

IMMOBILIER COMMERCIAL

formation : immobilier économique dans les quartiers

CR DSU . ARADEL
jeudi 09 février 2017
Clermont-Ferrand (La Gauthière)



Tout renseignement complémentaire
peut-être obtenu auprès de :

Nicolas Bonnefoy
co-gérant fondateur
Intencité

33 Cité Industrielle

75011 Paris

tel : 01 43 58 19 37

mob : 06 60 76 24 41

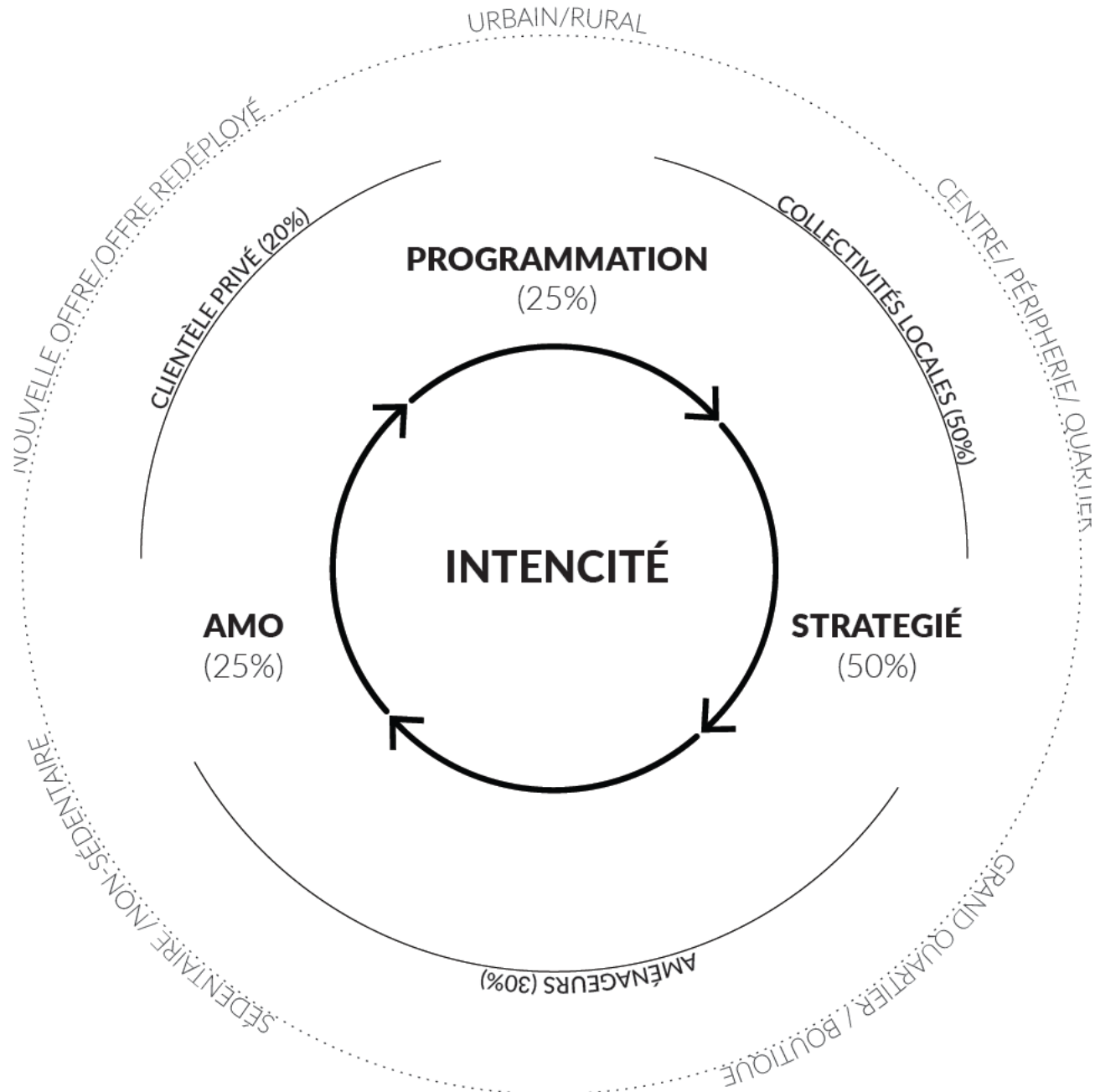
mail : nicolas.bonnefoy@intencite.eu

SO MM AIRE

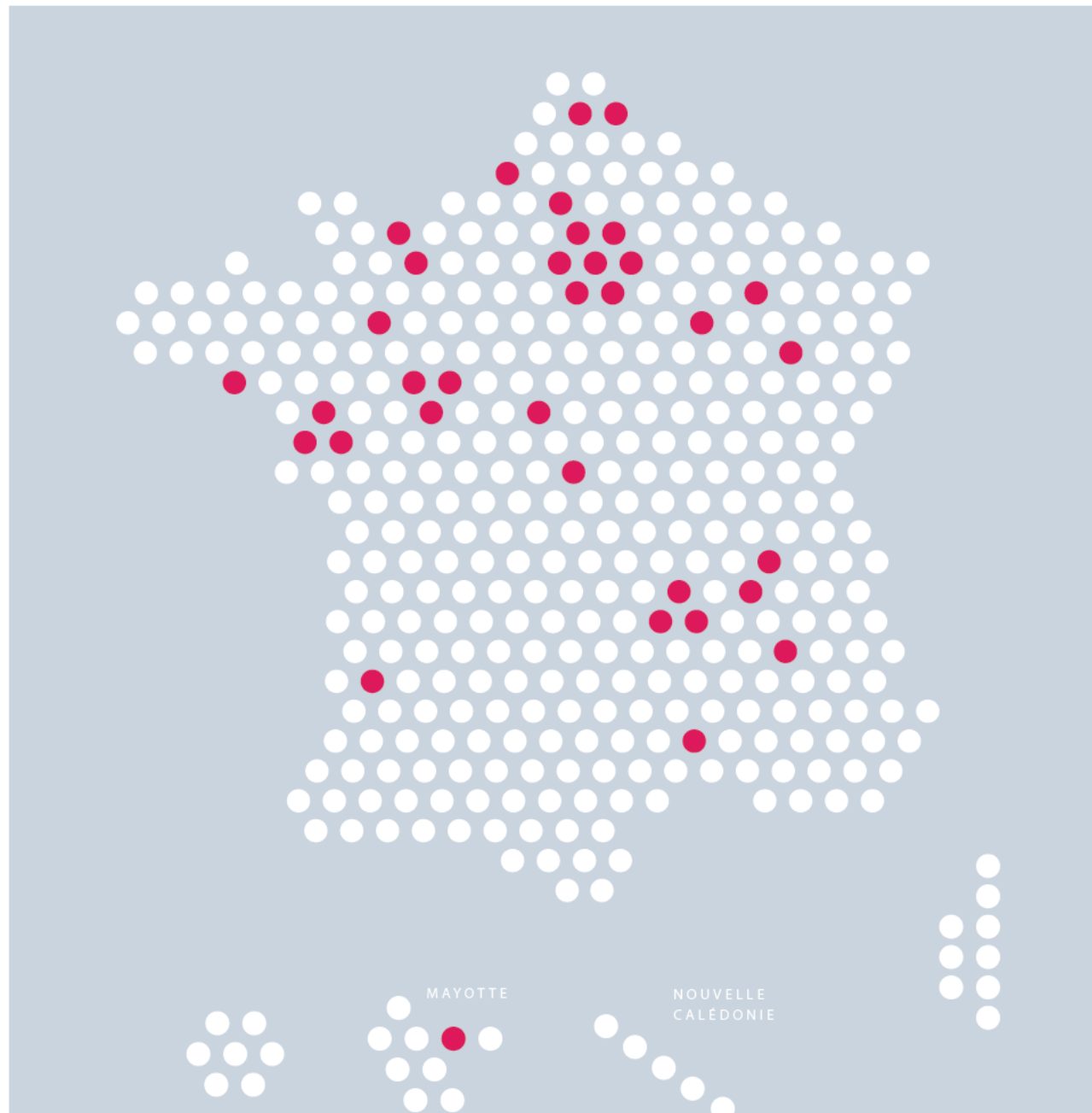
1. présentation Intencité
2. quatre questions clés à se poser

1. présentation Intencité

INTENCITÉ



DEPUIS 2011, 41 QPV ACCOMPAGNÉS



2. en matière d'immobilier commercial dans les quartiers,
quelles sont les 4 questions à se poser ?

- potentiel ?
- programme?
- fonctionnement?
- montage?

