

DEUXIÈME OBSERVATOIRE DES LOYERS JUDICIAIRES

Tribunal judiciaire de Bordeaux : 2019-2024

par Pascal Lesieur

Expert de justice à Bordeaux et Eyrolles, vice-président du groupe sciences Po Immobilier Paris

Pour la deuxième fois après 2018, nous exposons un observatoire sur les valeurs locatives judiciaires du tribunal judiciaire de Bordeaux. Cette étude a pu être réalisée grâce au concours du juge des loyers commerciaux qui nous a permis d'accéder aux jugements. Les dates de fixation des valeurs locatives judiciaires sont généralement plus anciennes, car elles concernent des dates de renouvellement passées. La décennie 2010 a été celle d'un dynamisme exceptionnel de son secteur marchand porté par les grands travaux de Bordeaux. Si les années 2020 n'échappent pas, pour partie, aux tendances nationales déflationnistes, la résistance des prix y reste néanmoins plus robuste qu'ailleurs.

Le nombre de décisions du TJ de Bordeaux est en légère baisse depuis 2018 avec un total de 50 à 60 décisions par an. Ce chiffre est évidemment marginal au regard du nombre de commerces de la circonscription judiciaire, un certain nombre de demandes faisant l'objet d'un retrait, ou d'un accord obtenu pendant l'instruction ou par médiation. Ces décisions gardent néanmoins un fort impact par l'orientation qu'elles donnent aux règlements amiables. Les missions de paiement d'une indemnité d'éviction ne faiblissent pas.

Bordeaux et sa banlieue forment l'essentiel des décisions complété par le bassin d'Arcachon. Le reste du département est marginal. L'importance des enjeux économiques reste déterminante dans la décision d'estimer en justice.

■ Contexte économique

Depuis 2023, Bordeaux aura connu un marché de l'investissement commercial atone et un marché de la commercialisation restant soutenu.

Bordeaux bénéficie toujours d'une attractivité commerciale classée dans le « top 3 » des villes régionales, avec une demande soutenue mais un taux de vacance qui progresse. Si l'on ne relève pas de baisse significative de loyer, il faut cependant veiller aux fortes hausses de l'LC qui pourraient entraîner des renégociations. Les grandes enseignes privilégient un loyer fort et sont réticentes à verser des *key money*⁽¹⁾, alors que les opportunités en loyer pur sont quasi inexistantes, ce qui entraîne des délais de recherche longs menant parfois à l'abandon de leur projet d'implantation. Les demandes de la part des enseignes de restauration affermissant sa vocation de ville touristique et de soins de la personne ne cessent d'augmenter, au détriment de celles de l'équipement de la personne.

L'activité de la ville-centre se résume par les tableaux à consulter page suivante.

■ Le développement de l'agglomération

Les années 2000-2020 ont vu le lancement des grands projets de Bordeaux : reconquête du fleuve, embellissement de la ville, création d'un réseau de tramway, opération d'intérêt national Euratlantique. L'essentiel de ces grands projets est achevé, sauf l'opération Euratlantique qui poursuit son ambitieux programme. La priorité actuelle est plutôt désormais à la cause environnementale avec la multiplication des pistes cyclables, le verdissement de la ville, l'extension de la piétonnisation du centre au détriment malheureusement de la fluidité automobile. La réalisation de l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil, vaste *retail park* des années 1970-1980, est représentative de cette évolution par le remplacement de ses parkings et entrepôts commerciaux par un nouveau modèle de collectifs d'habitation, irrigué par des sentes piétonnières et cyclables arborées et le tramway avec pieds d'immeuble commerçants et parkings souterrains. Le tourisme a repris sa marche en avant, passé la période covid. La densification de sa première couronne tente de limiter son étalement urbain incessant. La croissance démographique reste l'une des plus fortes de France avec 1,2 % par an.

Nous étudions ci-après l'évolution des principales artères commerçantes.

■ 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 trois portions.

■ *Place de la Comédie – Place Saint-Projet*. Il s'agit du meilleur secteur historique recherché par les plus grandes franchises du *mass market*. Des pointes de loyer à l'américaine y ont été observées récemment, au-delà de 2 500 €/m² UP par an. La promenade Sainte-Catherine qui relie la longue artère à la rue Porte-Dijeaux, deuxième grande rue commerçante historique, emblématique de la ville, est désormais en régime de croisière.

■ *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. Mais il reste en deçà du premier tronçon en *mass market*.

■ *Cours Alsace-Lorraine – Place de la Victoire*. La distinction historique avec la coupure du boulevard Victor-Hugo n'a plus lieu d'être.

(1) Droits d'entrée.

Statistiques générales du site Bordeaux

Nombre d'emplacements	2 480
Densité commerciale	88,8 % \downarrow -0,9 %
Taux de vacance	8,2 % \uparrow +1,3 %
% Retailers	31,9 % \rightarrow +0 %

Taux de rotation : évolution 2023/2024

Rotation des commerces	12,8 %
Rotation des retailers	8,3 %



Répartition des retailers et commerçants par activités agrégées (2024)

Ce tableau regroupe les commerces selon leur première activité uniquement. Cela signifie qu'un commerce exerçant plusieurs activités sera compté une seule fois dans ce tableau.

