



Centre Commercial Carré Louvain

SARREGUEMINES

Avis de valeur

Le 30 septembre 2019

INDEX

1.	Analyse du marché	p.3
2.	Analyse de l'environnement commercial	p.8
3.	Analyse et compréhension du centre commercial	p.14
4.	Valorisation	p.23
5.	Reportage photographique	p.34



An aerial view of a city waterfront, likely New York City, with a river and skyscrapers. Overlaid on the image are various financial charts, including line graphs and candlestick patterns, with data points and percentage changes. A large white number '01' is centered in the foreground.

01

ANALYSE DU MARCHÉ

1. Marché de l'investissement Retail en France
2. Zoom sur l'investissement centres & galeries commerciaux

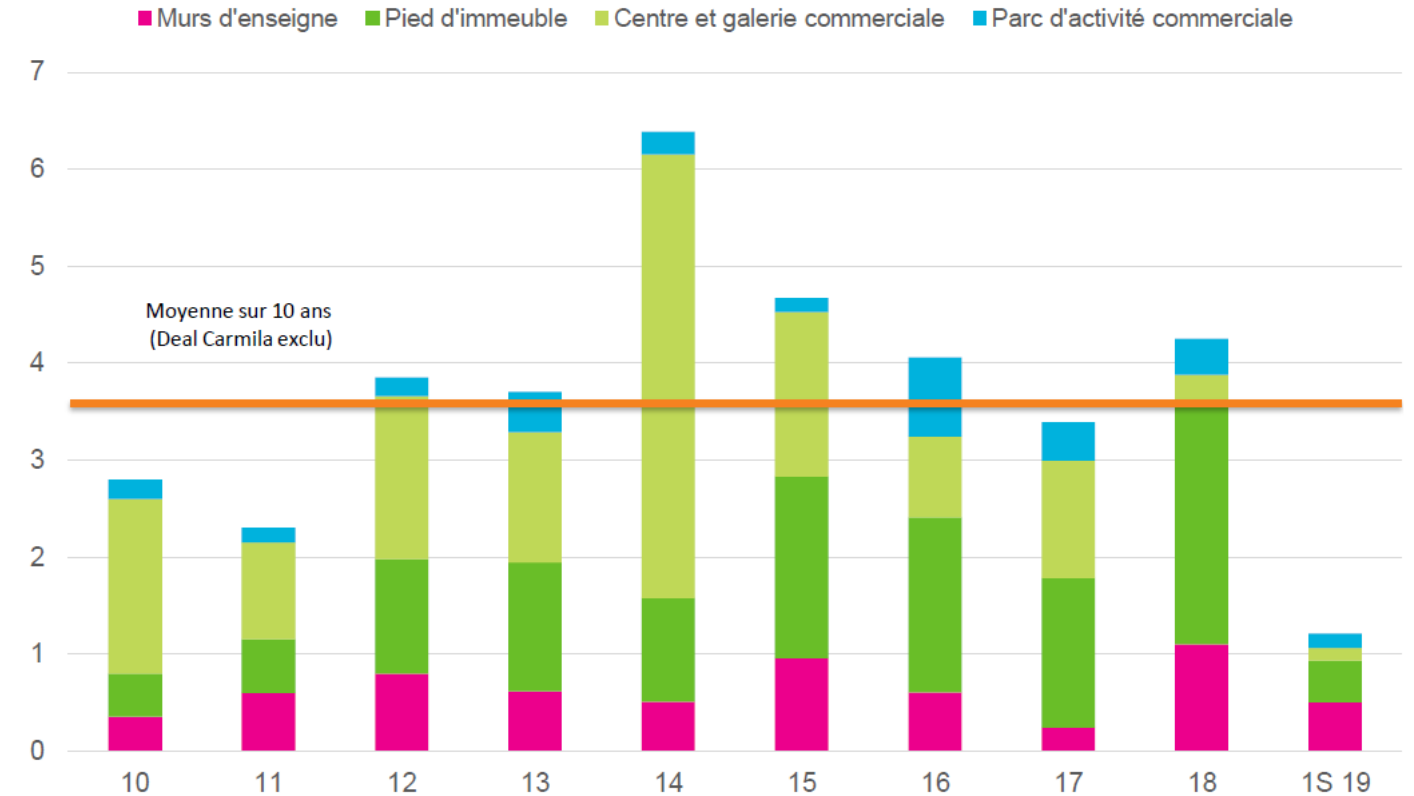
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RETAIL EN FRANCE

INVESTISSEMENT PAR TYPE DE COMMERCES

Un marché segmenté

- ✓ 1,2 Md€ de transaction, un petit premier semestre qui est habituellement faible.
- ✓ Par typologie d'actifs : 35% des volumes en High Street contre 10% en Centres Commerciaux
- ✓ Par acteurs : Les investisseurs se concentrent sur les produits prime

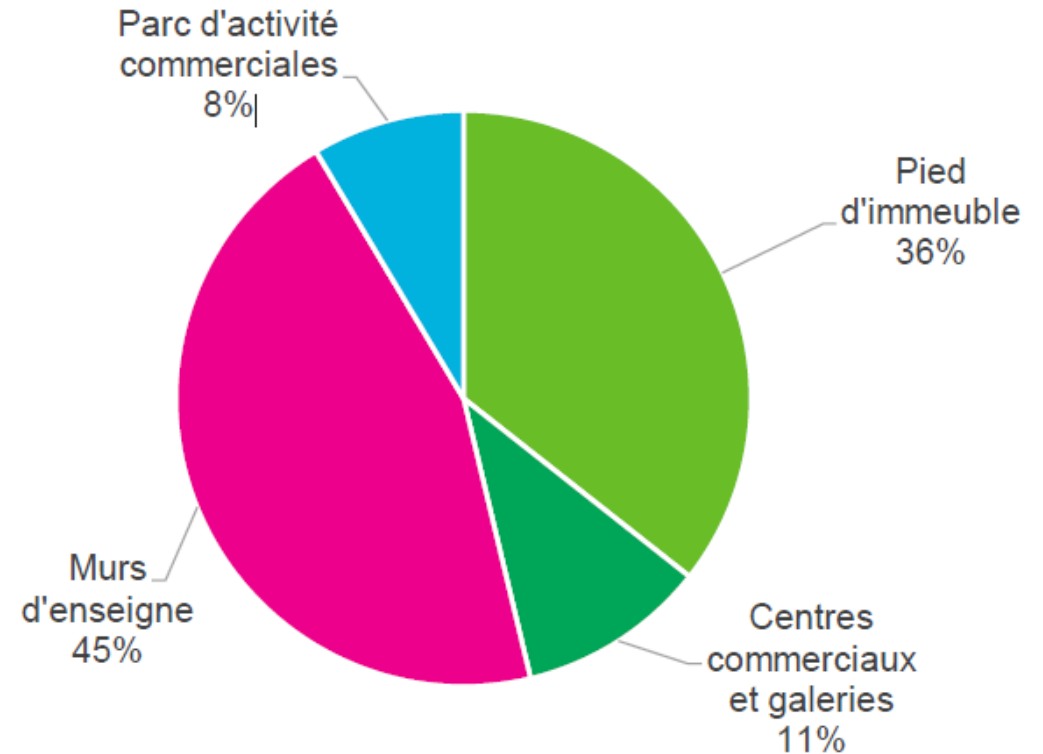
En Mds d'€



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RETAIL EN FRANCE

INVESTISSEMENT PAR TYPE DE COMMERCE AU S1 2019

TYPE DE COMMERCE	Volume investi au S1 2019 (M €)
Pied d'immeuble	433
Centres Commerciaux et galerie	128
Parc d'Activité Commerciale	152
Murs d'enseigne	501
TOTAL	1 215

