

EXPOSE VACANCE COMMERCIALE

(sous commission des baux commerciaux)

INTRODUCTION

La statistique est la forme moderne du mensonge. Cet adage est illustré actuellement par le taux de vacance catastrophique de vacances des bureaux en Île-de-France donc vous trouverez le chiffre autour de 10 % dans les publications des grands commercialisateurs jusqu'à 12% pour le GIE IMMOSTAT alors que la réalité économique se situe autour de 16 à 18 %. **Pourquoi ?**

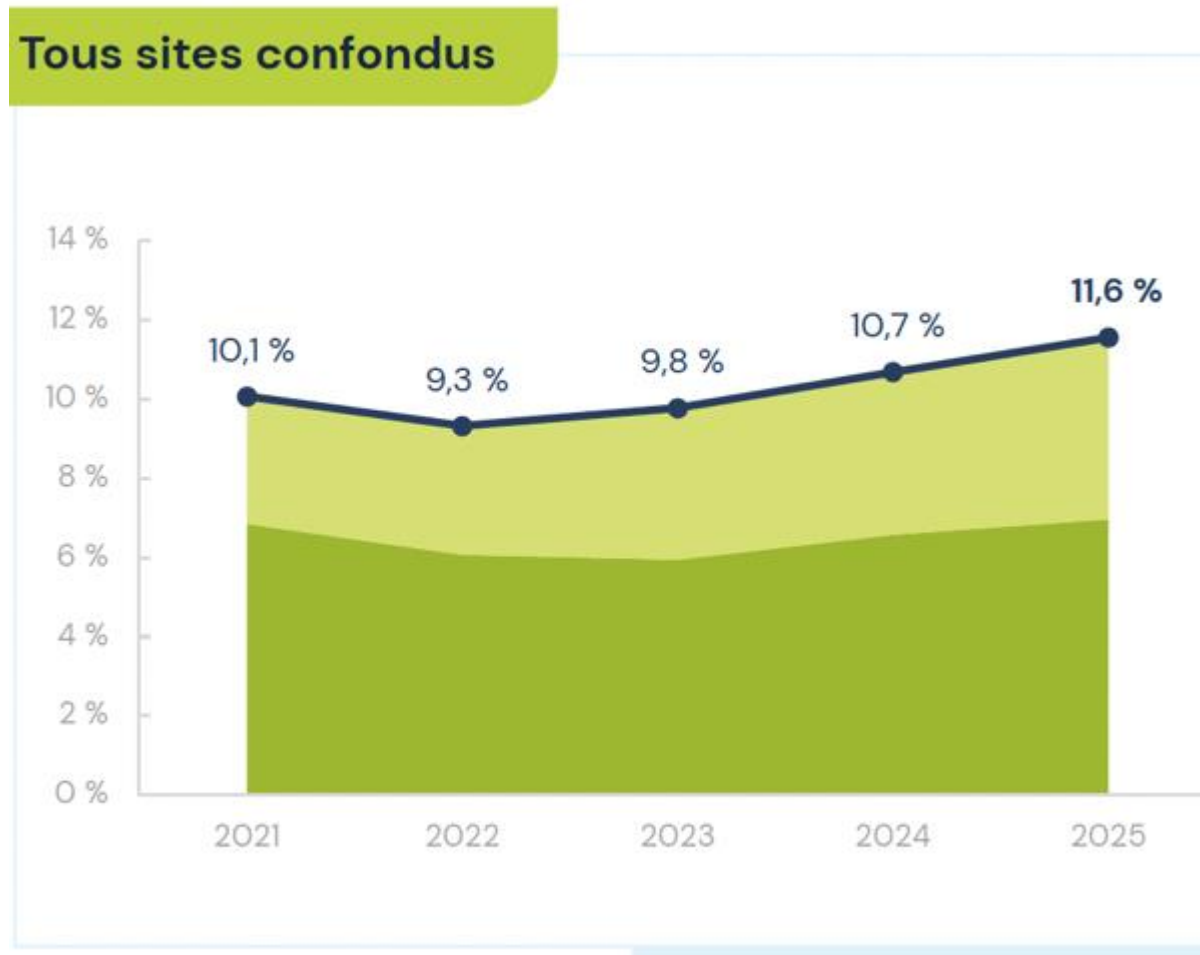
Au numérateur, la totalité des bureaux, s'y trouve notamment les bureaux administratifs, comme Bercy ou en compte propre comme le siège historique d'une multinationale qui représente une part considérable du parc de bureaux et n'ont aucune vocation à se retrouver sur le marché locatif et majorient artificiellement le parc locatif. Au dénominateur, vous n'avez que les bureaux qui font l'objet d'une commercialisation active ce qui minore les oublis et les jachères, notamment. En réalité, par technique d'extrapolation, sur les résultats des SCPI de bureau francilien, on constate des taux de vacances de 16 à 18 % étant observé que ces bureaux sont de meilleure qualité que la moyenne des bureaux, les SCPI privilégiant dans leurs acquisitions les produits sécurisés et laisse craindre des chiffres pires encore.

J'espère éviter cet écueil en vous présentant le chiffre majoritairement tiré de CODATA. CODATA et ses 320 000 emplacements physiques n'est pas exhaustif puisqu'il exclut en principe, les agglomérations de moins de 20 000 habitants et les sites regroupant moins de 25 commerces. Cependant, le commerce en diffus ou rural est devenu relativement marginal en nombre mais surtout en surface (15% environ) et fait très peu l'objet de procédures juridiques, ses enjeux économiques ne permettant pas de supporter les coûts d'un procès. CODATA est le meilleur observateur du commerce en France, meilleur que l'INSEE aux contours trop imprécis et supposé sans conflit d'intérêt car c'est un pure player en statistiques. J'en ai d'ailleurs constaté la crédibilité sur des secteurs que je connais bien.

L'ETAT DES LIEUX EN FRANCE.

HAUSSE GENERALISEE DE LA VACANCE

SLIDE 1 2026



La progression de la vacance est en **hausse depuis plusieurs décennies** car était de l'ordre de 6% début 2000 avec 2/3 points de hausse au courant des années 2000 avec l'explosion des surfaces commerciales périphériques, et 2 points supplémentaires au milieu des années 2010 avec l'explosion du commerce Internet.

Cette vacance devenue structurelle mérite qu'on s'y arrête car elle signifie que le marché est devenu globalement **largement sur-offreur** si l'on considère que 6/7 % représente un marché équilibré (3/4 % de vacances de friction et 3/ 4 % de produits obsolètes).

Plus récemment, après la reprise post covid, nouvelle dégradation due au remboursement des RGPD ayant fait explosé les faillites et la quasi récession économique.

