Calculer la valeur locative d’un emplacement

Pour ouvrir votre franchise, vous allez devoir trouver un emplacement et des locaux. Et quand vous allez procéder à leur recherche, vous allez devoir vous intéresser à la valeur locative des endroits visités. Et en fonction de votre projet et de vos moyens financiers, vos choix ne seront pas les mêmes.

# Qu’est-ce que la valeur locative ?

Avant de parler du calcul de la valeur locative d’un emplacement, il est important de définir clairement de quoi il s’agit.

En fait, il s’agit du prix qu’il est possible de tirer de la location d’un emplacement. Et ce prix qui est affecté à l’emplacement en question est évalué par rapport au marché. Il dépend principalement de l’emplacement en lui-même, de la ville, voire de la rue. Mais il faut savoir que cette valeur peut être variable pour une même rue en fonction de nombreux critères pouvant paraître insignifiants comme la facilité d’accès, l’ensoleillement, les parkings à disposition, etc. La valeur locative prend également en compte le droit au bail, à hauteur de 10% par an.

En bref, la valeur locative d’un emplacement c’est son prix de location à l’année qui est évalué en fonction du marché.

# Un calcul au m²

La valeur locative se calcule généralement au m² et à l’année, ce qui vous permet de comparer différents emplacements de manière très simple. Vous pourrez par exemple avoir un emplacement ayant une valeur locative de 1000€/m² et un autre ayant une valeur locative de 2000€/m². Le 1er semble donc plus intéressant financièrement que le 2e. Mais finalement s’il est 2 fois plus grand et que ses caractéristiques sont moins avantageuses pour vous, vous aurez peut-être intérêt à vous tourner vers le 2e, surtout si sa surface vous suffit.

Il faut noter que la valeur locative peut grimper très vite puisqu’elle peut atteindre les 9000€/m², enfin si l’on choisit d’ouvrir une franchise sur les Champs-Elysées à Paris, donc peu de chances que vous soyez concerné.

# Les éléments qui rentrent en compte dans le calcul

La valeur locative d’un emplacement dépend de beaucoup de critères, dont les suivants :

* La ville et son secteur ;
* la localisation dans la ville ;
* la visibilité : si l’emplacement se situe dans l’angle d’une rue, la valeur au m² sera pondérée de 25% par exemple ;
* la facilité d’accès, les possibilités de stationnement et les accès possibles par transports en commun ;
* le flux de passants ;
* l’attractivité du lieu au niveau commercial, historique, etc.
* la rareté du lieu ;
* l’utilité des m² : certains m² jugés comme non utiles pourront perdre jusqu’à 90% de leur valeur, etc.

# Le calcul de la valeur locative

La valeur locative se calcule à partir de deux éléments principaux : le loyer et le droit au bail. Pour avoir la valeur locative d’un emplacement il suffit d’ajouter le loyer à l’année à 10% du droit au bail et de diviser le tout par le nombre de mètres carrés.

Par exemple, un local de 100m² loué 10 000€ par mois et ayant un droit au bail de 50 000€ aura pour valeur locative : ((10000x12 mois)+(50000x0,1))/100 = 1250€/m²/an.