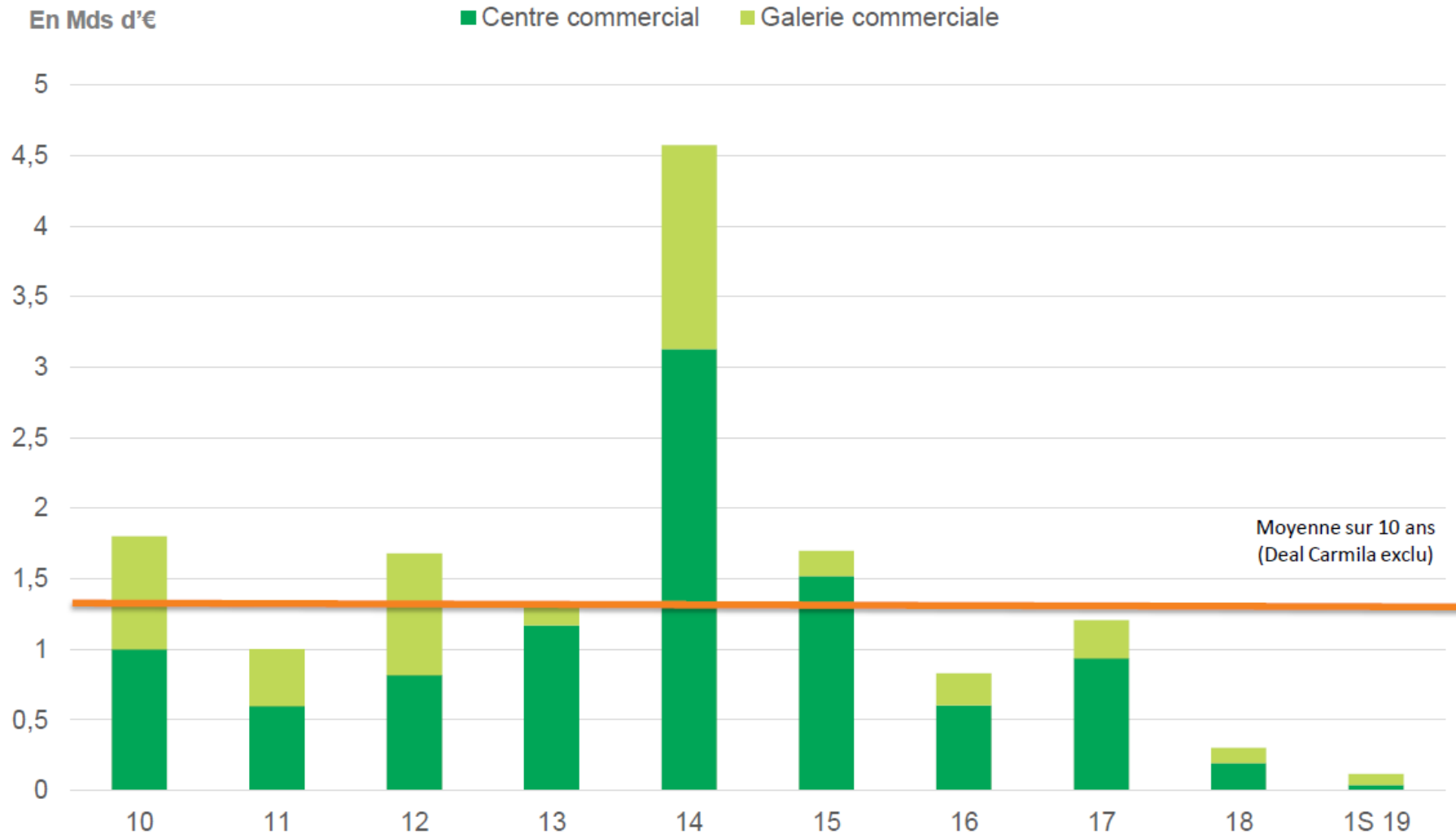


✓ La principale transaction du 1er semestre est l'acquisition par Fortress* du portefeuille Casino (13 hypermarchés, 13 supermarchés) pour 502 m€.

* Fortress a été conseillé par CBRE Retail pour réaliser cette transaction.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RETAIL EN FRANCE

ZOOM : INVESTISSEMENT EN CENTRES & GALERIES COMMERCIAUX



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RETAIL EN FRANCE

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN CENTRES ET GALERIES COMMERCIAUX

