

P. Colomer : "Je travaille sur un moyen de quantifier la baisse des valeurs locatives à partir des flux de personnes"

Posté le 29-04-2020

[LinkedIn](#)

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[Email](#)

[Imprimer](#)

Get Notifications



Patrick Colomer (©D.R.)

La crise actuelle aura nécessairement un impact sur les valeurs locatives. Patrick Colomer, dirigeant de Colomer Expertises, livre à Décideurs son analyse sur le sujet et détaille sa lecture de la situation. Interview détonnante.

Décideurs. Quel est l'impact à date de la crise sanitaire et du confinement sur votre activité ?

Patrick Colomer. Nous n'avons quasiment plus d'activité car les bailleurs et les locataires sont concentrés sur le paiement ou non des loyers pendant la période de confinement et attendent de voir l'évolution des valeurs locatives lors du déconfinement. Sur ce dernier point, tous les acteurs anticipent une baisse mais reste à savoir quelle en sera l'ampleur. L'attente prévaut également sur les valeurs vénales. Dans les dossiers pour lesquels nous avons été consultés ces dernières semaines, les clients nous ont finalement demandé de rendre nos expertises en septembre voire en octobre. Je suis en train de travailler sur un moyen de quantifier la baisse des valeurs locatives à partir des flux de personnes qui passe devant les locaux commerciaux. Dans ce cadre, la start-

up Mytraffic développe pour mon compte un produit surmesure qui qualifiera ces flux et me permettra, in fine, d'extrapoler la baisse des valeurs locatives dans l'attente d'avoir les éléments de comparaison nécessaires pour acter la diminution définitive.

La solidarité est le leitmotiv des professionnels de l'immobilier depuis le début du confinement. Comment cela se matérialise-t-il au sein de votre activité ?

Pendant les grèves de décembre et janvier, nous nous sommes équipés pour travailler à distance. Nous avons donc pu poursuivre notre activité lors du début du confinement. Nous avons traité les dossiers en cours et avons rendu les expertises urgentes sous réserve des visites qui interviendront après le déconfinement. Depuis, le nombre de dossiers traités au sein du cabinet a été divisé par 15. J'ai donc dû mettre mes collaborateurs en chômage partiel en avril.

Quel regard portez-vous sur l'action du gouvernement français dans cette situation de crise sanitaire ?

Le gouvernement aurait pu éviter la catastrophe économique que nous connaissons aujourd'hui. Dans d'autres pays également touchés par la pandémie, des mesures comme le port du masque et le confinement en fonction des tranches d'âges ont été prises. Résultat : le nombre de morts à l'échelle de la population est moins élevé que chez nous. Cela a permis d'éviter la destruction de l'économie que l'on connaît, celle-ci étant à l'arrêt. Nous risquons de mourir guéris si la saignée dure trop longtemps... Le gouvernement pourrait déclarer l'état de catastrophe naturelle sanitaire, ce qui permettrait de faire jouer les assurances pour le paiement des loyers et pour assumer les pertes d'exploitation. Enfin, la nomination d'une médiatrice pour conduire les échanges entre bailleurs et locataires est une bonne chose afin de favoriser le dialogue entre ces acteurs. Mais il aurait mieux valu nommer une personne spécialiste du monde économique plutôt qu'une énarque.

Comment analysez-vous les tensions actuelles entre bailleurs et locataires ?

Je travaille autant pour les locataires que pour les bailleurs, le rôle de l'expert étant informatif. Ces derniers commencent à m'appeler pour m'interroger sur l'attitude à adopter sur la baisse des valeurs locatives après le déconfinement. Pendant la période de fermeture liée au confinement, l'attitude à adopter dépend du niveau du loyer par rapport à la valeur locative : s'il lui correspond, les bailleurs ont intérêt à accompagner leurs locataires, mais s'il est inférieur, le bailleur peut négocier une contrepartie, par exemple l'obtention de la valeur locative lors du prochain renouvellement. La solidarité ne doit pas empêcher la défense de ses intérêts. Il convient cependant de préciser que les acteurs de l'immobilier de commerce pensent tous qu'il y aura une baisse des valeurs locatives, seul son quantum n'est pas prévisible. En Asie la fréquentation des boutiques après le déconfinement est en baisse significative. Toutefois, dans l'hypothèse d'un scénario de reprise de l'inflation, seuls les loyers des baux qui prévoient la valeur locative ne décrocheront pas.

Si les bailleurs annulent les loyers de leurs locataires pendant un trimestre cette année, comme les incite à le faire le gouvernement, cela représente 25 %, ce qui équivaut à une anticipation de la baisse des valeurs locatives si elle est limitée à 20 à 30 % dans les prochains mois.

