

COLOMER EXPERTISES

Créé en 2007, Colomer Expertises exerce une activité centrée sur la propriété commerciale : évaluation de valeurs locatives, droit au bail, fonds de commerces, valeur vénale de murs, étude de déplafonnements, calcul d'indemnités d'éviction, d'expropriation, décomposition des valeurs suivant les normes IFRS... Ces interventions auprès d'une clientèle française et internationale portent sur l'ensemble de l'Hexagone, en centre-ville, en périphérie et en centres commerciaux. Patrick Colomer, gérant-fondateur, Expert près la Cour d'appel de Paris et Chartered Surveyor (MRICS), présente les activités de ce cabinet indépendant.

L'approche démonstrative de la valeur

M² Pouvez-vous définir Colomer Expertises ?

Patrick Colomer : Une éthique d'objectivité et de confidentialité ainsi qu'une forte technicité immobilière, économique et juridique constituent la pierre angulaire de notre activité. Nous exerçons un mono-métier, celui d'Expert. Spécialistes en propriété commerciale, nous développons une approche démonstrative de la Valeur au regard des différentes problématiques qui nous sont soumises. Dans le cadre judiciaire, un avis impartial doit pouvoir éclairer le juge et lui permettre de trancher. Dans le cadre amiable, l'appréciation de notre cabinet fournit les éléments utiles à la mise en place de la stratégie appropriée et la prise de décisions pertinentes. Notre rémunération ne dépend jamais du résultat des négociations auxquelles nous nous interdisons, d'ailleurs, de participer. Des honoraires fixes et forfaitaires, devisés pour chaque mission en fonction de son étendue et de son volume, garantissent notre indépendance et notre impartialité. Notre chiffre d'affaires est de 2,5 M€ HT dont 6 % environ pour l'activité judiciaire qui correspond à 15 % du temps passé.

M² A quel moment vous consulte-t-on et pour quels types de missions ?

P. Colomer : Notre cœur de métier porte sur l'estimation de valeurs locatives en liaison avec des questions de renouvellement de baux, ou encore de projets d'implantations commerciales. Cette activité représente deux tiers de notre chiffre d'affaires. Colomer Expertises est interrogé, en amont, soit par les bailleurs, soit par



les locataires, ou lors de procédures devant les tribunaux. L'analyse exhaustive d'un dossier et la mise en évidence de ses forces et faiblesses permet aux clients de mieux se préparer, le cas échéant, à une action judiciaire. L'expertise avant une procédure peut souvent favoriser la recherche d'un accord amiable et éviter un parcours judiciaire long, coûteux et parfois aléatoire. Dans le cas de l'implantation d'une enseigne, il peut s'agir de corroborer ou non une valeur en rapport avec une activité et un emplacement précis. Nous délivrons une information technique, notre particularité étant une bonne connaissance de la jurisprudence. Nous pouvons d'ailleurs participer à des réunions afin d'expliquer et de démontrer la valeur estimée, mais nous n'entrons pas dans un processus transactionnel. Nous nous contentons de fournir des aides objectives à la décision.

M² Comment se déroule vos interventions ?

P. Colomer : Nos clients attendent des valeurs étayées par une mise en perspective à la fois économique et juridique, tenant compte de l'emplacement, des

charges et conditions du bail, des facteurs de commercialité pour une activité donnée, des valeurs de voisinage... Un audit approfondi du bail est prépondérant car il impacte directement la valeur. Nous intervenons aussi pour des estimations de fonds de commerces ou de droit au bail, souvent à l'occasion de procédures d'éviction en fin de période locative. Certaines enseignes nous demandent aussi des valorisations

annuelles pour leurs commissaires aux comptes ou les banques.

Actuellement, deux tiers des consultations concernent des baisses de loyer demandées par des locataires auprès de leur bailleur, mais il y a toujours des déplafonnements à la hausse.

M² Pouvez-vous revenir sur la question des déplafonnements ?

P. Colomer : Les motifs de déplafonnement, qu'il s'agisse d'une révision en cours de bail ou d'un renouvellement, sont à examiner avec la plus grande attention. Ces motifs sont variés et pas toujours évidents, liés à l'évolution des sites et des facteurs locaux de commercialité, aux travaux réalisés par le locataire ou aux modifications intervenues de son fait en cours de bail : ajout d'une activité, changement de destination d'une surface de réserves ou de l'environnement... Les cas de cette nature se multiplient à l'instar des quartiers des gares du Grand Paris. Sur ce type de site, nous intervenons également dans le cadre de procédures d'expropriation de fonds de commerce ou de murs, en intégrant la spécificité des méthodes de valorisation, mais aussi le marché. ●●●

M² Qu'en est-il de l'activité d'estimation de valeur vénale de murs ?