QUESTION 1

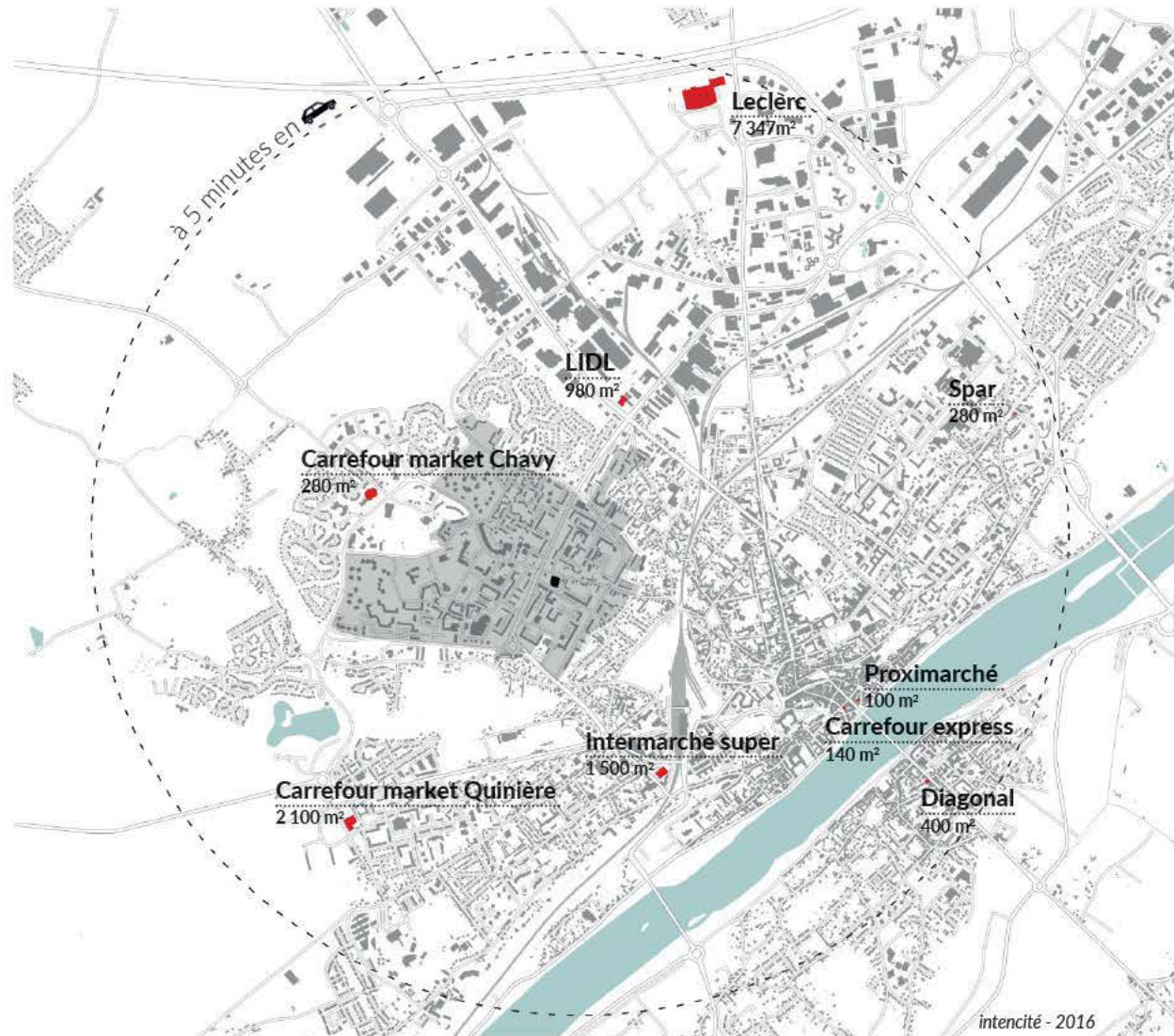
EST-CE QUE NOUS DISPOSONS D'UN POTENTIEL MARCHAND ?

3 outils pour identifier un potentiel

1. analyse de l'environnement commercial concurrentiel
2. étude de potentiel économique
3. rencontre individuel avec les commerçants

