

# **LES LOYERS COMMERCIAUX**

SAINSARD EXPERTS – FEVRIER 2016 - ESSEC

---

# Préambule :

**Pour les boutiques, il existe deux valeurs locatives :**

1- La valeur locative de marché issue des loyers constatés pour des nouvelles locations.

La valeur locative de marché prend en considération le loyer ainsi que les éventuelles cessions lorsqu'elles constituent un supplément de loyer (droit d'entrée ou pas de porte, droit au bail).

2- La valeur locative de renouvellement déterminée en fonction des critères de l'article L 145-33 du Code de Commerce (caractéristiques du local, destination, obligation des parties, facteurs locaux de commercialité, prix couramment pratiqués dans le voisinage).

Pour les bons emplacements, la valeur locative constatée lors de nouvelles locations est supérieure à la valeur locative de renouvellement.

NOTA : Ce principe ne s'applique pas aux bureaux, dont la valeur locative de renouvellement est sensiblement équivalente à la valeur de marché.

La véritable incidence de la loi Pinel sur les loyers commerciaux ne pourra être constatée qu'au regard de la réaction du marché (analyse à posteriori).

De plus, compte tenu de la rédaction de ce texte, la jurisprudence aura une incidence significative sur l'interprétation de plusieurs dispositions.

Sous ces réserves, les principales dispositions susceptibles d'impacter les loyers commerciaux sont :

- Le principe du lissage du loyer
- La réglementation de la répartition des charges
- L'impossibilité pour le preneur de renoncer à la faculté de résiliation triennale

# I – LE LISSAGE DU LOYER

## A/ CHAMP D'APPLICATION

L'article 11 de la loi du 18 juin 2014 instaure que l'augmentation du loyer ne pourra être supérieure pour une année à 10 % du loyer acquitté dans les cas suivants :

- Modification notable des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L.145-33 (caractéristiques du local, destination, obligations respectives des parties, facteurs locaux de commercialité).
- Clause du contrat relative à la durée du bail.
- Modification matérielle des facteurs locaux de commercialité lors de la révision (article L.145-38).
- Variation de plus de 25 % du loyer indexé (article L.145-39).

## Le lissage du loyer ne concerne donc pas :

- Les terrains.
- Les locaux à usage exclusif de bureaux.
- Les locaux monovalents.
- Les baux dont la durée contractuelle est de 9 ans mais dont la durée effective est supérieure à 12 ans.
- Les baux faisant l'objet d'un loyer binaire (loyer minimum garantie + % du chiffre d'affaires).

**Le champ d'application de cette disposition est donc limité à certains types de locaux et à certains motifs de déplaçonnement.**

## Incidence du manque à gagner du fait du lissage du loyer :

- Boutique, bail de 9 ans.
- Renouvellement au 1<sup>er</sup> janvier 2016.
- Motif de déplaçonnement : modification des facteurs locaux de commercialité.
- Valeur locative de renouvellement : 100 000 €.

1<sup>ère</sup> hypothèse : avec un loyer actuel de 60 000 € par an :

| <b>Année</b>           | <b>Loyer facturable<br/>(hors indexation et<br/>révision)</b> |
|------------------------|---|
| <b>1</b>               | 66 000 €  |
| <b>2</b>               | 72 600 €  |
| <b>3</b>               | 79 860 €  |
| <b>4</b>               | 87 846 €  |
| <b>5</b>               | 96 631 €  |
| <b>6</b>               | 100 000 €   |
| <b>7</b>               | 100 000 €   |
| <b>8</b>               | 100 000 €   |
| <b>9</b>               | 100 000 €   |
| <b>Total sur 9 ans</b> | 802 937 €   |

Soit une perte de loyer pour le bailleur, sur 9 ans, de :

$$900\ 000\ € - 802\ 937\ € = 97\ 063\ €$$

Avec un écart de 67 % entre la valeur locative de renouvellement et le loyer actuel, **le manque à gagner sur 9 ans représente près d'une année de valeur locative (plus de 10 % de perte de revenu sur 9 ans).**

La valeur locative ne sera facturable qu'à partir de la 6<sup>ème</sup> année.



