

Zoom sur l'immobilier commercial lyonnais



Source : Favre-Régullon Expertises.

Comment évoluent les valeurs locatives des murs commerciaux à Lyon ?

Nous observons depuis quelques années et post Covid, une nette baisse des valeurs locatives sur la presqu'île lyonnaise. La correction est désormais effective des décennies immobilières inflationnistes 2000-2010-2020. Les baux commerciaux signés dans ces temporalités aux valeurs de marché élevées sont actuellement corrigés : l'avantage est aux preneurs pour solliciter des valeurs de renouvellement baissières. Ce que permet, et même facilite ne l'oublions pas le code de commerce, la valeur locative "statutaire" n'ayant pas de plancher ! Ainsi, il n'est pas rare, sur les axes "primes", de livrer des rapports d'expertise constatant des "prix couramment pratiqués dans le voisinage" (cf. R. 145-7, Code com.) en baisse de 30 % voire beaucoup plus lorsque les prises à bail étaient réalisées à des valeurs désormais intenable du fait d'une économie très dégradée. On constate une spirale déflationniste.

Cette tendance générale se vérifie sur la rue de la République, axe prime lyonnais. Les fixations judiciaires, globalement comprises entre 800 et 1 200 €/m² pondérés, sont très inférieures aux valeurs de prises à bail (pouvant atteindre 2 500 €/m² p.), la partie Sud (Bellecour) concentrant historiquement l'attractivité et tire les valeurs vers le haut.

Les preneurs sont incités à solliciter le renouvellement de leur bail pour bénéficier d'une fixation judiciaire (ou d'une négociation) plus favorable. Ce mécanisme est quelquefois contrarié par la présence d'une clause imposant que la valeur locative de renouvellement ne soit recherchée que sur la base des prix librement négociés entre propriétaire et locataire au cours des trois années ante renouvellement. Cette insertion contractuelle, couramment observée dans les unités autonomes de marché (UAM) se retrouve là dans de nombreux baux car une grande partie de la rue est détenue par un même propriétaire.

Les indemnités d'éviction sont-elles fréquentes ?

Corrélativement, les actuelles difficultés financières de nombre d'enseignes du commerce de détail (et pas exclusivement) ouvrent des opportunités aux bailleurs, de non-renouvellement des baux et de versement d'indemnités d'éviction moindres. De là à dire qu'elles sont fréquentes ou en augmentation : non ! L'éviction ne se justifie économiquement qu'en cas d'effet levier ou projet de construction.

Et le droit au bail et "pas de porte" ?

Les valeurs de droits au bail sont, pour toutes ces raisons, en chute libre. La baisse des valeurs de marché diminue la rente locative des preneurs. En sus, la vacance commerciale permet aux exploitants, si opportunistes - ou vigilants sur l'optimisation de leurs charges de structure - de prendre l'initiative d'un déplacement et, là encore, de bénéficier d'une charge locative moindre. Quant au "pas de porte", il se relève à Lyon sauf pour quelques très rares emplacements, d'une légende urbaine. Aussi, rappelons que lorsque le bailleur le sollicite, son loyer périodique s'en trouve réduit et, in fine, la valeur vénale de son actif qui repose, fondamentalement, sur le revenu locatif ! Et nul besoin de rappeler là le carcan du statut des baux commerciaux et les difficultés, pour ce même bailleur, de revaloriser son loyer à l'échéance...



PHILIPPE FAVRE-RÉGULLON

Expert immobilier près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon, MRICS, REV Favre-Régullon Expertises



JORIS MICHEL

Expert immobilier agréé par la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF) Favre-Régullon Expertises