

LES ENTREPRISES ET LEUR LOGEMENT

Habituellement, nos propos concernent davantage le logement ou la copropriété, mais l'immobilier est un concept plus vaste, qui ne se limite pas exclusivement à ces secteurs.

Les activités économiques (production, transformation, distribution, services) ont également besoin d'un "logement" pour fonctionner. Compte-tenu de la spécificité des règles économiques, juridiques, fiscales, techniques et administratives qui régissent cette activité, il est apparu nécessaire de dissocier l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise.

Qui et quoi ?

Essayons tout d'abord de définir l'immobilier d'entreprise... Développé en France au début des années 70, le concept d'immobilier d'entreprise n'a pas, à ce jour, de définition officielle. Certains le définissent par opposition à l'immobilier résidentiel, d'autres pensent que seules les entreprises industrielles sont concernées.

Une tentative de définition pourrait être : "Ensemble des activités économiques concourant à assurer le logement des entreprises".

Ces diverses activités sont essentiellement : la construction, le financement, la transaction (vente et location) et la gestion.

Les acteurs :

- Le constructeur : avec la construction d'ensembles immobiliers importants d'habitation d'abord, puis d'immobilier d'entreprise, est apparu le rôle du promoteur, dont certains se sont spécialisés dans ce domaine (bureaux, centres commerciaux...). Les données techniques et les règles administratives de construction pour l'immobilier d'entreprise sont différentes de celles concernant l'habitation.

- Le financier : les banques et Établissements financiers ont créé des services de financement spécifiques pour l'immobilier d'entreprise. Cette activité a connu un développement très important à partir de l'institution du crédit-bail immobilier et des SICOMI (1968)

- L'agent immobilier : Les cabinets anglo-saxons ont été les principaux développeurs des activités de transactions en immobilier d'entreprise. Certains cabinets n'ont aucune activité de transactions en habitation, et se

consacrent exclusivement à l'immobilier d'entreprise.

Compte-tenu du rôle étendu au-delà de la transaction (évaluations, études de marché, analyses...), ces cabinets ont pris le titre de Conseils en immobilier d'entreprise.

- Le gérant : un certain nombre d'agents immobiliers, spécialistes de la transaction, ont développé des activités de gestion immobilière y compris en immobilier d'entreprise. Comme en immobilier résidentiel, LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES pratique principalement la gestion immobilière, son métier de base, reconnu depuis le début du siècle. Cela nous confère une connaissance approfondie, et une maîtrise incontestable de ce métier.

Afin de servir au mieux les intérêts de nos mandants, nous adhérons à différents organismes professionnels nous permettant d'avoir accès en permanence aux informations concernant notre métier : Associations APOGÉE, (qui nous ont décerné le Grand Prix APOGÉE du Management Immobilier), mais également le Conseil National des Centres Commerciaux, et bien sûr le Conseil Supérieur de l'Administration de Biens.

L'entreprise...

Au delà des définitions économiques ou juridiques, il est d'usage de considérer que toute activité économique est concernée par le concept d'immobilier d'entreprise.

L'application de ce raisonnement logique, mais simpliste, aboutit à la solution suivante :

- Tout ce qui concerne l'habitation est classé dans l'immobilier résidentiel.

- Tout ce qui concerne les activités économiques est classé dans l'immobilier d'entreprise.

L'épicerie de quartier, l'hypermarché avec galerie marchande, le laboratoire d'analyses, la tour de bureaux, le complexe hôtelier, l'atelier de réparations automobiles, ou la plate-forme logistique, entrent bien dans ce contexte. La difficulté surgit lorsque l'activité n'est pas considérée comme étant "économique".

- Une association sportive loue une boutique, un organisme caritatif occupe un entrepôt, un ministère achète un immeuble de bureaux. Ces différentes hypothèses entrent pourtant dans la notion d'immobilier d'entreprise.

Il convient donc de considérer la nature du bien immobilier et son affectation pour déterminer dans quelle catégorie il doit être classé. L'occupant étant défini, voyons les modes d'occupation de ces locaux :

- L'acquisition : le terrain comme l'immeuble lui-même (en neuf ou en ancien) peuvent faire l'objet d'une acquisition.

Chaque option est soumise à un régime fiscal différent : celui de la TVA pour le neuf et droits d'enregistrement pour l'ancien.

Dans le cadre de l'acquisition, différentes solutions de financement peuvent être envisagées.

- L'auto-financement : par fonds propres, crédits immobiliers classiques, crédit-bail. Le lease-back (cession-bail) n'est pas, quant à lui, une modalité de financement de l'acquisition, mais un moyen de reconstituer des fonds propres.

À vos répertoires...

Veillez trouver les nouveaux numéros pour joindre :

Loiselet & Daigremont Sèvres :

Téléphone : 01 40 95 56 56

Fax : 01 40 95 56 50

Turcas Paris :

Téléphone : 01 55 37 37 55

Fax : 01 55 37 37 65

- la location : d'une façon générale les rapports locatifs entre le propriétaire (bailleur) et le locataire (preneur) sont régis par le "fameux" décret du 30 septembre 1953, qui a institué le régime des **baux commerciaux**.

Les baux commerciaux...

Ce décret, très contesté depuis sa parution, régit indifféremment les locaux commerciaux au sens propre (boutiques, centres commerciaux, galeries marchandes) et les autres locaux d'immobilier d'entreprise (bureaux, activités, entrepôts, usines...).