Ce chiffre global masque de très fortes disparités que je vais détailler.

FORTE DISPARITE SELON TYPOLOGIE DE COMMERCE

SLIDE 2 2026

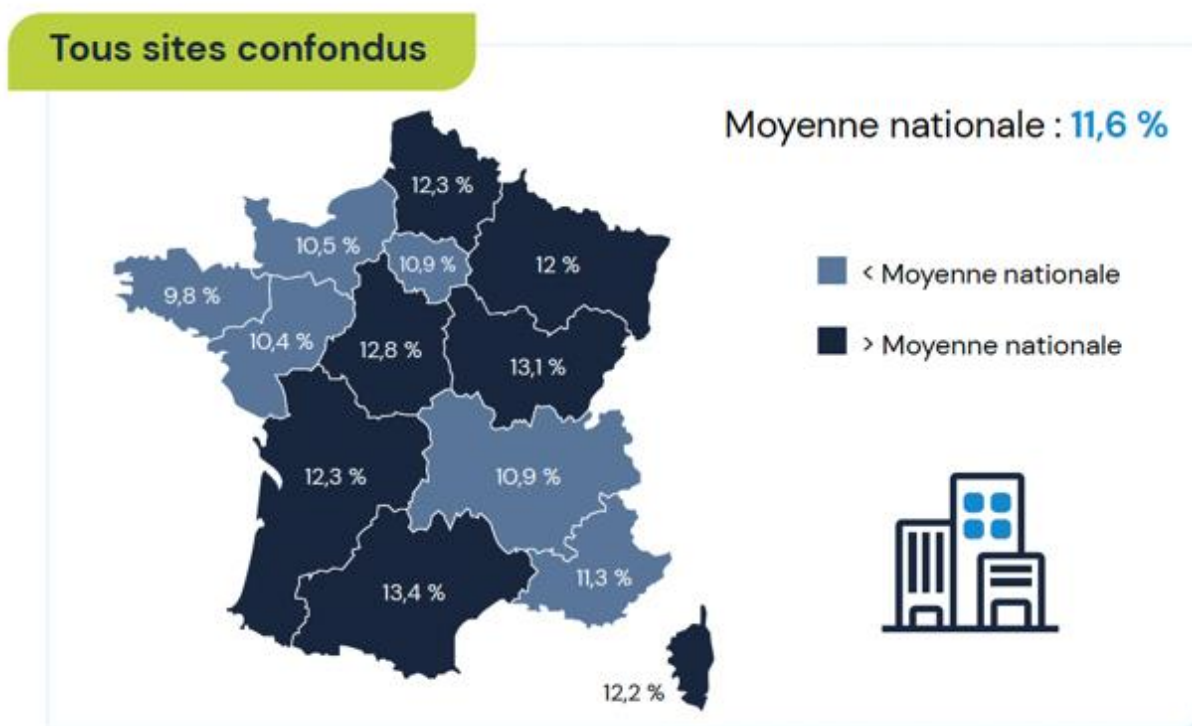


Les centres commerciaux sont les plus durement touchés. *Focus sur le modèle hypermarché.*

Les pieds d'immeuble épousent la tendance générale

Les Retail Park sont les plus résilients.

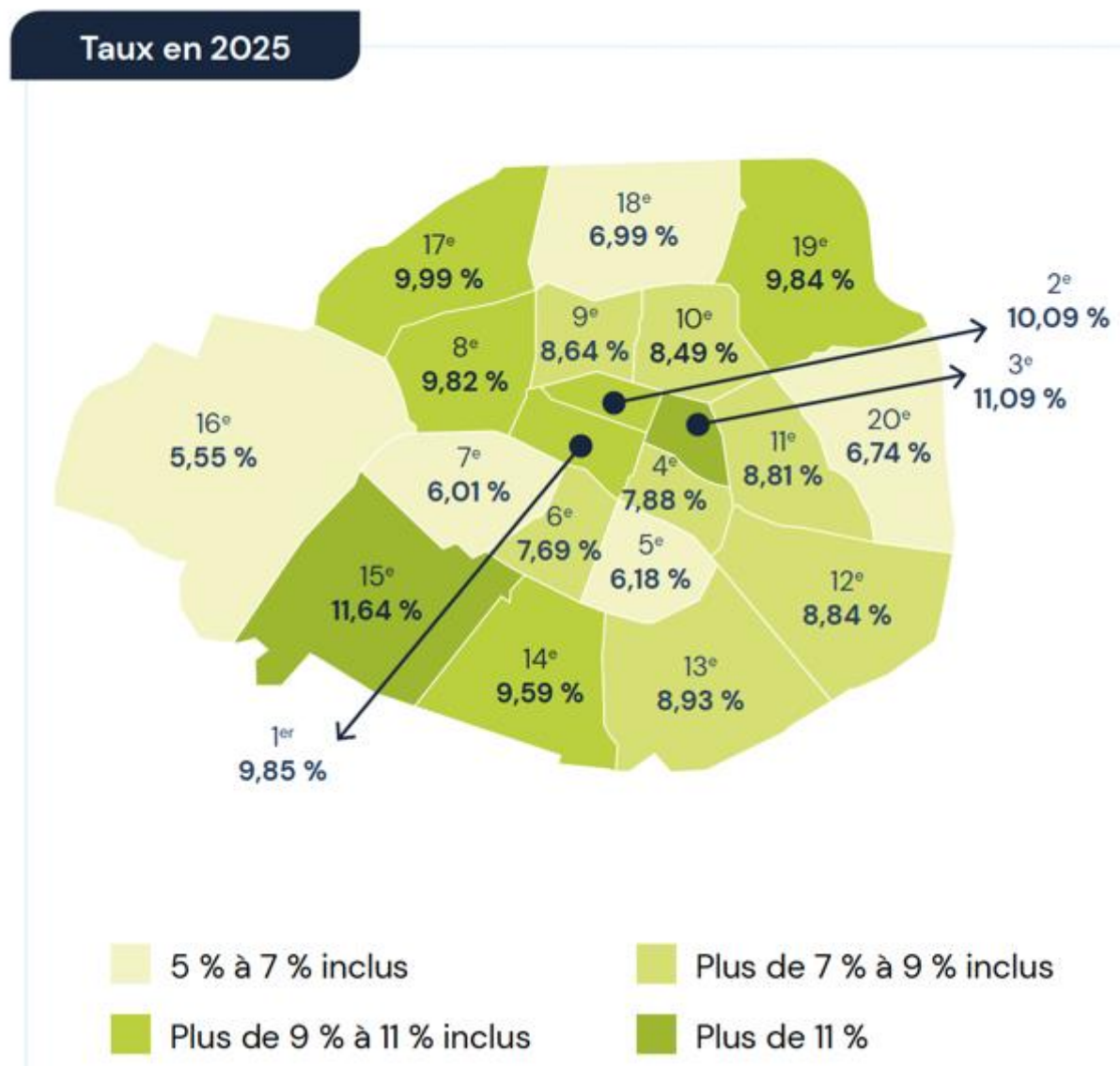
DISPARITE LIMITEE SELON REGION



Les régions les moins dynamiques sont les plus touchées (diagonale du vide) mais les écarts restent relativement limités. La proportion de vacance selon typologie de commerce reste les mêmes qu'au plan national.