2<sup>ème</sup> hypothèse : avec un loyer actuel de 40 000 € par an :

| <b>Année</b>           | <b>Loyer facturable<br/>(hors indexation et<br/>révision)</b> |
|------------------------|---|
| <b>1</b>               | 44 000 €  |
| <b>2</b>               | 48 400 €  |
| <b>3</b>               | 53 240 €  |
| <b>4</b>               | 58 564 €  |
| <b>5</b>               | 64 420 €  |
| <b>6</b>               | 70 862 €  |
| <b>7</b>               | 77 949 €  |
| <b>8</b>               | 85 744 €  |
| <b>9</b>               | 94 318 €  |
| <b>Total sur 9 ans</b> | 597 497 €   |

Soit une perte de loyer pour le bailleur, sur 9 ans, de : 302 503 €

Avec une valeur locative de renouvellement supérieure de 2,5 fois au loyer actuel, **le manque à gagner sur 9 ans représente 3 années de valeur locative (près de 35 % de perte de revenu sur 9 ans).**

# **LES CONSEQUENCES DE LA LOI PINEL SUR LA VALEUR DU DROIT AU BAIL**

# **I - VALEUR DU DROIT AU BAIL**

## **DEFINITION**

« Le droit au bail est la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché »

(charte de l'expertise en évaluation immobilière – 4ème édition).

## **METHODOLOGIE ISSUE DE LA JURISPRUDENCE**

Le droit au bail trouve ses fondements dans le droit au renouvellement.

La valeur du droit au bail est déterminée en appliquant un coefficient multiplicateur au différentiel de loyer annuel constaté entre la valeur locative de marché (sans cession ni droit d'entrée) et le montant du loyer facturable au locataire.

Si l'échéance du bail est proche, il conviendra donc d'étudier si la règle du plafonnement sera applicable.

Historiquement il était appliqué un coefficient de 5,76 à l'économie de loyer annuelle. Ce coefficient de 5,76 correspondait à un calcul purement financier d'actualisation de flux futurs (valeur actuelle d'une suite d'annuités de 1 € pendant 9 ans au taux d'actualisation de 10 %).

En effet le droit au bail correspond à un capital versé immédiatement en contrepartie d'une économie future.

Ce coefficient multiplicateur était donc identique pour toutes les boutiques qu'elles soient situées sur les Champs Elysées ou sur une voie secondaire sans commercialité.

Depuis plusieurs années, ce coefficient « fixe » a été remplacé par un coefficient variable en fonction de l'intérêt de l'emplacement.

Il s'agit donc actuellement d'un coefficient à la fois d'emplacement et financier.

Pour les boutiques à Paris, le coefficient retenu est en général:

- inférieur à 6 pour des emplacements médiocres,
- de 6 à 7 en « assez bonne situation »,
  - de 8 à 9 pour de très bons emplacements,
  - jusqu'à 10/12 pour les meilleurs emplacements

Cette méthodologie est retenue en matière judiciaire (notamment lors de la fixation d'indemnités d'éviction).

## LES INDICES APPLICABLES

La loi du 18 juin 2014 a modifié les articles L.145.34 (renouvellement) et L.145.38 (révision légale) en supprimant les références à l'ICC au profit de l'ILC et l'ILAT.

Déjà mis à mal par la loi LME du 4 août 2008 instaurant l'ILC, puis la par la loi du 17 mai 2011 (dite de simplification et d'amélioration de la qualité du droit) instaurant l'ILAT ; la loi Pinel fait disparaître toute référence à l'ICC dans le statut des baux commerciaux.

La loi nouvelle précise donc que le calcul du plafonnement du loyer en révision comme en renouvellement doit être déterminé selon les cas sur la base de l'ILC ou de l'ILAT.

Toutefois, l'ICC peut toujours être utilisé pour la clause d'échelle mobile.



Le champ d'application de ces deux indices est défini à l'article D.112-2 du Code Monétaire et Financier.

L'ILC est applicable aux activités commerciales et aux activités artisanales.

L'ILAT est applicable aux activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales.

L'ILAT est notamment applicable aux bureaux, activités des professions libérales et aux entrepôts logistiques.

