Récession et révisions : tout porte à croire à une chute des valeurs locatives MAIS LES LOYERS VONT-ILS VÉRITABLEMENT BAISSER EN 2009 ?

Les baux ne sont pas tous coulés dans le même moule. Les clauses qu'ils contiennent, associées à la législation, rendent leurs conséquences très différentes, surtout lorsque la conjoncture s'en mêle... Une lecture attentive s'impose avant de rencontrer le propriétaire. Il y a parfois intérêt à aller devant le juge, parfois non. Où l'on voit comment une baisse de 13 % des loyers judiciaires peut entraîner une division par deux de la quittance et comment les juges ont pu, en huit ans, quadrupler les loyers de la rue d'Antibes (Cannes).

Par Patrick Colomer, chartered surveyor Mrics, expert immobilier près la cour d'appel de Paris

Les loyers des boutiques variaient, avant l'apparition de l'Indice des loyers commerciaux (Ilc), tous les ans ou tous les trois ans, en fonction des variations de l'indice Insee du coût de la construction (Icc). Celui-ci a augmenté (base troisième trimestre 2008 - 1 594) de :

- 10,46 % en une année
- 15,42 % en deux années
- 24,73 % en trois années
- 25,31 % en quatre années
- 32,50 % en cinq années
- 36,24 % en six années
- 39,21 % en sept années
- 45,84 % en huit années
- 47,59 % en neuf années

Il est publié avec un décalage de deux trimestres : le troisième trimestre 2008 est paru au journal officiel le 9 janvier dernier. Cela explique son augmentation (1 594 contre 1 562 pour le second trimestre), alors que le prix du pétrole a baissé de plus de 40 % depuis l'été dernier ! Force est de constater que l'Icc a augmenté plus rapidement que les valeurs loca-

tives dans la plupart des sites en France. Mais, pour autant, tous les loyers excèdent-ils la valeur locative ?

I- Il existe deux types de loyers

(Nous ne parlons ici que de loyers annuels par mètre carré pondéré, la pondération étant proportionnelle au linéaire vitrine du magasin*)

1/ Les loyers purs qui sont des locations nouvelles sans versement d'un droit d'entrée.

Exemple : 1 000 €

2/ Les loyers avec versement d'un droit d'entrée ou d'un droit au bail. Si le loyer pratiqué est inférieur à la valeur locative du marché, le bailleur perçoit un droit d'entrée correspondant à une somme en capital, puis le locataire pourra céder cette somme dénommée «droit au bail». Exemple : loyer pratiqué 300 €, plus 5 600 € de droit d'entrée ou de droit au bail qui est un loyer en capital. La valeur locative de marché peut être reconstituée en réintégrant le droit d'entrée ou le droit au bail au loyer périodique. On lui applique un coefficient de

commercialité qui varie de 3 à 10 en fonction du niveau du prix du marché - il est égal à 8 dans le cas suivant.

Ainsi 5 600 € de droit d'entrée permet de reconstituer le loyer de marché de la manière suivante : 300 € le mètre carré annuel + $(5\ 600 \div 8) = 1\ 000$ €.

On constate un écart entre les loyers pratiqués périodiquement pour les locations nouvelles : 300 à 1 000 € en fonction de la perception d'un droit d'entrée. Dans le cadre d'un renouvellement de bail ou d'une révision, les tribunaux appliquent l'article R 145-7 du Code de commerce qui ne tient compte que des loyers périodiques. Ces loyers varient d'autant plus qu'il est retenu également ceux pratiqués lors de renouvellements de baux, ou lors de cessions de droit au bail avec un changement d'activité.

Lors des renouvellements de baux, le principe est le plafonnement pour les baux de 9 années. Pour déplaçonner le loyer à la hausse par rapport à l'application de l'indice, il faut que l'ac-

tion soit recevable. Compte tenu de ce préalable, les loyers sont négociés entre le locataire et le propriétaire entre le plafonnement et la valeur locative, en fonction de la certitude ou de l'incertitude sur le motif de déplaçonnement. Plus le motif est certain, plus le loyer se rapprochera de la valeur locative judiciaire (R 145-7) et inversement. Lors des cessions, la marge de négociation varie en fonction de la valeur du fonds de commerce dans l'ancienne activité et la nouvelle. La prise en compte des différents niveaux implique de retenir un prix dont on peut calculer la moyenne de la façon suivante :

- $1\ 000$ € le mètre carré annuel (marché) + 300 € le mètre carré annuel (judiciaire) $\div 2 = 650$ €.