	Commerces	Dont retailers
Alimentation	158	59
Autres - Divers	37	13
Cadeaux - Bijoux	79	17
Café - Hôtels - Restaurant	516	65
Chaussures - Maroquinerie	66	40
Équipement de la maison	101	38
Grande surface	1	1
Habillement - Vêtement	351	158
Loisirs	160	44
Parfumerie - Beauté - Soins	236	64
Services	233	120
TOTAL	1938	619

La proximité immédiate des cours Alsace-Lorraine et Victor-Hugo et de la place de la Victoire y sont désormais de meilleurs facteurs discriminants. Les enseignes s'y font plus rares, les commerces de vêtements y sont en recul, alors que les activités de commerce de restauration rapide progressent.

■ Le cours de l'Intendance

De par son embellissement exceptionnel, le cours de l'Intendance est devenu l'artère marchande la plus prestigieuse, symbolisant le renouveau de la ville avec les plus grandes marques : Vuitton, Hermès, etc. La présence d'enseignes de montres de luxe a poussé un grand horloger bijoutier bordelais à y déménager. Les valeurs commerciales y culminent à plus de 2 000 €/m² UP/an en loyers de marché alors que les valeurs locatives judiciaires plafonnent actuellement à 1 500 €/m² UP/an.

■ Le Triangle d'Or

Le quartier du Triangle d'Or jouxtant le cours de l'Intendance, fermé par le cours Georges-Clemenceau et les allées de Tourny, concentre toujours de nombreuses boutiques de prêt-à-porter, mais en son centre, place des Grands-Hommes, les restaurants s'y multiplient.

■ Le quartier Saint-Paul

Ayant fait l'objet d'une réhabilitation récente, le quartier Saint-Paul est devenu un pôle d'attraction de la jeunesse avec ses bars, ses cafés-restaurants, ses activités culturelles et les boutiques originales de la rue du Pas-Saint-Georges, justifiant un déplaçonnement pour lesdites activités.

Les valeurs locatives primes de marché par ordre de décroissant

- Sainte-Catherine, 1^{re} portion : 2 500 €/m² UP/an ;
- Cours de l'Intendance : 2 200 €/m² UP/an ;
- Sainte-Catherine, 2^e portion : 1 500 €/m² UP/an ;
- Cours Clemenceau et allée de Tourny : 1 500 €/m² UP/an ;
- Triangle d'Or : 900 €/m² UP par an ;
- Sainte-Catherine, 3^e portion : 700 €/m² UP/an ;
- Pas Saint-Georges et Saint-Paul : 400-600 €/m² UP/an.

■ Les centres commerciaux

Les trois grands centres régionaux de Bordeaux (Bordeaux Lac, Mérignac Soleil et Rives d'Arcins) ne faiblissent pas. Mérignac Soleil est en mutation. Les autres centres commerciaux rencontrent parfois des difficultés à des degrés divers et, la saturation menaçant, la création de nouvelles surfaces commerciales chûte.

■ Arcachon

Sa croissance économique et démographique se poursuit avec des prix immobiliers battant record sur record. Le centre marchand d'Arcachon s'est complété avec l'opération en ZAC du centre-ville. Son importante zone commerciale de l'Industrie de La Teste ne cesse de s'étendre et les prix y ont flambé.

■ Les valeurs locatives judiciaires

Les valeurs locatives judiciaires suivent les valeurs de marché avec un retrait s'accroissant pour les toutes meilleures situations et se réduisant vers les moins bonnes.

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]. Citons quelques exemples (V. tableau ci-dessous).

■ Déplaçonnement

Les chances de déplaçonnement ont diminué en raison de l'éloignement de la période des grands travaux de Bordeaux, des troubles de la période covid et des gilets jaunes, et d'une moins bonne santé économique. En revanche, les tentatives de baisse des loyers contractuels les plus élevés par retour à leurs valeurs locatives judiciaires s'accroissent.

Adresse	Commune	Date valeur	Loyer retenu	m ² UP	Prix/m ² UP	Preneur
87, rue Sainte-Catherine	Bordeaux	1 ^{er} juill. 2021			1 100 €	Etam
12, cours de l'Intendance	Bordeaux	1 ^{er} janv. 2020	118 000 €	124	950 €	Dolce Vita
13, place Charles-de-Gaulle	Mérignac	1 ^{er} avr. 2019	43 743 €	155,85	281 €	Agence bancaire
7, rue des Bahutiers	Bordeaux	1 ^{er} janv. 2020	15 008 €	53,6	280 €	Tante Charlotte resto
21, cours Lamarque	Arcachon	1 ^{er} avr. 2021	31 680 €	96	330 €	Smb distribution
21, cours Lamarque-de-Plaisance	Arcachon	1 ^{er} avr. 2021	31 680 €	97,00	327 €	
136, boulevard de la République	Andernos	1 ^{er} août 2021	50 000 €	273,00	183 €	Bar-restaurant
18, cours Maréchal-Gallieni	Talence	1 ^{er} avr. 2022	44 442 €	164,6	270 €	CMSO
17, rue Mauterc	Bordeaux	1 ^{er} févr. 2023	47 450 €	13 chambres	hôtel	aide à logement modéré à 20 %