

LE COVID, L'EXPERT ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Pascal Jacquot

Avocat au barreau de Paris

Mathieu Lapandry

Expert immobilier, certifié REV par TEGOVA, membre de la Compagnie nationale des experts de justice immobiliers, de la Compagnie nationale des experts immobiliers, et du Conseil national des centres commerciaux

Même si elle s'arrête un jour, la crise sanitaire aura modifié en profondeur le marché immobilier, que ce soit en logements, en bureaux ou en commerces. Déjà fragilisé par de trop nombreuses fractures et inégalités, notre pays vit une véritable mutation accélérée, dont les acteurs, notamment judiciaires, n'ont pas pris l'entière mesure. Il est vrai qu'ils ne sont guère aidés par des règles de droit et des usages dont l'obsolescence devient de plus en plus manifeste.

« L'immobilier est au cœur de presque toutes les entreprises et est certainement au cœur de la richesse de la plupart des gens. » (Donald Trump)

Avant la pandémie de covid-19, la France était déjà le seul pays de l'OCDE à ne recenser que 30 % de sa population dans des métropoles, alors que ses grandes villes sont pourtant à l'origine de 81 % de sa croissance, soit bien davantage que dans les autres pays occidentaux. Cette fracture territoriale s'est encore accrue depuis, car la crise sanitaire, tout en laissant de côté le monde rural, a accéléré la numérisation des populations urbaines et relativement fortunées, lesquelles ont changé leur manière de travailler avec le télétravail, de consommer avec les livraisons à domicile, et d'habiter avec la quête d'espace et de verdure.

■ La révolution du télétravail

Les confinements successifs ont permis aux organisations d'expérimenter un télétravail à 100 % qui s'est révélé globalement efficace, en sauvegardant plus de 10 % de notre PIB.

Certes, à la fin de l'été 2020, 10 % seulement des 28 millions d'actifs étaient encore en télétravail, alors qu'ils étaient 25 % en avril 2020. Mais un an plus tard, ils étaient à nouveau 22 % avec la multiplicité des accords d'entreprises, de sorte que le mouvement apparaît aujourd'hui irréversible, même s'il ne touche que les « cols blancs » et non les « cols bleus ». Surtout, le télétravail a amené près d'un actif sur deux à s'interroger sur le sens de son emploi et le rapport à son entreprise. En effet, le bureau n'est plus perçu comme un lieu de production, mais est devenu l'élément fédérateur des salariés, par contraste avec le manque de socialisation du travail à domicile. Le bureau individuel fait place au « flex office », aux lieux collaboratifs et aux salles de réunion, avec une multiplication des services.

ÉCONOMIE	FORMATS	LOCATIF
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consommation repart à la hausse grâce au déconfinement. ▪ Mais ce scénario est entouré d'importantes incertitudes, à l'échelle nationale comme au plan international du fait d'un environnement sanitaire incertain et d'une inflation grimpanche. ▪ La fréquentation touristique étrangère reste peu dynamique. En revanche, une fréquentation franco-française a repris de l'élan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les nouvelles attentes des consommateurs, alliées à la révolution numérique, offrent de belles opportunités et permettent de renouveler l'offre commerciale. ▪ Les enseignes multiplient les tests pour répondre à l'essoufflement de certains formats traditionnels. Les enseignes n'ayant pas opté pour le numérique ont beaucoup plus de difficultés à maintenir un CA. ▪ Parmi les formats qui impriment leurs marques sur le marché immobilier des commerces : les concepts urbains de nouvelles enseignes de périphérie, les boutiques de marques et les boutiques de pure players. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'effervescence des rives droites et des rives gauches de Paris ne font plus l'actualité parisienne. ▪ Au contraire, les enseignes emblématiques désertent les artères de renom. ▪ Les modalités contractuelles de fixation du loyer de renouvellement comme la baisse des valeurs locatives font disparaître le droit au bail sur la plupart des artères.



NOUVELLE(S) VIE(S) FRANÇAISES

La crise sanitaire a profondément bouleversé nos vies, et certains Français ont choisi d'opérer des changements plus ou moins radicaux dans leur quotidien.