## Evolution des indices au cours des 9 dernières années

|                                     | <b>ICC</b> | <b>ILC</b> | <b>ILAT</b> |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Indice du 1T 2015                   | 1632       | 108,32     | 107,69      |
| Indice antérieur de 9 ans (1T 2006) | 1278       | 94,21      | 92          |
| Evolution sur 9 ans                 | + 27,70 %  | 15 %       | 17 %        |

Exemple :

Boutique. Bail de 9 ans à compter du 01/07/2006 moyennant un loyer de 50 000 € HT HC.

Renouvellement de bail au 1er juillet 2015.

Renouvellement au 01/07/2015 sur la base de l'ILC.

$$\frac{50\,000\text{ €} \times 108,32}{94,21} = 57\,488\text{ €}$$

(dernier indice paru à la date du renouvellement 1T 2015)  
(indice antérieur sur la durée du bail – 9 ans 1T 2006)

NOTA : si le bail avait été renouvelé sur la base de l'ICC (principe avant Pinel), le montant du loyer aurait été de :

$$\frac{50\,000\text{ €} \times 1632}{1278} = 63\,849\text{ €/an}$$

Pour le renouvellement plafonné des baux qui étaient soumis à l'ICC, le passage à l'ILC ou l'ILAT peut entraîner suivant les périodes une perte de plus de 10 % du loyer.

L'INSEE a reconstitué :

L'ILC à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2005

L'ILAT à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Question: Comment calculer le loyer plafonné d'un bail signé en 2004 en tacite prolongation jusqu'en 2015?

## CAS PRATIQUE D'UNE BOUTIQUE DONT LE BAIL ARRIVE A SON TERME :

|   |      |     |    |
|---|------|-----|----|
| Loyer de renouvellement plafonné :            | 100  | 000 | €. |
| Valeur locative de renouvellement :           | 200  | 000 | €. |
| Valeur locative de marché :                   | 300  | 000 | €. |
| Coefficient multiplicateur du droit au bail : | 7,5. |     |    |

1<sup>ère</sup> hypothèse : Valeur du droit au bail si le loyer est plafonné

$$(300\ 000\ € - 100\ 000\ €) \times 7,5 = 1\ 500\ 000\ €$$

2<sup>ème</sup> hypothèse : Valeur du droit au bail si le loyer est déplafonné  
hors champs d'application des paliers  
(exemple: durée effective du bail supérieure à 12 ans).

$$(300\ 000\ € - 200\ 000\ €) \times 7,5 = 750\ 000\ €$$

3<sup>ème</sup> hypothèse : Valeur du droit au bail si le loyer est dé plafonné avec application des paliers

La méthode de calcul du droit au bail devait être adaptée afin de tenir compte de l'incidence des paliers instaurée par la loi Pinel.

La CEI de Paris (Compagnie des Experts Immobiliers spécialistes en estimations de fonds de commerce, indemnité d'éviction et valeur locative près la Cour d'Appel de Paris), a publié deux articles proposant une méthodologie de calcul du droit au bail en présence de paliers (AJDI septembre 2015 et juin 2015). Cette approche n'a pas encore été validée par la jurisprudence.

Dans cette hypothèse, le droit au bail est valorisé sur la base de valeur du droit au bail avec un loyer dé plafonné (hors incidence des paliers), à laquelle s'ajoute l'économie de loyer actualisée que réalise le locataire du fait de lissage.

Soit: 750 000 € + économie de loyer liée au lissage.

## CALCUL DE L'ECONOMIE DE LOYER REALISEE PAR LE LOCATAIRE DU FAIT DE L'APPLICATION DES PALIERS

|                        | Valeur locative de renouvellement | Loyer déplafonné facturable (*) | Différentiel entre la valeur locative de renouvellement et le loyer facturable avec paliers |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| année 1                | 200 000 €                         | 110 000 €                       | 90 000 €  |
| année 2                | 200 000 €                         | 121 000 €                       | 79 000 €  |
| année 3                | 200 000 €                         | 133 100 €                       | 66 900 €  |
| année 4                | 200 000 €                         | 146 410 €                       | 53 590 €  |
| année 5                | 200 000 €                         | 161 050 €                       | 38 950 €  |
| année 6                | 200 000 €                         | 177 156 €                       | 22 844 €  |
| année 7                | 200 000 €                         | 194 871 €                       | 5 129 €   |
| année 8                | 200 000 €                         | 200 000 €                       | 0 €   |
| année 9                | 200 000 €                         | 200 000 €                       | 0 €   |
| <b>Total sur 9 ans</b> | <b>1 800 000 €</b>                | <b>1 443 587 €</b>              | <b>356 413 €</b>  |

(\*) hors incidence de l'indexation ou de la révision



L'économie de loyer issue des paliers ressort à 356 413 € sur 7 ans.

