

RENCONTRES

La hausse des loyers dépassant 25% pousse les locataires à renégocier les baux de bureaux.

Comment réagissent les professionnels face à la hausse des loyers indexés sur l'ICC et la faculté de demander la révision de l'article L 145-39? Réponse à l'occasion d'un débat, organisé par nos confrères d'Expertise Pierre le 24 juin.

Lorsque le loyer se trouve augmenté de plus d'un quart par le jeu de la clause d'indexation, la révision peut être demandée par l'une ou l'autre partie (art. L 145-39 du code de commerce). Avec la forte hausse de l'indice du coût de la construction de ces dernières années, cette hypothèse est devenue une réalité pour certains baux, notamment ceux signés de 2001 à 2003, période où le marché était à un niveau haut.

Denis Chardiny (avocat LPA) explique que ce mécanisme n'est pas contraint: il est à disposition du bailleur ou du locataire et il permet d'aller directement à la valeur locative, même si elle est inférieure au loyer d'origine.

Comment réagissent les professionnels? Côté bailleur, Philippe Depoux (Generali) insiste sur la démarche

d'accompagnement du locataire dans cette période de négociation. En acceptant de renégocier, il cherche à pérenniser le bail à une valeur plus proche du marché. Cette révision est l'occasion de négocier non seulement le montant du loyer mais la durée du bail, par exemple en obtenant un bail ferme de 6 ans.

Le rôle des experts est délicat dans cette période, et Stéphane Imowicz observe qu'un prix de présentation est presque aujourd'hui un prix d'objectif, même si Philippe Depoux estime qu'on connaît certes les valeurs faciales mais aussi l'écart qui permet de retrouver les valeurs économiques.

Côté locataire, Philippe Joseph considère que l'article L 145-39 ouvre un espace de dialogue. Pour les 100 millions d'euros de loyer dont il assume la charge comme utilisateur pour Natixis, il a pour objectif de renégocier la moitié des baux et d'économiser 15 millions d'euros de loyer. Il privilégie la négociation amiable, face à des bailleurs qui sont des "industriels de l'immobilier", mais estime que cela pourrait être plus difficile face à des fonds opportunistes envers lesquels il n'exclut pas les contentieux.

L'issue des contentieux n'est pas parfaite-

ment sûre car, comme le fait observer Denis Chardiny, il y a peu de jurisprudence. Une question se pose par exemple: lorsque le loyer a été modifié en cours de bail cela remet le compteur à zéro pour le calcul de la variation de 25%. Or faut-il considérer que c'est le cas même pour une modification mineure, comme par exemple lorsque le locataire a pris en location deux parkings supplémentaires? À suivre la lettre du texte, il faut repartir à zéro...

Dans ce contexte, le remplacement de l'ICC par un nouvel indice applicable aux bureaux, est attendu, tant par les bailleurs que les preneurs. Dorian Kerlberg (FSIF) rappelle que l'indice en préparation, l'ILAT (indice des loyers d'activités tertiaires) sera composé de l'indice des prix à la consommation, de l'ICC et de l'indice du PIB en valeur. Un arbitrage de Christine Lagarde est attendu. Il faut trouver un véhicule législatif pour valider la création de l'ILAT. Cela pourrait se faire en juillet, pour une promulgation de la loi en août. Dorian Kerlberg indique que l'ILAT restera optionnel mais que les pouvoirs publics réfléchissent de leur côté à rendre obligatoire l'application de l'ILC.

La FPC espère vendre 80000 logements en 2009

Jean-François Gabilla quitte ces jours-ci la présidence de la fédération des promoteurs, laissant place à Marc Pigeon qui redevient président après l'avoir été de 2003 à 2006. Jean-François Gabilla estime que la profession a particulièrement bien anticipé le retournement du marché et a bien réagi pendant la crise. Après un volume de vente de 79400 logements en 2008, il estime que le nombre de ventes devait être au moins identique en 2009, et espère atteindre 80000, confirmant que grâce au Scellier, les épargnants sont revenus sur le marché. Grands absents toutefois du marché: ceux qui achètent en revendant un logement.

ACTEURS

Pierre Etoile: un promoteur confronté aux contradictions du développement durable

L'économie d'énergie ne séduit pas spontanément tout le monde. Marc Gédoux, président de la société de promotion Pierre Etoile en a fait l'amère expérience pour la mise au point de son programme à très basse consommation d'énergie, Terra Natura à Corneilles-en-Parisis. Cette commune du Val d'Oise a créé une ZAC de 110 hectares (moitié logements, moitié activités et commerces), les Bois Rochefort, dont l'AFTRP est aménageur. François Delarue, président de l'AFTRP indique qu'une première tranche de 800 logements a été lancée en 2004. Il est prévu à terme de 1300 à 1400 logements. Pierre Etoile a été retenu pour deux programmes, l'un portant sur 21 maisons individuelles et l'autre sur 38 appartements et maisons de ville. Il a fait le choix du label suisse Minergie®. Pour cela, il a mis en œuvre divers moyens: solarisation optimisée avec des séjours orientés au sud, isolation par l'extérieur, ventilation double flux, puits canadiens, chauffage électro-solaire, pompes à chaleur géothermiques... et prévoit d'atteindre 42 kWh/m²/an.

Mais il résulte de ces équipements un surcoût. Pierre Etoile avait fixé un prix de vente initial dépassant de 5% le marché de Corneilles, à 4000 €/le m²... et n'a rien vendu. Il a donc baissé ses prix à 3900 € et pu ainsi attirer les acheteurs. La mairie de Corneilles a acquis la moitié du programme avec la foncière logement. Le promoteur chiffre à 40% le surcoût lié au recours aux énergies renouvelables, mais

il considère qu'un bon tiers de ce surcoût vient des contradictions de réglementation. Quelques exemples: non-prise en compte des apports de la pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire qui nécessite de prévoir une puissance installée supplémentaire mais non utilisée, nécessité d'une surpuissance pour la relance du plancher chauffant des appartements. Par ailleurs, le gaz, bien que produisant plus de CO₂ qu'une pompe à chaleur est privilégié dans les calculs thermiques. Le résultat est que les logements Terra Natura vont avoir un classement C sur l'échelle du DPE (mais quand même A pour l'étiquette CO₂) à cause de la puissance installée supplémentaire et la pénalisation de l'énergie électrique. Pourtant leur consommation sera inférieure à 42 kWh/m²/an. Marc Gédoux demande donc un ajustement des règles aux nouvelles technologies si on veut aller dans le sens du Grenelle de l'environnement...

