**, Didier Gorneau (Rennes) ; **Cervim**, Hubert Gaonach (Quimper) ; **Chabot & Associates**, Patrice de Chabot (Région parisienne) ; **Ciblaction**, Jean-Pierre Hue (Rouen) ; **Cie Phocéenne de Négociations**, Patrick Natalucci (Marseille) ; **Concorde**, Roger Jaillet (Lyon) ; **Devco France**, Jean-Pierre Marin (France sud) ; **DTZ Jean Thouard**, Guillaume Vétillard (France) ; **Eric Mousset Conseil**, Eric Mousset (Région parisienne) ; **Foncia Entreprise**, Frédéric Dubeau (France) ; **Franck Desnoyers Conseil**, Franck Desnoyers (Paris) ; **Garber & Ryber**, Christine Ribeyre (Lille) ; **Générale Immobilière**, Maurice Blajman (Metz) ; **Guillot Immobilier**, Gérard Guillot (Auxerre) ; **GVA Alban Cooper**, Celia Berry (France) ; **Healey & Baker**, Christian Dubois (France) ; **Immobilière Victor-Hugo**, Jérôme Choukroun (Grenoble) ; **Imm'Sud**, Daniel Tenenbaum (Strasbourg) ; **L'Immobilière d'Entreprise**, Philippe Flatres (Lorient) ; **Lintot**, Bruno Lacroix (Rouen) ; **Jones Lang LaSalle**, Nicolas Olivaux (France) ; **Maréchal**, Damien Pichon (Lille) ; **Mérieux Consultants**, Michel et Michael Mérieux (Saint-Etienne) ; **Missions Immobilières**, Véronique Nocquet (Paris) ; **Monique Ast Immobilier**, Monique Ast (Paris) ; **Oms Immobilier Conseil**, Pierre Oms (Montpellier) ; **Oppidum**, Julien Delzeux (Lyon) ; **Philippe Guillaume Immobilier**, Philippe Guillaume (Metz) ; **Piraud**, Christine Piraud-Paland (Nantes) ; **Scb Boutiques**, Xavier Lougnon (Paris) ; **Servièrre Immobilier**, Philippe Servièrre (Bordeaux) ; **Sogetex**, Britta Secrétain-Guibout (Paris) ; **Soprec Entreprises**, Jean-Pierre Horion (France) ; **Stratégie Sites & Commerce**, Christian Poupart (Paris) ; **Sud-Est Immobilier**, Daniel Berardo (Avignon) ; **The Retail Consulting Group**, Christopher Wicker (France) ; **Thomas Broquet Conseil**, Thomas Broquet (Lyon) ; **Thomas Immobilier**, Christian Thomas (Rennes) ; **3x3**, Marc Donghi (Lille)

Méthode Commune de Pondération des Surfaces de Commerce

*Permettant, par un simple calcul d'équivalence,
de comparer entre eux les prix de commerces
de taille et de configurations différentes.*

(Mise à Jour)

© *L'Argus de*
LENSEIGNE

*Journal semestriel de transactions de fonds de commerce,
de valeurs locatives et d'analyses économiques, marketing et juridiques.*

LA METHODE

Magasins de centre-ville

Rez-de-chaussée. Une surface de rez-de-chaussée, prise au droit de la façade est comptée à 100 % de sa surface brute sur les 10 premiers mètres de profondeur (zone A). Les 10 m suivants sont pondérés à 50 % (zone B), les 10 autres à 30 % (C), les suivants à 20 % (D).

Premier étage. Un premier étage à usage de vente est pondéré à 30 % de sa surface brute.

Deuxième étage. Un deuxième étage à usage de vente est pondéré à 20 % de sa surface brute.

Troisième étage et suivants. Au-delà du second, les étages à usage de vente sont pondérés à 10 % de leur surface brute (ce calcul doit en principe les ramener à une valeur équivalente à celle des bureaux).

Sous-sol. Un sous-sol à usage de vente est pondéré à 30 % de sa surface brute.

Mezzanine. A condition qu'elle soit commercialement exploitable (construction en dur, hauteur sous plafond supérieure à 2,80 m), une mezzanine est pondérée à 25 % de sa surface brute.

Réserves. Les locaux strictement à usage de réserve sont pondérés à 10 % de leur surface brute.

