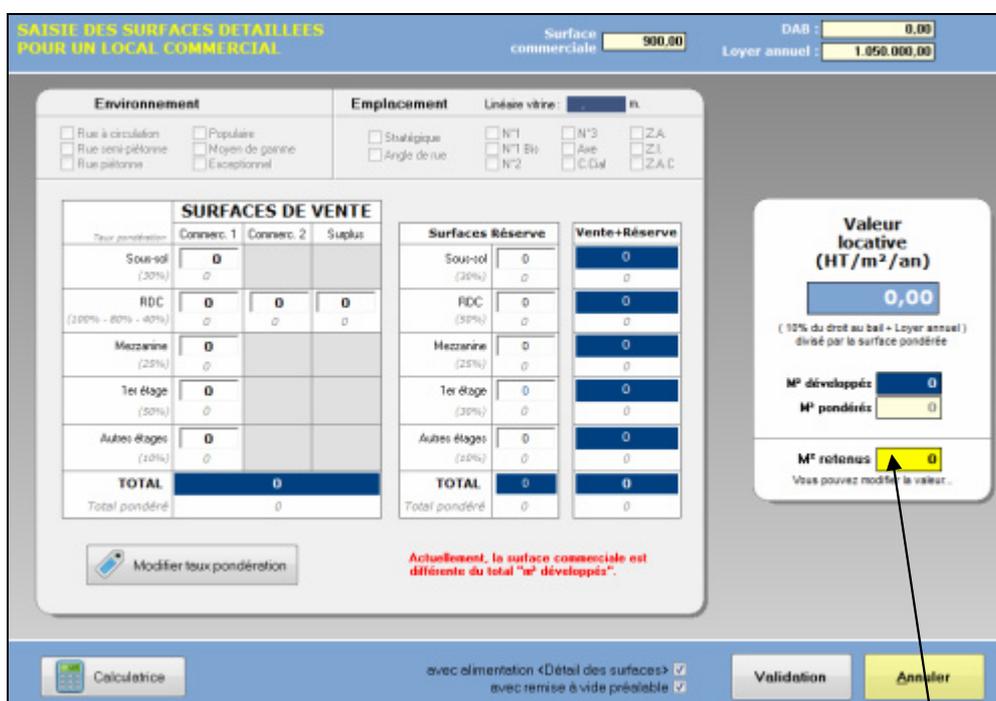


## Généralités

Sur l'écran de visualisation des produits, si vous êtes en saisie modification d'un local de type « Commerce », vous pouvez gérer les surfaces pondérées en cliquant sur le bouton suivant :

Surfaces pondérées,  
valeur locative

L'écran ci-dessous s'affiche.



**SAISIE DES SURFACES DÉTAILLÉES POUR UN LOCAL COMMERCIAL**

Surface commerciale: **900,00**      DAB: **0,00**  
Loyer annuel: **1.050.000,00**

**Environnement**

Rue à circulation     Populaire  
 Rue sens piétonne     Moyen de garage  
 Rue piétonne         Exceptionnel

**Emplacement**      Linéaire vitrine: **0** m

Stratégique     N°1     N°3     Z.A.  
 Angle de rue     N°1 Bis     Ass.     Z.I.  
 N°2                 C. Def.     Z.A.C.

SURFACES DE VENTE			
Type pondération	Commerc. 1	Commerc. 2	Supplus
Sous-sol (30%)	0		
RDC (20% - 80% - 40%)	0	0	0
Mezzanine (25%)	0		
1er étage (50%)	0		
Autres étages (10%)	0		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>		
Total pondéré	0		

Surfaces Réserve		Vente+Réserve	
Sous-sol (20%)	0	0	0
RDC (50%)	0	0	0
Mezzanine (25%)	0	0	0
1er étage (30%)	0	0	0
Autres étages (20%)	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total pondéré	0		

**Valeur locative (HT/m²/an)**

**0,00**

( 10% du droit au bail + Loyer annuel )  
divisé par la surface pondérée

M² développés: **0**

M² pondérés: **0**

M² retenus: **0**

Vous pouvez modifier la valeur.

Actuellement, la surface commerciale est différente du total "m² développés".

Modifier leur pondération

avec élémentation «Détail des surfaces»   
avec remise à vide préalable

Calculatrice      Validation      Annuler

Dans la partie supérieure de l'écran, le programme affiche la surface commerciale saisie auparavant, le DAB et le loyer annuel.

