

POINT 2 / 09

Actifs Immobiliers

District One · SCI Jacimmo

Descriptif détaillé · Rent roll · Valorisations · Expertise SIIMMO Pro

PRIX ACQUISITION

10 M€

net vendeur
-2 % vs expertise

EXPERTISE SIIMMO

10,23 M€

Pascal Siino · CEIF
Valeur actualisée **12,68 M€**

LOYERS VÉRIFIÉS

887 K€

factures T2 2026
10 baux · 7 nationaux

ASSET SNAPSHOT

BÂTI	FONCIER	BÂTIMENTS	LOTS	PARKINGS	OCCUPATION
10 092	19 861	5	15	~140	88 %

ASSET THESIS

Ensemble immobilier mixte **10 092 m²** bâtis sur **19 861 m²** de foncier (7 parcelles) · 5 bâtiments · 15 lots · ZI Fontvert, Le Pontet (84130) · Façade RD 225 Avignon-Carpentras **80 000 véh/jour**. 10 baux actifs vérifiés (887 307 €/an) · 4 vacants à commercialiser (+131 K€/an potentiel). Expertise vénale SIIMMO Pro **10,23 M€** (avril 2024) · valeur actualisée sur loyers vérifiés à cap 7 % : **12,68 M€** — décote réelle > 20 % vs valeur de marché actualisée.

01 · LOCALISATION

Ensemble mixte en façade directe de la voie rapide.

ZI Fontvert · Chemin du Périgord · Le Pontet (84130). **5 bâtiments · 7 parcelles · 19 861 m² de foncier · 10 092 m² bâti.** Façade directe sur la RD 225 Avignon-Carpentras (**80 000 véhicules/jour**) au cœur de la zone commerciale Aushopping Avignon Nord.

1.1 Identification du bien

ÉLÉMENT	DÉTAIL
Vendeur	SCI Jacimmo — SIRET 353.021.801.00017
Localisation	ZI de Fontvert · Chemin du Périgord · Le Pontet (84130)
Zone commerciale	Aushopping Avignon Nord (Auchan, Ikea, Leroy Merlin, Decathlon...)
Voie rapide	RD 225 Avignon-Carpentras · ~80 000 véhicules/jour
Type d'actif	Ensemble immobilier mixte — Commerces, Bureaux, Activité
Construction	1985 et 1989 · Ossature béton · Toiture bac acier
Expertise vénale	10 230 000 € HD (SIIMMO Pro · avril 2024 · CEIF)
Prix d'acquisition	10 000 000 € net vendeur (décote ~2 % vs expertise)

1.2 Caractéristiques techniques clés

SURFACE BÂTIE 10 092 m ² SHON	FONCIER 19 861 m ² · 7 parcelles	RÉSIDUEL PLU ~700 m ² extension	STATIONNEMENT ~140 places
---	--	---	--

SITUATION URBANISTIQUE

- **PLU Zone UE** — Commerces, bureaux, artisanat, industrie (voté le 10 décembre 2020)
- **Hauteur maximale 12 m** à l'égout · emprise au sol 70 % max · limite séparative 4 m
- **Résiduel constructible ~700 m²** selon PLU — potentiel d'extension à valoriser
- **Taxe foncière 2023 : 74 584 €** — intégralement refacturée aux locataires

02 · DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

5 bâtiments, 15 lots commercialisables.

Constructions 1985 et 1989, en **bon état d'entretien général** confirmé par l'expertise SIIMMO Pro (avril 2024). Travaux de toiture du Bâtiment 2 récemment réalisés. Structure : ossature béton · façade panneaux béton · toiture bac acier.

BÂTIMENT 01 · PRINCIPAL**Commerces & Bureaux****~5 950 m²**

Locaux commerciaux RDC (~1 300 m²) + bureaux étage (~1 200 m²) + entrepôt arrière ~3 450 m² (You Jump 84) avec **2 quais nord + 1 quai sud**. Chauffage/climatisation, ascenseur PMR, escalier de secours externe. 90 places parking sud + 50 nord.

BÂTIMENT 02 · EX-NATUREX**Activité / Industrie****~2 050 m²**

RDC : local d'activité avec **3 quais de chargement**, hauteur max 10,50 m, bureau, vestiaires, salle blanche. 1^{er} étage : ~416 m² de bureaux vacants (provision travaux 80 K€). Toiture rénovée récemment.