T1 2018



CC Casino Géant Pessac

Surface GLA: 17.700m²

Etat: Ancien

Prix: 43M€

Acquéreur: Tristan Capital Partners

Vendeur: Groupe Casino

T1 2018



Cc du Jeu de Paume

Surface GLA: 24.000m²

Etat: Ancien

Prix: 23,2M€

Acquéreur: Foncière Immobilière Bordelaise

Vendeur: Hammerson

T2 2018



Cap Sud Avignon

Surface GLA: 13.208m²

Etat: Ancien

Prix: 18,5M€

Acquéreur: TH Real Estate

Vendeur: Constructa

T1 2019



CC St Max Avenue

Surface GLA: 19.200 m²

Etat: Ancien

Prix: 39,5M€

Acquéreur: Galimmo Real Estate

Vendeur: Klepierre

T1 2019



Portefeuille Ceetrus


Surface GLA: 19,400 m²

Etat: Ancien

Prix: 45M€

Acquéreur: Carlyle

Vendeur: Ceetrus



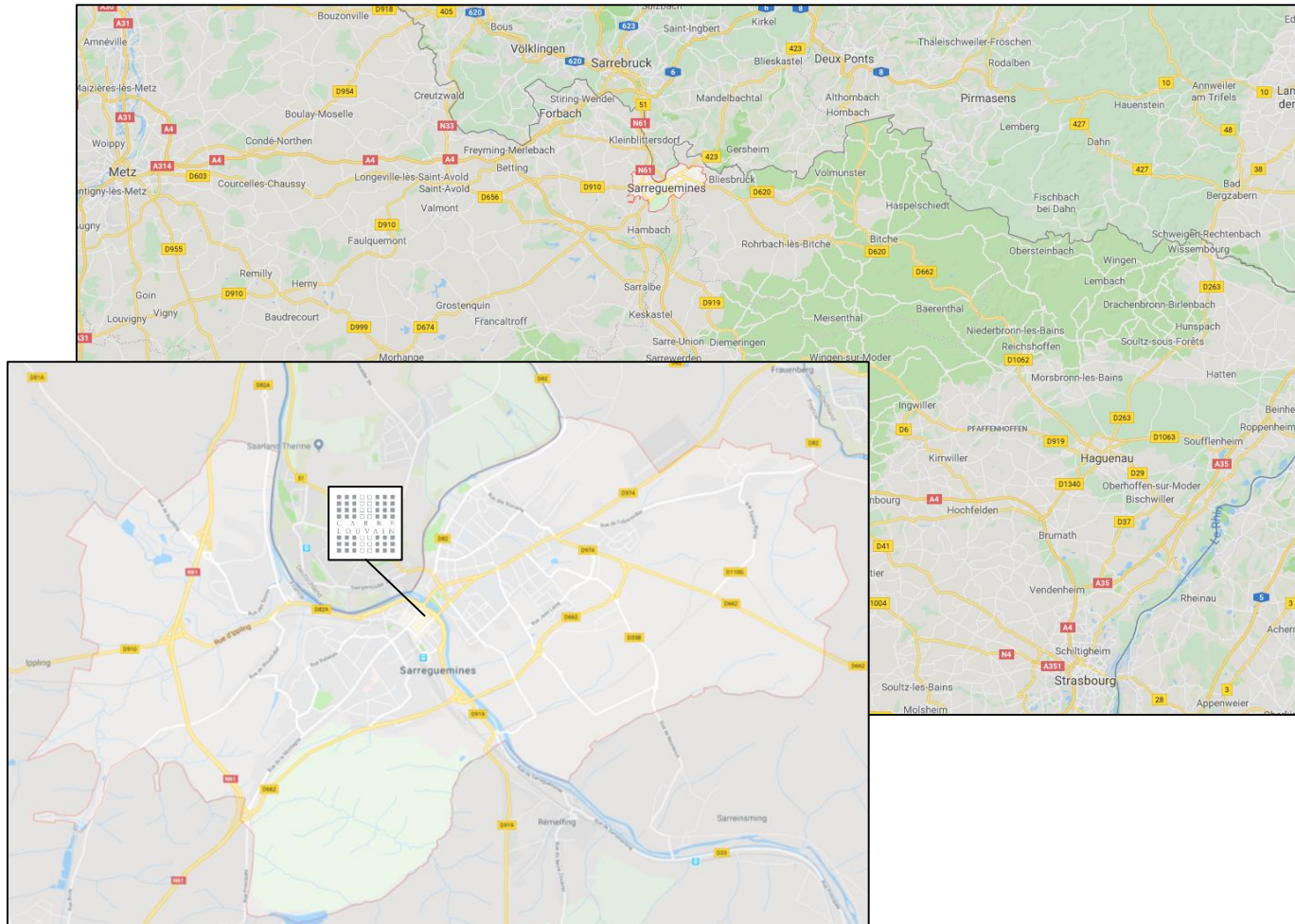
02

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

1. Analyse géographique
2. Analyse de la zone de chalandise
3. Analyse de la zone commerciale
4. Analyse concurrentielle

ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

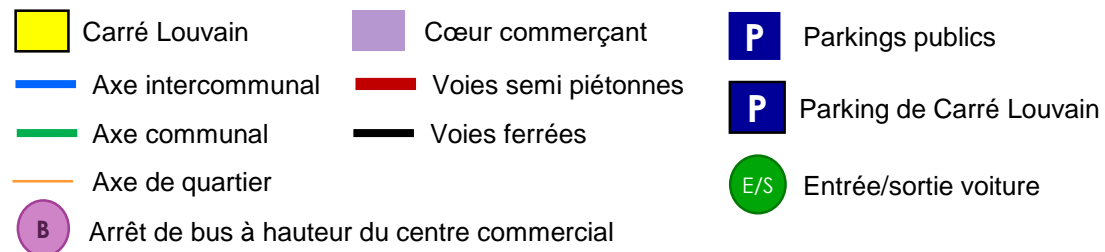
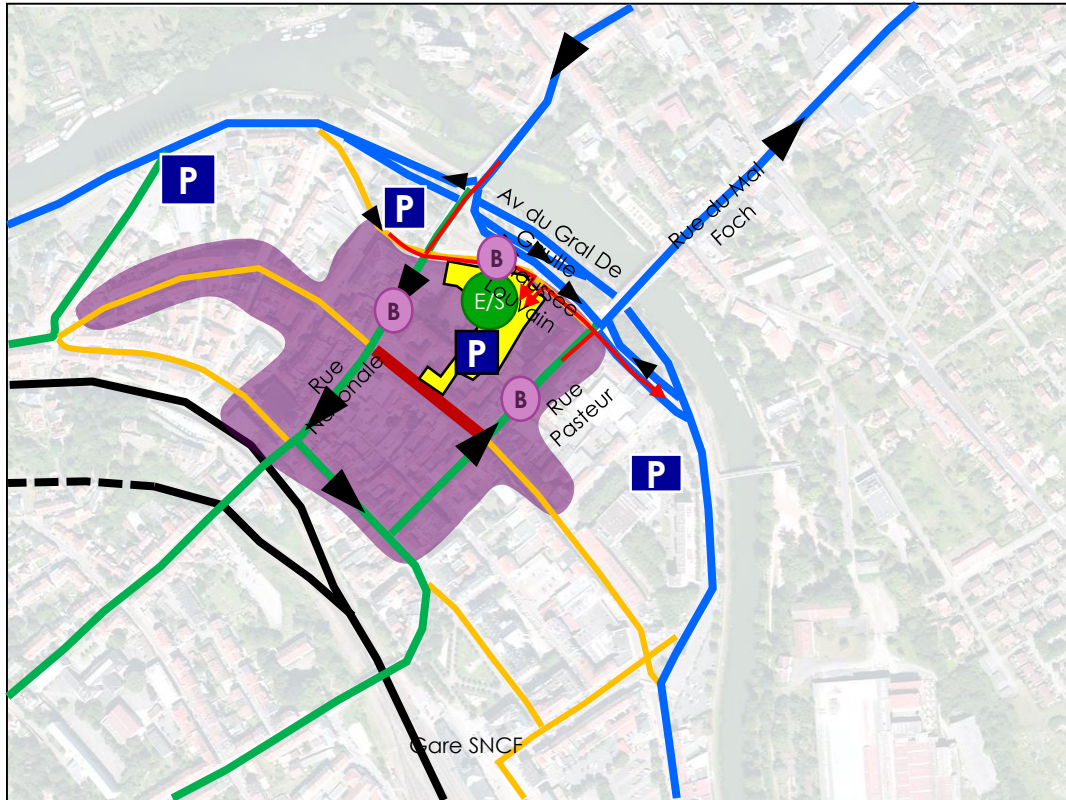
LOCALISATION



- ✓ Le centre commercial Carré Louvain est situé à Sarreguemines, commune française du département de la Moselle, en région administrative Grand Est
- ✓ La ville de Sarreguemines est située à environ 80 km de Metz et 110 km de Strasbourg, ces deux villes constituant les deux bassins d'emploi les plus importants de la région
- ✓ Plus précisément, le centre commercial est situé au cœur du centre-ville de Sarreguemines, à 5 minutes de la mairie et 10 minutes de la gare ferroviaire

ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ



- ✓ En voiture, le centre commercial dispose d'un seul point d'entrée/sortie depuis Chaussée Louvain : les accès au parking sont lisibles et simples. Le parking du centre de 200 places est le seul présent dans le cœur marchand, d'autres poches de stationnement sont disposées autour en lien avec l'axe majeur côté Rive Gauche, l'avenue du Général de Gaulle.
- ✓ Le centre est présent dans le cœur commerçant qui dispose d'un plan de circulation lisible formé par les rues Nationale et Pasteur qui créent une boucle au sein du cœur marchand contournant l'espace semi-piéton et le centre Carré Louvain.
- ✓ En transport en commun, on note un arrêt à l'arrière du centre (desservit par 2 lignes) : cette station de bus reste secondaire par rapport aux arrêts situés rue Nationale et rue Pasteur (desservit respectivement par 5 lignes et 3 lignes).

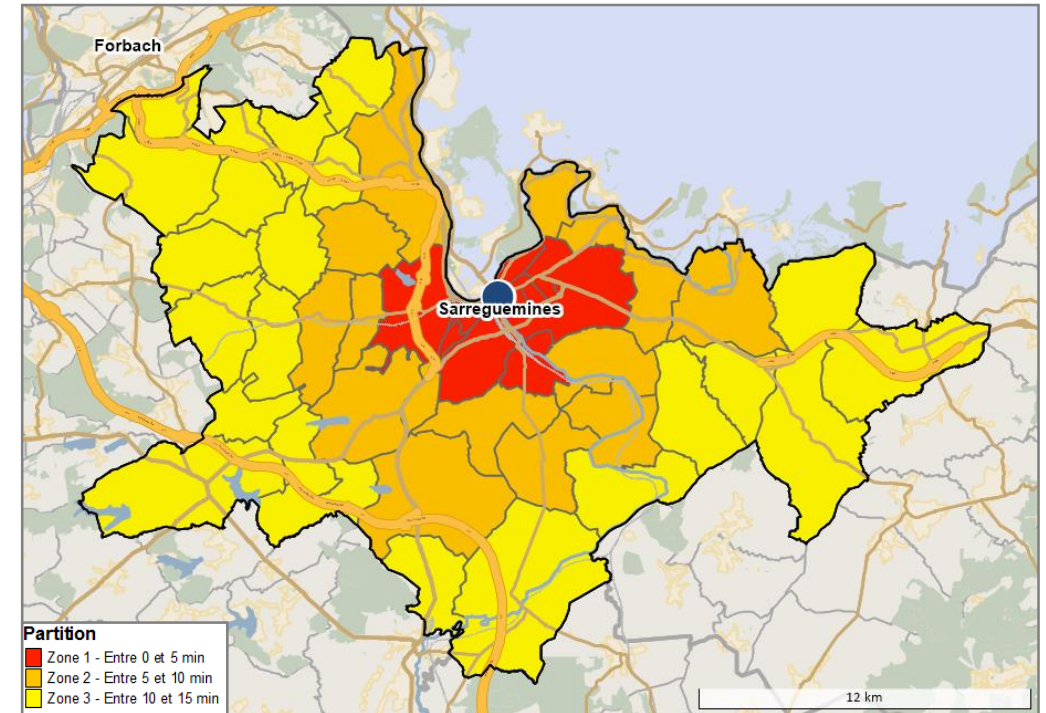
ANALYSE DE LA ZONE DE CHALANDISE

ZDC PRIMAIRE * – 5 MINUTES EN VOITURE

Population	22 922
Revenu moyen par ménage	28 255 € (France 36 000 €)
Taux de chômage	18,8%
CSP Surreprésenté	Retraités

ZDC SECONDAIRE * – 15 MINUTES EN VOITURE

Population	71 931
Revenu moyen par ménage	33 469 € (France 36 000 €)
Taux de chômage	13,0%
CSP Surreprésenté	Retraités



* La zone de chalandise transfrontalière n'est pas prise en compte dans cette étude. Elle est estimée à environ 25.000 personnes.

ANALYSE DE LA ZONE COMMERCIALE

CENTRE VILLE SARREGUEMINES

Nbr. Emplacements

278

Densité commerciale ?