Qu'elles aient été accélérées ou déclenchées par la crise sanitaire qui les a fait réfléchir, des millions de français ont pris des décisions afin de vivre autrement...

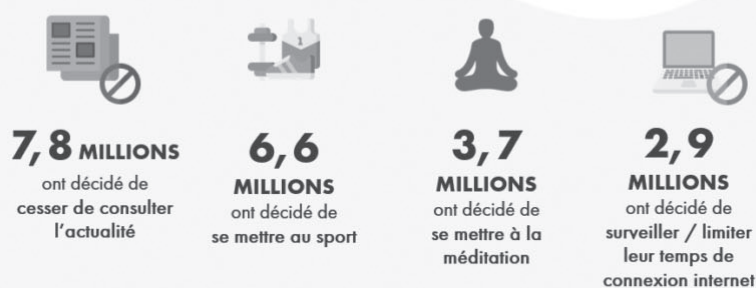
CHANGER DE VIE



CONSOMMER AUTREMENT



SE RECENTRER



Chiffres extrapolés à partir de données d'enquête L'ObSoCo, mai 2021
©LObSoCo All rights reserved. | www.lobso.co

Qui, pourquoi, où et comment... ?
Quelles autres décisions radicales les Français
ont-ils prises, mises en œuvre et de quelle manière... ?
Quels impacts sur votre activité ?
Pour en savoir plus, souscrivez à notre vaste enquête « Nouvelle(s)
Vie(s) » réalisée auprès de 4 000 Français

Les graphiques 1 et 2 (V. page 187) prouvent l'essor exceptionnel du télétravail.

■ L'embellie du logement

Mais le télétravail n'a pas affecté que le bureau ; il a aussi bousculé le marché du logement. En septembre 2020, les changements de domicile des actifs ont crû de 126 % par rapport à septembre 2019 et cette croissance était encore de + 40 % en septembre 2021 (baromètre LinkedIn). En conséquence, les ventes de logements anciens, pourtant au plus haut avant la crise sanitaire, ont battu tous les records avec 1 150 000 transactions entre juin 2021 et juin 2020 (*Les Échos*, 9 sept. 2021). Même les ventes de logements neufs ont crû de plus de 25 % pour les maisons individuelles et près de 10 % pour les logements collectifs, portés par l'appétit des investisseurs (l'écart de rendement avec les bureaux n'est plus aujourd'hui que de 0,5 % alors qu'il était de plus de 1,5 % avant le covid) et surtout par l'explosion du marché des résidences anciennement secondaires, mais dorénavant aussi principales, grâce au télétravail. Cette embellie risque toutefois d'être temporaire. Déjà parce que les permis de construire, totalement arrêtés durant de longs mois en 2020, n'ont pas rattrapé leur retard et restent, de toute manière, très insuffisants pour couvrir la demande. Mais aussi parce que les recherches de logement ont chuté de 37 % entre septembre 2021 et septembre 2020, alors qu'elles avaient crû de 48 % l'année précédente (source PAP) (V. graphiques 3 et 4, page 188).

La carte (V. page 189) montre une destruction de l'emploi inégale dans des zones déjà touchées avant le covid :

