

En creusant l'écart entre les prix de référence et les prix d'expertise

LE MARCHE DEVRAIT IMPOSER SA LOI AU METRE CARRE JUDICIAIRE

La réalité dépasse la fiction judiciaire. La monnaie unique européenne et le rattrapage du prix de l'immobilier de commerce aidant, les valeurs locatives dont on parle dans les prétoires et celles que l'on paye sur le marché n'ont plus aucune commune mesure. Combien de temps cela va-t-il durer ?

—◆—
par Patrick Colomer, expert, Michel Marx Expertises

13000 F/m² avenue des Champs-Élysées à Paris, 1500 à 2000 F/m² rue de la République et rue du Président Edouard-Herriot à Lyon, 1500 F/m² rue Paradis à Marseille, 1300 à 2000 F/m² Cours de l'Intendance à Bordeaux, 1500 à 2000 F/m² rue d'Antibes à Cannes, 1200 à 1800 F/m² rue de Béthune à Lille ou rue Serpenoise à Metz, 1400 à 2000 F/m² avenue Jean-Médecin à Nice ou rue des Grandes Arcades à Strasbourg...

Vous ne rêvez pas, ce sont les niveaux de prix généralement proposés par les experts judiciaires et le plus souvent retenus

par les tribunaux pour les renouvellements de baux des boutiques situées sur les Champs-Élysées de Paris ou des grandes villes de province. Ils représentent 25 % environ de la valeur locative réelle de ces emplacements dits N° 1.

Cet écart diminue avec la qualité de l'emplacement pour être totalement inexistant sur les voies de commercialité médiocres, le seul endroit où les prix judiciaires correspondent aux prix du marché.

Il existe deux cours de valeur locative en France : réel et judiciaire. Cela surprend nos voisins européens habitués à

une valeur locative qui résulte de la loi de l'offre et de la demande et à une modalité de paiement où la charge financière est exprimée en termes de loyers périodiques.

Ces deux secteurs de la valeur locative sont apparus au lendemain de la guerre 1914-18. La hausse des valeurs locatives a été extrêmement rapide au lendemain de la guerre et n'a pas été suivie par les experts et les juges lors des fixations judiciaires, lesquelles sont devenues systématiques après les réformes d'avril 1946, septembre 1947 et Août 1948. Le décalage entre la valeur locati-

ve réelle et judiciaire s'est développé au cours du XX^e siècle, avec pour conséquence des valeurs de plus en plus importantes de droit au bail souvent générées par le droit au renouvellement prévu par le décret du 30 septembre 1953.

La valeur locative réelle, c'est la valeur locative pour une location nouvelle sans versement d'un droit d'entrée. Les professionnels l'appellent loyer pur. Cette valeur locative est apparue timidement dans les années 1960, puis massivement dans les années 1970. On la ren-

Suite page 6

LE MARCHE DEVRAIT IMPOSER SA LOI AU METRE CARRE JUDICIAIRE (suite)

Suite de la page 4

contre fréquemment en région parisienne, beaucoup plus rarement en province.

La valeur locative judiciaire est une valeur locative minorée en raison de l'application de l'article 23-5 du décret du 30 septembre 1953. Cet article impose de tenir compte des différents niveaux de prix pratiqués dans le voisinage : les valeurs locatives réelles et les loyers des baux renouvelés dé plafonnés, renégociés, ou les locations nouvelles avec droit d'entrée. Les loyers plafonnés, issus d'une revalorisation indiciaire, ne sont pas représentatifs de la valeur locative. On rappellera que depuis 1972 le principe est le plafonnement lors des renouvellements de baux.

Les loyers des baux renouvelés lorsqu'ils sont dé plafonnés sont inférieurs à la valeur locative réelle parce qu'ils tiennent compte des différents niveaux de prix pratiqués dans le voisinage, mais aussi parce que l'article 23-5 renvoie aux articles 23-1 à 23-4 du décret qui com-

prennent de nombreux motifs de minoration du loyer, le plus connu étant l'accession différée des travaux d'amélioration effectués au cours du bail expiré aux seuls frais du locataire.

Les loyers renégociés sont des prix transactionnels qui permettent aux locataires de céder leur droit au bail à des prix plus élevés que leur fonds de commerce et aux propriétaires de revaloriser les loyers en cours de bail. Si le bailleur demande un loyer trop élevé, le locataire préfère céder son fonds de commerce, évitant l'augmentation du loyer en l'absence d'autorisation du bailleur.

Les loyers des locations nouvelles avec droit d'entrée sont minorés volontairement par les bailleurs. On retrouve la valeur locative réelle en décapitalisant le droit d'entrée et en le réintégrant dans le loyer. L'insuffisance du loyer périodique, celui que le locataire paye périodiquement au propriétaire, se transforme

en loyer en capital versé le plus souvent au précédent locataire, c'est le droit au bail, et exceptionnellement au propriétaire sous la forme d'un droit d'entrée ou d'un pas de porte.

Les valeurs locatives réelles ont fortement augmenté dans les très belles situations depuis les années 1990 avec l'arrivée des enseignes nationales puis internationales. Les commerçants indépendants disparaissent progressivement des très beaux emplacements de centre-ville : ils sont moins aptes que les enseignes à transformer le flux de chaland en chiffre d'affaires et pratiquent des taux de marge moins élevés.

Les enseignes ont été contraintes pour s'implanter en province de verser des droits d'entrée ou d'acquérir des droits aux baux à des prix très élevés. Aujourd'hui elles s'interrogent sur leur pérennité.

Le plafonnement des loyers n'existe pas dans les autres pays d'Europe, à l'ex-

ception du Portugal. Dans l'hypothèse peu probable à court terme d'une suppression du principe du plafonnement en France, cela n'entraînerait pas la disparition de la propriété commerciale ni même celle du droit au bail.

Le droit au renouvellement ne disparaîtra pas. Par contre il est probable que les prix judiciaires français compris entre 1000 et 2000 F/m² en province ne résisteront pas longtemps à l'avalanche des loyers compris entre 5000 et 8000 F/m² dans les emplacements N°1 des grandes villes européennes. La monnaie unique européenne, en permettant d'établir des comparaisons, risque de provoquer un rattrapage, mais les valeurs locatives judiciaires resteront en raison de l'article 23-5 du décret inférieures aux valeurs locatives réelles. L'éventuelle suppression du plafonnement n'entraînera pas la disparition des valeurs de droit au bail, mais leur diminution.