BÂTIMENT 03**Bureaux tertiaires****~700 m²**

Locataires : **Tremplin 84 · 3ID · un lot vacant**. Usage bureau, étage avec ascenseur. Cloisons amovibles, dalles faux plafond, menuiseries aluminium double vitrage.

BÂTIMENT 04**Activité / Commerce****~960 m²**

Locataires : **Kiloutou · Centerfête**. Locaux d'activité et petit commerce. Accès direct voie rapide depuis façade sud.

BÂTIMENT 05 · BAIL À CONSTRUCTION SCI VITAL**Commerce climatisé PMR ~680 m²**

Détenu via bail à construction (loyer foncier 14 886 €/an versé à la SCI Vital). L'acquisition par rachat des parts de la SCI Vital permet de capter **l'intégralité des revenus locatifs du bâtiment, soit 120 000 €/an au total** (2 locataires commerciaux en place). Climatisé · conforme PMR.

03 · RENT ROLL

10 baux actifs, 887 307 € vérifiés T2 2026.

État locatif consolidé au T2 2026 sur base des factures vérifiées. Indexation **ILC / ILAT**, révision annuelle. **Aucun impayé constaté**. Les 7 enseignes nationales stables représentent **89 %** des revenus. 4 lots vacants (932 m²) offrent un potentiel complémentaire **+131 K€/an**.

LOCATAIRE	BÂT.	SURFACE	LOYER HT/ AN	€/M ²	STRATÉGIE
CPL Avignon (YOU JUMP 84)	1	3 250 m ²	218 075 €	67 €	Cession An 2
GIVAUDAN (ex-Naturex)	2	2 050 m ²	133 684 €	65 €	Cession An 3
SCI VITAL (rachat parts)	5	680 m ²	120 000 €	—	Cession An 3
KILOUTOU	4	630 m ²	101 861 €	162 €	Conservé
MOBALPA / Le Sarment	1	470 m ²	78 299 €	167 €	Conservé
PICARD Surgelés	1	480 m ²	73 224 €	153 €	Conservé
TREPLIN 84	3	415 m ²	58 531 €	141 €	Conservé
CENTERFÊTE	4	330 m ²	47 317 €	143 €	Conservé
Association GRAIN	2	265 m ²	28 697 €	108 €	Conservé
3ID Rénovation	3	300 m ²	27 619 €	92 €	Conservé
SOUS-TOTAL BAUX ACTIFS	—	8 870 m²	887 307 €	100 €	10 baux
Vacants (4 lots)	—	932 m ²	+131 000 €	140 €	Commercialisation An 1
TOTAL POTENTIEL	—	9 802 m²	1 018 307 €	104 €	88 % → 100 %

LOYERS RÉELS 887 K€ / an vérifiés	CHARGES 75 K€ / an	NOI AN 1 812 K€ avant dette	RENDEMENT BRUT 8,9 % réel / 10,2 % potentiel
--	---------------------------------	--	---

04 · EXPERTISE VÉNALE

SIIMMO Pro :

10,23 M€ HD

valeur vénale.

Rapport d'expertise 22 pages réalisé par **Pascal Siino** (Chambre des Experts Immobiliers de France — CEIF), mandaté par le vendeur. Visite sur site le 12 mars 2024. Conforme à la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^e éd., mars 2017)**.

4.1 Synthèse de l'expertise

MÉTHODE	RÉSULTAT	DÉTAIL
Méthode par le revenu	9 367 000 €	Capitalisation loyers mars 2024 (655 689 €) × 7 %
Méthode par comparaison	11 092 000 €	Commerces 1 500 €/m ² · bureaux 1 200 €/m ² · entrepôts 1 000 €/m ²
SYNTHÈSE · Valeur vénale	10 230 000 € HD	Moyenne des 2 méthodes — arrondie

REMARQUE IMPORTANTE · LOYERS ACTUALISÉS

Expertise sur loyers 2024 — actualisation +35 %

- L'expertise 2024 capitalise **655 689 €/an** · loyers actuels vérifiés T2 2026 : **887 307 €/an** (+35 %)
- Application du même cap rate 7 % sur loyers actualisés : valeur par le revenu **12 676 000 €**
- Acquisition à 10 000 000 € = **décote réelle > 20 %** vs valeur actualisée · cap rate implicite 8,9 % significativement au-dessus du marché Grand Avignon tertiaire (7,0-8,0 %)