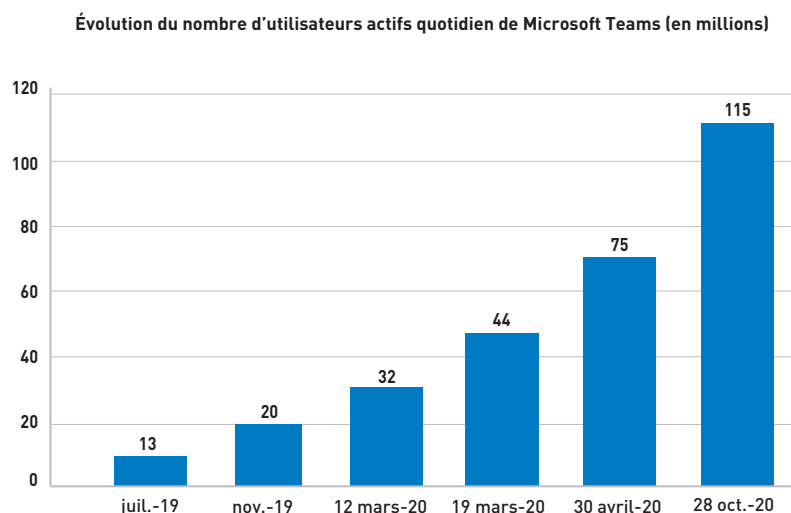
- les zones touristiques sont particulièrement touchées avec la fermeture de l'hôtellerie, des stations balnéaires sur le pourtour méditerranéen ou sur l'arc normand, ou les stations de ski par exemple ;
- le nord et l'ouest de la France, moins touchés par la destruction de l'emploi, où les industries ont continué de produire ;
- Paris, où les commerces et les sièges sociaux ont fermé massivement ainsi que les *retails parks* et les centres commerciaux.

■ La résilience du commerce

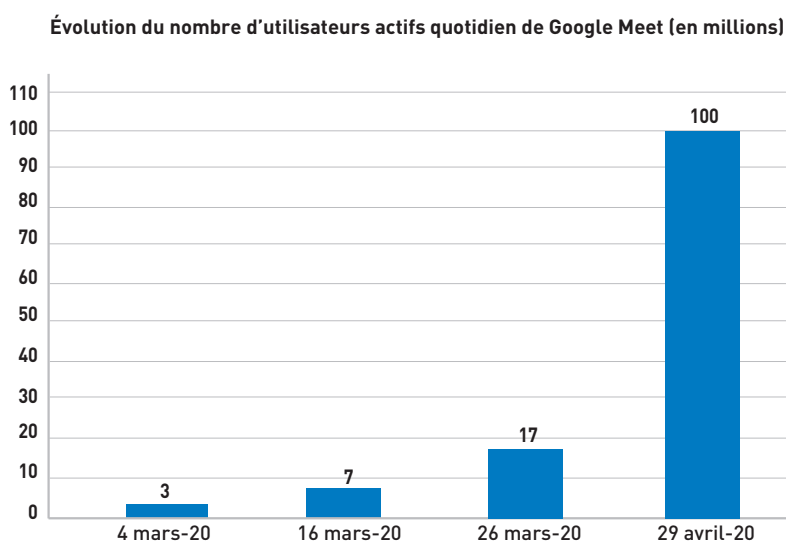
Enfin, le télétravail et la disparition des touristes ont bouleversé les flux des chalandes pour les commerces des métropoles. Paris s'est vidé de 450 000 personnes et 84 % des habitants des grandes villes rêvent de les quitter, d'où la croissance de la vacance commerciale qui atteint 11 % des commerces à Paris et en centres commerciaux. Les mesures de confinement, mais aussi la peur d'être contaminé ont eu raison des visites en magasins pendant un long moment et ont orienté les consommateurs vers le commerce en ligne, qui a bondi de plus de 30 % pour représenter près d'un quart du commerce total.

À l'opposé, les ouvertures des commerces physiques ont chuté de 42 % en 2020 et même de 49 % pour les centres commerciaux. Ces derniers, bâtis sur

■ Graphique 1 : l'outil numérique « Microsoft Teams »



■ Graphique 2 : l'outil numérique « GOOGLE MEET »



Nouveaux usages

+	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Liquidités disponibles ■ Rareté accrue des emplacements (gel des implantations) ■ Mode de valorisation des actifs (vacance indifférente) ■ Durée du bail 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baisse des flux ■ Baisse de la demande ■ Développement de la vacance ■ Nouveaux usages (moins de surface, plus logistique, moins vente)

au moins une « locomotive » alimentaire et sur le secteur du prêt-à-porter, n'ont assurément plus la même force d'attraction. Toutefois, ils sont en train de se réinventer, comme d'ailleurs tout le commerce (V. graphique 5, page 189).

