

OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

Bordeaux : 2015-2018 (3^e trimestre)

par **Pascal Lesieur**

Expert près la cour d'appel de Bordeaux, MRICS, CNEFAF, enseignant à l'université de Bordeaux, www.expertise-immobilier-33.fr

Pour la première fois, nous exposons ici un observatoire sur les valeurs locatives judiciaires du tribunal de grande instance (TGI) de Bordeaux. Cette étude a pu être réalisée grâce au concours du juge des loyers commerciaux qui nous a permis d'accéder aux jugements depuis 2015 jusqu'au troisième trimestre 2018. Les dates de fixation des valeurs locatives judiciaires sont généralement plus anciennes, car elles concernent des dates de renouvellement passées auxquelles s'ajoutent les délais d'instruction. L'aire géographique de la cour d'appel nous a paru intéressante pour au moins deux raisons :

- les décisions sur ce TGI étaient jusqu'à présent très peu étudiées, et cette aire géographique marchande a été et reste particulièrement dynamique grâce à une conjonction de facteurs ;
- les grands et ambitieux travaux d'embellissement et de modernisation de la ville depuis les années 2000, la poussée démographique, l'attractivité résidentielle et économique, l'explosion du tourisme, essentiellement.

Nous étudierons notamment comment les décisions juridiques ont été impactées par ces modifications urbaines en fonction de leur situation géographique.

■ Statistiques d'activité

Le nombre de décisions du TGI de Bordeaux est à peu près stable depuis quatre ans avec un total de 70 à 80 décisions par an. Ce chiffre est évidemment marginal si l'on considère les 25 000 commerces existants en Gironde, dont 60 % sont concentrés dans l'agglomération bordelaise. Un certain nombre de demandes font l'objet d'un retrait, ou d'un accord obtenu pendant l'instruction ou consacré par le TGI. Ces décisions ont néanmoins un fort impact par l'orientation qu'elles donnent aux règlements amiables. Notons que les missions de paiement d'une indemnité d'éviction dépendant d'une autre chambre ont fortement progressé.

■ Répartition géographique des décisions

Bordeaux est majoritaire avec 58 % des décisions, sa banlieue et le bassin d'Arcachon sont à égalité avec 16 %, et le reste du département est marginal (9 %). L'importance des enjeux économiques est déterminante dans la décision d'ester en justice (V. Figure 1).

■ Nature des activités

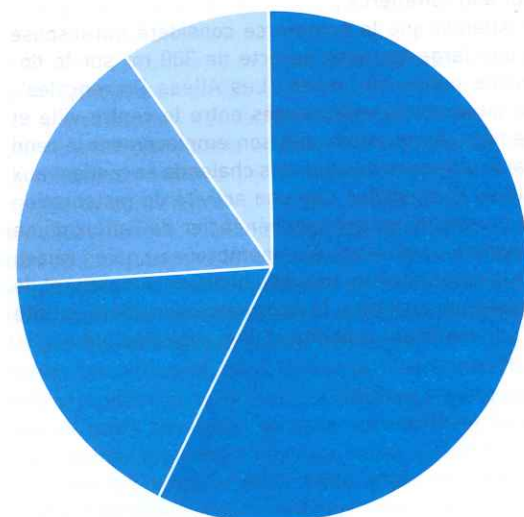
Axée sur la distribution, elle est bien diversifiée. Les locaux de production sont quasi absents (V. Figure 2, p. 957).