QUESTION 1 . POTENTIEL

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL CONCURRENTIEL



A 5 minutes en 

13 082
m²

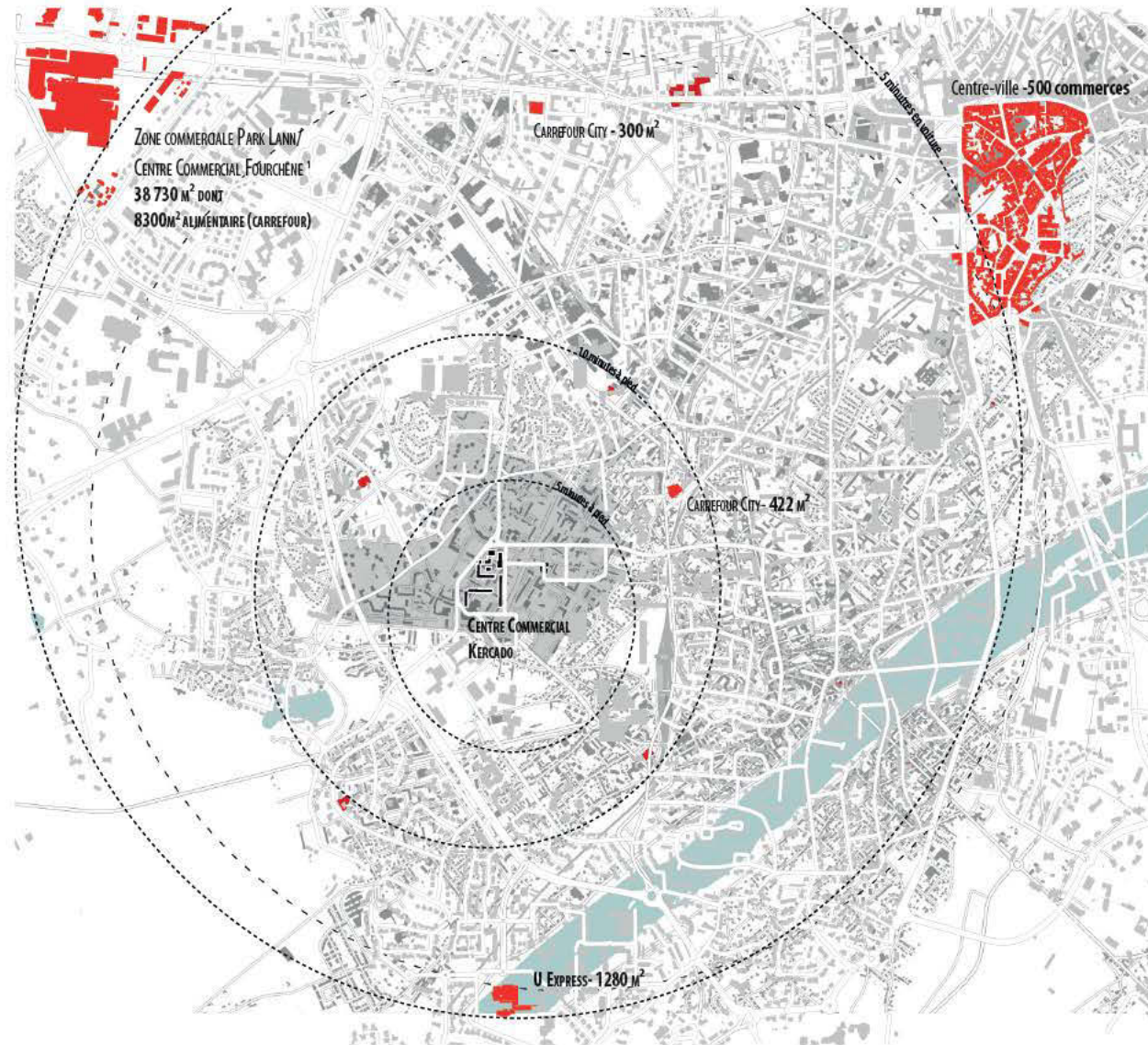
surface totale de vente
alimentaire

un environnement
concurrentiel dense

Blois - quartiers nord - 2017

QUESTION 1 . POTENTIEL

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL CONCURRENTIEL



**UN RÔLE DE PÔLE DE PROXIMITÉ
STRUCTURANT À AFFIRMER**

**Seul pôle
commercial
à 5 minutes à pied**

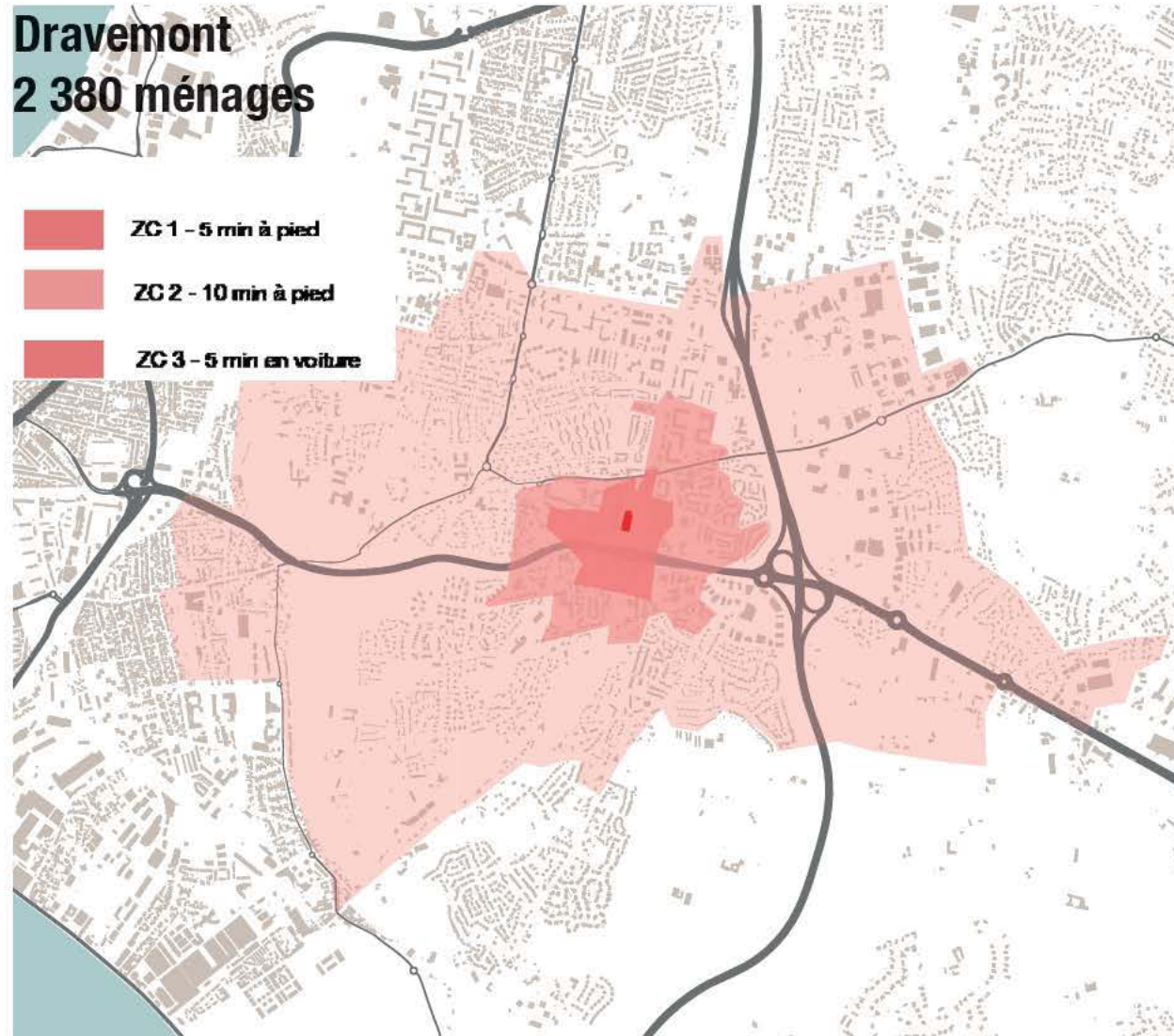


**422 m²
à 10 minutes à pied
(Carrefour City)**

Vannes - Kercado - 2016

QUESTION 1 . POTENTIEL

ÉTUDE DE POTENTIEL ÉCONOMIQUE



Marché théorique : 76M€

**CA potentiel
entre 4M€ et 7 M€**

**entre 1 200m² et 1 800m²
de potentiel économique**

**surfaces boutiques actuelles :
1 797m²**

Floirac - Dravemont - 2015/16

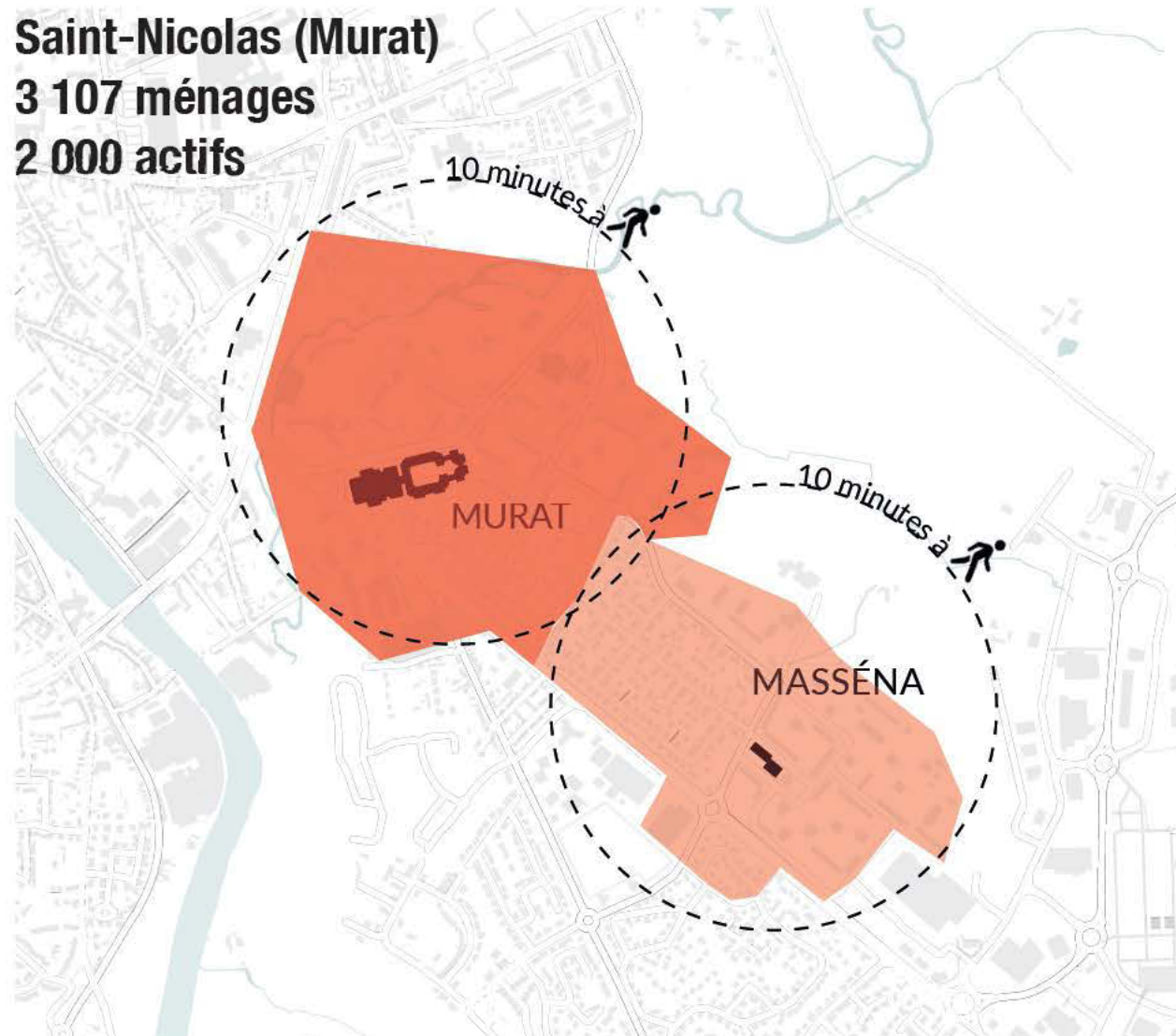
QUESTION 1 . POTENTIEL

ÉTUDE DE POTENTIEL ÉCONOMIQUE

Saint-Nicolas (Murat)

3 107 ménages

2 000 actifs



Marché théorique : 25M€

**CA potentiel
entre 5M€ et 7 M€**

**entre 1 300m² et 1 600m²
de potentiel économique**

**surfaces boutiques actuelles :
3 683m²**

Laval - Murat - 2016

QUESTION 1 . POTENTIEL

RENCONTRE AVEC LES COMMERÇANTS

présentation des commerçants



nom du gérant
M. LHASSAN-BOUKIAUD



localisation
104 rue Roger Salengro



année d'installation
2013 (3 ans)



propriétaire
OPH



souhaite transférer son activité au sein du nouveau pôle?
Oui.



raison d'installation
reprise d'activité

surface du local
124 m² (64 +60)

provenance de la clientèle
70 % du quartier / 30 % d'autres quartiers à proximité

effectif du commerce
3

Besoins
plus de surface, moins de charges, plus d'accessibilité, proche du tramway



satisfaction du quartier
Accessibilité piétonne
Accessibilité des livraisons
Qualité et diversité des produits vendus
Signalétique
Échange entre les commerçants



insatisfaction du quartier
Accessibilité routière
Stationnement consommateurs
Stationnement commerçants
Qualité et propreté des espaces publics
Qualité du bâti
Sécurité



loyer TTC / an
€ 45 480

chiffre d'affaire (CA) /an
€356 000

taux d'effort
12 % du CA

taux d'effort moyen traiteur/resto
4-7 % du CA

investissements
il y a moins d'un an

Drancy - Gaston-Roulaud - 2017

QUESTION 1 . POTENTIEL

RENCONTRER LES COMMERÇANTS

AVRINSART



des commerçants interrogés déclarent
un chiffre d'affaires en stagnation ou en baisse
au cours des 3 dernières années

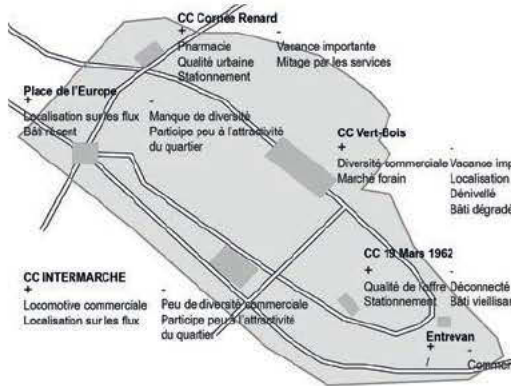
Supermarché des Vosges	2 400 000 €	stagnation	■
Pharmacie	1 200 000 €	en baisse	■
Les Jardins d'Orient	100 000 €	en baisse	■
Le Carré d'As	78 000 €	en baisse	■
Epicerie Saha	60 000 €	stagnation	■
Many Resto Rapide	60 000 €	stagnation	■
Tihli Coiffure	50 000 €	en baisse	■
Cool Pizzas	38 000 €	en baisse	■
King Tacos 88	1er exercice	en hausse	■



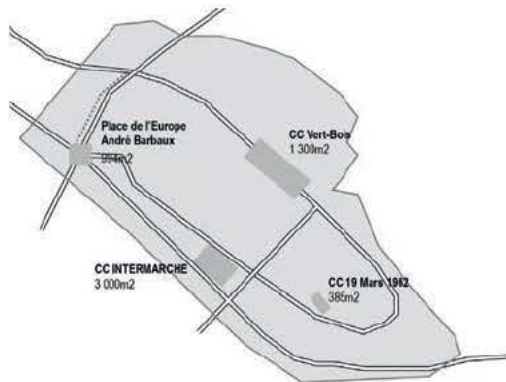
Epinal - Avrinsart - 2016/17

QUESTION 1 . POTENTIEL

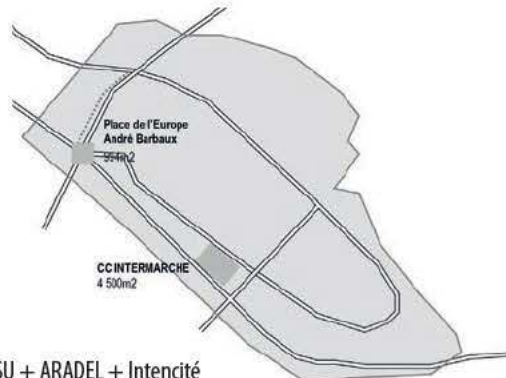
INTERROGER LE PROGRAMME PÉRENNE



offre commerciale existante en 2011 au sein du quartier du Vert-Bois à Saint-Dizier (+/- 10 000m²)



scénario de redéploiement commercial retenu en 2012 en faveur du quartier du Vert-Bois à Saint-Dizier (de +/- 10 000m² à 5 500m²)



scénario de redéploiement commercial réajusté en 2016 après les négociations commerciales (de +/- 5 500m² à 4 500m²)

Saint-Dizier - Vert-Bois - 2011/16

QUESTION 2

AVEC QUELS COMMERÇANTS PEUT-ON CONTINUER À AVANCER, À STABILISER UN PROGRAMME ?