P. Colomer : Dans ce domaine, notre champ d'activité couvre tout aussi bien le commerce que le tertiaire, l'hôtellerie ou l'habitation. Des

propriétaires de patrimoines conséquents sont régulièrement amenés à nous confier des missions pour éclairer des problématiques fiscales lors de donations ou de décès ou encore de redressement Isf. Nous avons aussi à traiter parfois de valeur vénale dans le cadre d'expropriations classiques voire d'expropriation de tréfonds. Des étrangers nous sollicitent également lors de l'acquisition de résidences - appartements ou hôtels particuliers. Concernant l'immobilier commercial, notre cabinet se tient informé de manière permanente des évolutions du marché investisseur. Cette fine connaissance des tendances de marché couplée à une maîtrise avertie des différents niveaux de valeurs locatives nous permet d'apprécier la juste valeur des actifs.

M² Quels moyens mettez-vous en œuvre pour vos expertises ?

P. Colomer : L'équipe que je dirige se compose de 12 collaborateurs dont huit experts, deux étant associés. La complexité du métier réside dans le nécessaire retraitement d'une myriade d'informations conduisant à raisonner en loyer économique et non en loyer facial tant pour les boutiques que les bureaux ou les entrepôts. Pour les boutiques, l'écart étant souvent important entre prix de marché et valeur du code de commerce qui tient compte du voisinage. Ainsi, rue d'Antibes à Cannes, le prix du marché peut s'élever à 3 000 €/m² pondéré alors que la valeur du code de commerce se situe à 1 500 €.

Autre exemple à Bordeaux, où j'ai pu apprécier une variation de 1 200 à 2 000/2 500 €/m² pondéré pour un magasin en centre-ville.

Au-delà des compétences professionnelles de l'équipe, l'expérience de tous les dossiers traités constitue un socle particulièrement précieux. C'est aussi notre meilleure carte de visite ! Parallèlement,



L'équipe Colomer Expertises

Colomer Expertises dispose d'une base de données dédiée à l'immobilier de commerce créée dès 2008 et quotidiennement mise à jour. Elle fédère les informations provenant de multiples sources ce qui suppose d'absorber quantité d'informations brutes avant de les trier et les hiérarchiser pour les restituer.

Nous apportons également de nombreuses contributions dans des supports immobiliers et juridiques ou lors de conférences. Je suis, à titre personnel, corédacteur du Dalloz Droit et Pratique des Baux Commerciaux.

M² Votre activité vous permet d'avoir un point de vue sur l'état du marché...

Pouvez-vous donner brièvement quelques aperçus sur celui-ci ?

P. Colomer : Je constate une baisse générale des valeurs avec un marché locatif à deux vitesses. Les emplacements prime enregistrent encore des augmentations.

« Nous sommes reconnus et appréciés pour notre approche démonstrative et détaillée de la valeur. »

Parmi les adresses les plus prisées : rue Saint-Honoré avec des valeurs de l'ordre de 12 000 €/m² pondéré en loyer pur, avenue Montaigne à 12 000 €/m² ou les Champs-Élysées à 18 000 €/m² reconstitué en réintégrant les droits d'entrée ou droits au bail sur le trottoir au soleil. Un second marché, largement dominant, est en baisse tant en valeur des murs qu'en location. L'importance des vacances constitue un fléau dans de nombreuses agglomérations moyennes. Le commerce de périphérie a en effet fragilisé celui du centre-ville. Actuellement, le retail park pourrait être dans une phase de bulle marquée par des rendements à la baisse en raison d'une progression des prix de vente avec simultanément des valeurs

locatives diminuées. Chaque retail park peut constituer un cas particulier. Le droit au bail a quasiment disparu dans les emplacements moyennement recherchés alors que la surenchère est fréquente sur les emplacements de prestige.

Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs telles que les participations aux travaux du locataire, occultent souvent un écart de 20 % entre le loyer facial et le loyer économique.

M² Comment voyez-vous l'évolution de votre cabinet ?

P. Colomer : Notre objectif permanent est la justesse et la fiabilité des avis délivrés à nos clients : enseignes françaises et étrangères, particuliers, family offices, foncières, propriétaires de galeries marchandes, cabinets d'avocats ...

Tout en conservant la taille actuelle permettant de garantir la bonne maîtrise de l'ensemble des opérations d'expertise et de conserver le contrôle de la société, je souhaite poursuivre la croissance du cabinet en renforçant plus encore la qualité de ses prestations. Notre augmentation de chiffre d'affaires passe

par cette politique. Nous sommes déjà reconnus et appréciés pour notre approche démonstrative et particulièrement détaillée de la valeur. Plus que le volume, nous continuerons à viser l'excellence. ■



4 rue de Castellane - 75008 Paris

Tél : + 33 (0) 1 42 55 00 07

Fax : + 33 (0) 1 45 61 10 10

www.colomerexpertises.eu