■ Mission d'expertise

Les missions de recherche de modifications des facteurs locaux de déplaçonnement se partagent pour moitié environ avec les missions de recherche de valeurs locatives judiciaires. Un dixième des demandes aboutit à un désistement. En cours de procès, un sixième

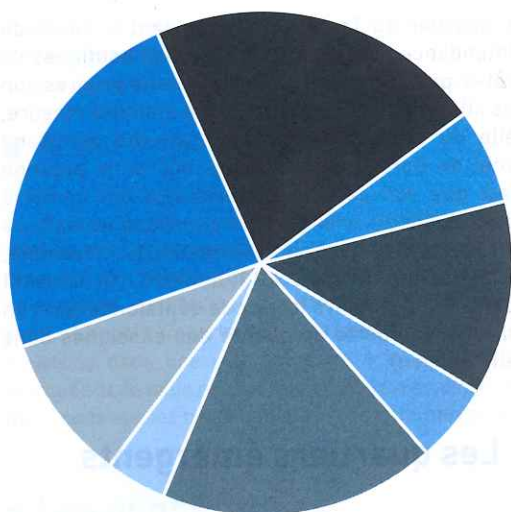
environ des demandes font l'objet d'un protocole d'accord souvent ratifié par le juge. Les recherches de valeurs locatives judiciaires ont pour origine des locaux déplaçonnés de droit ou des baux excédant douze ans de durée effective. Des demandes de réduction de loyer par retour à la valeur locative

■ Figure 1 : Répartition géographique des décisions



- Bordeaux
- Banlieue
- Bassin d'Arcachon
- Autres

■ Figure 2 : Nature des activités



- Café restaurant
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Soin de la personne
- Banque
- Divers
- Hôtel
- Alimentaire

judiciaire sont en augmentation. Les demandes de déplaçonnement sont aux 4/5^e motivées par la recherche de modifications des facteurs locaux de commercialité. Les modifications de la chose louée constituent le dernier cinquième. La reconnaissance par le juge des modifications des facteurs locaux de déplaçonnement sont majoritaires en centre-ville (V. Figure 3).

■ La morphologie commerciale de Bordeaux Métropole

Bordeaux est une grande ville historique présentant le plus vaste secteur sauvegardé de France en « Malraux ». Elle a peu souffert des destructions des deux conflits mondiaux, sauf dans sa partie portuaire. Construit originellement sur la rive gauche, son secteur marchand, tel qu'identifié par le site des plans commerciaux de CODATA, y est particulièrement étendu puisqu'il mesure 3 kilomètres de la place Tourny à la place de la Victoire, en suivant l'axe du fleuve, et 2 kilomètres entre les quais de la place de la Bourse et le centre commercial de Mériadeck. Ce gigantesque centre commercial à ciel ouvert offre 2 200 boutiques dont 32 % d'enseignes nationales, ce qui est très supérieur aux capitales régionales équi-

valentes, et connaît un faible taux de vacance de 5 %, en diminution depuis 2006, au contraire des tendances nationales qui sont à la hausse des taux de vacances.

Ce succès s'est construit grâce à la restauration de la qualité environnementale de la ville de pierre irriguée par un dense réseau de trains, de tramways et de bus, de parcs relais et de parkings publics, son rayonnement et sa centralité incontestée en Nouvelle-Aquitaine, son classement au patrimoine mondial de l'Unesco et de meilleure destination touristique européenne en 2015.

■ Les grands travaux de Bordeaux

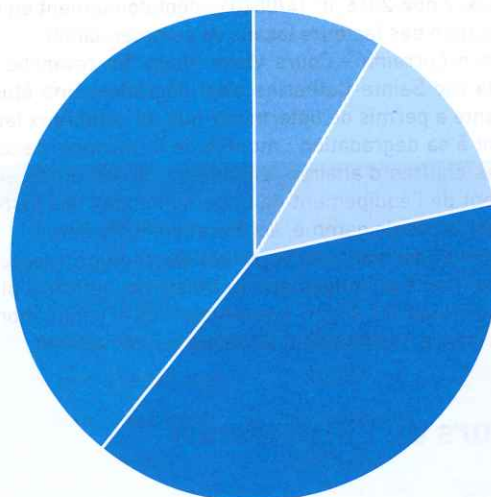
Les grands travaux de Bordeaux ont débuté par une première phase de 2000 à 2004 avec la création de trois lignes de tramway d'une longueur totale de 24,3 km et desservant 53 stations, puis se sont poursuivis au cours d'une deuxième phase de 2004 à 2008 par le prolongement des lignes A, B et C, avec 36 nouvelles stations et 19,6 km de voies supplémentaires. Ensuite, une troisième phase de 2008 à 2020 a vu la création de 33 kilomètres de tramway supplémentaires dont 7 kilomètres pour l'extension de la ligne C vers Blanquefort, lesquels s'ajoutent aux 44 kilomètres existants. Enfin, une quatrième phase prévoit la construction de la ligne D de tramway, le prolongement des lignes existantes et le développement d'un bus à haut niveau de service.