4 temps pour identifier les bons partenaires

1. les locomotives commerciales à priori
2. les typologies de commerces issues de l'étude de marché
3. estimation des coûts de dépossession, transferts et évictions
4. les cas particuliers

QUESTION 2 . PROGRAMME

LES LOCOMOTIVES COMMERCIALES PRESSENTIES

au regard des 41 quartiers étudiés par Intencité,
plusieurs locomotives commerciales doivent faire l'objet
d'une attention particulière

soit en termes de chiffre d'affaires

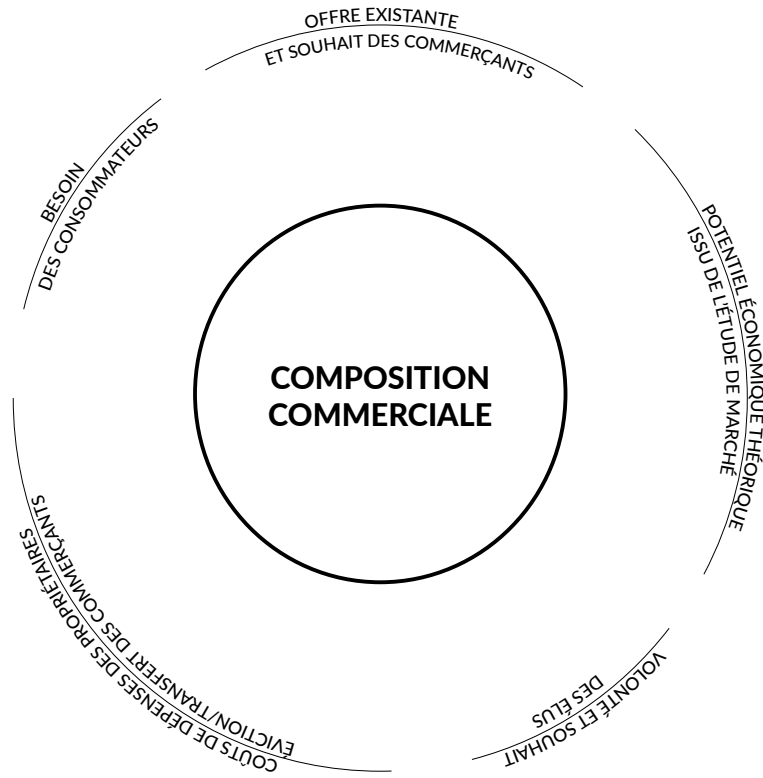
1. supérette - 2,48M€ chiffre d'affaires / an
2. pharmacie - 1,95M€ chiffre d'affaires / an
3. tabac-presse - 1,36€ chiffre d'affaires / an

soit en termes de présence en QPV

1. coiffeur - 1,79 / qpv (74 816€/CA/an)
2. resto rapide - 1,37 /qpv (107 676€/CA/an)
3. boulangerie - 1,33 / qpv (196 479 €/CA/an)

QUESTION 2 . PROGRAMME

COMPOSITION COMMERCIALE ISSUE DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL



composition commerciale type

1. supérette	2 482 260€/CA	1 041m ²	0,94/qpv
2. pharmacie	1 951 385€/CA	193m ²	1,04/qpv
3. boucherie	628 285€/CA	106m ²	1,13/qpv
4. boulangerie	196 479€/CA	133m ²	1,33/qpv
5. resto rapide	107 676€/CA	92m ²	1,37/qpv
6. bar-brasserie	80 234€/CA	126m ²	1,30/qpv
7. coiffeur	74 816€/CA	64m ²	1,79/qpv
	5 521 135 CA/moy	1 755m ² moy	

QUESTION 2 . PROGRAMME

DÉPOSSESSIONS DES PROPRIÉTAIRES ÉVICTIONS / TRANSFERTS DES COMMERÇANTS

présentation des commerçants

commerce 8: transfert ou éviction?



souhaite transférer son activité au sein du nouveau pôle?

Oui.

Besoins

plus de surface, moins de charges, plus d'accessibilité, proche du tramway

TRANSFERT

Trouble commercial 15 jours de CA	€ 14 850
Frais de désinstallation	€ 40 000
Frais de réinstallation	€ 50 000
investissement non-amortis	NC
TOTAL	€ 104 850

ÉVICTION SANS RELOGEMENT

	fourchette basse	fourchette haute
indemnité principale (% du ca) 30 à 60 % du CA annuel	€ 106 800	€ 213 600
Frais de désinstallation	€ 40 000	€ 40 000
Licenciement des salariés 3 mois de masse salariale	NC	NC
indemnité de réemploi	€ 10 680	€ 21 360
investissement non-amortis	NC	NC
TOTAL	€ 157 480 *	€ 274 960

Drancy - Gaston-Roulaud - 2017

QUESTION 2 . PROGRAMME

COMPRENDRE LE BESOIN DES HABITANTS / ACTIFS ET LEUR CAPACITÉ À CONSOMMER

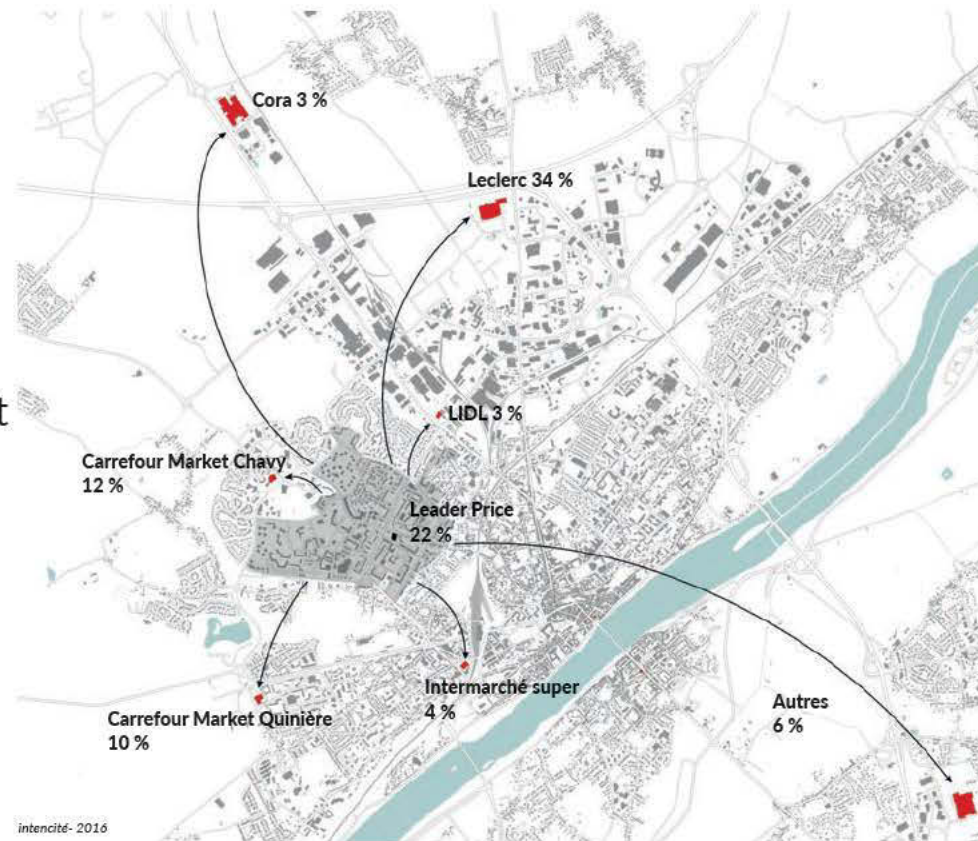
Les consommateurs fréquentent...