En retenant un taux d'actualisation de 5 %, l'économie de loyer actualisée ressort à :

$$\begin{aligned} & \frac{90\,000\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)} + \frac{79\,000\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^2} + \frac{66\,900\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^3} + \frac{53\,590\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^4} + \frac{38\,950\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^5} + \frac{22\,844\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^6} \\ & + \frac{5\,129\ \text{€}}{(1 + 5\ \%)^7} \\ & = 85\,714\ \text{€} + 71\,655\ \text{€} + 57\,791\ \text{€} + 44\,089\ \text{€} + 30\,518\ \text{€} + 17\,047\ \text{€} + 3\,645\ \text{€} \\ & = 310\,459\ \text{€} \end{aligned}$$

La valeur du droit au bail avec prise en compte des paliers ressort à :

$$750\,000\text{ €} + 310\,459\text{ €} = 1\,060\,459\text{ €}$$

Arrondie à 1 060 000 €

Dans cet exemple, la valeur du droit au bail ressort donc à :

1 500 000 € dans l'hypothèse d'un plafonnement

1 060 000 € dans l'hypothèse d'un déplafonnement avec paliers

750 000 € dans l'hypothèse d'un déplafonnement sans paliers

Remarque

:

| Taux d'actualisation | Gain Pinel | Valeur du droit au bail |
|----------------------|------------|-------------------------|
| 3 %                  | 327 581 €  | 1 077 581 €             |
| 5 %                  | 310 459 €  | 1 060 459 €             |
| 10 %                 | 273 685 €  | 1 023 685 €             |
| Ecart                |            | environ 5 %             |

En l'espèce, le choix du taux d'actualisation n'a qu'une incidence limitée sur la valeur globale du droit au bail.

## Construction du taux d'actualisation

En expertise immobilière, le taux d'actualisation est utilisé d'une part dans le cadre de la méthode par actualisation des flux (dite du discounted cash-flow), et d'autre part pour calculer la valeur vénale de droits limités dans la durée (bail à construction, droit au bail...).

Il existe plusieurs méthodes de détermination du taux d'actualisation. La méthode la plus utilisée en expertise immobilière décompose le taux d'actualisation en 3 composants.

Taux d'actualisation =

taux de rémunération de l'argent sans risque  
+ prime de risque  
+ prime d'illiquidité.

Le taux d'actualisation est donc un taux à la fois financier (taux de rémunération de l'argent sans risque) et immobilier (partie du taux basé sur le risque et l'illiquidité).

## 1) Rémunération du placement sans risque

Les obligations assimilables du Trésor français (OAT) sont des emprunts d'Etat.

Le capital et le rendement global sont donc garantis par l'Etat.

Il existe différents types d'OAT, mais le taux des obligations d'Etat à 10 ans est considéré comme la référence du taux sans risque.

## 2) Prime de risque

La prime de risque correspond au surcroît de rendement exigé par un investisseur pour investir dans un produit donné plutôt que sur un produit sans risque.

En l'espèce, la prime de risque est donc à apprécier au cas par cas en fonction notamment:

- De l'emplacement,
- De l'intérêt de la destination contractuelle,
- De la durée prise en compte.

En effet le risque est moins important sur de très bons emplacements où la commercialité est pérenne depuis de nombreuses années.

Les perspectives d'évolution du marché local étant plus prévisibles à court terme qu'à long terme, le risque est plus important sur de longues périodes.

### **3) Prime d'illiquidité**

Un droit au bail n'est pas aussi liquide qu'une OAT qui peut être revendue immédiatement.

La prime d'illiquidité est inversement proportionnelle à la qualité de l'emplacement.

La prime d'illiquidité sera donc plus faible pour les emplacements « prime » que pour les emplacements moins recherchés commercialement.