En effet, les magasins mettent de plus en plus en avant leurs qualités que l'on ne saurait retrouver sur Internet. Tout d'abord, ils permettent d'essayer le produit (d'où l'essor en leur sein de showrooms et autres *corners*). Ensuite, le produit peut être rapporté chez soi immédiatement, conjugué avec l'avantage du numérique (*click and collect*). Enfin, la boutique reste le lieu idéal pour découvrir de nouveaux produits (comme le montre le développement des boutiques éphémères ou des bornes interactives), voire pour servir de petits « entrepôts » permettant la livraison du fameux dernier kilomètre (avec la naissance critiquée des *dark kitchen* et autres *dark stores*).

La vraie question n'est donc pas la disparition du commerce physique, mais celle du maintien de loyers aussi élevés avec ces nouveaux usages (V. ci-dessous).

■ La constance de la règle de droit

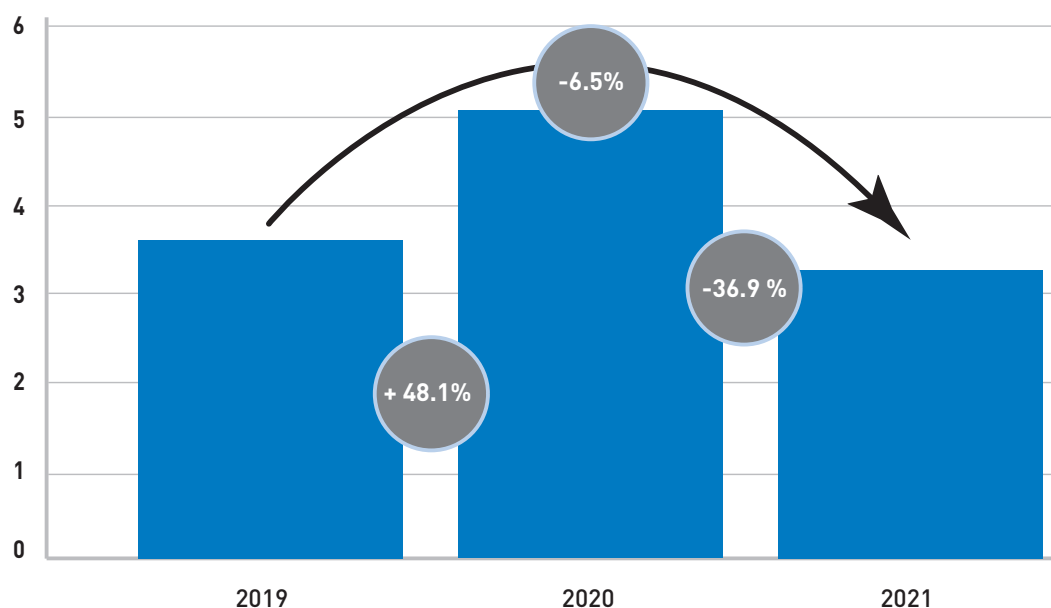
Cette tension sur les loyers est symptomatique du décalage croissant entre les attentes des enseignes, qui cherchent des économies pour développer l'omnicanal, seul à même de compenser la perte de chiffre d'affaires de leurs points de vente, et la volonté des bailleurs d'au moins maintenir si ce n'est d'augmenter leurs revenus locatifs. Il s'ensuit l'apparition d'un contentieux de plus en plus fourni, bien sûr autour de la question de l'exigibilité des loyers durant le confinement, mais pas seulement. Ainsi, tout récemment, des preneurs ont tenté d'obtenir, de manière permanente, une révision à la baisse de leurs loyers commerciaux, le premier en faisant état de la vacance, et les seconds d'une étude des flux et du marché local par un expert amiable renommé. Pour autant, les juges parisiens ont, dans les deux cas, refusé d'ouvrir même une simple expertise judiciaire, en relevant que les conséquences connues de la crise sanitaire ne suffisaient pas à démontrer une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, condition nécessaire pour « déplaçonner » le loyer (TJ Paris, 7 oct. 2021, n° 21/00861 ; 22 oct. 2021, n° 21/05506). Même si ces jugements ne sauraient être généralisés à tous les commerces, et surtout à tous les marchés locaux, il n'en demeure pas moins qu'ils confirment que, dans leur ensemble, les magistrats n'entendent pas faire de la crise sanitaire une dérogation à la règle de droit, qu'ils appliquent avec autant de rigueur et de constance qu'avant la pandémie actuelle.