92,1 % ↘ -0,7 %

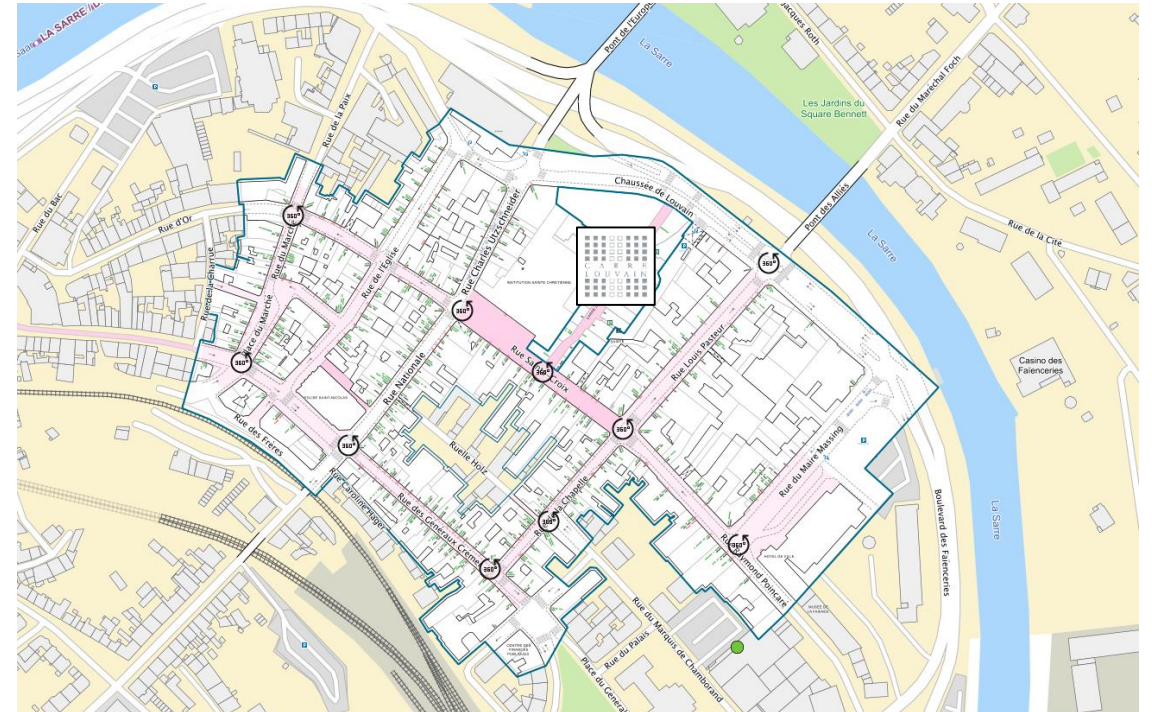
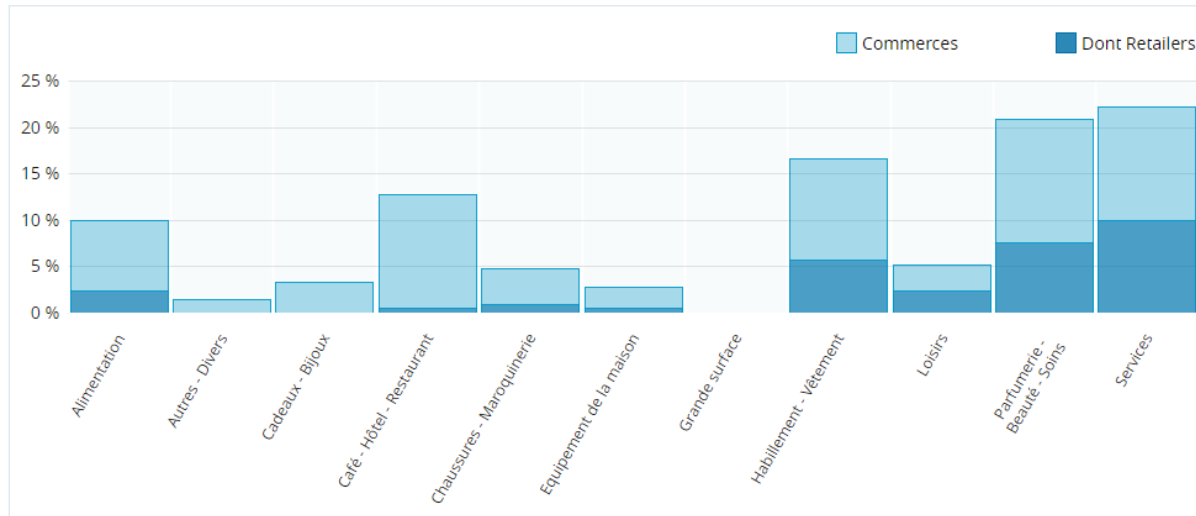
Taux de vacance ?

16,4 % ↗ +2,8 %

% Retailers ?

29,9 % ↗ +0,8 %

Répartition des Retailers et Commerces par activités agrégées¹ (2019) ?



✓ Le centre-ville de Sarreguemines est principalement constitué de nombreux commerces de pied d'immeubles

✓ Les principales catégories représentées sont :

- les services (téléphonie, etc)
- l'équipement de la personne, avec de nombreuses enseignes nationales
- alimentation, malgré l'absence de locomotive alimentaire dans le centre-ville

ANALYSE CONCURRENTIELLE

ZONE COMMERCIALE



Le centre ville de Sarreguemines et les zones commerciales de Cora Sarreguemines et Grosbliederstroff sont également concurrencées à l'Ouest par les zones commerciales de Forbach, Freyming-Merlebach et Sarrebruck (à seulement une vingtaine de minutes en voiture)

Principales locomotives des zones concurrentes





03

ANALYSE ET COMPREHENSION DU CENTRE COMMERCIAL

1. Vue d'ensemble
2. Plan du centre
3. Situation locative
4. Historique du site
5. Interview avec des locataires
6. SWOT

VUE D'ENSEMBLE

PRINCIPAUX INDICATEURS

Propriétaire : SCPI EDISSIMMO (Crédit Agricole et AMUNDI)

Gestionnaire : SCC

Surface : 4 939 m²

Nb de locataires : 4

Nb de lots vacants : 13

Locomotive : N/A – Simply Market (2.460 m² est parti en juillet 2018 après 11 ans d'activité)