NIVEAU PLUS FIN : LE CAS PARISIEN 8,83% DE TAUX DE VACANCE

SLIDE 3



Le cœur de l'empire est atteint mais l'on note de fortes disparités selon arrondissement. Le secteur ultra résidentiel et populaire dense semble plutôt mieux résister.

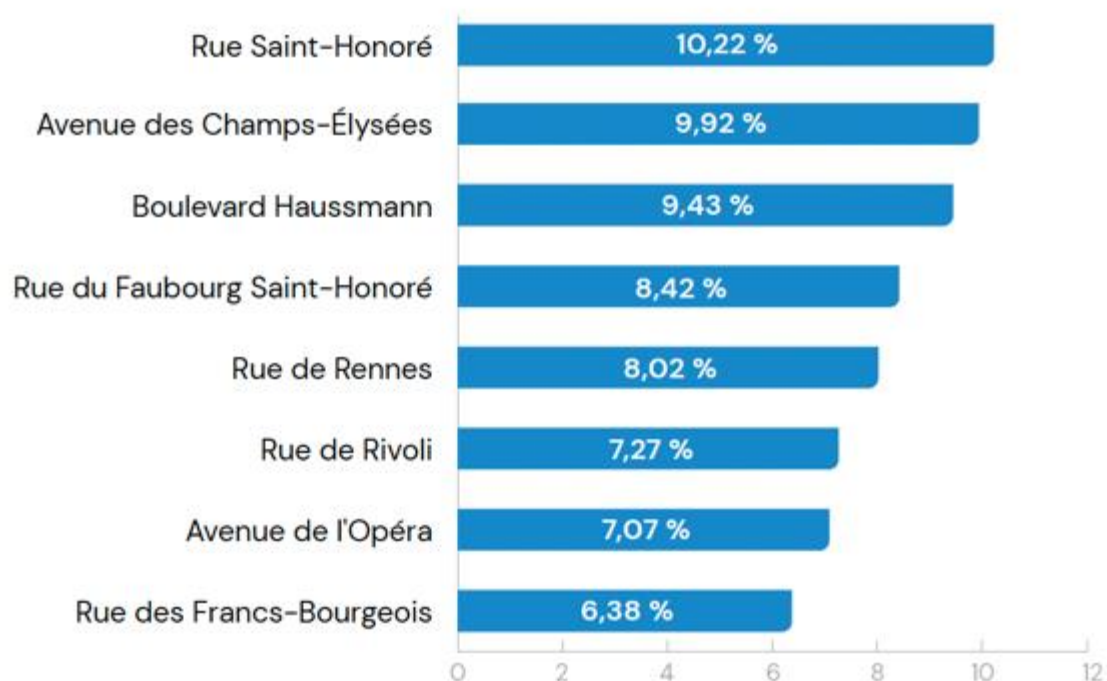
Meilleure porosité entre locaux commerciaux et autres destinations ?

ARTERES COMMERCIALES HISTORIQUES

SLIDE 4 2026

Taux en 2025

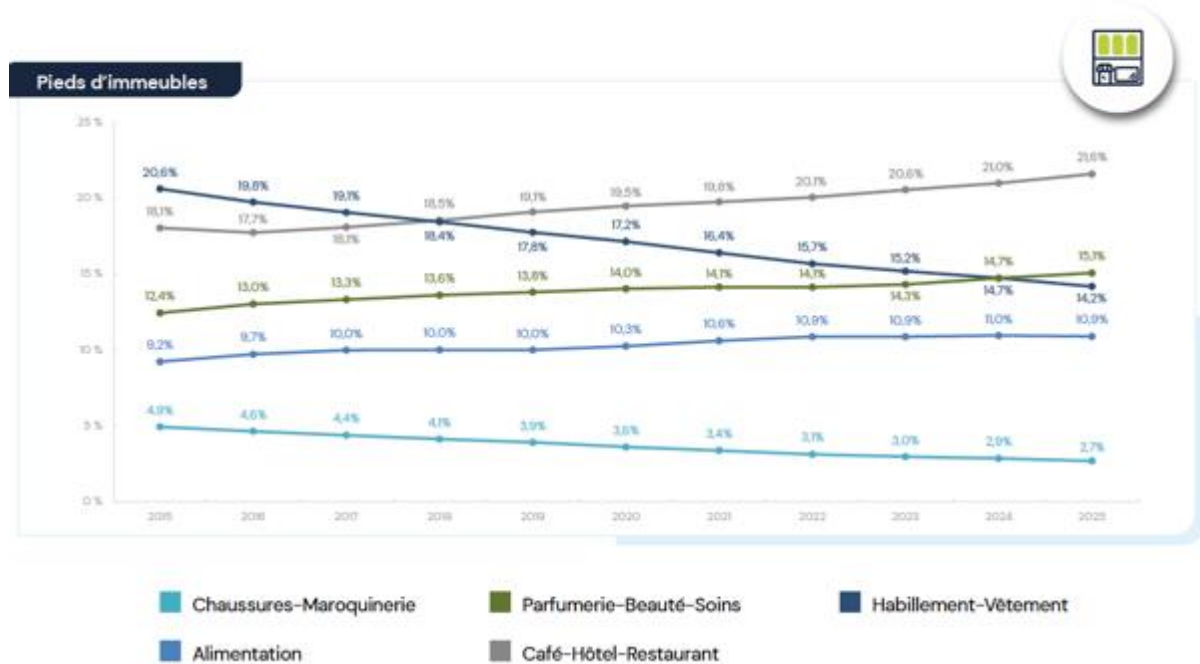
Sélection de rues significatives dans Paris Intra-muros.