Ces travaux de transports publics ont formé l'ossature de la rénovation de l'agglomération dont l'ampleur est difficile à appréhender tant les chantiers se sont succédé :

- création de 28 zones d'aménagement concerté (ZAC), réaménagements successifs de multiples quartiers, reconquête du fleuve, embellissement des quartiers historiques, refonte de toute la circulation. Deux pôles fondamentaux se développent :

1. l'opération d'intérêt national du quartier de la gare de lignes à grande vitesse (LGV) et de ses extensions de Bègles et Floirac, et

■ Figure 3 : Missions d'expertise



- Modification des facteurs
- Déplacement de droit
- Désistement
- Protocole d'accord

ses 2 500 000 de mètres carrés bâtis supplémentaires au sud ;
2. la refonte complète du quartier portuaire de Bacalan et des bassins à flots.

Outre ces grands travaux, les facteurs généraux en termes de dynamisme marchand les plus fréquemment mis en avant pour tenter un déplaçonnement de valeur locative, sont les suivants :

- hausse démographique de 1,50 % par an, très supérieure à la moyenne nationale ;
- créations d'entreprise entre 2011 et 2018, en hausse de 15,5 % dans la métropole bordelaise, contre une baisse de 7,8 % sur l'ensemble du territoire français ;
- explosion du tourisme passant de 2 à 8 millions de visiteurs depuis 2010 ;
- arrivée de la quasi-totalité des grandes enseignes ;
- intensification de la circulation automobile et de tous les autres moyens de transports.

Nous nous limiterons à expliciter les changements intervenus sur les axes commerçants majeurs.

■ La rue Sainte-Catherine

La rue Sainte-Catherine est la plus longue rue piétonne commerçante de France puisqu'elle mesure 1 800 mètres, partant des quartiers bourgeois de la place de la Comédie et finissant dans le quartier étudiant et populaire de la place de la Victoire. On la divise en quatre portions.

- *Place de la Comédie - Place Saint-Projet*. Il s'agit du meilleur secteur historique recherché par les plus grandes franchises du *mass market*. Y a été réalisée la promenade Sainte-Catherine qui relie la longue artère à la rue Porte-Dijeaux, deuxième grande rue commerçante historique, emblématique de la ville. Le bénéfice de cette modification est discuté, certains considérant cette promenade comme un renforcement de l'attractivité de la rue Sainte-Catherine, d'autres, comme une concurrence supplémentaire éparpillant sa clientèle.
- *Place Saint-Projet - Cours Alsace-Lorraine*. Ce tronçon s'est amélioré en raison de l'installation de la Fnac et de l'embellissement du secteur. Il talonne désormais le premier tronçon en *mass market* (TGI Bordeaux, 2 nov. 2016, n° 14/05204 : déplaçonnement en raison de la modification des facteurs locaux de commercialité).
- *Cours Alsace-Lorraine - Cours Victor-Hugo*. En revanche, cette portion de la rue Sainte-Catherine s'est dégradée. Une étude judiciaire récente a permis de déterminer que de nombreux facteurs contribuaient à sa dégradation : montée de la vacance, baisse des loyers et des chiffres d'affaires, effondrement des droits au bail, remplacement de l'équipement de la personne par des *fast-foods* et des magasins bas de gamme, accélération du turnover.
- Le quatrième et dernier tronçon, *cours Victor Hugo - place de la Victoire*, constitue le prolongement du troisième, autrefois plus favorable, et sur lequel il s'aligne. Les restaurants et l'animation de la place de la Victoire maintiennent toutefois son attractivité.

