

Communiqué de presse
Le 8 mars 2010

Mobilitis publie l'indicateur Delta, pour aider les entreprises à positionner leur loyer sur un marché d'immobilier tertiaire toujours plus favorable aux utilisateurs

Malgré le repli de l'indice INSEE du coût de la Construction (ICC) de 6% depuis le 3^{ème} trimestre 2008, les loyers acquittés par les entreprises se retrouvent le plus souvent en complet décalage avec les valeurs du marché pratiquées aujourd'hui.

En 2010, dans un contexte encore et toujours favorable aux utilisateurs, il sera plus que jamais le moment d'agir pour les entreprises

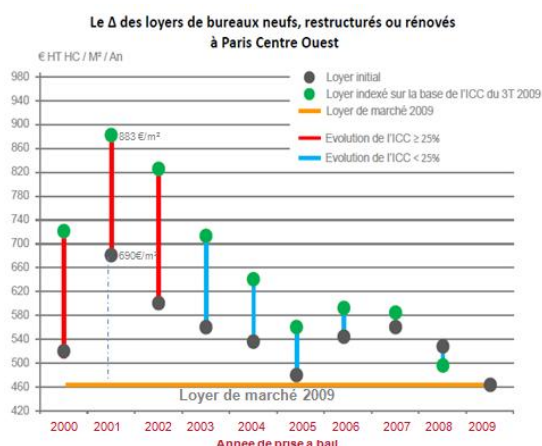
L'objectif de l'indicateur Delta

Conçu et développé par Mobilitis, l'indicateur Delta permet de déterminer l'écart entre le loyer initial, inscrit au bail à sa date de signature et ce même loyer indexé selon la progression de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et de mesurer si cet écart atteint ou dépasse 25%. Si c'est effectivement le cas, **l'article L 145.39 du Code du commerce – trop souvent ignoré des utilisateurs** - prévoit sa révision sur la base de la valeur locative du marché.

L'indicateur Delta permet également de comparer ces valeurs (initiales et indexées, pour chaque période de prise à bail, allant de 2000 à 2009) avec les valeurs moyennes de marché constatées.

L'indicateur Delta constitue donc un véritable outil d'évaluation du loyer pour les entreprises.

Aujourd'hui, malgré la baisse de l'ICC depuis le 3^{ème} trimestre 2008 de près de 6%, le décalage entre le loyer à la signature du bail et le loyer indexé acquitté dépasse encore les 25% pour de nombreuses



entreprises. Alexis Motte, président de Mobilitis explique « Prenons l'exemple d'une entreprise qui aurait signé un bail avec une clause d'échelle mobile en 2001 pour des bureaux à Paris centre ouest (quartier central des affaires inclus), sur la base de 690€/m². Elle acquitterait aujourd'hui un loyer de l'ordre de 883€/m², soit une augmentation de plus de 28%, alors que les valeurs moyennes observées avoisinent aujourd'hui les 460€/m² sur ce secteur, soit 423 euros/m² de moins que le loyer indexé !! » (voir graphique pour l'illustration)

- **2010 : une fin de période triennale charnière pour négocier...**

Par ailleurs, pour les baux conclus en 2004 ou 2007, la fin de période triennale interviendra en 2010. L'écart entre le loyer initial et le loyer indexé pour ces années de prise à bail sont en-dessous de 25% (donc non concerné par l'article L 145-39) **mais les valeurs restent très supérieures aux valeurs moyennes constatées aujourd'hui.** *« Même si l'on ne rentre pas dans le cadre de l'article L145.39, ce peut être l'occasion pour l'occupant de négocier, dans un cadre amiable, un nouveau loyer avec son bailleur, ou encore d'envisager la prise en charge des travaux d'aménagement, pour améliorer le confort des salariés ou encore pour une mise aux normes environnementales de l'immeuble, à l'heure où les mesures gouvernementales issues du Grenelle de l'environnement deviennent de plus en plus exigeantes. Le risque étant, pour le bailleur, si la négociation n'aboutit pas, de voir son locataire dénoncer son bail.»* complète Alexis Motte.

- **...ou pour envisager un déménagement**

Donc si la négociation avec le bailleur n'est pas envisageable ou encore si l'entreprise souhaite simplement changer de locaux pour des raisons stratégiques, il reste la possibilité d'envisager un déménagement, en optant pour une implantation plus rationnelle, moins coûteuse et répondant à la stratégie de l'entreprise, **en profitant ainsi de l'ensemble des opportunités offertes par le marché.** En effet, d'un côté, l'offre immédiate a augmenté de 32% fin 2009 par rapport à l'année précédente et les loyers moyens ont baissé. De l'autre côté, la baisse des mises en chantier va entraîner une pénurie de programmes de qualité à horizon 2 ans. Peu d'immeubles répondent à la fois aux besoins des entreprises et aux exigences du Grenelle de l'environnement. **C'est donc en 2010 que les utilisateurs doivent se positionner sur les programmes neufs.**

Méthodologie - calcul de l'indicateur Delta

Etudié pour les années 2000 à 2009, l'indicateur Delta a été calculé à partir d'un échantillon de transactions réelles supérieures à 1000 m², effectuées au cours de la dernière période étudiée, sur des locaux neufs, restructurés ou rénovés. Les zones étudiées concernent différents secteurs sur l'ensemble de Paris, La Défense et la première couronne autour de Paris.

Pour rappel :

Selon une pratique conventionnelle, la plupart des loyers sont indexés sur l'indice INSEE du Coût de la Construction.

Depuis 2000, la progression annuelle de cet indice a régulièrement dépassé les 5% pour un total cumulé de près de 37,4% entre le troisième trimestre 2000 et le troisième trimestre 2009, même si depuis le 3^{ème} trimestre 2008, l'ICC a marqué un repli de 6% en raison des impacts de la crise.

A propos de Mobilitis

Mobilitis accompagne les entreprises sur l'ensemble de leurs sujets immobiliers : conseil et stratégie, recherche et transaction et aménagement de l'espace de travail, jusqu'au déménagement des salariés.

La spécificité de Mobilitis consiste à accompagner exclusivement les utilisateurs afin de défendre au mieux leurs intérêts, grâce à une totale indépendance.

*CA 2009 : 10,5 millions d'euros de CA,
Nombre de collaborateurs : 50*

Pour plus d'informations : www.mobilitis.com

Contacts presse

Emilie Leduc / Rabia Ider
Grayling
Tél. : 01 55 30 70 93 / 81
E-mail : emilie.leduc@grayling.com /
rabia.ider@grayling.com

Hanneke Villière
Mobilitis
Tél. : 01 75 44 20 55
E-mail : hv@mobilitis.com