4.2 Valorisation selon différents cap rates

CAP RATE	LOYERS RÉELS (887 K€)	LOYERS POTENTIELS (1 018 K€)	PLUS/MOINS-VALUE VS 10 M€
7,0 %	12 676 000 €	14 547 000 €	+2,7 / +4,5 M€
7,5 %	11 831 000 €	13 577 000 €	+1,8 / +3,6 M€
8,0 %	11 091 000 €	12 729 000 €	+1,1 / +2,7 M€
8,5 %	10 439 000 €	11 980 000 €	+0,4 / +2,0 M€
9,0 %	9 859 000 €	11 315 000 €	-0,1 / +1,3 M€
9,5 %	9 340 000 €	10 719 000 €	-0,7 / +0,7 M€

05 · COMPARABLES & BUDGET

Transactions comparables & budget global.

Comparables de transactions Grand Avignon + valeurs locatives de marché (source SIIMMO Pro) + budget global d'acquisition intégrant frais de mutation, structuration, provision travaux et fonds de roulement.

5.1 Comparables de transactions Grand Avignon

DATE	IMMEUBLE	TYPE	ADRESSE	PRIX	SURFACE
Jul. 2018	Le Saphir	Bureau neuf	Sorgues	562 000 €	333 m ²
Avr. 2020	Medipath	Activité/mixte	Le Pontet	764 000 €	483 m ²
Déc. 2018	Decor Discount	Commerce	Sorgues	1 800 000 €	1 000 m ²
—	Expertise SCI A2XE	Locaux mixtes	Le Pontet	7 880 000 €	6 004 m ²
Sep. 2017	Pink Lady	Bureau 2nde main	Av. Fontvert	870 000 €	480 m ²

5.2 Budget global d'acquisition

POSTE	MONTANT
Prix d'acquisition net vendeur	10 000 000 €
Frais de notaire & droits de mutation (7,24 %)	724 000 €
Frais d'établissement & structuration	200 000 €
Provision travaux (vacants + parties communes)	250 000 €
Fonds de roulement (FDR)	200 000 €
TOTAL EMPLOIS	11 374 000 €

PROJET DE REVALORISATION FAÇADE PRINCIPALE

- **Habillage en bardage métallique uniforme** sur toute la façade du Bâtiment 1 face à la voie rapide
- **Éclairage LED architectural** en périphérie des cellules commerciales
- **Harmonisation signalétique** des enseignes (Picard, Mobalpa, Centerfête...)
- Impact double : attractivité locative renforcée pour les vacants + revalorisation en vue des cessions

CONCLUSION

Un actif **solide** à fort potentiel de création de valeur.

Trois dimensions convergentes : **un actif bien localisé et bien construit, un rent roll vérifié avec enseignes nationales**, et **une décote structurelle** vs valeur de marché actualisée + potentiel de reversion sur renouvellements.

A

Une localisation premium (source SIIMMO Pro)

Zone **bien desservie** par le réseau routier · très bonne visibilité commerciale (voie rapide ~80 000 véh/jour) · polyvalence des surfaces (commerce, bureau, activité, entrepôt) · bonne qualité structurelle (ossature béton) · ~140 parkings · résiduel constructible ~700 m².

B

Une valorisation favorable

Prix **991 €/m² bâti** · 10 M€ vs expertise SIIMMO Pro 10,23 M€ · valeur actualisée par le revenu **12,68 M€** (cap 7 % sur loyers 887 K€) · décote réelle > **20 %** vs valeur actualisée · plus-value latente **+1,3 à 2,7 M€**.

C

Des leviers de création de valeur identifiés

+131 K€/an sur vacants commercialisation An 1 · reversion sur baux renouvelés · projet réhabillage façade pour attractivité locative renforcée · **3 lots à plus-value** identifiés pour cessions An 2-3 (You Jump, Givaudan, SCI Vital).

Data Room niveau 2 · pièces disponibles

Documents complémentaires (due diligence)

- Rapport d'expertise **SIIMMO Pro complet** (22 pages, avril 2024)
- Copies des **10 baux commerciaux** + bail à construction SCI Vital
- Diagnostics techniques (DPE, amiante, plomb, termites, ERNMT)
- Plans cadastraux, PLU zone UE, relevés taxe foncière
- **Azel Belkadi** — azel.belkadi@gmail.com · promesse notariée sur demande