40% fréquentent la pharmacie



15 % fréquentent le Cocci Market



78%

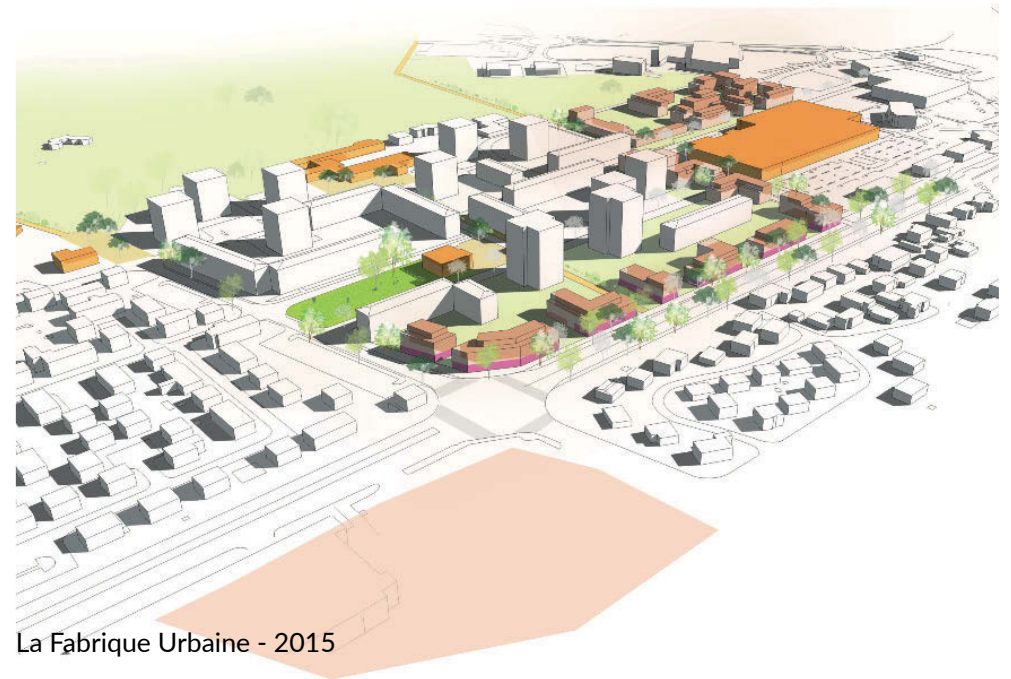
des consommateurs du quartier font leur achats alimentaires en dehors de zone d'étude.

Beauvais - Argentine - 2016

Blois - quartiers Nord - 2017

QUESTION 2 . PROGRAMME

CAS PARTICULIER 1 PROJET STRUCTURANT



Laval - Masséna - 2016

QUESTION 2 . PROGRAMME

CAS PARTICULIER 2 OFFRE ATYPIQUE

présentation des commerçants



nom du gérant
M. TORDJMAN



localisation
8 rue Jean-Racine Orly



année d'installation
1991 (26 ans)



propriétaire
OPH



raison d'installation
reprise d'activité (affaire familiale)

surface du local
40 m²

provenance de la clientèle
80 % du quartier / 20 % d'autres quartiers à proximité

effectif du commerce
1



satisfaction du quartier
Accessibilité piétonne
Échange entre les commerçants



insatisfaction du quartier
Trop de commerces fermés
absence de boulangerie
Qualité et propreté des espaces publics
Qualité du bâti
Sécurité



loyer HT / an
€ 5 460

chiffre d'affaire (CA) /an
€ 42 700

taux d'effort
25,5 % du CA

taux d'effort moyen traiteur/resto
10-12 % du CA

investissements
-

Orly - Racine - 2017

QUESTION 2 . PROGRAMME

CAS PARTICULIER 2 OFFRE ATYPIQUE

TRANSFERT	
TROUBLE COMMERCIAL 15 JOURS DE CA HT	2 520,00 €
FRAIS DÉINSTALLATION	7 500,00 €
FRAIS DE RÉINSTALLATION PLAN DE TRAVAIL, TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	30 000,00 €
INVESTISSEMENT NON AMORTIS AU 31/12/2015	- €
TOTAL COUT TRANSFERT	40 020,00 €

	FOURCHETTE BASSE	FOURCHETTE HAUTE	FOURCHETTE RETENUE
<u>EVICION SANS RELOGEMENT</u>			
INDEMNITÉ PRINCIPALE (% DU CA) 70 À 100% DU CA ANNUEL	35 280,00 €	50 400,00 €	50 400,00 €
FRAIS DÉINSTALLATION	7 500,00 €	7 500,00 €	7 500,00 €
LICENCIEMENT SALARIÉS (3 MOIS DE MASSE SALARIALE)			
INDEMNITÉ DE RÉEMPLOI	3 528,00 €	5 040,00 €	5 040,00 €
INVESTISSEMENT NON AMORTIS AU 31/12/2015	0	0	0
TOTAL COUT EVICION SANS RELOGEMENT	46 308,00 €	62 940,00 €	62 940,00 €

Orly - Racine - 2017

QUESTION 3

QUEL FONCTIONNEMENT POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU PÔLE / LINÉAIRE COMMERCIAL ?

2 règles de conduite

1. le respect des règles de fonctionnement du commerce
2. la capacité à s'adapter aux caractéristiques des sites commerciaux

LE RESPECT DES PRINCIPES VISIBILITÉ

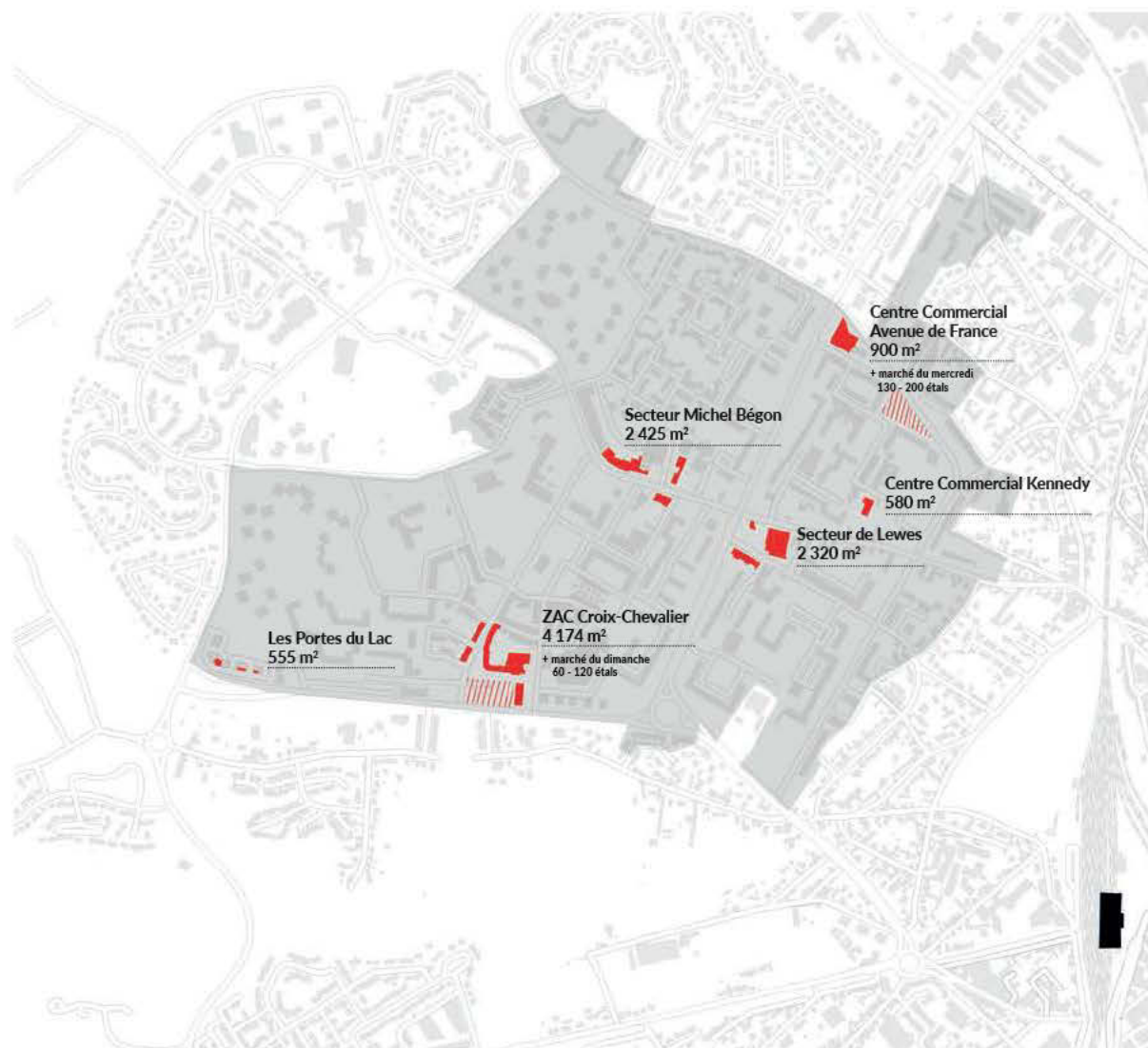
Saint Lucien : **9%** de l'offre
est visible depuis les flux



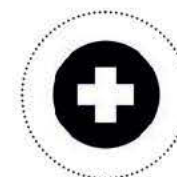
Beauvais - Saint-Lucien - 2016

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LE RESPECT DES PRINCIPES LISIBILITÉ / CONCENTRATION



Croix-Chevalier



pharmacie

Lewes



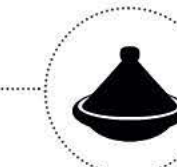
Leader Price

Michel Bégon



La Poste

Av. de France



boucherie

Blois - quartiers Nord - 2017

LE RESPECT DES PRINCIPES STATIONNEMENT



28 PLACES EN
STATIONNEMENT
LONGITUDINAL,
NON DÉDIÉ AUX
COMMERCES

Vitry-sur-Seine - Rouget de Lisle - 2017

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LE RESPECT DES PRINCIPES DÉAMBULATION