■ Le cours de l'Intendance

Avant 2003, le cours de l'Intendance n'était pas piéton et subissait une circulation automobile intense. Sa commercialité était celle d'une artère centrale assez banale de ville. Du fait de son embellissement exceptionnel, il est devenu l'artère marchande la plus prestigieuse, symbolisant le renouveau de la ville avec les plus grandes marques : Vuitton, Hermès, etc. Jusqu'à présent, tous les baux y ont été déplaçonnés en raison des modifications des facteurs locaux de commercialité. Les valeurs commerciales y culminent, avec 2 400 €/m² pour la moyenne surface d'Apple en bas du cours à l'angle de la rue Sainte-Catherine.

■ Le Triangle d'Or

Le quartier du Triangle d'Or jouxtant le cours de l'Intendance possède de nombreuses boutiques de prêt-à-porter de luxe. On note la belle progression des allées de Tourny et, dans une moindre mesure, celle du cours Clemenceau. L'arrivée du Grand Hôtel de Bordeaux et d'autres hôtels de prestige ainsi que son caractère touristique ont conforté l'attractivité du Triangle d'Or et poussé les valeurs locatives à la hausse sauf exceptions (par exemple, TGI Bordeaux, 12 sept. 2011, n° 09/07795, refusant pourtant les facteurs locaux de déplaçonnement en raison d'une perte de qualité des enseignes dans cette portion).

■ Les quartiers émergents

Les quartiers Saint-Pierre et Saint-Paul ont particulièrement profité de l'embellissement de Bordeaux. La gentrification a transformé ces deux quartiers historiques. Ils sont animés et « hype ». Des bars *lounge* branchés et de nouveaux concepts de commerces y fleurissent. Les valeurs locatives, particulièrement dans le quartier Saint-Paul ou la rue du Pas-Saint-Georges, ont « flambé » et laissent peu de chance à une résistance au déplaçonnement (TGI Bordeaux, 2 mars 2018, n° 16/03946 : déplaçonnement accepté pour poursuite des modifications des facteurs locaux de commercialité).

■ Les centres commerciaux

Quatre centres commerciaux régionaux se partagent l'agglomération : Bordeaux Lac qui poursuit sa marche en avant avec sa formidable locomotive Ikea, Mérignac Soleil qui cherche à bien se maintenir en développant ses silos de parkings et par extension, les Rives d'Arcins, zone autrefois industrielle qui poursuit son développement, et Mériadeck, en ville, dont l'échec commercial massif de son extension : les Passages montre les limites du modèle. Certains centres commerciaux secondaires ont rencontré des difficultés inédites avec le départ de belles enseignes. Les Quatre Pavillons à Lormont, près de Bordeaux, en sont ainsi un exemple inquiétant.

■ Les autres quartiers

Les autres quartiers n'échappent pas aux tendances nationales. L'effet de ciseau entre d'une part, une poursuite de la construction de mètres carrés commerciaux supplémentaires, notamment périphériques, et, d'autre part, l'essor du commerce Internet a eu comme effet d'accélérer les difficultés des commerces de quartiers déjà déclinants. C'est ainsi que les commerces des barrières de Bordeaux (l'équivalent des portes de Paris) ont vu la baisse de leur valeur locative se poursuivre. Les renégociations et les tentatives de retour à la valeur locative judiciaire

se sont multipliées. Certaines banques, notamment, systématisent les tentatives de baisses de loyers à chaque renouvellement de bail de leurs agences et rencontrent d'importants succès.