Taux d'occupation physique : 15%

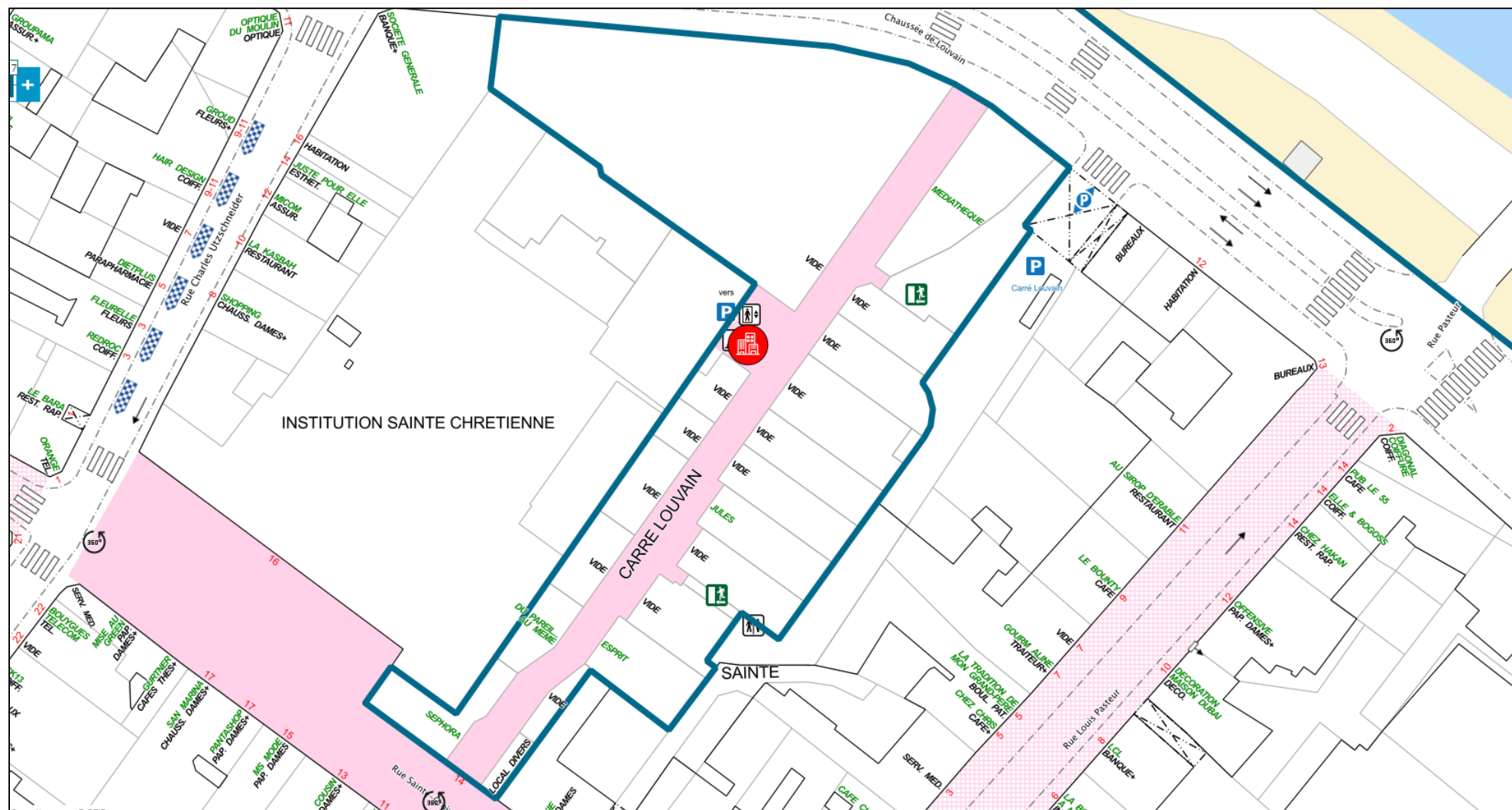
Loyer annuel € HT.HC. : 174 k€

Loyer annuel métrique € HT.HC./m² : 232 €/m²

Charges € HT./m² : Non communiqué



PLAN DU CENTRE



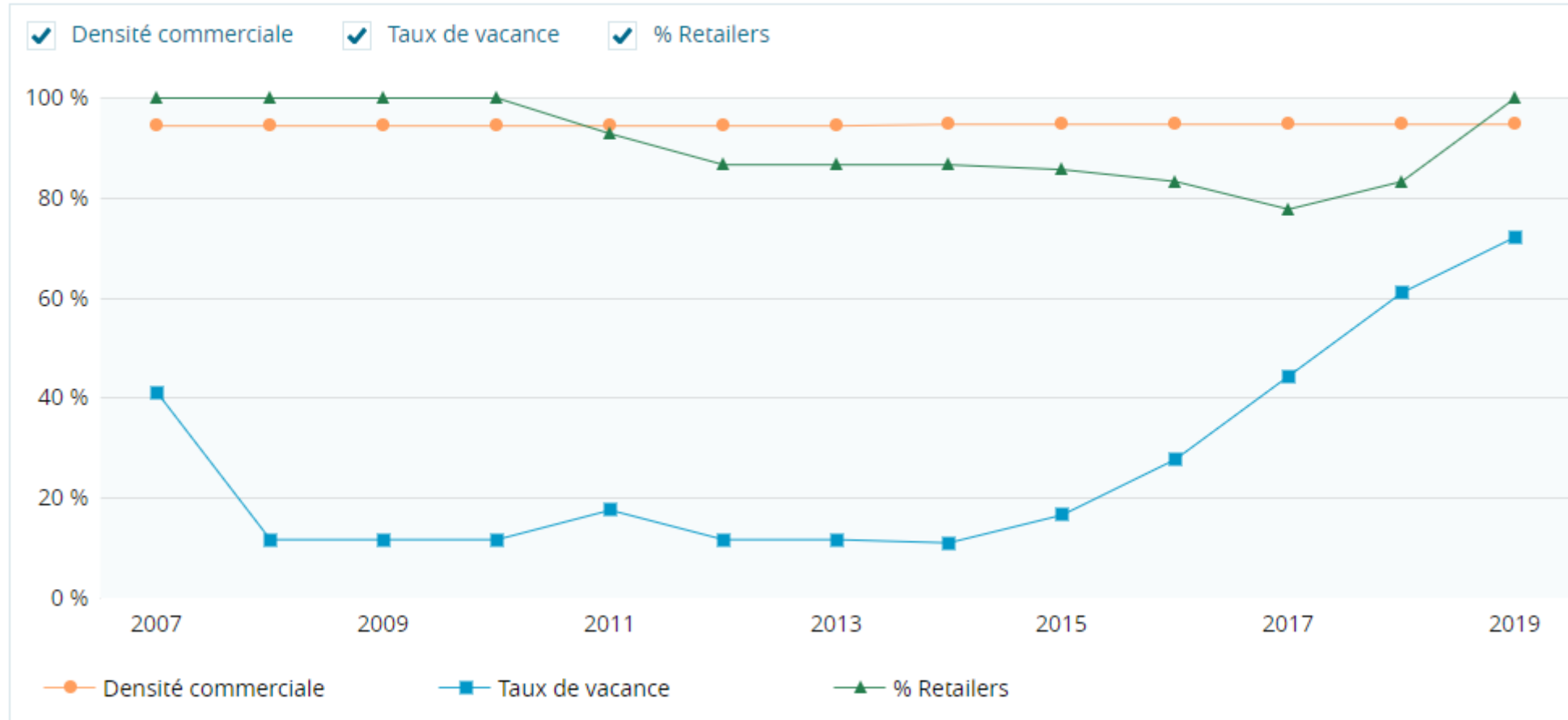
HISTORIQUE LOCATIF DU SITE

- ✓ Avant d'être une galerie commerciale, Carré Louvain fut un bâtiment abritant les Nouvelles Galeries pendant près de 30 ans.
L'immeuble fut abandonné par l'enseigne en 1992.
- ✓ L'immeuble connu une seconde vie à partir d'avril 2005, la ville de Sarreguemines ayant entrepris la construction d'un complexe multifonctionnel, baptisé Carré Louvain. La nouvelle structure représenta un investissement global de 30 m€ (dont 17 m€ pour la partie immobilière), comprenant un supermarché de proximité, une galerie commerciale, un parking de 200 places, des logements de standing, ainsi qu'une médiathèque communautaire.
- ✓ L'objectif de ce centre été également d'accueillir / faire venir des clients allemands, en proposant des marques de prêt-à-porter moyen/haut de gamme.
La chalandise avait été estimée à 70.000 personnes, dont la moitié venue d'Allemagne.
- ✓ Carré Louvain ouvrit ses portes en avril 2007.



HISTORIQUE LOCATIF DU SITE

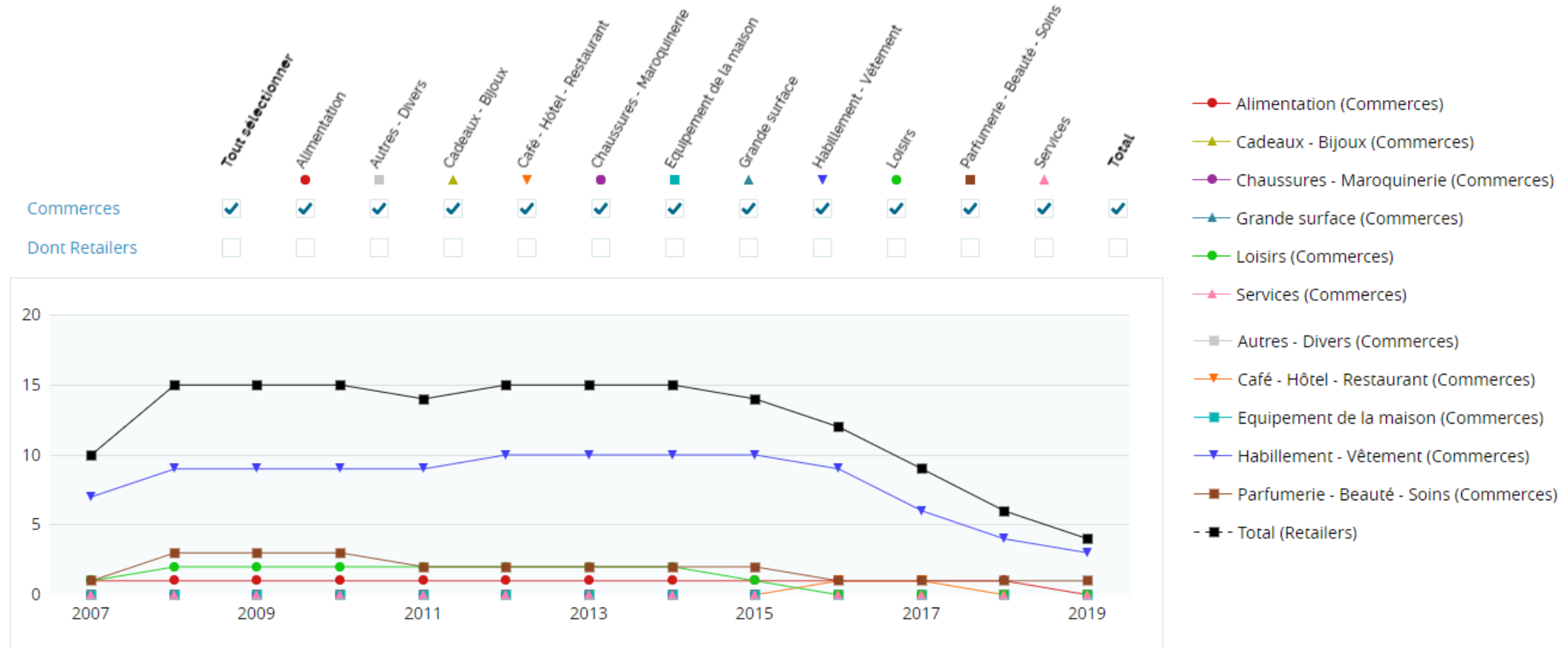
Historique de la densité commerciale, du taux de vacance et du % de Retailers