Saint-Laurent du Maroni - Saint-Maurice - 2016

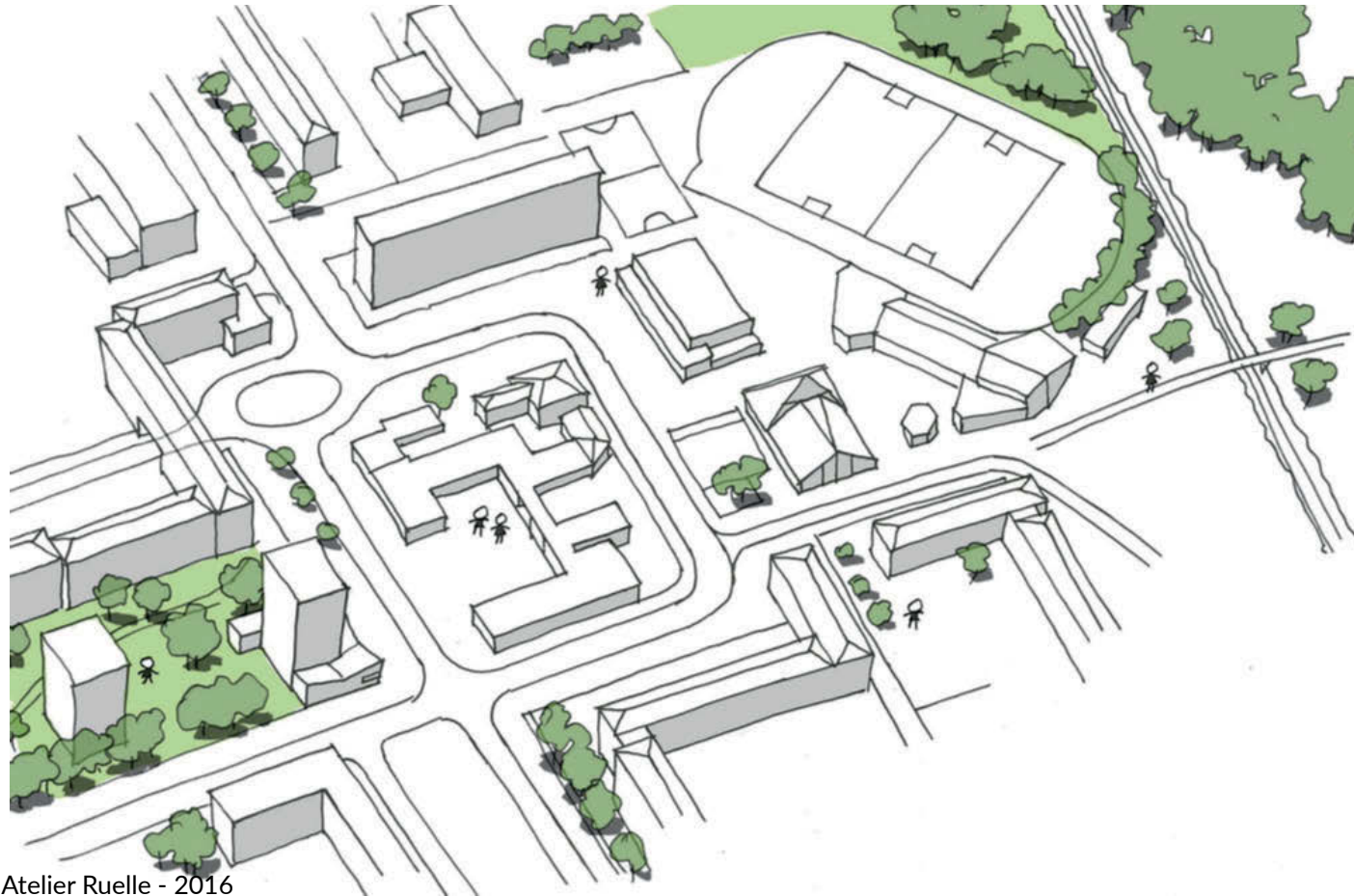
QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LE RESPECT DES PRINCIPES QUALITÉ DU BÂTI



Nîmes - Pissevin - 2015

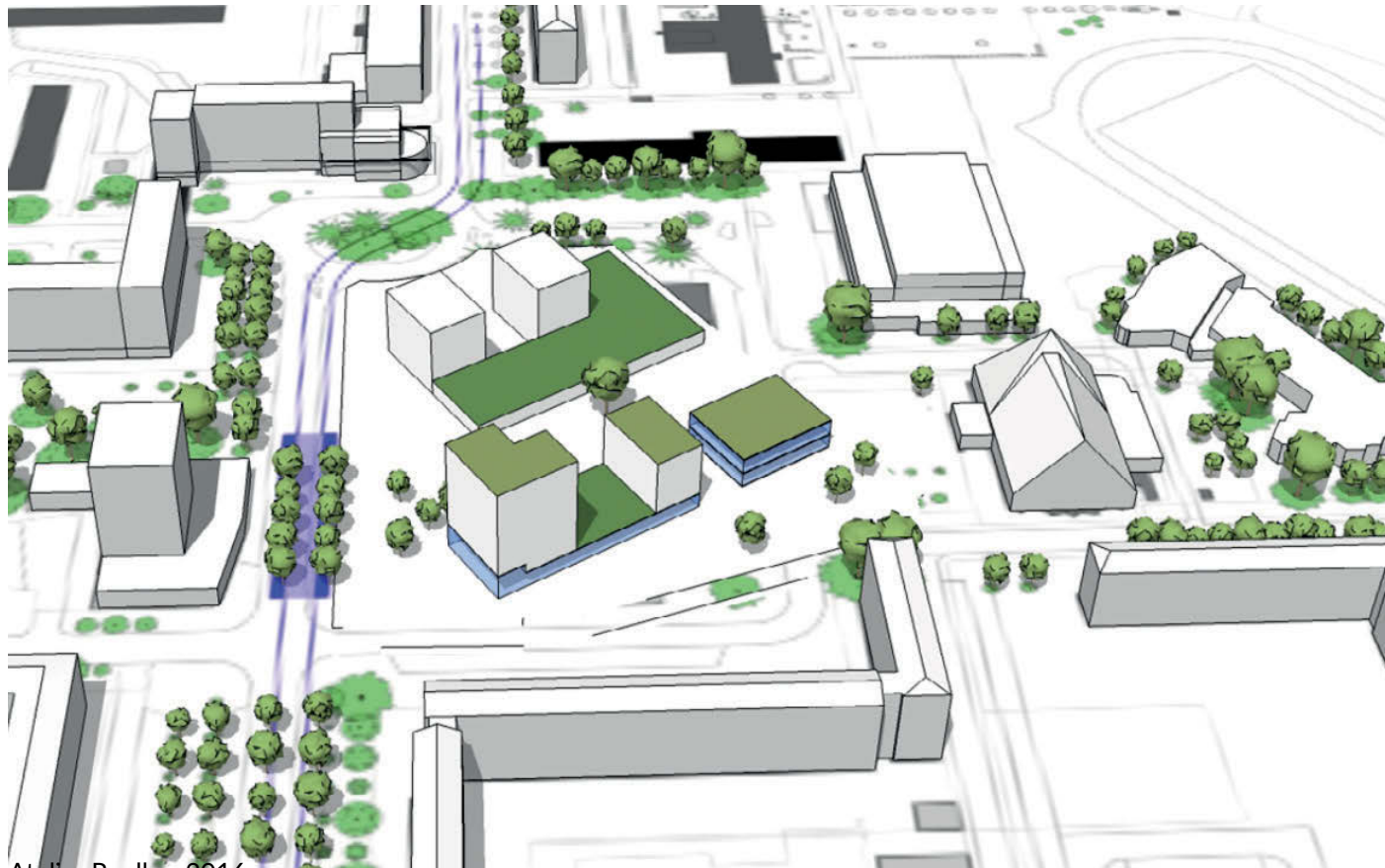
LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE DÉMOLITION COMPLÈTE