En matière de révision judiciaire des loyers commerciaux, la règle reste effectivement celle de l'encadrement du loyer entre le plafond du loyer indexé et le plancher du loyer en cours, de sorte que très rares sont les justiciables à obtenir une baisse imposée de leurs loyers. Sur plus de 3 000 dossiers que nous avons pu traiter en vingt-cinq années, seules trois révisions à la baisse ont été admises, tant les conditions posées par l'article L. 145-38 du code de commerce sont difficiles à satisfaire.

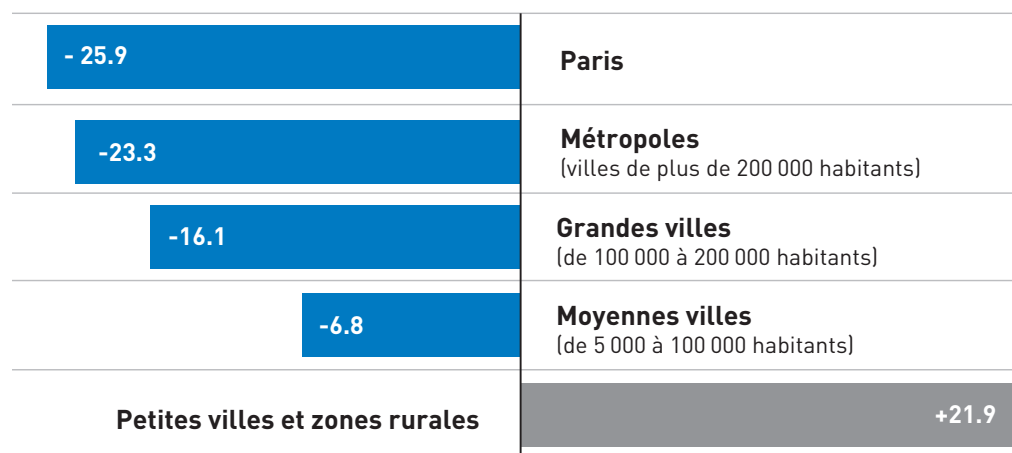
■ Graphiques 3 et 4

Le volume de recherches à l'achat immobilier au niveau national (en millions)**3 230 044 recherches d'achat effectuées sur PAP.fr**

entre le 1^{er} et le 30 septembre 2021, comparé aux recherches menées sur la même période en 2019 et 2020

**Les petites villes et les zones rurales tirent leur épingle du jeu**

Évolution septembre 2021/septembre 2019, en %



« LES ÉCHOS »/SOURCE : PAP.FR

Si les transformations du marché des locaux commerciaux consécutives à la crise sanitaire que nous avons précédemment mises en exergue sont indéniables, les valeurs locatives, elles, ne varient pas aussi brutalement et nécessitent surtout un recul par rapport à l'évolution des commerces hors pandémie qu'il est compliqué de démêler. L'expert doit ici non seulement démontrer une transformation concrète et certaine de la commercialité au niveau local, mais surtout un lien de causalité exclusif avec le seul commerce considéré, alors que la variation de la valeur locative a souvent non pas une, mais plusieurs causes. Ainsi, la chute du flux de chaland

peut certes avoir pour cause la pandémie, mais n'est-elle pas aussi la conséquence de la crise économique, du télétravail ou encore de la numérisation du commerce ?