- ✓ Le taux de vacance a augmenté de manière notable à compter de 2015/2016, avec le départ simultané de 3 enseignes dans la zone commerciale du Cora Sarreguemines.
- ✓ Nous n'avons pas observé de changement notable de la commercialité des zones commerciales environnantes (nouveau développement / extension) pouvant expliquer ces départs.

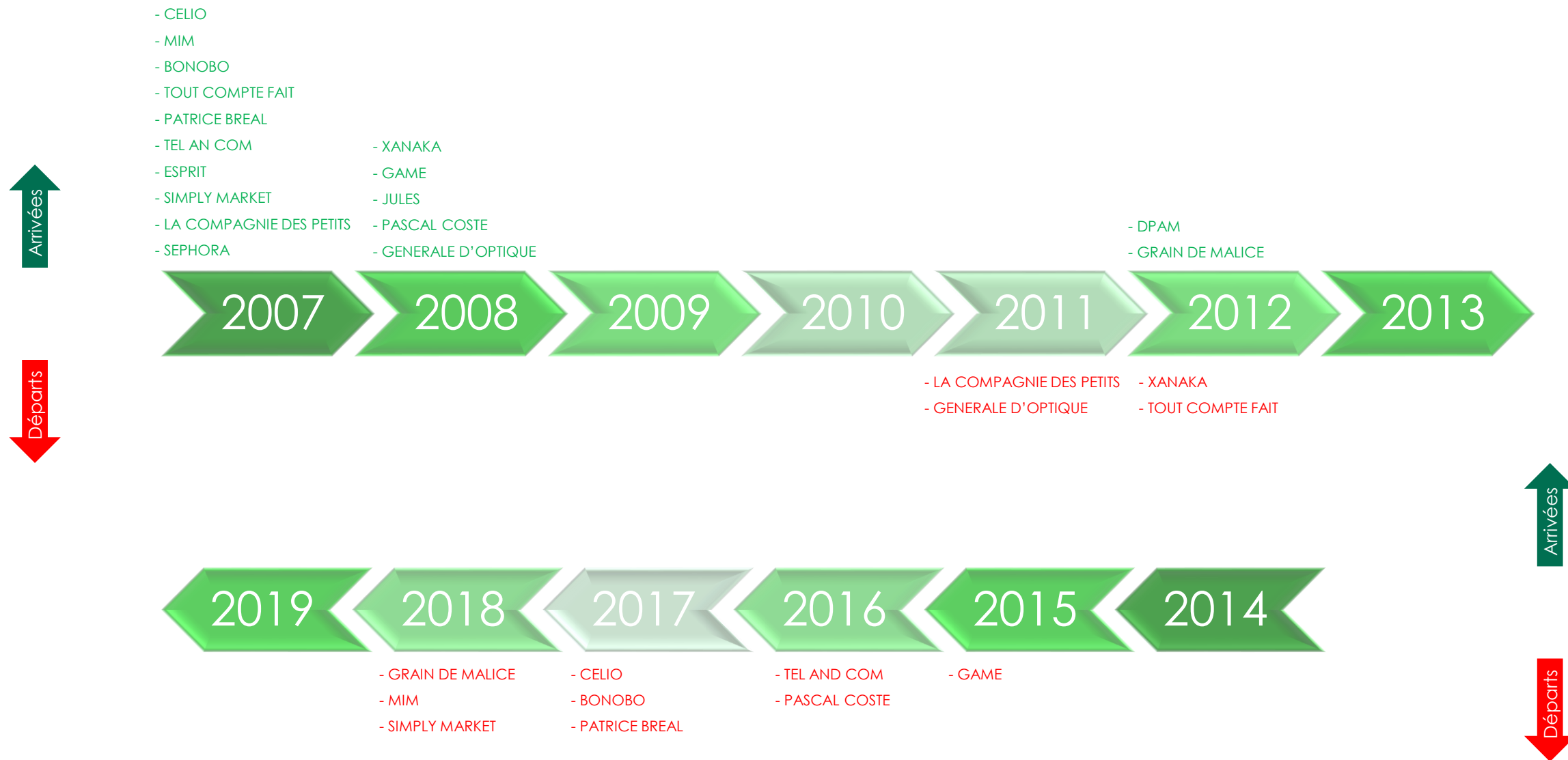
HISTORIQUE LOCATIF DU SITE

Historique par activités¹



✓ La galerie a historiquement eu des commerces d'équipement de la personne / habillement.

HISTORIQUE DES DÉPARTS / ARRIVÉES



INTERVIEW DE LOCATAIRES PARTIS

Les informations recueillies auprès des différents interlocuteurs nous ont permis de relever les problématiques suivantes :

- ✓ L'alimentaire n'a jamais trouvé sa cible (concept Simply Market [Auchan] en territoire Cora), avec un rayonnage (aménagement du magasin) low-cost, mais un positionnement prix moyen de gamme.
Le panier moyen était extrêmement faible (8,54 €).
Dès 2013, Simply Market avait exprimé son souhait au bailleur de libérer les surfaces en essayant de trouver un repreneur.
- ✓ Le bailleur ne semble pas avoir accordé d'aménagements de loyers permettant aux locataires de lancer sereinement leurs activités
- ✓ Les loyers demandés semblaient élevés au regard du flux généré par le centre-commercial
- ✓ Une forte évaison du flux sarregueminois le week-end vers Sarrebruck
- ✓ Peu de communication et d'évènements étaient organisés, permettant de générer du flux
- ✓ Une commercialisation peu (pro)active

ANALYSE SWOT

- ✓ Présence de la médiathèque et des parkings publics à proximité immédiate du centre, générant un flux régulier
- ✓ Cellules de format (200 m²) non présent dans le centre-ville de Sarreguemines

FORCES



- ✓ Pouvoir d'achat faible sur la zone, avec une forte proportion de retraités
- ✓ Taux de vacance élevé et effet domino (la vacance appelant la vacance)
- ✓ Concurrence du centre-ville (loyers plus faibles, et quasi-absence de charges)
- ✓ Bien non détenu en pleine propriété

FAIBLESSES



- ✓ Commercialiser la surface alimentaire (discussions établies avec E. Leclerc)
- ✓ Commercialisation des cellules vacantes avec un logique commerciale préétablie
- ✓ Stopper l'évasion des habitants de Sarreguemines vers Sarrebruck avec des évènements récurrents et un mix-merchandising adapté

OPPORTUNITÉS



- ✓ Risque de pertes de la CDAC sur de nombreuses cellules (vacance > 3 ans)
- ✓ Cannibalisation par les zones commerciales de Forbach, Freyding-Merlebach et Sarrebruck
- ✓ Difficulté de recommercialiser les surfaces vacantes sans présence d'une locomotive alimentaire
- ✓ Un potentiel alimentaire limité à 600 m² SdV (estimation CBRE Retail)