Les foncières étrangères, notamment, pratiquent le loyer pur en centre-ville, d'où un rattrapage entre les prix de marché (1 000 € dans notre exemple) et les prix judiciaires (300). Ainsi, rue d'Antibes (Cannes), les loyers fixés par la cour d'appel d'Aix-en-Provence sont passés de 450 € le mètre carré pondéré

Suite page 4

MAIS LES LOYERS VONT-ILS VÉRITABLEMENT BAISSER EN 2009 ?

Suite de la page 2

en 2000, à 800 €, puis 1 500 €, 1 700 € et 1 972 € en 2008, soit un quadruplement en huit années. Pendant la même période, le prix du marché est passé de 2 200 € à 2 800 € le mètre carré pondéré, soit une augmentation de 27 %. Les loyers judiciaires étaient inférieurs de 80 % aux loyers de marché en 2000. Ils ne l'étaient plus que de 30 % en 2008. C'est la seule ville de France où l'écart s'est autant réduit. La différence reste considérable, même dans les grandes rues marchandes parisiennes.

II-Evolution des loyers en 2009

La baisse des chiffres d'affaires devrait entraîner mécaniquement une baisse des valeurs locatives de marché. La crise est financière mais surtout bancaire, elle va créer des problèmes de trésorerie, dont la conséquence sera un nombre élevé de boutiques à céder, ainsi que des problèmes de financement pour acquérir des droits aux baux ; les banques octroyant difficilement des prêts pour acquérir de l'incorporel. Il devrait en résulter une baisse des droits d'entrée et des droits aux baux – mais pas forcément des loyers pratiqués ! Il convient, de ce point de vue, de distinguer les locations en loyer pur et celles avec un droit d'entrée ou un droit au bail.

A- Loyers purs

La baisse des loyers est prévisible, mais il existe un préalable : il faut que l'action en déplaçonnement soit recevable. Il convient de distinguer deux périodes : pendant le bail et à son expiration.

1/ En cours de bail

Il existe deux possibilités pour rendre l'action en révision de loyer recevable :

- Le bail comprend une indexation annuelle : il faut que le loyer ait varié par application de la clause d'indexation de plus de 25 %. Si le bail a plus de quatre années, l'action est recevable (sous réserve de l'indice de référence)

- Le bail comprend une clause de révision triennale : il faut une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative (à la hausse comme à la baisse) Exemple : à Mulhouse, avec l'arrivée du tramway en 2005, une boutique est louée en

loyer pur 1 000 € le mètre carré pondéré. En 2008, l'application de la révision triennale indiciaire donne le loyer suivant : $1\ 000\ € \times 1,2473 = 1\ 247\ €$ le mètre carré pondéré.

Concrètement :

- La valeur locative de marché a baissé de plus de 10 %, pour s'établir à 850 € le mètre carré pondéré, ce qui rend l'action recevable
- La valeur locative judiciaire (article R 145-7) n'est que de 600 €. Dans ce cas, la baisse du loyer peut entraîner la création d'une valeur de droit au bail, quand bien même le locataire n'a pas versé de droit d'entrée trois années plus tôt.

2/ A l'expiration du bail

La baisse du loyer est automatique, sans aucune condition ; le loyer dans le cadre d'un renouvellement par application de l'indice ne pouvant excéder la valeur locative. Par contre, la hausse n'est pas automatique, le propriétaire qui souhaite augmenter le loyer au-delà de l'indice devant justifier d'un motif de déplaçonnement pour que son action soit recevable. Il existe donc un plafond, mais pas de plancher...

Exemple : à Nantes, où une boutique a été louée en 2000 à 1 000 € le mètre carré pondéré. Le bail a été renouvelé par application des variations de l'indice Insee du coût de la construction (Icc) à 1 476 €. Les prix judiciaires ne dépassent pas 500 €. S'il était allé devant le juge, le locataire aurait pu créer une valeur de droit au bail... sauf si ce dernier dérogeait à l'article R 145-7 : ce que peuvent parfaitement choisir les bailleur. Dans ce cas, les loyers se rapprochent de la valeur locative du marché.