Sur la période post déconfinement, les locataires voudront acter la baisse des valeurs locatives. Il existe deux possibilités pour faire baisser une valeur locative en cours de bail : la modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une diminution de plus de 10 % de la valeur locative, et la variation de plus de 25% du loyer lorsque le bail comprend une clause d'échelle mobile. Dans le contexte du déconfinement, nous pensons que nombre de locataires remettront leurs clés aux bailleurs et que les cellules libérées seront recommercialisées à des valeurs inférieures. Un arrêt de la Cour de cassation du 26 septembre 2001 a considéré que la fermeture de boutiques accompagnée de la baisse de la valeur locative constituait une modification matérielle des locaux de commercialité. Cela rendra recevable les demandes de révision des valeurs locatives en cours de bail, avec cependant l'inconvénient d'un délai de procédure de 2 à 3 ans. Il convient de rappeler cependant qu'avant la crise sanitaire, plus le risque de vacance était élevé, plus les bailleurs négociaient hors cadre juridique. La variation de plus de 25 % pourrait être atteinte en cas de reprise de l'inflation, qui rendrait la baisse recevable dans tous les secteurs pour les baux comprenant une clause d'indexation.

Comment préparez-vous le déconfinement ?

Nous allons continuer à télétravailler et à limiter notre présence au bureau. Nous avons acheté les masques et produits nécessaires pour équiper les collaborateurs. Concernant les visites obligatoires dans le cadre des expertises, nous essaierons de les organiser en dehors des heures d'ouvertures des locaux ou pendant les périodes creuses afin de limiter au maximum les contacts.

Dans quelle mesure cette crise sanitaire pourrait faire évoluer à moyen terme votre stratégie et les grands principes de fonctionnement de l'immobilier selon vous ?

Le 11 mai sera la date du début du déconfinement. Mais tant que le virus n'aura pas disparu ou un vaccin trouvé, nous ne pourrons plus vivre comme avant. Ce sera un facteur de baisse significative tant des valeurs locatives, que des fonds de commerce et des murs. La valeur vénale sera encore plus impactée si les banques ne financent plus l'immobilier. Actuellement, elles ne consentent plus aucun crédit et traitent seulement les dossiers en cours. En tant qu'observateur du marché, nous allons surveiller les tendances qui vont se dégager à partir de septembre, mois marquant le début de l'année immobilière. La crise sanitaire a provoqué une crise économique qui risque de dégénérer en crise sociale. Je redoute l'ouverture d'un cycle de baisse relativement rapide comme celui que nous avons connu pendant cinq ans après la guerre du Golfe. Je ne pense pas que l'immobilier tertiaire souffrira fortement car je n'anticipe pas une généralisation du « tout » télétravail compte tenu des limites de cette pratique en matière de rendement, laquelle a été constatée lors de la période de confinement. Les locaux d'activités et les actifs logistiques devraient résister eux aussi. Par contre, des heures sombres attendent l'immobilier de commerce. La limitation des flux, notamment dans les centres commerciaux, aura un impact sur le chiffre d'affaires des commerçants donc sur les loyers. L'idée de passer sur un modèle unique de loyers variables n'est cependant pas réaliste car contraire au principe de la valeur locative du Code du commerce, et ne sécurise pas les investissements.

Propos recueillis par François Perrigault (@fperrigault)

Vous avez apprécié cet article ? Likez Magazine Décideurs sur Facebook !

J'aime 2,4 K

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DU DOSSIER L'IMPACT DU COVID-19 SUR LA FABRIQUE DE LA VILLE



Get Notifications

Sommaire

- V. Carreau (Comet Meetings) : "Si les équipes sortent démotivées, la machine ne repartira pas"
- R. Garrigoux (Bluebird Immobilier) : "Cet arrêt sur image forcé va ramener de la sérénité au sein des acteurs immobiliers"
- L. Leprévost (Groupe Babylone) : "Les loyers doivent être annulés et garantis par l'Etat auprès des bailleurs dans certains cas"
- C. Murciani (Acofi Gestion) : "Notre solidarité s'exprime notamment envers nos emprunteurs"
- L. Camilli (Clearwater International) : "Les fonds de garantie thématiques constituent une solution intéressante"
- C. Lamaud : "Les investisseurs comme Anaxago doivent être présents dans les bons et les mauvais moments"
- C. Journo-Baur (Wishibam) : "Notre solution est d'utilité publique dans cette situation de crise sanitaire"
- B. Heurteux (HBS-Research) : "Des associations entre start-up devront être réalisées"
- A. Emery : "La RICS va poursuivre ce qui a été initié depuis un an en France"

[Lire plus d'actualités](#)