A un niveau plus fin, contrairement au poncif immobilier qui affirme que les meilleurs secteurs restent épargnés par les crises, les artères commerciales historiques prestigieuses ne le sont pas

FORTE DISPARITE SELON USAGE

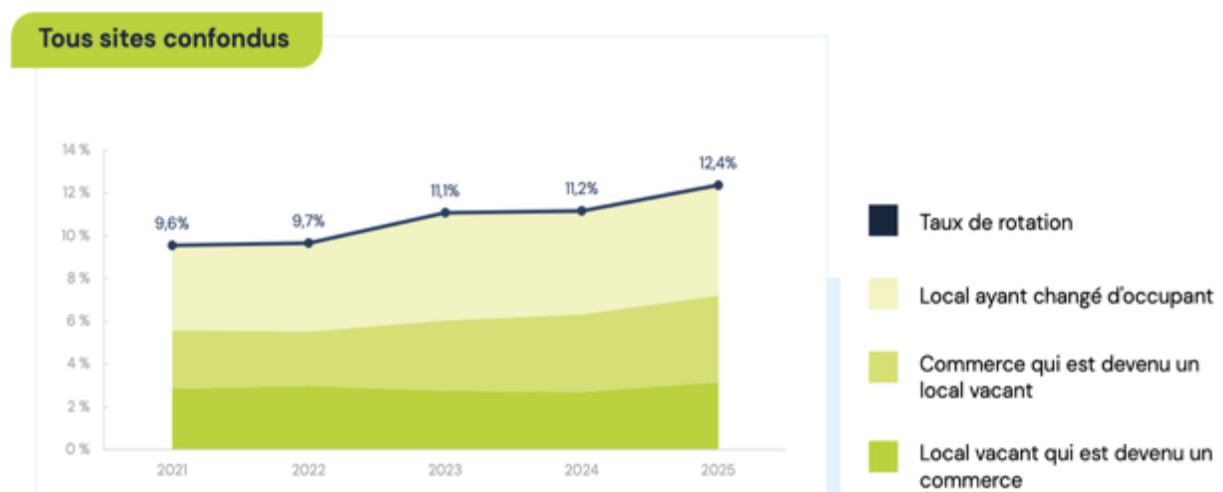
SLIDE 5 2026



Les secteurs exposés à la concurrence de la distribution numérique s'effondrent : équipement de la personne, électronique alors que les secteurs préservés de cette concurrence deviennent majoritaires : soins de la personne, café- hôtel- restaurant, alimentation.

ROTATION ACCELERE DES COMMERCES

SLIDE 6 2026



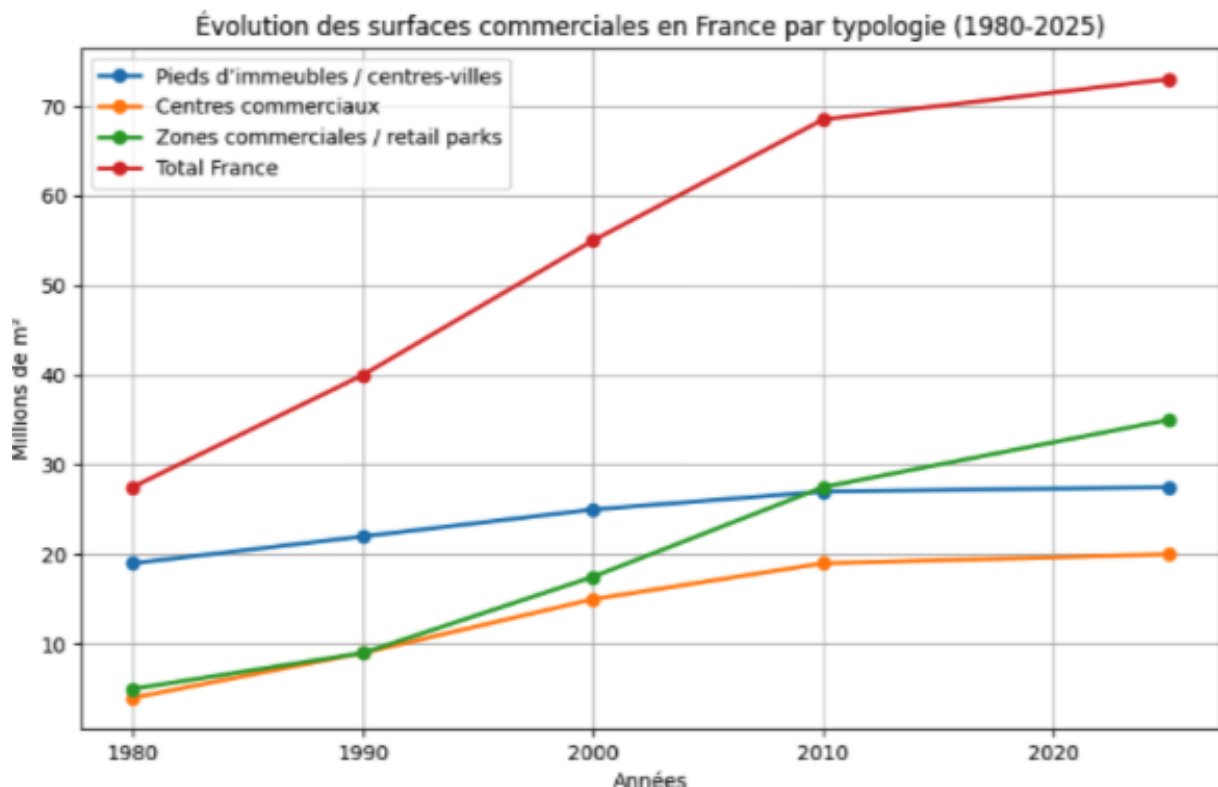
La fragilisation des commerces est patente

Les enseignes nationales (retailers) baissent à 45% pour la 1^{ère} fois dans la part globale à partir de notre décennie (faillite des marques).