MENACES



04

VALORISATION

Situation locative au 1^{er} septembre 2019

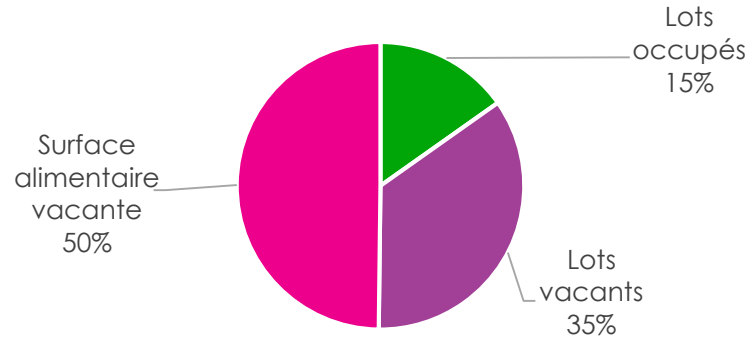
Numéro de lot	Occupation	Nom de l'enseigne	Date signature du bail	Date d'effet du 1er bail	Date effet bail en cours	Date fin du bail	Surface m ²	Clause loyer variable	Refacuration prestations conventionnelles				Loyer € HT.HC. au 01/09/19	Loyer € HT.HC./m ² au 01/09/19	
									Assurance	TB	TF	Hono G			
1	Occupé	SEPHORA	12/01/2007	12/05/2007	12/05/2007	11/05/2019	252 m ²	O	100%		100%	100%	72 592 €	288 €/m ²	
4	Occupé	DPAM	31/05/2007	31/07/2007	31/07/2007	30/07/2016	103 m ²	O	100%		100%	100%	26 683 €	259 €/m ²	
11	Occupé	JULES	27/07/2007	01/09/2007	01/09/2007	31/08/2016	190 m ²	O	100%		100%	100%	34 149 €	180 €/m ²	
5	Occupé	ESPRIT	09/03/2007	04/04/2007	01/01/2016	31/12/2024	206 m ²	O	100%		100%	100%	40 842 €	198 €/m ²	
SOUS-TOTAL OCCUPE							751 m²						174 266 €	232 €/m²	
19	Disponible		-	-	-		201 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
10	Disponible	ex. CASHAMNEV	-	-	-	18/11/2014	62 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
3	Disponible	ex. TEL AND	-	-	-	31/07/2015	55 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
9	Disponible	ex. LOYMBIA	-	-	-	30/10/2015	89 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
12	Disponible	ex. PASCAL	-	-	-	31/10/2015	77 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
8	Disponible	ex. BONOBO	-	-	-	30/09/2016	125 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
6	Disponible	ex. PATRICE	-	-	-	30/09/2016	119 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
17	Disponible	ex. CELIO	-	-	-	30/09/2016	277 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
15	Disponible	ex. MIM	-	-	-	30/06/2017	196 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
7	Disponible	ex. GRAIN DE	-	-	-	01/10/2017	173 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
21	Disponible	ex. AGORA	-	-	-	17/10/2017	157 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
13	Disponible	ex. C'RISTAL	-	-	-	01/06/2018	197 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
22	Disponible	ex. SIMPLY	-	-	-	19/09/2018	2 460 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
SOUS-TOTAL VACANT							4 188 m²								
TOTAL							4 939 m²							174 266 €	

Pour la réalisation de cette étude, il ne nous a pas été communiqué les éléments suivants :

- Copie des baux, en particulier pour le calcul des loyers faciaux de DPAM et ESPRIT, ces deux locataires étant en allègement
- Budget de charges et taxes (estimée à 80 € HT./m²/an pour les besoins de l'étude)
- Relevé géomètre (nous avons considéré les surfaces issues de l'état locatif)
- État des chiffres d'affaires
- Données de fréquentation

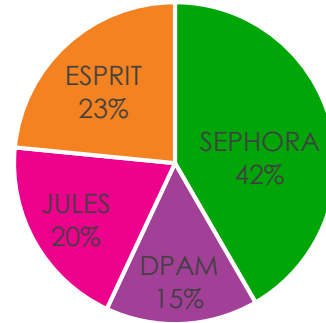
Analyse de la grille locative

Répartition lots occupés / lots vacants en surface



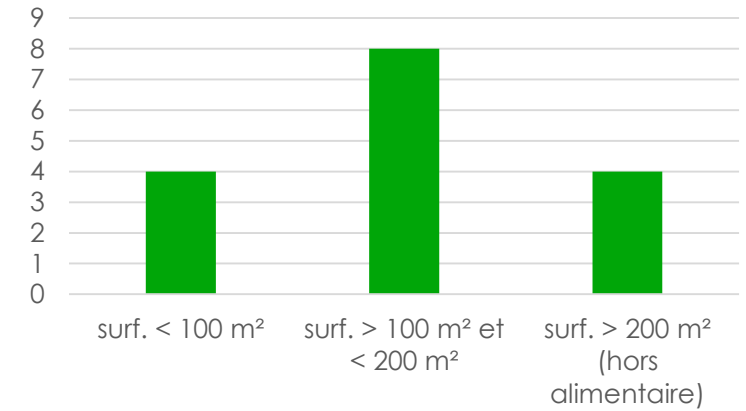
- ✓ A 1^{er} septembre 2019, seuls 4 commerces sont occupés, sur les 17 unités qui composent le centre commercial.
- ✓ 85% de la surface de galerie est vacante. La surface alimentaire vacante représente à elle seule 50% de la surface globale du centre.

Répartition du loyer par locataire



- ✓ Sephora représente 42% des loyers. Les autres locataires Esprit, Jules et DPMA représentent respectivement 23%, 20% et 15% du loyer global en cours

Répartition des cellules par surfaces



- ✓ Les cellules sont de taille relativement homogènes, comprises entre 55 m² et 277 m² *
- ✓ Le **centre commercial ne comporte donc pas de moyenne unité (surface >500 m²)** *

Détermination du N.O.I (net operating income)

Calcul du Net Operating Income

Loyer en cours (€ HT.HC.)		174 266 €	232 €/m ²
Impayés (NC / estimé)	10%	-17 427 €	
Charges et taxes non récupérées sur vacant		-335 040 €	80 €/m ² (50 €/m ² pour les charges, 30 €/m ² pour les taxes)
Honoraires de Property Management non récupérées (estimé/forfait)		-30 000 €	
Net Operating Income		-208 201 €	

Nous avons retenu les hypothèses suivantes :

- ✓ Compte tenu des difficultés actuelles des locataires, un taux d'impayé de 10%
- ✓ Des taxes (taxes foncières et TEOM) et charges communes de l'ordre de 80 € HT./m²/an
- ✓ Des charges non récupérables de Property Management de 30.000 € HT./an

Nous obtenons donc un NOI (Net Operating Income) de l'ordre de -210.000 €, expliqué par la vacance de près de 85%.

A ce NOI négatif s'ajoute de nombreux frais (financement, frais de gestion des véhicules immobiliers, Asset Management, couts corporate, etc) impliquant un cash flow fortement négatif.

Références commerces à Sarreguemines

Le centre-ville de Sarreguemines constitue le plus grand concurrent de Carré Louvain.

Même si les boutiques du centre-ville ne proposent que très rarement des surfaces supérieures à 150 m², elles présentent l'intérêt d'avoir un budget de fonctionnement (charges) très faibles comparé au centre-commercial.



Localisation centre-ville

90 m² en RdC, 55 m² au R+1 (habitation)

1.600 €/mois, soit 130 €/m²/an



Localisation centre-ville

31 m² en RdC

400 €/mois, soit 155 €/m²/an



Localisation centre-ville

55 m² en RdC

750 €/mois, soit 163 €/m²/an

Loyer potentiel : VLM et réversion

La grille de détermination des VLM (Valeur Locative de Marché) a été établie sur les bases suivantes :

Boutique

- ✓ Une VLM pivot de 180 €/m²
- ✓ Une pondération pour tenir compte de la taille des cellules :
 - ✓ +15% pour celles <100 m²
 - ✓ -10% pour celles >200 m²
- ✓ Une pondération pour tenir compte de la localisation et configuration des cellules :
 - ✓ +30% pour la cellule Sephora (lot 1) bénéficiant d'une vitrine sur rue
 - ✓ -20% pour les lots 4/6/8/10 et 12, compte tenu de leur configuration avec un proportion de vitrine trop importante rendant l'aménagement plus compliqué
 - ✓ +10% pour les cellules situées en front de caisse et proche de la future MS (lots 19 et 21)

Alimentaire

- ✓ Une VLM de 25 €/m² pour la surface alimentaire, tenant compte du potentiel de seulement 600 m² de surface de vente alimentaire

