

Principe - La pondération des surfaces de commerce permet de ramener à une unité de base, le «mètre carré pondéré», la valeur locative d'un magasin. Elle autorise la comparaison avec d'autres dans une même rue ou dans des rues équivalentes.

Le comité - Le Comité pour la Pondération (Cp) est formé par quatre majors internationaux de l'immobilier : Atisreal, Cushman&Wakefield, CB Richard Ellis et Jones Lang LaSalle. Il a mis au point la première Méthode en 1998 et l'a révisée en 2000.

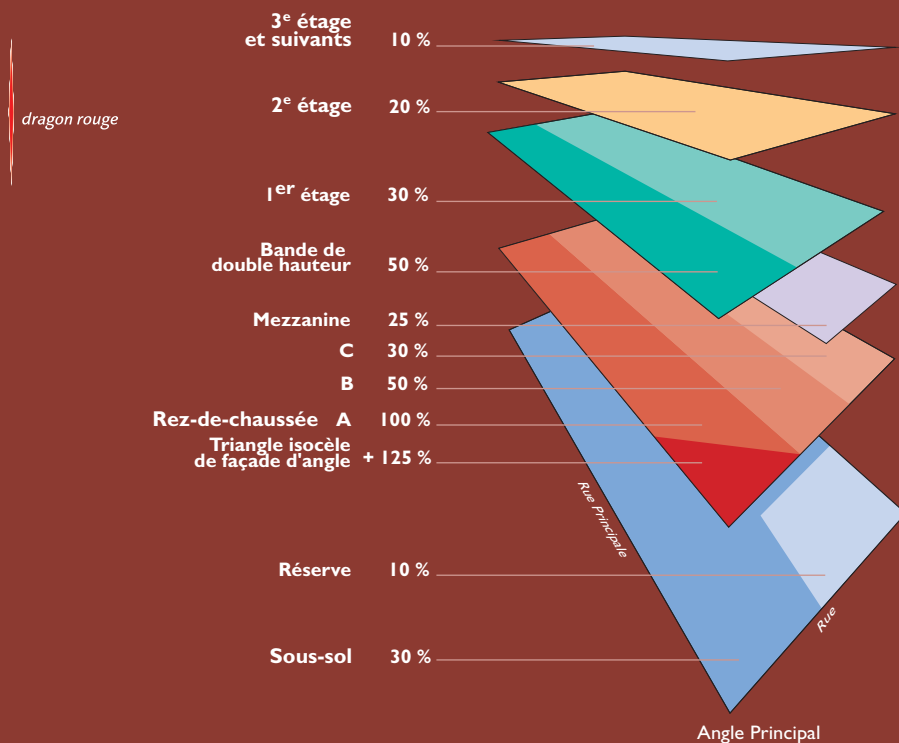
Périmètre - La présente Méthode s'applique aux locaux isolés de centre-ville et de périphérie. Elle exclut les centres commerciaux. Elle considère des surfaces simples et permet, par extension, d'interpréter les plus complexes. Il ne s'agit pas d'une loi mais d'une règle d'usage employée par les opérateurs de commerce et d'immobilier de commerce.

METHODE DE CENTRE-VILLE

- **Rez-de-chaussée** : les 10 premiers mètres à partir de la façade sont comptés à 100 % (zone A), les 10 m suivants à 50 %, les 10 autres à 30 %, le reste étant uniformément pondéré à 20 %. Lorsque la façade est égale ou inférieure à 5 m, la zone A ne prend en compte que les 7,5 premiers mètres.
- **Sous-sol** : à condition qu'elle soit commercialement exploitable, la surface est pondérée à 30 %.
- **Premier étage** : la surface est pondérée à 30 %. Si l'étage double la hauteur de la façade du rez-de-chaussée, les 5 premiers mètres sur rue peuvent être pondérés à 50 % («bande de double hauteur»).
- **Deuxième étage** : la surface est pondérée à 20 %.
- **Troisième étage et suivants** : la surface est pondérée à 10 %.
- **Mezzanine** : à condition qu'elle soit commercialement exploitable, la surface est pondérée à 25 %.
- **Réserves et locaux techniques** : la surface est pondérée à 10 %.
- **Magasin d'angle** : la surface du triangle formé par les deux façades est pondérée à 125 % dans la limite d'un côté de 5 m.