# **SUR LA PONDERATION DES COMMERCES**



La pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération. Elle permet ainsi de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).

La charte de l'expertise en évaluation immobilière (4<sup>ème</sup> édition – octobre 2012) dans son annexe 4 précisait les recommandations pour la pondération des surfaces de locaux à usage de commerce.

Cependant cette charte faisait état de recommandations différentes pour les professionnels de l'immobilier et pour les experts de justice.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015 les professionnels de l'immobilier et les experts de justice se sont accordés sur une grille de pondération commune ayant fait l'objet d'un addendum à la 4<sup>ème</sup> édition de la charte de l'expertise.

Il est à noter qu'un arrêt de la cour d'Appel de Paris du 14 mai 2014 valide les recommandations de la Charte de l'expertise en matière de pondération.

Les nouvelles modifications portent notamment :

- sur la définition des boutiques traditionnelles.
  - . jusqu'à 300 m<sup>2</sup> R de surface de vente avant le 01/07/2015
  - . jusqu'à 600 m<sup>2</sup> R après le 01/07/2015.
  
- sur la définition des moyennes surfaces.
  - . de 300 à 1500 m<sup>2</sup> R de surface de vente avant le 01/07/2015.
  - . de 600 à 3 000 m<sup>2</sup> R après le 01/07/2015.
  
- sur la définition des grands magasins.
  - . plus de 1 500 m<sup>2</sup> R de surface de vente avant le 01/07/2015.
  - . plus de 3 000 m<sup>2</sup> R après le 01/07/2015.

| <b>Boutique<br/>(jusqu'à 600 mètres-carrés utiles)</b>    | <b>ANCIEN coefficient de pondération<br/>(experts de justice)</b> | <b>NOUVEAU coefficient de pondération</b> |
|---|---|---|
| Rez-de-chaussée   |   |   |
| Zone d'angle (triangle isocèle de 5 m × 5 m)              | 1,1 à 1,3   | 1,1 à 1,3                                 |
| 1 <sup>ère</sup> zone de vente de 5 m de profondeur       | 1   | 1   |
| 2 <sup>ème</sup> zone de vente de 5 m de profondeur       | 0,7 à 0,8   | 0,8 à 1                                   |
| 3 <sup>ème</sup> zone de vente de 10 m de profondeur      | 0,4 à 0,6   | 0,4 à 0,6                                 |
| Annexes diverses (réserves, locaux sociaux et techniques) | 0,3 à 0,5   | 0,1 à 0,4                                 |
| 1 <sup>er</sup> sous-sol                                  |   |   |
| Zone de vente reliée                                      | 0,25 à 0,4  | 0,3 à 0,4                                 |
| Annexes diverses reliées                                  | 0,15 à 0,2  | 0,15 à 0,25                               |
| Annexes diverses non reliées                              | 0,1 à 0,15  | 0,1 à 0,15                                |

| <b>Boutique<br/>(jusqu'à 600 mètres-carrés utiles)</b> | <b>ANCIEN coefficient de pondération<br/>(experts de justice)</b> | <b>NOUVEAU coefficient de pondération</b> |
|--|---|---|
| <b>1<sup>er</sup> étage</b>                            |   |   |
| Zone de vente de 5 m de façade (effet bandeau)         | 0,5   | 0,5                                       |
| Zone de vente (hors effet bandeau)                     | 0,4   | 0,3 à 0,4                                 |
| Mezzanine  | ---   | 0,3 à 0,4                                 |
| Annexes diverses reliées                               | 0,2 à 0,25  | 0,2                                       |
| <b>2<sup>ème</sup> étage</b>                           |   |   |
| Zone de vente  | 0,25 à 0,3  | 0,2 à 0,3                                 |
| Annexes diverses reliées                               | 0,1 à 0,15  | 0,1 à 0,15                                |
| <b>3<sup>ème</sup> étage et suivants</b>               |   |   |
| Toutes surfaces confondues                             | 0,1 à 0,2   | 0,1                                       |

# Merci de votre attention

SAINSARD EXPERTS  
92 rue de la Tour  
75116 Paris  
01.45.04.97.66.  
[experts@sainsard.fr](mailto:experts@sainsard.fr)