Numéro de lot	Occupation	Nom de l'enseigne	Surface m ²	VLM € HT.HC./m ²	VLM € HT.HC.	Réversion %	Réversion €/an
1	Occupé	SEPHORA	252 m ²	211 €/m ²	53 071 €	-27%	-19 521 €
4	Occupé	DPAM	103 m ²	144 €/m ²	14 832 €	-44%	-11 851 €
11	Occupé	JULES	190 m ²	180 €/m ²	34 200 €	0%	51 €
5	Occupé	ESPRIT	206 m ²	162 €/m ²	33 372 €	-18%	-7 470 €
SOUS-TOTAL OCCUPE			751 m²	180 €/m²	135 475 €		
3	Disponible	ex. TEL AND	55 m ²	207 €/m ²	11 385 €	-	-
6	Disponible	ex. PATRICE	119 m ²	144 €/m ²	17 136 €	-	-
7	Disponible	ex. GRAIN DE	173 m ²	180 €/m ²	31 140 €	-	-
8	Disponible	ex. BONOBO	125 m ²	144 €/m ²	18 000 €	-	-
9	Disponible	ex. LOYMBIA	89 m ²	207 €/m ²	18 423 €	-	-
10	Disponible	ex. CASHAMNEV	62 m ²	166 €/m ²	10 267 €	-	-
12	Disponible	ex. PASCAL	77 m ²	166 €/m ²	12 751 €	-	-
13	Disponible	ex. C'RISTAL	197 m ²	90 €/m ²	17 730 €	-	-
15	Disponible	ex. MIM	196 m ²	90 €/m ²	17 640 €	-	-
17	Disponible	ex. CELIO	277 m ²	90 €/m ²	24 930 €	-	-
19	Disponible		201 m ²	178 €/m ²	35 818 €	-	-
21	Disponible	ex. AGORA	157 m ²	198 €/m ²	31 086 €	-	-
22	Disponible	ex. SIMPLY	2 460 m ²	25 €/m ²	61 500 €	-	-
SOUS-TOTAL VACANT			4 188 m²	73 €/m²	307 807 €		
TOTAL			4 939 m²	90 €/m²	443 282 €		

Création d'une moyenne surface

- ✓ Comme indiqué précédemment, le centre ne possède pas de cellule d'une taille suffisante permettant d'accueillir une moyenne surface
- ✓ Nous prévoyons donc la création d'une moyenne surface de 670 m² (réunion des lots 13/15 et 17) louée à 90 €/m²

Pricing : Méthode par la capitalisation (application d'un taux de rendement)

Hypothèses retenues :

- ✓ Pas de réversion, les lots occupés seront renégociés à la Valeur Locative de Marché
- ✓ La cellule alimentaire sera commercialisée en 12 mois (négociations financières+ installation)
- ✓ La moyenne surface sera commercialisée en parallèle de l'alimentaire
- ✓ Les cellules vacantes de la galeries ne pourront être commercialisées qu'à compter de l'arrivée de la surface alimentaire et de la moyenne surface
- ✓ Une vacance structurelle de 5% malgré la présence de l'alimentaire et la moyenne surface
- ✓ Un taux d'honoraires de property management de 4%
- ✓ Un cout de restructuration des lots 13/15/17 pour la création de la moyenne surface de 750 €/m²

Points d'attention :

- ✓ Sans commercialisation de la surface alimentaire, il est très peu probable de pouvoir recommercialiser la galerie commerciale, compte tenu du taux de vacance important (85%)
- ✓ La création de la Moyenne Surface est essentielle à la commercialisation, pour créer un pôle attractif pour les autres enseignes
- ✓ La CDAC a sans doute été perdue sur certaines cellules vacantes depuis plus de 3 ans. De nouvelles autorisations seront certainement à déposer.

Pricing : Méthode par la capitalisation (application d'un taux de rendement)

Calcul de la valeur vénale par capitalisation

Loyer en cours	174 266 €	
VLM locaux loués	135 475 €	180 €/m ²
VLM surface alimentaire	61 500 €	25 €/m ²
VLM Moyenne Surface	60 300 €	90 €/m ²
VLM locaux vacants	186 007 €	176 €/m ²
Loyer potentiel (loué + vacant)	443 282 €	90 €/m²
Vacance structurelle sur loyers	-16 074 €	5,0% du loyer potentiel de la galerie (hors alimentaire et hors MS)
Vacance structurelle sur charges et taxes	-7 236 €	80 €/m ² des surfaces de la galerie (hors alimentaire et hors MS)
Impayés	-8 866 €	2,0% du loyer potentiel
Honoraires de gestion des loyers (Pinel)	-17 731 €	4,0% du loyer potentiel
NOI potentiel	393 375 €	80 €/m²
Taux de rendement de marché	9,0%	
Autres moins-values		
CAPEX récurrent	-123 134 €	2,50%
Moins-value de loyer pendant vacance	-447 312 €	Durée commercialisation : Alimentaire : 12 mois / Moyenne Surface :
Charges NR pdt vacance	-398 520 €	12 mois / Autres locaux vacants : 50% à 18 mois et 50% à 24 mois
Franchise loyer locaux recommercialisés	-76 952 €	3 mois
Mesure d'accompagnement locaux recommercialisés	-92 342 €	-20% année 1 / -10% année 2
Travaux bailleur livraison de coque Moyenne Surface	-502 500 €	750 €/m ²
Valeur vénale Droits Inclus	2 730 072 €	
Valeur vénale Hors Droits	2 553 856 €	6,90%
	soit un taux de rdt potentiel de	16,24%
	soit une valeur métrique de	517 €/m ²

Pricing - Méthode par la comparaison

Calcul de la valeur vénale par comparaison

Surface locaux loués	751 m ²	
Surface locaux vacants	4 188 m ²	
Surface totale	4 939 m ²	
Valeur vénale métrique loué (€ HD. /m ²)	1 000 €/m ²	
Valeur vénale métrique vacant (€ HD. /m ²)	800 €/m ²	
Valeur vénale Droits Inclus	4 384 397 €	
Valeur vénale Hors Droits	4 101 400 €	6,90%
	<i>soit un taux de rdt potentiel de</i>	<i>10,11%</i>
	<i>soit une valeur métrique de</i>	<i>830 €/m²</i>

La méthode par comparaison n'est ici pas retenue, car peu pertinente.

En effet, le Cash Flow du centre étant négatif, et compte tenu des hypothèses, il faut tenir compte d'un cash flow négatif de deux ans (soit -420.000 € environ), ainsi que de lourds investissements (-500.000 €).

En déduisant ces éléments du prix hors droits obtenu par comparaison, nous obtiendrions une valeur de l'ordre de 3.180.000 € Hors Droits, cohérente avec la valeur obtenue par capitalisation.

Pricing – Autres méthodes non retenues à titre de recoupement

Les méthodes ci-après permettent de confirmer l'appréciation du centre commercial ci-avant exposé :

✓ Reconversion en habitation :

- ✓ Le prix moyen de l'immobilier résidentiel dans le centre-ville de Sarreguemines est compris de 1.360 €/m² (source notaires de Moselle)
- ✓ Outre toutes considérations liées à la réalisation (volumétrie du site, contraintes urbanistiques et techniques, ...), le coût de reconversion serait d'au moins 1.500 €/m²
- ainsi, tout projet de reconversion ne paraît pas économiquement viable par un acteur privé

✓ Utilisation en bureaux :

Le marché des bureaux est quasi-inexistant à Sarreguemines (aucune annonce récente référencée sur les sites des acteurs nationaux).

Les annonces sur des marchés similaires (Freyming) font ressortir une valeur de marché (en location) de l'ordre de 110 €/m².

Il serait ainsi possible d'installer des services au sein du centre commercial (cabinet médical, services publics) pouvant accroître l'attractivité du centre, mais dégradant la valorisation (la valeur de marché « bureau » étant inférieure à celle du commerce).

Conclusion

En conclusion, nous retiendrons une valorisation de l'ordre de :

2.730.000 € Droits Inclus

2.550.000 € Hors Droits

Soit une valeur métrique de 517 € HD / m²

Points d'attention indiqué précédemment :

- ✓ **Sans commercialisation de la surface alimentaire, il est très peu probable de pouvoir recommercialiser la galerie commerciale.**
- ✓ **Certaines cellules vacantes depuis plus de 3 ans nécessiteront le dépôt de nouvelles autorisations administratives pour leur exploitation.**
- ✓ **Les pertes annuelles du centre commercial en son état actuel sont de l'ordre de 210.000 € / an (hors coûts de financement et corporate). Ainsi, tout retard dans la commercialisation de la surface alimentaire impacte directement la valorisation.**



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Reportage photographique



Reportage photographique



Reportage photographique



CBRE

www.cbre.fr