PRINCIPALES CAUSES DE LA VACANCE PAR ORDRE D'IMPORTANCE

LA 1^{ÈRE} LAME : LA SUR-PRODUCTION DE M² DE COMMERCE EN FRANCE

SLIDE 7

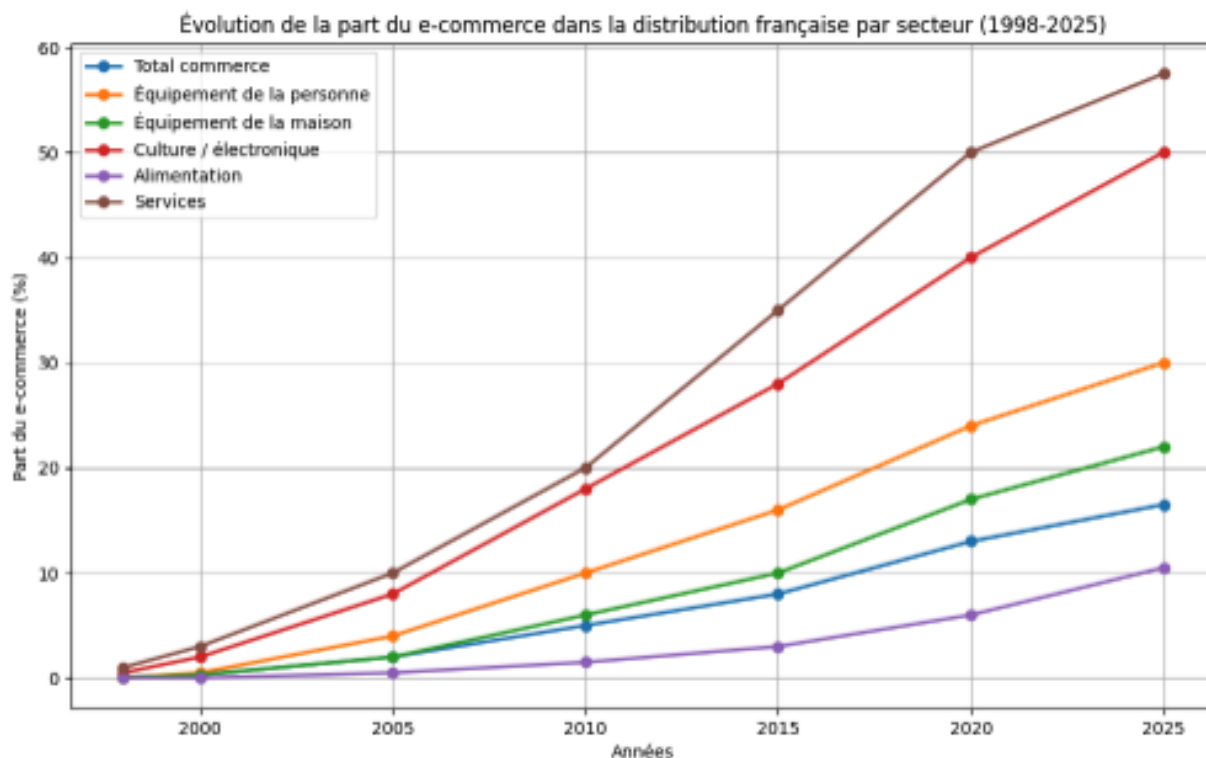


- M² de commerce multiplié par 2,7
- Retail Park multiplié par 7
- Centre commerciaux par 4
- Pied d'immeubles par 1,3
- Même période : progression de la population française de 1,27 et son pouvoir d'achat de 1,6 soit un doublement du pouvoir d'achat sur la période à rapprocher de la progression de 2,7
- Inefficacité de la loi Royer et lois suivantes ; *Focus sur son échec incapable de remplir son objectif qui était l'équilibre commercial (90% des projets acceptés à certaines périodes).*

Ceteris paribus, le **CA/m²** de commerce tombe de 100 à 60 (2,7/ (1,6 x 1,27) soit **26 % de baisse**.

LA 2^{ÈRE} LAME : LA PART CROISSANTE DE L'e-commerce

SLIDE 8



Nota bene : le clic et collect est inclus dans le total commerce biaisant à la baisse son pourcentage de hausse.

AUTRES RAISONS

Hors e-commerce et sur-construction, la vacance commerciale résulte aussi de la stagnation économique, des mutations de consommation au détriment des secteurs traditionnels de l'équipement de la personne et de la maison, de la réduction de la taille par foyer (de 4 en 1960 à 2 actuellement), de la difficulté d'accès automobile en ville et de l'étalement urbain ; de la hausse des charges, de la fragilité du commerce indépendant et de la polarisation croissante des flux commerciaux.

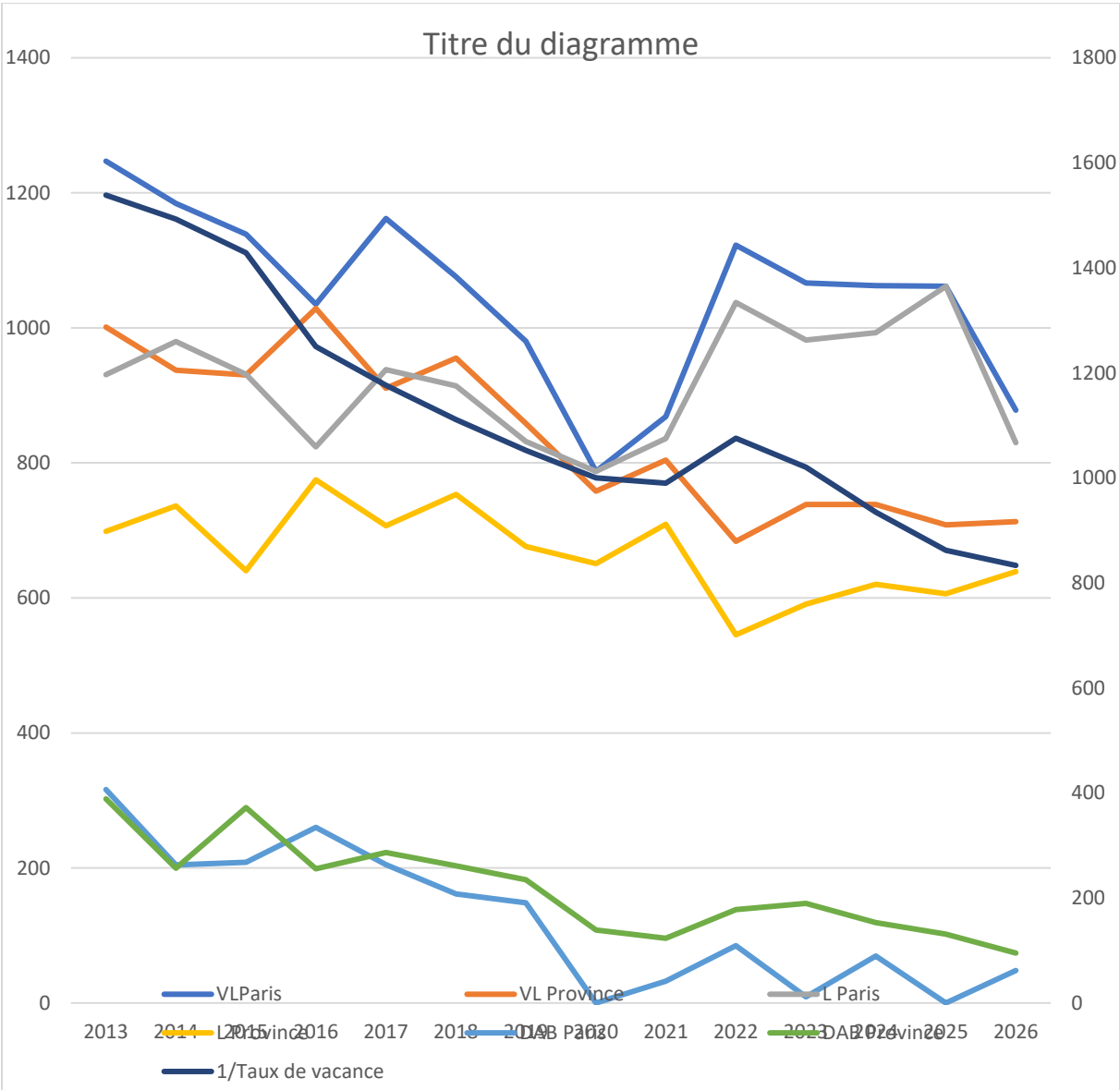
La question de l'éventuelle responsabilité de la législation des baux commerciaux sera évoquée en conclusion.