METHODE DE PERIPHERIE

- **Rez-de-chaussée** : la surface est pondérée à 100 %.
- **Réserves et locaux techniques** : la surface est pondérée à 10 %.



Principle - Weighting of retail areas makes it possible to analyse the rental value of a shop according to a basic standard, the "weighted square metre." This makes it possible to compare it with other units in the same street or in equivalent locations.

The committee - The Weighting Committee (Cwp) consists of four major international property operators: Atisreal, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis and Jones Lang LaSalle. The Committee prepared the first Method in 1998 and revised it in 2000.

Definition - This Method applies to individual retail units in town-centre and suburban locations. It does not apply to shopping centres. It deals with straightforward areas and, by extension, makes it possible to analyse more complex units. This is not a law, but rather a practical rule used by retailers and property professionals.

TOWN CENTRE METHOD

- **Ground Floor:** the first 10 metres from the façade are weighted as 100 % (zone A), the next 10 metres as 50 %, the next 10 metres as 30 % and the remainder uniformly weighted as 20 %. If the façade is equal to or less than 5 metres in width, zone A covers only the first 7.5 metres.
- **Basement:** provided it can be used for retail purposes, the area is weighted as 30%.
- **First Floor:** the area is weighted as 30 %. If the upper floor doubles the height of the ground-floor façade, the first 5 metres overlooking the street may be weighted as 50 % ("double height area").
- **Second Floor:** the area is weighted as 20 %.
- **Third Floor and above:** the area is weighted as 10 %.
- **Mezzanine:** provided it can be used for retail purposes, the area is weighted as 25 %.
- **Stores and technical areas:** the area is weighted as 10 %.
- **Corner unit (return frontage):** the area of the triangle formed by the two façades is weighted as 125 %, up to a maximum length of 5 metres on one side.

SUBURBAN METHOD

- **Ground Floor:** the area is weighted as 100 %.
- **Stores and technical areas:** the area is weighted as 10 %.

600 M² BRUTS = 220 M² PONDERES

Exemple : un magasin de 600 m² ouvrant sur 10 m de façade avec un rez-de-chaussée de 150 m², un sous-sol de 100 m², trois étages de 100 m² chacun et une réserve de 50 m².

- **Rez-de-chaussée zone A :** 10 m de largeur de façade x 10 m de profondeur = 100 m² pondérés ;
- zone B :** 10 m de largeur x 5 m de profondeur = 50 m² x 0,50 = 25 m² pondérés
- **Sous-sol :** 100 m² x 0,30 = 30 m² pondérés
- **Premier étage :** 100 m² x 0,30 = 30 m² pondérés
- **Deuxième étage :** 100 m² x 0,20 = 20 m² pondérés
- **Troisième étage :** 100 m² x 0,10 = 10 m² pondérés
- **Réserve :** 50 m² x 0,10 = 5 m² pondérés

Total : 30 m² (sous-sol) + 100 m² (rez-de-chaussée zone A) + 25 m² (rez-de-chaussée zone B) + 30 m² (premier étage) + 20 m² (deuxième étage) + 10 m² (troisième étage) + 5 m² (réserve) = 220 m² pondérés

600 M² GROSS = 220 M² WEIGHTED

Example: a shop covering 600 m² with a 10 metre façade, having a ground floor of 150 m², a basement of 100 m², three upper floors of 100 m² each and a store of 50 m².

- **Ground floor zone A:** 10 m width along façade x 10 m depth = 100 m² weighted;
- zone B:** 10 m width x 5 m depth = 50 m² x 0.5 = 25 m² weighted
- **Basement:** 100 m² x 0.3 = 30 m² weighted
- **First floor:** 100 m² x 0.3 = 30 m² weighted
- **Second floor:** 100 m² x 0.2 = 20 m² weighted
- **Third floor:** 100 m² x 0.1 = 10 m² weighted
- **Store:** 50 m² x 0.1 = 5 m² weighted

Total : 30 m² (basement) + 100 m² (ground floor zone A) + 25 m² (ground floor zone B) + 30 m² (first floor) + 20 m² (second floor) + 10 m² (third floor) + 5 m² (store) = 220 m² weighted