■ Arcachon

Le centre marchand d'Arcachon a été profondément modifié par l'opération en ZAC de son centre-ville, le dotant d'un pastiche réussi d'architecture arcachonnaise dense. Le cœur de la commercialité s'y est déplacé. L'apport important de surfaces commerciales nouvelles dans une ville balnéaire à la saisonnalité marquée et de taille relativement modeste a manifestement pesé sur les traditionnelles rues commerçantes.

■ Les pondérations commerciales

Les pratiques judiciaires de pondération des locaux commerciaux étaient généralement moins sévères que ce qui était préconisé par les chartes successives, à l'exception des meilleurs emplacements. Cela est logique dans la mesure où des niveaux de bases unitaires de prix au mètre carré annuels assez modestes en zone 1 auraient conduit à surbaïsser exagérément les zones secondaires, ce qui aurait été contraire aux usages locaux constatés. La généralisation de l'usage de la charte dans les meilleurs secteurs a conduit les experts à recalculer les surfaces pondérées autant que faire se peut. Mais elles contredisent alors les précédentes pondérations qui avaient la force de la chose jugée.

■ Les valeurs locatives judiciaires

Les plus élevées sont situées cours de l'Intendance, rue Porte-Dijaux et rue Sainte-Catherine, et culminent à 1 300 à 1 400 €/m² boutique. Elles ont fortement progressé car elles ne dépassaient pas 1 000 € il y a douze ans. La relation décroissante entre taille du local commercial et prix unitaire se confirme (V. quelques exemples dans le tableau ci-dessous).

■ L'articulation entre « valeur de marché » et « valeur locative judiciaire »

Nous soulignerons, d'abord, que le juge a rejeté la méthode de décapitalisation du droit au bail qui « ne s'impose pas et fait l'objet de critiques », suivant ici une position jurisprudentielle que l'on retrouve ailleurs (TGI Bordeaux, 13 juin 2018, n° 18/08092, *Cours de l'Intendance*).

La différence entre « valeur de marché » et « valeur locative judiciaire » s'accroît dans les toutes meilleures situations, où elle peut atteindre jusqu'à 40 %. Le maximum observé en loyer de marché sur Bordeaux est de 2 400 €/m² UP/an (Apple, Solaris), alors que les valeurs locatives judiciaires culminent à 1 300 à 1 400 €. Pour des situations secondaires, des marchés en baisse et des portions commerciales banalisées des centres commerciaux, l'écart se situe jusqu'à 10 à 20 %. Une destination limitée à une activité peu rentable réduit sensiblement la valeur locative judiciaire et ceci est bien pris en compte. Soulignons aussi que les modifications des obligations légales du fait de la puissance publique sont sources de nouveaux déséquilibres qui mettront du temps à produire leurs ajustements en jurisprudence. Ainsi, le transfert des charges de gros œuvre et des obligations de mises aux normes légales au bailleur ont mis en difficulté les bailleurs hôteliers dont les revenus réels se sont effondrés.

Date de renouvellement du bail	n° RG	Ville	Adresse	Nature	L/m ² UP/an
01/01/2011	13/00023	Bordeaux	27, rue Judaïque	Meubles - literie	210 €
11/06/2013	14/05204	Bordeaux	102, rue Sainte-Catherine	Bijoux	900 €
02/11/2013	14/00228	Bordeaux	21, porte Dijaux	PAP	900 €
01/10/2012	14/00321	Bordeaux	89, bd Antoine-Gautier	Pizzeria	330 €
29/03/2013	14/09327	Gujan Mestras	Centre com. Grand Large	Chausseur	145 €
01/01/2012	14/00232	Pessac	Centre com. Géant Casino	Maroquinerie	675 €
01/01/2014	15/06091	Bordeaux	8, rue Franklin	Bijouterie	400 €
01/10/2015	15/10575	Bordeaux	30, allée de Tourny	PAP	595 €
01/01/2015	18/10082	Bordeaux	4, rue Montesquieu	Fromager	850 €
01/01/2015	18/00033	Bordeaux	10, cours Clemenceau	Opticien	688 €