IMPACT DE LA VACANCE SUR LES LOYERS COMMERCIAUX ET LES DROITS AU BAIL

SLIDE 9

an	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Variation
VLParis	1247	1184	1139	1035	1162	1076	980	787	869	1123	1067	1063	1062	878	30%
VL Province	1001	937	930	1029	911	955	858	758	804	684	738	738	708	713	29%
LParis	931	980	931	824	938	914	832	787	836	1037	982	993	1062	830	11%
L Province	699	736	640	775	707	753	676	651	709	545	591	620	606	639	9%
DAB Paris	316	204	208	260	205	162	149	0	32	85	9	70	0	48	85%
DAB Province	302	199	290	199	223	203	182	108	96	138	147	119	102	74	76%
Taux de vacance	6,5	6,7	7,0	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,1	9,3	9,8	10,7	11,6	12,0	5,50%

SLIDE 10, traduction en visuel



HYPOTHESES

- Tableau construit partir de l'argus de l'enseigne qui distingue Paris et Province
- Valeur locative = VL = Loyer (L) + Droit au bail (DAB) / 10. Même si le coefficient multiplicateur de DAB de 10 est contestable car c'est une fonction éminemment multifactorielle, il donne de moins mauvais résultats que les grilles habituelles de coefficient de commercialité. Pour ceux que cela intéresse, lisez mes études économétriques à ce sujet
- Les chiffres ont été déflatés en Euros constants de 2026 avec l'ILC et aurait dû être déflaté encore plus durement mais c'est un autre sujet.
- La fonction du taux de vacance (inversement proportionnelle aux valeurs locatives) a été inversé à 1/Taux pour une meilleure visualisation du graphique

CONSTATS

La chute de la valeur locative à Paris et en province, est quasi identique à 30 % sur la période 2013 /2026. C'est considérable. Elle contredit un autre poncif immobilier consistant à dire que les loyers augmentent. La seule vraie question étant en réalité : ne baissent-ils pas assez vite ? Cette baisse s'explique par une moindre baisse des loyers de 10 % environ en France, mais surtout par un effondrement des droits au bail de 80 % environ.

La hausse de la VACANCE est un multiplicateur au sens économique de la baisse des valeurs locatives. + 5,50% de hausse du taux de vacance se sont traduit par +30% de baisse de la Valeur Locative soit un multiplicateur de 5,5 (30/5,5).

La hausse de la hausse de la VACANCE est un accélérateur au sens économique de la baisse des valeurs des droits au bail. + 5,50% de hausse du taux de vacance se sont traduit par +80 % de baisse de la Valeur Locative soit un multiplicateur de 15 (80/5,5) et de 2 seulement en loyer. Pourquoi ? le droit au bail est une fonction du gain locatif. Quand le loyer de marché baisse, le gain locatif qui est un solde se pince beaucoup plus et entraîne mécaniquement une chute proportionnellement beaucoup plus forte du DAB entendu comme un multiple du gain locatif. C'est l'effondrement de la valeur des droits au bail qui a absorbé en premier le choc de la baisse des valeurs locatives. Au vu de sa marginalisation, ce sont les loyers qui sont maintenant en 1^{ère} ligne.

Sous réserve de la représentativité des chiffres de l'Argus, et de sa base de données trop étroite pour ne pas provoquer des à-coups inopportuns, l'important est de distinguer une sorte de plateau des valeurs locatives entre 2013 et 2018, une dégradation entre 2018 et 2022 et un nouveau plateau actuel alors que la hausse du taux de vacance est plus linéaire.

À ce stade, je m'arrête sur la détermination de la causalité en économie. La difficulté en économie, c'est que tout varie avec tout, tout le temps et partout. C'est une de ces seules lois d'airain. Les martingales, nombreuses en expertise judiciaire, qui font dépendre la variable expliquée par une seule variable explicative, par exemple, la détermination d'un taux de l'effort en hôtellerie à partir de la seule catégorie d'étoile, sont une ineptie économique d'autant plus que la catégorie d'étoile est un facteur explicatif secondaire. Il est en économétrie particulièrement difficile d'isoler un facteur explicatif des autres : en l'espèce, le taux de vacance de son impact sur des variables expliquées : en l'espèce, les valeurs locatives commerciales. La variation constatée à l'identique des courbes en est une condition nécessaire, mais non suffisante. On peut mesurer la causalité d'un facteur par un coefficient de corrélation, mais la corrélation qui est une mesure du synchronisme des évolutions est différente d'une causalité. Si 90 % de gens meurent dans leur lit mais le lit n'est pas en soi dangereux pour la santé. Ce qui est un état dangereux, c'est d'être obligé d'être alité.

Bien évidemment, la hausse du taux de vacance n'est pas le seul facteur explicatif de la baisse des valeurs locatives. Toutes les causes précédentes de la hausse du taux de vacance expliquent aussi la baisse des valeurs locatives. Mais la tendance de fond de causalité entre hausse de la vacance et de la baisse des valeurs locatives, est indéniable avec son habituel effet de retard. Il est certain au niveau micro-économique, que lorsque dans une rue, il y a beaucoup de commerces vacants, le preneur est en position de force pour négocier son loyer avec le moins disant. Le prix est en effet l'expression d'un rapport de force ce qui est une autre rare loi d'airain de l'économie.

Une des autres lois d'airain en économie, c'est que le prix se joue à la marge. Un peu de variation sur la partie émergée du marché, celui de la négociation impacte fortement les variables et croyez-en mon expérience d'une trentaine d'année d'observation des marchés immobiliers, la hausse de la vacance a des effets ravageurs sur le marché, c'est d'ailleurs l'observation locale de la vacance qui est une de mes passages obligés quand je réalise une estimation de commerce.

CONSEQUENCES JURIDIQUES

Elles sont innombrables, le juridique vivant en symbiose avec l'économie.

Je me contenterai d'un focus sur quelques points saillants.

