

Valorisation Des Murs Commerciaux

Elle s'établit à partir de trois indicateurs

1 - L'immobilier d'habitation (résidentiel)

La Valorisation des murs commerciaux est souvent obtenue en appliquant un abattement de 40 à 50% sur la surface construite de l'immobilier résidentiel avoisinant ; le local commercial étant techniquement plus simple, et moins lumineux que celui du résidentiel. Le rendement des murs commerciaux est plus élevé que celui du résidentiel, car le risque est plus élevé. L'immobilier d'habitation est moins cher dans une rue commerçante qui est plus bruyante qu'une rue sans commerce.

2 - La qualité de la zone de chalandise

Les transports en commun, possibilités de parking, l'image de marque et la présence de commerces concurrents jouent un rôle important dans la fréquentation de la Pharmacie.

3 - Le loyer

La capacité du fonds de commerce à payer les loyers variera fortement selon les domaines d'activité : entre 1,5 % et 2 % du CA pour une pharmacie, 5 et 10 % du CA en restauration et entre 15 et 18 % du CA HT en hôtellerie. Le loyer divisé par le taux de rendement attendu des investisseurs pour des murs de ce type (actuellement 8 %) permet d'obtenir une évaluation économique du foncier commercial. Cette démarche basée sur la rentabilité économique peut être modifiée par une approche principalement patrimoniale de l'immobilier entraînant des prix plus élevés du fait d'une spéculation conjoncturelle.

4 - Une synthèse rapide d'un sujet complexe

Variables de valo	Résid.	Entrepr.
prix au m ² (Euros)	5000	2500
loyer annuel par m ²	200	200
loyer mensuel 100m ²	1667	1667
taux de capitalisation	4%	8%

Ce tableau n'est donné qu'à titre indicatif. Les valeurs peuvent varier du simple au double selon les quartiers et les localisations précises.

Voir aussi :

[26 Immobilier d'Entreprise 1980-2012](#)

[27 Immobilier d'Entreprise 1995-2012](#)

[28 Le Meilleur des Placements \(1\)](#)

[23 Zone De Chalandise](#)