



Selon Pierre Chanaud, membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM

A Paris, les loyers de bureaux devraient baisser entre 10 et 15 % en 2009

A Paris, le marché des bureaux a traversé une passe difficile dont il semble déjà sortir, estime Pierre Chanaud, membre de la Chambre des Experts Immobiliers FNAIM. Ce marché a perdu ses repères au 4^e trimestre 2008, au cours duquel la chute du nombre de transactions a été spectaculaire.

Néanmoins, alors que, traditionnellement, le mois de janvier est le plus calme de l'année, on a enregistré un regain d'activité en début d'année, tant en nombre de signatures fermes que de visites, laissant penser que, passée une période d'attentisme, les entreprises ont retrouvé le chemin des agences.

Globalement, le volume de transactions est inférieur l'ordre de 38 % par rapport à celui de 2007. La surface commercialisée en 2008 sur l'ensemble de Paris est de 2 300 000 m².

A Paris, les taux de rendements étaient devenus très faibles, compris entre 3,5 % et 3,8% durant la période 2006/2007. En 2009, ils remontent et atteignent 5,5 % pour les produits phares, dépassant même 6 % dans le quartier central d'affaires de Paris (1^{er}, 2^e, 8^e, 16^e et 17^e). Dans les deux années à venir, les taux devraient s'établir entre 6 et 7 %.

Les Experts Immobiliers FNAIM restent cependant prudents pour impacter l'augmentation des rendements dans leurs rapports, car le petit nombre de transactions enregistré depuis l'été 2008 rend arbitraire la détermination d'un taux. En effet, l'analyse et l'audit des composantes locatives du bien sont fondamentales. La valeur locative actuelle, la durée restante de location et la qualité du locataire sont autant d'éléments qui entrent en ligne de compte pour déterminer la juste valeur d'un actif.

Les loyers ont commencé à diminuer, mais dans des proportions encore relativement faibles. Pour la Chambre des Experts immobiliers FNAIM, la baisse devrait être contenue dans une fourchette de 10 à 15 % à la fin 2009 par rapport la fin 2008.

Pierre Chanaud constate que la période peut générer une demande de renégociation des baux, du fait de l'augmentation importante de l'indice ICC et de la baisse relative des valeurs locatives de marché. Certains bailleurs préfèrent négocier pour « aider » le locataire à traverser une période tendue plutôt que de prendre le risque qu'il quitte ses locaux.

La renégociation spontanée des loyers permet aussi au bailleur d'éviter de voir son locataire demander à bénéficier de l'application de l'article L 145-39 du code de commerce qui prévoit un retour à la valeur locative de marché dès lors que le bail, par le jeu des indexations, a augmenté de plus de 25 %. C'est à ce moment, que l'expertise définissant la valeur locative aidera les parties à trouver un terrain d'entente plus favorable et indiscutable.

A propos de la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM ...Créée en 1973, la Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM est une organisation professionnelle nationale représentative d'experts en évaluation immobilière. Elle rassemble plus de 700 professionnels, tous membres de la FNAIM, qui exercent leur mission en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Les experts en évaluation immobilière interviennent pour le compte de valorisation de portefeuilles notamment hôteliers pour des investisseurs et pour des grands groupes d'utilisateurs et principalement dans la préparation d'une transmission à titre onéreux ou gratuit (vente ou donation), dans le cadre d'une séparation de patrimoine, d'une succession, dans les rapports avec l'administration fiscale pour le calcul de l'ISF (impôt sur la fortune), pour la valorisation des murs ou encore pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation de la valeur locative.

Contact Presse

Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

2, rue Kléber - 92309 Levallois Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE – FNAIM

129, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris / Tél. : 33 (0)1 53 76 03 52 – Fax : 33 (0)1 45 62 88 43

e-mail : chambrenationale@expertfnaim.org – www.experts-fnaim.org