En **détermination de la valeur locative judiciaire**, la baisse est amortie pour 2 raisons :

- La chute du droit au bail qui a absorbé le choc est exclue de sa détermination et constitue une perte pour le commerçant
- Les loyers de comparaison historiques sont plus élevés

Et l'écart entre loyer économique et loyer judiciaire se pince

En **déplafonnement**, un déplafonnement à la baisse peut plus que jamais être tenté après étude d'estimation de la valeur locative. En matière d'agence bancaire qui paye généralement le prix fort par exemple, on gagne souvent à condition de s'écarter de la notion de bureau boutique car les agences bancaires s'alignent en réalité sur les loyers des boutiques du secteur et de bien s'ajuster sur les prix courants du voisinage et les facteurs locaux de commercialité.

En **modifications matérielles des facteurs matériels locaux de commercialité**, en révision triennale s'ouvre un boulevard pour faire baisser les loyers. La hausse de la vacance est facile à démontrer grâce à un outil comme CODATA et ma présente étude montrant l'incidence de la vacance sur les loyers commerciaux. Et si la baisse de la valeur des fonds de commerce, des droits au bail, des valeurs locatives ne peut constituer par elle-même une modification matérielle, elle constitue un faisceau d'indices.

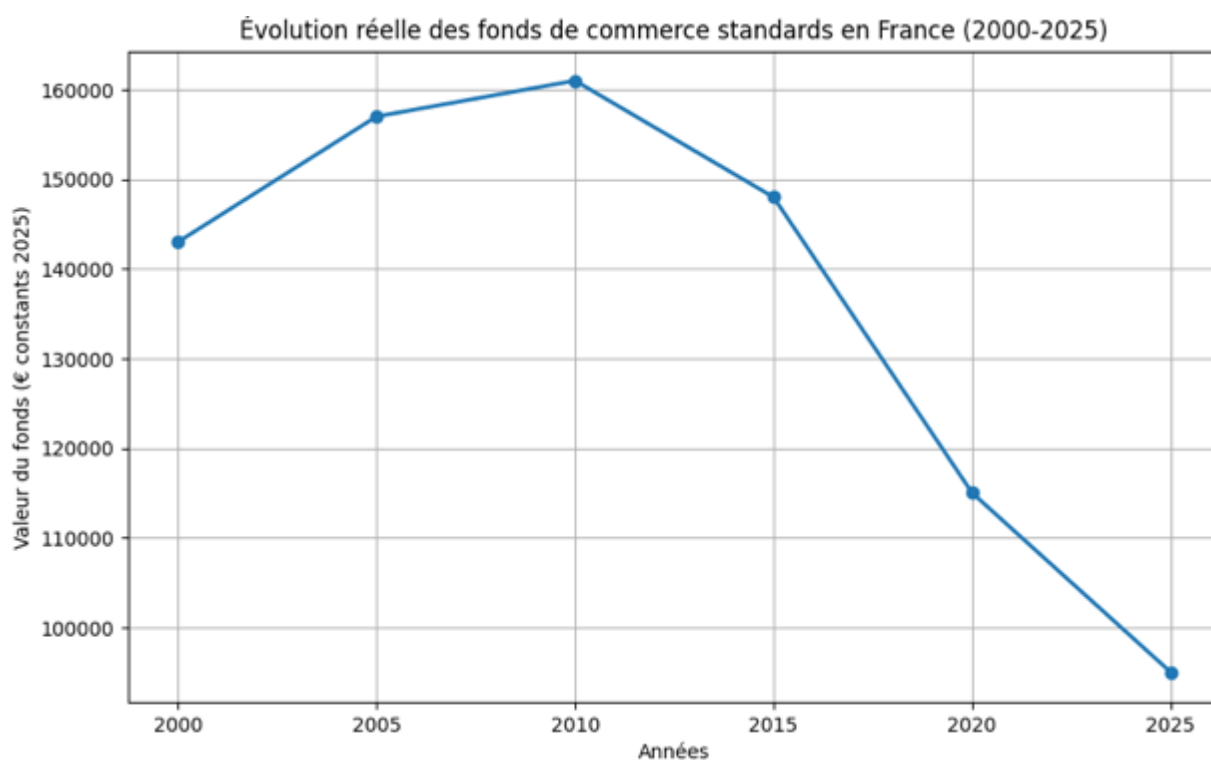
Ces mêmes arguments prévalent au renouvellement du bail.

En **indemnité d'éviction**, l'effondrement des droits au bail constitue évidemment une forte incitation à l'actionner. L'utilisation massive de la grille des coefficients de commercialité en droit au bail en est une autre, par des coefficients multiplicateurs issus d'une grille dévalorisante. J'ai réalisé un article AJDI sur sa détermination concrète pour les intéressés.

La chute générale des valeurs de fonds de commerce illustré par ce schéma constitue aussi une forte incitation à l'actionner.

Slide 11 : source INSEE

En Euros constants 2025.



Si la science économique reste une science molle, aboutissant à des résultats probables mais non certains, la convergence et la cohérence de tous ces indicateurs est patente.

CONCLUSION, LE STATUT DU BAIL COMMERCIAL FACE AUX MUTATIONS ECONOMIQUES

Le développement de la vacance commerciale devrait se poursuivre, mais à un rythme ralenti par la réduction de la construction de surface commerciales, mais toujours soutenu par le développement de l'e-commerce et nos faiblesses économiques. Je ne referai pas le procès du statut du bail commercial : sa complexité, ses multiples pièges, sa responsabilité dans le foisonnement de rentes de situation indues en commerces, son caractère prétorien limitant le champ contractuel, sa mise en difficulté de nombreux bailleurs (bailleurs hôteliers, par exemple).

Mais l'accuser d'être à l'origine de la crise des commerces actuels relève du renversement de sens car il n'y a pas régime plus favorable au commerce dans le monde. Si vous n'êtes toujours pas convaincu par mon exposé sur les raisons économiques de cette crise, aller aux États-Unis observer la brutalité des ravages du droit contractuel. Le statut du bail commercial a au contraire manifestement contribué à atténuer le choc et à préserver relativement nos centres villes, en dépit de ses limites d'évidence face aux bouleversements économiques. Par contre, il est vrai que son rôle de protection du commerce a été atténué à cause de son effet de retard sur l'évolution baissière du loyer et par le pincement entre valeur locative de marché et judiciaire et pourrait contribuer à désigner le bail commercial comme bouc émissaire.

Si le constat est simple et clair. Les remèdes sont une tâche autrement ardue

3 axes de progression face aux mutations restent cependant envisageables, à mon avis

1. Une simplification et clarification du droit commercial et de sa jurisprudence
2. Un assouplissement contractuel, déjà autorisé par les baux précaires ou saisonniers largement utilisés actuellement
3. Un retour automatique possible à la valeur locative judiciaire triennale ou de renouvellement avec plafonnement à la hausse pour les plus ardents défenseurs du commerce.