Atelier Ruelle - 2016

Angers - Monplaisir - 2015/17

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE DÉMOLITION COMPLÈTE

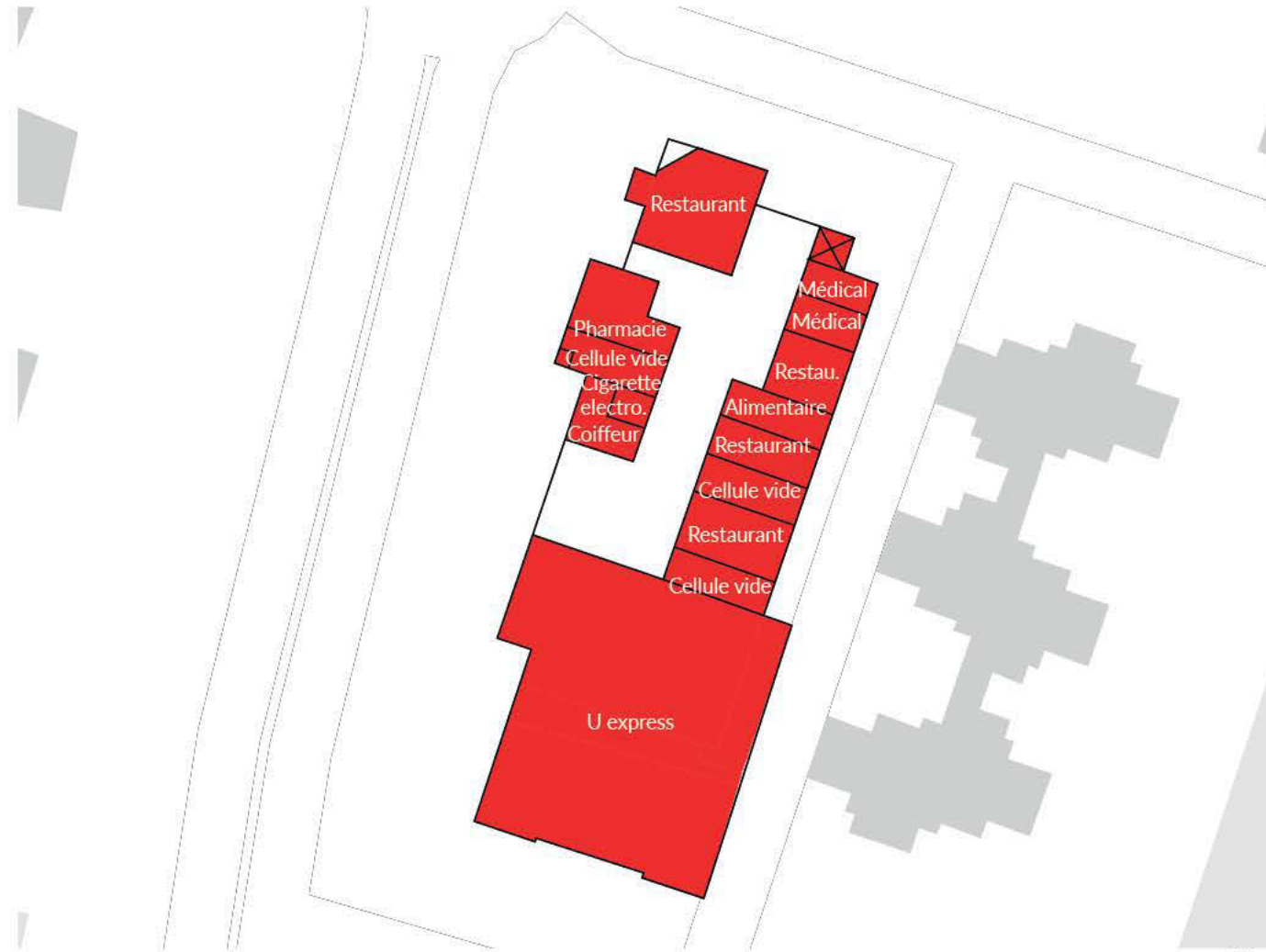


Atelier Ruelle - 2016

Angers - Monplaisir - 2015/17

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

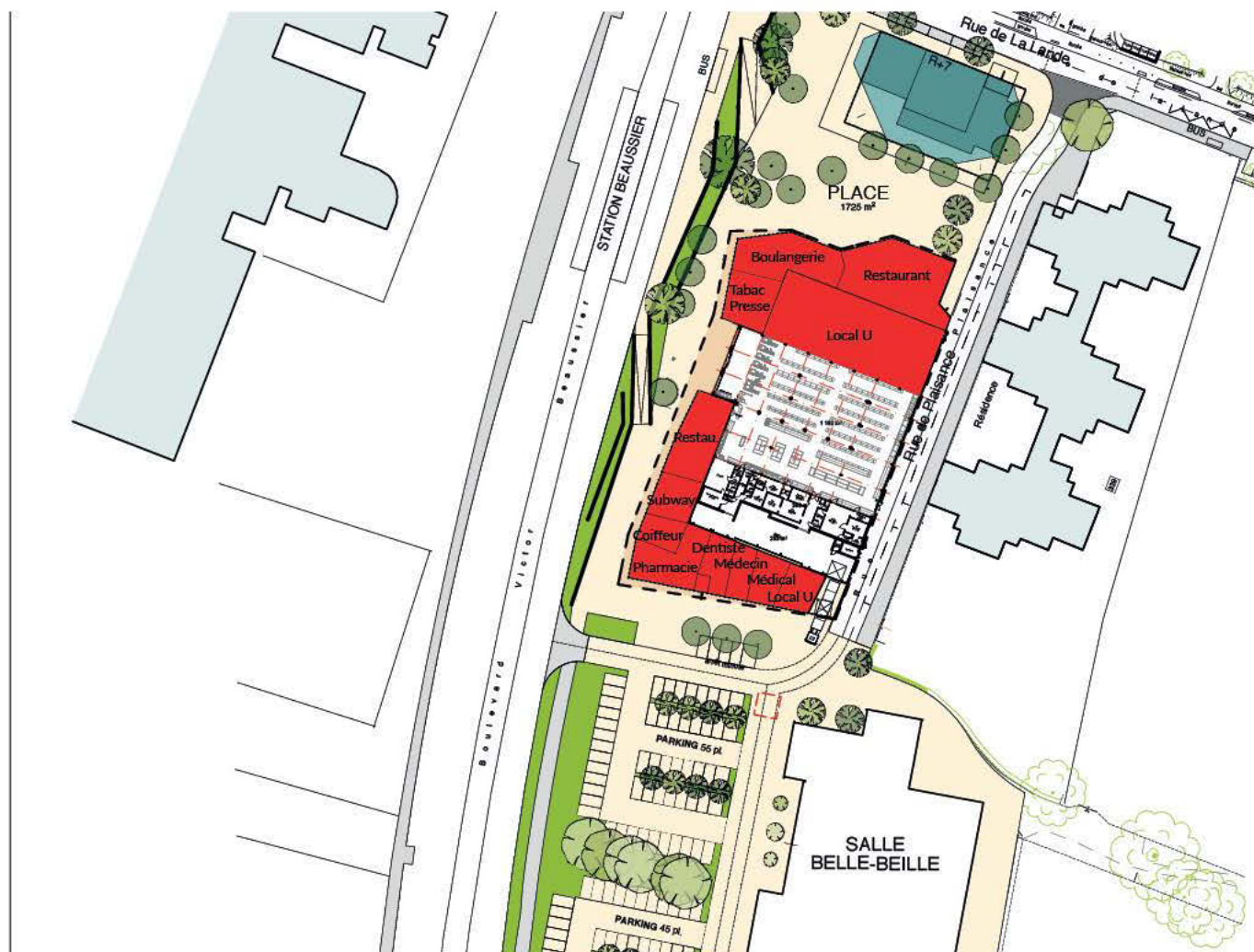
LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE RECOMPOSITION SUR SITE



Angers - Belle-Beille - 2015/17

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE RECOMPOSITION SUR SITE



Angers - Belle-Beille - 2015/17

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE REDÉPLOIEMENT DANS BÂTI NOUVEAU



Floirac - Dravemont - 2015/16

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

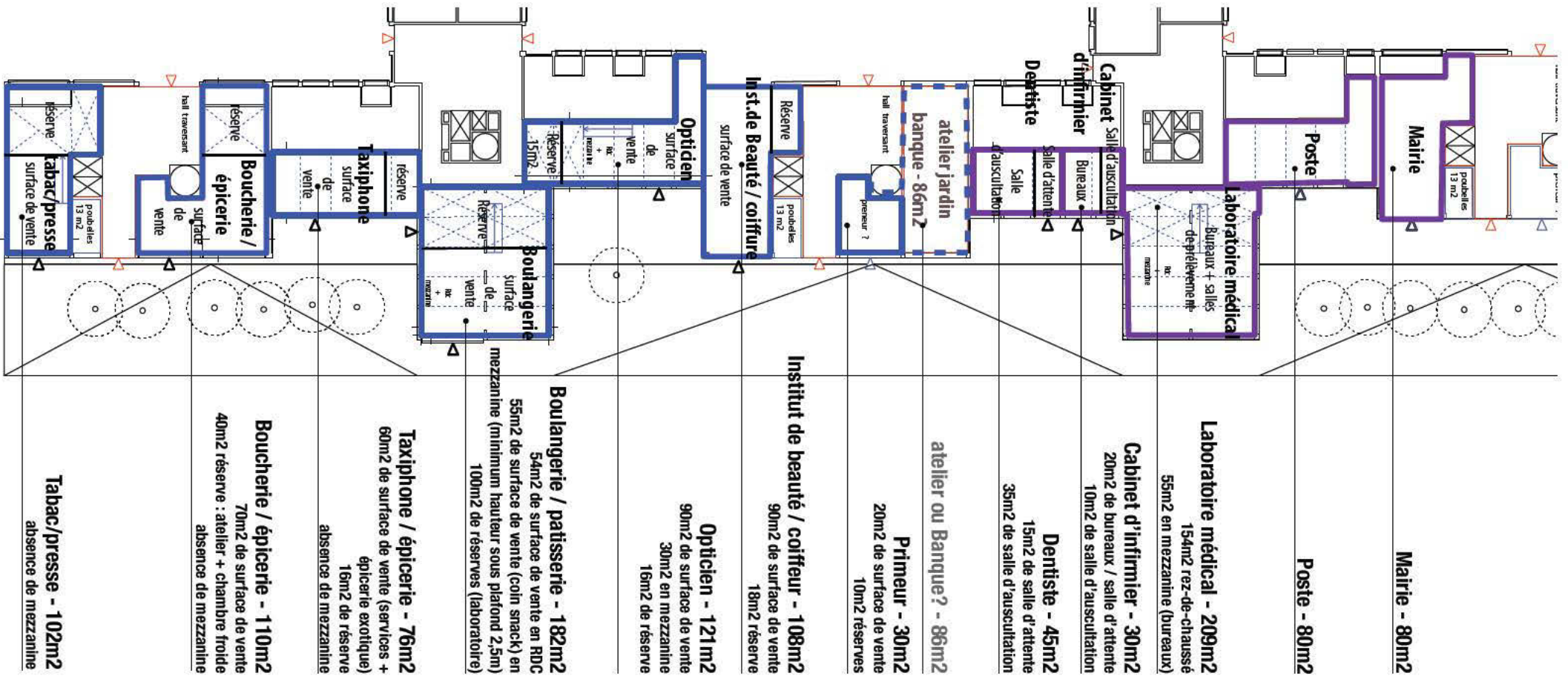
LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE REDÉPLOIEMENT DANS BÂTI NOUVEAU



Floirac - Dravemont - 2015/16

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE REDÉPLOIEMENT DANS BÂTI NOUVEAU