Il est certain que la notion de fonds de commerce et de propriété commerciale ne peut concerner que la première catégorie, et il peut paraître choquant d'appliquer les mêmes règles au petit commerce de proximité qu'au locataire d'une tour de bureaux.

Depuis 1953, une réforme de ce décret est régulièrement envisagée pour être tout aussi régulièrement oubliée.

Certaines locations de locaux d'immobilier d'entreprise échappent tout de même à l'application du décret de 53. Ce sont les régimes dits dérogatoires :

- les locaux à usage professionnel: généralement les professions libérales (médecins, avocats, etc) exercent leurs activités dans des bureaux, mais bénéficient de baux professionnels,

- les associations ne peuvent pas se prévaloir des dispositions du décret de 53, notamment quant au droit au bail. La difficulté réside dans le fait qu'il n'existe pas de baux spécifiques pour les locaux loués à des associations qui sont souvent amenées à signer un bail "3/6/9" (dont la durée est de 3, 6 ou 9 ans, au gré du preneur) avec des clauses identiques à celles des baux commerciaux.

- Les baux administratifs s'appliquent aux locaux loués à l'administration.

Enfin, parmi les régimes dérogatoires se trouvent les conventions d'occupation précaire, improprement appelées les "baux précaires". Elles régissent les occupations temporaires inférieures à 24 mois, délai au-delà duquel le preneur peut se prévaloir de la propriété commerciale qui lui confère un droit à indemnité d'éviction en cas de résiliation du bail par le bailleur.

Ce second mode d'occupation des locaux d'immobilier d'entreprise, la location, implique des rapports juridiques et financiers entre deux entités : le locataire et le propriétaire. Le propriétaire, privé ou institutionnel, qui entend louer ses locaux se place dans l'optique de l'investissement.

L'investissement...

Attirés par des rentabilités plus fortes que dans l'immobilier résidentiel, les investisseurs se sont tournés massivement vers l'immobilier d'entreprise.

Dans les années 90, environ trente milliards de francs ont ainsi été investis dans l'immobilier d'entreprise. Les rentabilités d'alors étaient de l'ordre de 3 à 5 % en habitation, 6 à 8% pour les bureaux dans Paris, 9 % pour les commerces dans Paris, et jusqu'à 12 % pour les entrepôts en région parisienne.

Un engouement particulier s'est manifesté pour les immeubles de bureaux parisiens.

La demande des entreprises étant forte, les loyers ne cessaient d'augmenter et les prix de vente "s'envolaient". Les investisseurs achetaient des programmes "en blanc" (sans locataires) en anticipant d'importantes hausses de loyers et des "taux de remplissage" à 100 % à la livraison de l'immeuble.

Hélas, les arbres ne montent pas jusqu'au ciel. Les entreprises n'ont pas suivi le rythme de construction, et les programmes lancés n'ont pas été absorbés par la demande.

En 1994, les surfaces de bureaux vacants sur Paris étaient de l'ordre de 3,5 millions de mètres carrés. Devant cet afflux de surfaces offertes, les loyers ont fortement diminué, et les nouveaux programmes sont limités, faisant chuter les taux de rentabilité.

Les prix de vente ont suivi la courbe descendante et les rentabilités faciales redeviennent donc meilleures.

Un immeuble de bureaux bien situé dans Paris peut être proposé à 8 %, des commerces à 10%, des locaux d'activités entre 10 et 12 %, les entrepôts se placent à des rentabilités supérieures à 12 %.

La situation devenant meilleure, des investisseurs étrangers disposant de fonds importants, commencent à s'intéresser sérieusement à l'immobilier parisien, surtout à l'immobilier d'entreprise.

Certains fonds de pension anglo-saxons sont déjà très actifs sur notre marché.

Il reste toutefois plusieurs points noirs pour ces investisseurs étrangers:

- la fiscalité : les droits d'enregistrement français sont parmi les plus élevés du monde

- la législation des baux commerciaux, avec le décret de 53 que nous avons évoqué plus haut.

Quant à la plupart des investisseurs nationaux, très peu sont actifs, car ils doivent pour l'instant gérer les conséquences de la crise des années que nous venons de traverser.

Pour conclure...

"L'IMMOBILIER" est un terme générique qui regroupe des notions très différentes. L'immeuble en est le tronc commun, mais les "règles du jeu" sont différentes pour chaque activité.

Ces différences se constatent pour les autorisations de construire, les techniques de construction, les modes de financements, les modalités d'occupation ...et bien sûr la gestion.

C'est la raison pour laquelle est né LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES, qui apporte aux entreprises l'expertise acquise depuis le début du siècle dans la gestion immobilière, en leur proposant des solutions adaptées et rationnelles.

Bonne rentabilité pour les investisseurs, immeubles pratiques et efficaces pour les utilisateurs, tel est le double objectif de LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES au service de ses clients.

Loiselet & Daigremont... au service de l'entreprise

Depuis Novembre 1996, LOISELET & DAIGREMONT a créé un département destiné exclusivement à l'immobilier d'entreprise LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES. Son activité ? centraliser et développer la gestion de patrimoines d'immobilier d'entreprise : bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, entrepôts... Soit en gérance pour le compte d'investisseurs institutionnels ou privés, soit en tant que syndic de copropriété d'ensembles ayant une autre destination que l'habitation.