

LOYERS : ET SI ON TESTAIT LA TRANSPARENCE ?

Le testeur de loyer est un nouvel outil gratuit développé par des indépendants. L'idée part d'un constat : le marché locatif des boutiques et des grandes surfaces commerciales n'est pas transparent, contrairement à celui des locaux d'activités et des bureaux. Le concept est simple : il suffit d'apporter son loyer pour savoir s'il est conforme à ceux pratiqués autour. La difficulté pour démarrer l'outil était d'avoir un fond de références. Cela a conduit le cabinet d'avocat Gouache, qui est l'origine du projet, à demander au plus important cabinet d'expertise indépendant sa participation, via un apport confidentiel de données.

Par Patrick Colomer, Colomer Expertises



UN OUTIL STATISTIQUE BRANCHÉ SUR UNE BASE BIS DE COLOMER EXPERTISES

Le résultat du testeur de loyers est largement corrélé au nombre de références disponibles. Le testeur se décline en deux étapes. La 1^{re} étape, gratuite, est réalisée uniquement par la machine, qui va communiquer instantanément une fourchette de valeurs locatives avec un indice de fiabilité. La 2^e étape, payante, est le contrôle de la fourchette de prix et de la pondération par un expert. Elle permet de corriger l'approche statistique en fonction de l'expérience de l'expert, même s'il ne s'agit pas d'une véritable expertise. En fonction des enjeux, la 3^e étape est l'expertise.

Pour obtenir gratuitement la fourchette de prix, la seule condition est d'apporter sa référence locative avec le bail en pièce jointe. Aucune référence n'est identifiable sur le testeur, il ne donne qu'une fourchette de prix. Cela garantit que les loyers ne seront pas consultables par les concurrents locataires ou les autres bailleurs. Les informations à remplir sont simples et rapides : l'adresse, les surfaces, le nom et l'activité du locataire, la date d'effet du bail et le loyer.

Pour les boutiques et les grandes surfaces, le testeur effectue automatiquement la pondération en appliquant les coefficients figurant dans la 5^e édition de la Charte de l'Expertise. L'internaute doit rentrer les

surfaces par niveau et le linéaire de façade, en ventilant les parties accessibles et non accessibles à la clientèle. Le contrôle est effectué par l'expert dans l'étape 2, ce qui nécessite un plan.

Les fourchettes de prix communiqués ne tiennent pas compte des facteurs de minoration et de majoration applicables, ce n'est pas une expertise. Cela permet juste une première approche pour calculer son enjeu.

DEUX FOURCHETTES DE VALEURS LOCATIVES

Le plus par rapport aux outils des agents immobiliers : le testeur communique deux fourchettes de valeurs locatives, celle du marché et celle du code de commerce.

Il convient de rappeler que la valeur locative de marché est applicable uniquement lors des locations nouvelles, dans le silence du bail. Pour obtenir la vraie valeur locative de marché, il faut réintégrer les droits d'entrée et les droits au bail pour ne pas écarter une partie dudit marché.

Les mœurs ont changé, dans de nombreux centres commerciaux, les droits d'entrée versés par les locataires ont été remplacés par... des participations aux travaux versés par les bailleurs, pas uniquement lors des locations nouvelles mais également lors des renouvellements.

Cela implique de retraiter les données du bail pour convertir le loyer facial en loyer économique. Outre les participations aux travaux, on rencontre fréquemment des franchises et des loyers progressifs. C'est le loyer réellement payé qui doit être pris en compte. Les valeurs locatives du testeur sont économiques, étant retraitées par le cabinet Colomer Expertises.

Lors des révisions ou renouvellements de baux, ce n'est plus le marché mais une autre valeur locative qui s'applique : celle de l'article L 145-33 du code de commerce. Elle est inférieure à celle du marché car elle prend en compte l'intégralité des prix couramment pratiqués dans le voisinage, pas uniquement le marché. La valeur

locative du code de commerce n'est pas d'ordre public, il est possible de l'éviter. Il suffit de prévoir une autre valeur locative dans le bail, par exemple le marché. Mais si le bail ne prévoit rien, c'est cette valeur locative minorée qui s'applique.

Les valeurs locatives sont plus à la baisse qu'à la hausse depuis 2008. Dans de nombreux sites, le problème est la vacance. D'où l'intérêt, tant pour les locataires que les bailleurs, de bien se positionner.

VERS UNE ANALYSE DE PLUS EN PLUS FINE

Le testeur ne porte pas uniquement sur les boutiques, les parcs d'activités commerciales et les centres commerciaux, mais également sur les bureaux, les locaux d'activités et les entrepôts. Son succès dépendra du nombre de consultations. Toute personne souhaitant obtenir des fourchettes de valeurs locatives devra apporter ses propres données, cela rendra l'information de plus en plus complète. Les prix sont communiqués avec un indice de fiabilité, en fonction des références disponibles. Le principe d'auto-remplissage va permettre d'avoir une fourchette de prix de plus en plus précise tandis que la véricité est garantie par les baux qui sont joints. Le testeur communique uniquement une fourchette de prix, pas des références précises. Les baux apportés ne sont pas mis en ligne. Lors de la prise à bail, les locataires raisonnent par rapport au chiffre d'affaires et à la marge brute d'exploitation envisagée. Cela les conduit parfois à surpayer certains emplacements. Si les objectifs ne sont pas atteints, cela tourne rapidement à la catastrophe, le loyer étant supérieur au marché. D'où l'intérêt d'examiner les loyers environnants. Tant bailleurs que locataires vont pouvoir communiquer les prix pratiqués sans qu'ils soient consultables. L'or noir, ce sont les données, pas le logiciel. Elles doivent pouvoir être consultées anonymement pour pouvoir être collectées massivement. ■