À l'heure où les bailleurs devront engager des investissements particulièrement lourds pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience, dans un contexte marqué par la baisse de leurs revenus locatifs, il apparaît essentiel que l'ensemble des acteurs publics et privés puisse pleinement mesurer l'ampleur des mutations en cours.

Dans ce cadre, une réflexion plus globale et davantage concertée sur le rythme de production des surfaces de bureaux et de commerces, ainsi que sur l'accumulation des obligations pesant sur les bailleurs, est aujourd'hui nécessaire. Certaines dispositions, parfois complexes ou

difficilement applicables sur le terrain, gagneraient sans doute à être ajustées, hiérarchisées ou accompagnées d'études d'impact approfondies afin d'en garantir l'efficacité et la soutenabilité économique.

Je vous remercie de votre attention.

B. de Polignac, J.-P. Monceau,
X. de Cussac, P. Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

8^e édition

● EYROLLES

Bernard DE POLIGNAC
Jean-Pierre MONCEAU
Xavier DE CUSSAC
Pascal LESIEUR

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

8^e édition

● Éditions
EYROLLES

B. de Polignac, J.-P. Monceau, X. de Cussac, P. Lesieur

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Guide pratique

8^e édition

Face aux incessantes mutations de la sphère immobilière, ce **manuel pratique** est devenu un classique des professionnels pour maîtriser les opérations d'expertise. Cette 8^e édition poursuit son ambition :

- permettre aux lecteurs de s'approprier la culture, les raisonnements et **les techniques de l'expertise immobilière** ;
- développer les **fondements théoriques** et **pratiques des méthodes** sans en cacher les risques, limites et insuffisances ;
- signaler les pièges de la pratique, intégrer **les transformations juridiques**, techniques et économiques de l'immobilier et leurs incidences ;
- proposer de **nouvelles solutions** ou **modes opératoires**, en livrant les clefs de compréhension de ce métier, beaucoup plus technique qu'on ne l'imagine.

Des approches innovantes de l'expertise sont développées dans cette nouvelle édition : détermination des taux d'actualisation et de rendement, détermination de la valeur locative de la méthode hôtelière, de la valeur du droit au bail, de la valeur du fonds de commerce, des sociétés à prépondérance immobilière, des valeurs vénales des bureaux, des commerces et des résidences services, les sites informatiques.

Un nouveau chapitre est consacré aux **nouvelles normes environnementales de la loi « climat et résilience »** et à leurs intégrations dans la pratique.

Sommaire

L'expert et la valeur - 1. Avertissement • 2. Réflexion sur la valeur des biens • 3. L'expert • 4. Généralités sur l'expertise immobilière • 5. L'expert face au contrôle de la valeur par l'administration fiscale • 6. Le contexte réglementaire • 7. Expertise immobilière et normes comptables IFRS • 8. L'organisation de la profession

Les facteurs de la valeur - 9. La situation • 10. Les facteurs physiques • 11. Les facteurs économiques et sociologiques • 12. Les facteurs juridiques • 13. Les facteurs fiscaux

Principes et méthodes d'estimation - 14. L'estimation par comparaison • 15. Les méthodes d'estimation par sol et constructions • 16. L'estimation par capitalisation du revenu • 17. L'estimation par actualisation des cash-flows • 18. Démembrement de la propriété et estimations • 19. L'estimation dans le cadre de l'expropriation • 20. Considérations générales sur les méthodes d'estimation

Application des méthodes à l'estimation des biens immobiliers urbains d'habitation - 21. Appartements • 22. Maisons individuelles • 23. Terrains à bâtir • 24. Immeubles de rapport mixtes

Estimations en matière commerciale - 25. L'évaluation des loyers commerciaux • 26. Murs de boutiques et centres commerciaux • 27. Bureaux, entrepôts, locaux d'activité et immeubles industriels • 28. Hôtels et immeubles d'hébergement collectif • 29. Droit au bail et indemnité d'éviction • 30. De l'évaluation du fonds de commerce à l'évaluation de l'entreprise

Estimation des immeubles ruraux - 31. Les facteurs de la valeur • 32. Méthodes d'estimation des exploitations agricoles • 33. Notions d'expertise forestière • 34. Châteaux et grandes propriétés d'agrément

La pratique de l'expertise immobilière - 35. Déroulement d'une opération d'expertise • 36. Outils de l'expert • 37. Exemples de rapports d'expertise

Annexes

Bernard de Polignac, ancien vice-président de Foncier Expertise et ancien expert près la cour d'appel de Paris a été professeur à l'ICH (aujourd'hui Institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier).

Jean-Pierre Monceau, membre de l'Institut français de l'expertise immobilière, ancien professeur à l'ICH, est expert honoraire près la cour d'appel de Paris. **Xavier de Cussac**, ENSAE, responsable des expertises complexes à Foncier Expertise, est ancien expert près la cour d'appel de Versailles. Venu compléter l'équipe pour cette édition refondue, **Pascal Lesieur**, expert en estimations immobilières près la cour d'appel de Bordeaux, est professeur à l'INSEEC et à l'Institut de la construction et de l'habitat d'Aquitaine.

Publics

Professionnels de l'immobilier (financiers et promoteurs).
Étudiants en master des filières de formation à l'évaluation immobilière (dont le Cham).
Propriétaires fonciers, gestionnaires de patrimoine, notaires, avocats, urbanistes, architectes, administrations, élus, assureurs.

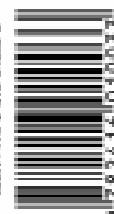
52,50 €

www.editions-eyrolles.com
Éditions Eyrolles | Diffusion Giedif

Photo de couverture : Gildard/©G360.
Création Studio Eyrolles © Éditions Eyrolles

IMPRIMÉ EN EUROPE

Code Adreur 01181003
ISBN : 978-2-314-01003-3



9 782416 010033

Pascal LESIEUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
Expert près la Cour Administrative d'Appel
de Bordeaux

Auteur du guide pratique de l'expertise, 7 et
8^{ème} édition Eyrolles
Vice-président du groupe sciences Po
immobilier, Paris

13 boulevard des Invalides 75007 Paris
126 rue de l'école normale 33200 Bordeaux
 05 56 02 22 49

13 boulevard des Invalides 75007 Paris
126 rue de l'école normale 33200 Bordeaux
 05 56 02 22 49
 06 95 99 33 34



plesieur33@gmail.com

Articles sur site :
[**www.expertise-immobilier-33.fr**](http://www.expertise-immobilier-33.fr)