Floirac - Dravemont - 2015/16

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

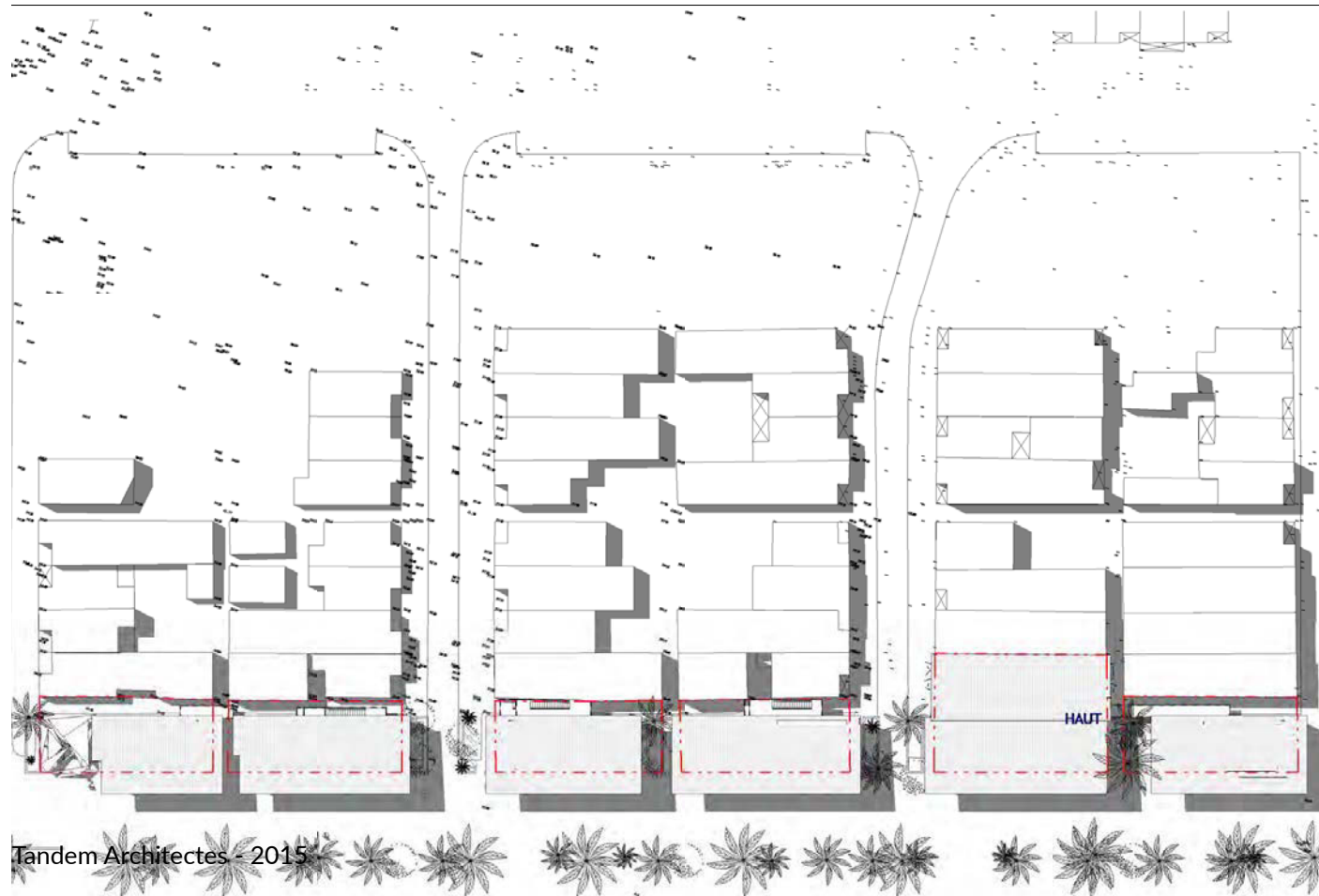
LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE AJOUT À DU BÂTI EXISTANT



Mamoudzou - M'Gombani - 2012/17

QUESTION 3 . FONCTIONNEMENT

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE AJOUT À DU BÂTI EXISTANT



Tandem Architectes - 2015

Mamoudzou - M'Gombani - 2012/17

QUESTION 4

COMMENT ENGAGER SEREINEMENT LE PROJET DE REDÉPLOIEMENT COMMERCIAL ?

2 approches complémentaires

1. disposer de valeurs financières permettant d'engager une discussion entre les partis
2. identifier la solution de portage assurant la pérennité du pôle à moyen terme

QUESTION 4 . MONTAGE

VALEURS FINANCIÈRES

composition commerciale type pérenne

1. supérette	2 482 260€/CA	1 041m2	0,94/qpv	92€/m2/an
2. pharmacie	1 951 385€/CA	193m2	1,04/qpv	241€/m2/an
3. boucherie	628 285€/CA	106m2	1,13/qpv	178€/m2/an
4. boulangerie	196 479€/CA	133m2	1,33/qpv	107€/m2/an
5. resto rapide	107 676€/CA	92m2	1,37/qpv	177€/m2/an
6. bar-brasserie	80 234€/CA	126m2	1,30/qpv	84€/m2/an
7. coiffeur	74 816€/CA	64m2	1,79/qpv	160€/m2/an
	5 521 135	1 755m2		148€/m2/an
	CA/moy	moy		

commerces / services additionnels pérennes

8. tabac-presse	1 360 999€/CA	100m2	0,67/qpv	96€/m2/an
9. opticien	187 541€/CA	64m2	0,33/qpv	326€/m2/an
10. médicales	-	193m2	0,63/qpv	141€/m2/an
11. auto-école	149 750€/CA	68m2	0,50/qpv	115€/m2/an
12. bazar	96 400€/CA	220m2	0,33/qpv	152€/m2/an
13. taxiphone	60 425€/CA	68m2	0,38/qpv	265€/m2/an
	1 855 115	713m2		182,5€/m2/an
	CA/moy			

QUESTION 4 . MONTAGE

VALEURS FINANCIÈRES

Activité	CA réalisés (source Société.com) ou CA moyen au regard de l'étude de marché	Surface moyenne allouée scénario 2 500m2	Taux d'effort usuel	Loyer annuel admissible (HT HC) (CA X taux d'effort)	Loyer admissible €/M2/an (Loyer annuel / surface)	Loyer actuel
MSA (1 200m2) Leader price	4 500 000 €	1 200	2,5%	112 500 €	94 €	143 €
Boulangerie	409 091 €	200	6,0%	24 545 €	123 €	nc
Boucherie	454 545 €	100	2,5%	11 364 €	114 €	nc
Epicerie exotique	1 227 273 €	100	1,0%	12 273 €	123 €	146 €
Tabac / Presse	409 091 €	100	2,5%	10 227 €	102 €	122 €
Pharmacie	2 727 273 €	200	1,5%	40 909 €	205 €	198 €
Coiffure	63 636 €	50	8,0%	5 091 €	102 €	111 €
Opticien	318 182 €	100	5,0%	15 909 €	159 €	nc
Restaurant rapide	109 091 €	100	8,0%	8 727 €	87 €	86 €
Restaurant traditionnelle	163 636 €	150	8,0%	13 091 €	87 €	208 €
Banque	-	150		30 000 €	200 €	
TOTAL		2 500		284 636 €	114 €	

Loyer annuel (amorti)	284 636 €
Prix d'achat selon une rentabilité à 10% (284 636 X 100)/12	2 846 360 €
Valeur vénale moyenne (prix d'achats / surface totale - 2500m2)	1 139 €

Vaulx-en-Velin - Mas du Taureau - 2015

QUESTION 4 . MONTAGE

PLAN D'AFFAIRES

LOYERS DES COMMERCANTS																Total / Moyenne
	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6	n+7	n+8	n+9	n+10	n+11	n+12	n+13	n+14	
loyer annuel	286 636	286 636	286 636	303 834	303 834	303 834	322 064	322 064	322 064	341 388	341 388	341 388	361 871	361 871	361 817	4 847 325
COMPTE D'EXPLOITATION DE L'INVESTISSEUR																Total
	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6	n+7	n+8	n+9	n+10	n+11	n+12	n+13	n+14	
Produit																
Total facial des loyers annuels perçus - 5% de vacance - 5% d'impayé	257 972	257 972	257 972	273 451	273 451	273 451	289 858	289 858	289 858	307 249	307 249	307 249	325 684	325 684	325 635	4 362 593
TOTAL DES PRODUITS	257 972	257 972	257 972	273 451	273 451	273 451	289 858	289 858	289 858	307 249	307 249	307 249	325 684	325 684	325 635	4 362 593
Charge																
Remboursement du capital emprunté 2,2M€ sur 15 ans à un taux de 3,1%	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	194 976	2 924 640
Coût de gestion soit les honoraires de gestion (8% du loyer annuel)	20 638	20 638	20 638	21 876	21 876	21 876	23 189	23 189	23 189	24 580	24 580	24 580	26 055	26 055	26 051	349 007
TOTAL DES CHARGES	215 614	215 614	215 614	216 852	216 852	216 852	218 165	218 165	218 165	219 556	219 556	219 556	221 031	221 031	221 027	3 273 647
Total	42 359	42 359	42 359	56 599	56 599	56 599	71 693	71 693	71 693	87 693	87 693	87 693	104 653	104 653	104 608	1 088 945

1 088 945

Vaulx-en-Velin - Mas du Taureau - 2015

QUESTION 4 . MONTAGE

PORTAGE

PRIVÉ

vente à la découpe
soit à des commerçants exploitants
soit à des investisseurs privés

opérateur-investisseur unique

PUBLIC

collectivité locale
aménageur
SEM dédié

PUBLIC-PRIVÉ

création d'une structure ad'hoc
avec un capital libre :

- SEM dédié
- Caisse des dépôts
- enseigne alimentaire
- opérateur investisseur unique
- commerçants exploitants
- EPARECA