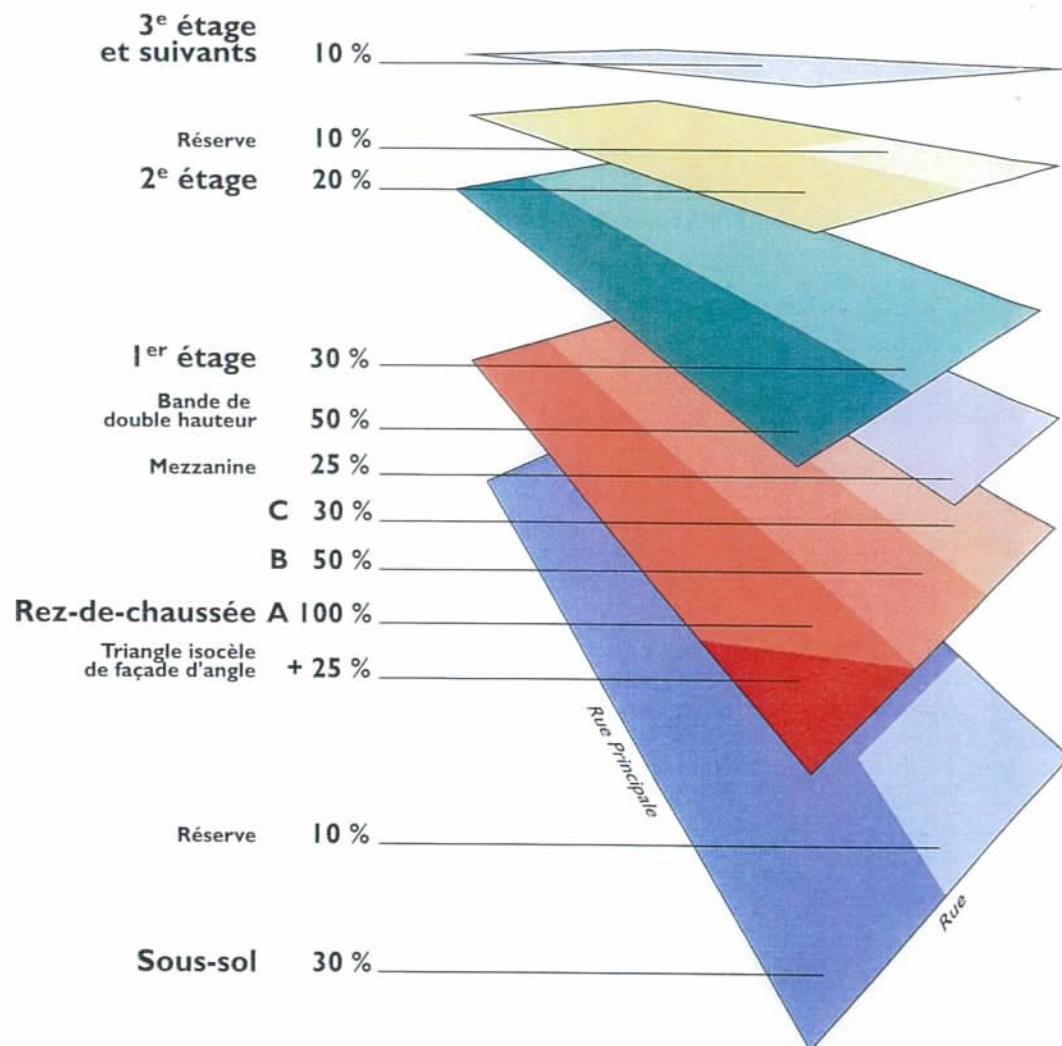
Double hauteur. Pour tenir compte des avantages d'impact et de visibilité que procure un magasin de double niveau au moins, les 5 m du premier étage courant le long de la façade principale sont pondérés à 50 % (bande de double hauteur), le solde étant pondéré à 30 % (cf «Premier étage»).

Façade d'angle. Pour tenir compte des avantages d'impact que procure un magasin d'angle, la surface comprise dans le triangle isocèle formé à partir du plus petit côté de la façade est surpondérée de 25 %. Cette surpondération s'applique au plus sur les 5 premiers mètres de profondeur.

Moyennes surfaces de périphérie

Quelle que soit leur importance, toutes les surfaces homogènes en rez-de-chaussée sont pondérées à 100 %, l'étage ou les mezzanines constituant un espace de vente véritablement exploitable à 60 %, les périmètres extérieurs autorisés à 80 % du niveau auquel ils se situent (rez-de-chaussée ou étage) et les réserves à 25 % (10 % pour les réserves annexes intérieures démontables).

Validé le 16 novembre 2000, à Cannes



Un petit croquis vaut mieux qu'un long discours... Ce schéma doit être lu en partant de la valeur «zone A» du rez-de-chaussée. Les valeurs des autres zones du magasin découlent toutes de celle-ci. Exemple d'un point de vente de 450 m² bruts dont un rez-de-chaussée de 200 m² (10 m de façade d'angle et 20 m de profondeur), un sous-sol de 150 m² dont 50 à usage de réserve et un premier étage de 100 m² formant «double hauteur» avec le rez-de-chaussée.

Rez-de-chaussée, zone A : 10 m x 10 m x 1 = 100 m²

Rez-de-chaussée, zone B : 10 m x 10 m x 0,5 = 50 m²

Rez-de-chaussée, triangle isocèle de façade d'angle : 5 m x 5 m x 0,25 = 6,2 m²

Sous-sol : 100 m² x 0,30 = 30 m²

Réserve : 50 x 0,10 = 5 m²

Etage : 10 m x 5 m x 0,30 = 15 m²

Etage-bande de double hauteur : 10 m x 5 m x 0,50 = 25 m²

Total des mètres carrés pondérés : 100 + 50 + 6,2 + 30 + 5 + 15 + 25 = 231,2 arrondis à 231 m² équivalents zone A