Cette quasi-impossibilité probatoire est renforcée par l'inertie dans le traitement et l'analyse des valeurs locatives puisqu'il faut un temps certain pour obtenir suffisamment de nouvelles références de valeurs locatives du fait de la longue durée des baux commerciaux, mais aussi de la pandémie elle-même

Les premiers effets de la crise économique de 2020 sur l'emploi dans les territoires

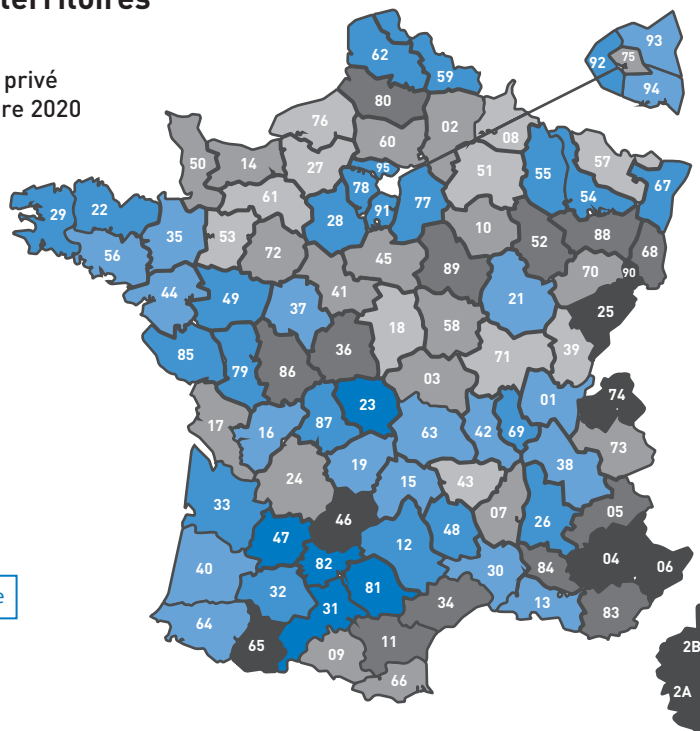
Évolution de l'emploi salarié du secteur privé par département au cours du 1^{er} semestre 2020

638 000

Destructions nettes d'emplois environ, dans le secteur privé en France au 1^{er} semestre 2020

Évolution de l'effectif salarié entre janvier et juin 2020

- ◆ > -2,5 %
- ◆ -2,5 % à -3%
- ◆ -3 % à -3,3%
- ◆ -3,3 % à -3,5% Moyenne nationale
- ◆ -3,5 % à -4%
- ◆ -4 % à -5%
- ◆ < -5%



Source : données ACOSS

Étude

qui a appauvri les transactions significatives. Or, l'expert et le juge doivent, en principe, ne retenir que les valeurs contemporaines à la date de la demande de révision, en écartant les loyers négociés avant la pandémie, les loyers « faciaux » dissimulant des mesures d'accompagnement ou des contreparties souvent protégées par des accords de confidentialité, ou les loyers « judiciaires » résultant de procédures si longues qu'ils peuvent être déconnectés du contexte actuel.

Cette quête de la valeur locative instantanée requise par le code de commerce peut aussi aboutir à des injustices criantes. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer du Louvre des Antiquaires, en octobre 1990, aurait fait perdurer l'euphorie ponctuelle du marché de l'art de l'époque, alors que le collège d'experts avait en sa possession des avenants postérieurs de réduction de loyer de 1992, 1993 et 1994. En proposant une valeur locative lissée sur trois ans au moins, Françoise Maigné-Gaborit, François Robine et Claude Sainsard (réunion du 9 juin 2020 de la sous-commission des baux commerciaux de l'Ordre des avocats de Paris) échappaient à l'arbitraire du ponctuel pour une équité durable.

Ce précédent montre qu'il revient parfois aux acteurs judiciaires d'adapter les règles de droit aux situations exceptionnelles, voire inédites, comme celle que nous vivons actuellement.

■ Graphique 5

Le flux de population à Paris a chuté d'un tiers en 2020 et de plus de la moitié pour 4 arrondissements de l'hypercentre

Évolution du trafic individus par arrondissement parisien, 2020 vs 2019

