

# Le marché des bureaux, miné par la baisse de la valeur des immeubles et une vacance élevée, n'est plus rentable

LE MONDE | 02.05.09 | 14h16 • Mis à jour le 02.05.09 | 14h16

**L'**année 2009 est périlleuse pour les propriétaires de bureaux. Pour la première fois depuis dix ans, la performance de ces actifs en 2008 a été négative à - 0,9 %, contre + 17,8 %, en 2007, selon la banque de données Investment Property Data (IPD), qui analyse quelque 102 portefeuilles immobiliers composés de 7 560 immeubles détenus par les institutionnels, assureurs, caisses de retraite, foncières ou fonds immobiliers.

Pour les bureaux, qui représentent 51 % du parc institutionnel, la rentabilité 2008 est tombée à - 2,5 %, malgré une hausse de 5,8 % de rendement locatif, puisque les loyers perçus par les bailleurs ont continué de progresser. La rentabilité des bureaux est tirée vers le bas par la valeur même des immeubles, qui a reculé de - 7,9 %, voire - 8,9 % pour les grands immeubles, de plus de 5 000 mètres carrés.

*"Le mouvement de baisse est loin d'être achevé",* estime Christian de Kerangal, directeur d'IPD. *"Moins de la moitié du chemin a été parcouru. Après 10 % en 2008, la baisse se poursuivra en 2009 de 10 % et même encore de 5 % en 2010",* estime Jean-Paul Dumortier, président de la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

D'abord, la vacance n'est pas négligeable : presque 10 % à La Défense, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, dans la périphérie sud de Paris ou à Lille. Et si les taux de vacance annoncés par IPD paraissent très supérieurs à ceux déclarés par les commercialisateurs des immeubles, c'est que ces derniers intègrent dans leurs calculs l'ensemble du parc, incluant les locaux occupés par leurs propriétaires.

Ensuite, les locataires en place sont amenés à payer des prix bien supérieurs aux loyers de marché, car leurs quittances ont, ces dernières années, subi de très fortes indexations. Le coût de la construction, dont l'indice sert de référence, a en effet grimpé de 34 % depuis 2000 et 60 % des locataires ont désormais des baux en cours supérieurs aux prix de marché.

Ainsi, dans l'immeuble Coeur Défense, dans le quartier d'affaires de l'Ouest parisien, les loyers espérés de plus de 800 euros le mètre carré ne sont plus d'actualité, le marché se situant à moins de 550 euros. Certains locataires, comme Capgemini, société de services informatiques, menacent de partir.

Toujours selon IPD, 32 % des baux doivent expirer en 2009, ce qui offre aux locataires une occasion de renégocier leur quittance à la baisse. Mais même en l'absence d'échéance, ils peuvent faire jouer une disposition prévue dans le statut des baux commerciaux, à l'article L 145-39 du code du commerce, qui autorise, lorsque le loyer a augmenté de plus de 25 % depuis sa fixation, de saisir le juge pour le faire aligner sur les prix de marché.

*"C'est une vieille disposition, remise au goût du jour, et dont le mécanisme est automatique",* note Pierre Popesco, avocat spécialiste au Cabinet Herbert Smith. *"Dès qu'un locataire brandit cet article devant son propriétaire, un accord est vite trouvé, avant même d'aller devant le juge, en général sur la base d'une baisse de 20 % du loyer",* confirme Gilles Hittinger-Roux, autre avocat spécialiste qui reçoit deux dossiers de ce type par semaine.

**Isabelle Rey-Lefebvre**

Article paru dans l'édition du 03.05.09.