En résumé la baisse des loyers est due :

- Au marché
- A l'application de l'article R 145-7 (si le bail n'y déroge pas et à la condition que l'action soit recevable en cours de bail)

B- Loyers avec droit d'entrée ou droit au bail

Le loyer pratiqué est, dans ce cas, systématiquement inférieur au marché ! Mais quel est son niveau par rapport à la valeur locative judiciaire ? Nous examinerons deux cas, avec des conséquences très différentes, l'action étant recevable dans cette hypothèse, en raison

d'une clause d'indexation annuelle et d'une variation de plus de 25 % du loyer.

1) Loyer faible et droit au bail élevé

L'augmentation du loyer est prévisible s'il est inférieur aux loyers pratiqués. Cela entraînera une diminution parfois importante de la valeur du droit au bail.

Exemple à Amiens :

2004 : Loyer pratiqué : 150 €

Droit au bail : 5 250 €

Loyer reconstitué : $150\ € + 5\ 250\ € \div$

$7^{**} = 900\ €$

2008 : Loyer indexé : $150\ € \times 1,2531 = 188\ €$

Valeur locative de marché : 800 €

Valeur locative judiciaire : 300 €

La valeur locative de marché a baissé de 900 à 800 €, mais le loyer était très faible (150 €). Malgré une indexation supérieure à 25 %, le loyer reste inférieur à la valeur locative judiciaire (300 €). L'action du propriétaire étant recevable, le loyer devrait... doubler ! La valeur du droit au bail s'établirait dans cet exemple à :

Valeur locative de marché : 800 €

Loyer révisé : 300 €

Droit au bail : $(800 - 300) : 500 \times 7^{**} = 3\ 500\ €$

Contre 5 250 € en 2004, ce qui représente une baisse d'un tiers !

2) Loyer élevé et droit au bail faible

La baisse du loyer est possible s'il est inférieur au loyer pratiqué. Cela entraînera une augmentation de la valeur du droit au bail.

Exemple à Bordeaux :

2004 : Loyer pratiqué : 2 000 €

Droit au bail : 2 700 €

Loyer reconstitué : $2\ 000\ € + 2\ 700\ € \div$
 $9^{**} = 2\ 300\ €$

2008 : Loyer indexé : $2\ 000\ € \times 1,2531 = 2\ 506\ €$

Valeur locative de marché : 2 000 €

Valeur locative judiciaire : 1 000 €

La valeur locative de marché a baissé de 13 %, passant de 2 300 € à 2 000 €. Le loyer devrait être divisé... par deux, compte tenu de l'écart

entre la valeur locative de marché et celle résultant de l'application de l'article R 145-7 du code de commerce ! La situation serait alors la suivante :

Valeur locative de marché : 2 000 €

Loyer révisé : 1 000 €

Droit au Bail : $(2000 - 1\ 000) \times 9 = 9\ 000\ €$

(contre 2 700 en 2004, soit presque un triplement (+ 2,59 %))

III-Conclusion

Dans les centres-villes, il existe une multitude de propriétaires, aussi les locataires n'ont pas d'états d'âme pour renégocier les loyers. Tel n'est pas le cas dans les centres commerciaux. On constate depuis quelques années l'apparition du loyer binaire en centre-ville quand le bailleur est une foncière étrangère. Ce type de loyer est beaucoup pratiqué dans les centres commerciaux, il comprend deux composantes : un minimum garanti et une part de variable indexée sur le chiffre d'affaires. Il a été jugé que ces loyers ne relevaient pas du code de commerce, sauf si le bail le prévoit expressément. En l'absence de référence au code de commerce, ce type de loyer ne peut pas être révisé à la baisse en cours de bail, ni même lors des renouvellements. Enfin si l'action en révision du loyer à la baisse n'est pas recevable, l'indice s'applique-t'il à la hausse ? Le principe est celui de la double limite : la valeur locative et le loyer plafonné.

En résumé, si la demande en révision n'est pas recevable, le loyer est fixé selon trois cas :

- si la valeur locative est supérieure au montant résultant de la variation des indices : l'indexation s'applique.

- si la valeur locative se situe entre le loyer en cours et le montant résultant de la variation des indices : la valeur locative s'applique, le loyer révisé sera inférieur au loyer indexé.

- si la valeur locative est inférieure au loyer en cours : le loyer en cours est maintenu, sans appliquer la variation de l'indice.

* Voir la Méthode commune de pondération (Editions du Sites, 2007)

** Le coefficient de commercialité varie de 3 à 10 en fonction du niveau du loyer de marché, il est grossièrement inférieur ou égal à 7 au-dessous de 1 000 € le mètre carré annuel, et de 8 au-dessus)