En dessous, deux encarts rappellent les informations relatives à l'environnement et à l'emplacement du local.

La partie centrale est utilisée pour saisir les surfaces de vente et les surfaces de réserve. A chaque fois que vous saisissez une valeur, le programme recalcule automatiquement la valeur locative, les m<sup>2</sup> développés et les m<sup>2</sup> pondérés.

Enfin, il est possible de modifier la valeur obtenue dans le champ "m<sup>2</sup> retenus (fond jaune)", en fonction de critères personnels.

**Saisie des surfaces de vente**

Remplissez les cases ci-dessous :

Taux pondération	SURFACES DE VENTE			Surfaces Réserve		Vente+Réserve
	Commerc. 1	Commerc. 2	Surplus			
Sous-sol (30%)	<b>50</b> 15			Sous-sol (30%)	<b>0</b> 0	<b>50</b> 15
RDC (100% - 80% - 40%)	<b>450</b> 450	<b>200</b> 160	<b>50</b> 20	RDC (50%)	<b>0</b> 0	<b>700</b> 630
Mezzanine (25%)	<b>0</b> 0			Mezzanine (25%)	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
1er étage (50%)	<b>150</b> 75			1er étage (30%)	<b>0</b> 0	<b>150</b> 75
Autres étages (10%)	<b>0</b> 0			Autres étages (10%)	<b>0</b> 0	<b>0</b> 0
<b>TOTAL</b> Total pondéré	<b>900</b> 720			<b>TOTAL</b> Total pondéré	<b>0</b> 0	<b>900</b> 720

Notez que pour le rez-de-chaussée, vous disposez de 3 champs afin de saisir les superficies situées en « **zone de commercialité 1** », « **zone de commercialité 2** » et « **surplus** », zones pour lesquelles le taux de pondération est différent.

Avant de cliquer sur « **Validation** », cochez ou décochez les cases « **Alimentez le détail des surfaces** » et « **Remise à vide préalable** », selon que vous souhaitez ou non alimenter le bloc-notes « **Détail des surfaces** ».

Exemple de l'intégration des « **Détails des surfaces** » dans le bloc-notes :

**Valeur locative  
(HT/m<sup>2</sup>/an)**

**1.458,33**

( 10% du droit au bail + Loyer annuel )  
divisé par la surface pondérée

**M<sup>2</sup> développés** **900**

**M<sup>2</sup> pondérés** **720**

---

**M<sup>2</sup> retenus** **720**

Vous pouvez modifier la valeur...

Détail des surfaces

RDC (Surface vente) : 700 m<sup>2</sup> (450 m<sup>2</sup>/C1, 200 m<sup>2</sup>/C2 et 50 m<sup>2</sup>/surplus)

1er étage (Surface Vente) : 150 m<sup>2</sup>

Sous-Sol (Surface Vente) : 50 m<sup>2</sup>

Surfaces développées : 900 m<sup>2</sup>

Surfaces totales pondérées : 720 m<sup>2</sup>

Valeur locative : 1.458 € HT/m<sup>2</sup>/an environ

Une fois rempli, vous pouvez bien évidemment modifier le bloc-notes en supprimant les informations que vous ne souhaitez pas voir apparaître (ce bloc-notes étant édité sur la « **fiche produit** » réservée aux clients).

### Modification des taux de pondération

Cliquez sur le bouton ci-dessous pour procéder à la saisie de vos propres taux de pondération. Ils seront mémorisés et utilisés pour tous les calculs.



L'écran suivant s'affiche :

**Saisissez ci-dessous les taux de pondération à utiliser sous la forme x,xx**  
*Exemple : Pour un taux de pondération de 50%, saisir 0,50*  
*Exemple : Pour un taux de pondération de 20%, saisir 0,20*  
*Exemple : Pour un taux de pondération de 100%, saisir 1,00*

	SURFACES DE VENTE				Surfaces Réserve
	Commerc. 1	Commerc. 2	Surplus		
Sous-sol	0,30			Sous-sol	0,30
RDC	1,00	0,80	0,40	RDC	0,50
Mezzanine	0,25			Mezzanine	0,25
1er étage	0,50			1er étage	0,30
Autres étages	0,10			Autres étages	0,10

 **Modifier les taux puis valider en cliquant sur le bouton ci-dessous.**  
**ATTENTION : Les valeurs locatives déjà dans le système ne sont pas recalculées.**

**Validation**

Renseignez les zones ci-dessus puis validez en cliquant sur le bouton « **Validation** ».