

LA LETTRE ÉLECTRONIQUE de la

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

association loi de 1901



Experts judiciaires fonciers, immobiliers

DÉC. 2015

Loyers commerciaux : après le déplafonnement, le replafonnement ?

Septembre 2007 dans la presse lilloise¹ : « *L'arrivée des Galeries Lafayette à Lille bouleverse l'offre commerciale. Cette implantation redessine le panorama de la capitale nordiste. L'arrivée des Galeries Lafayette va permettre de faire progresser l'attractivité du centre-ville.* »

Juillet 2015 dans la Voix du Nord : « *fermeture des Galeries Lafayette à Lille : annonce choc, méthode expéditive. Ce vendredi après-midi, les Galeries Lafayette, que l'on sait en grande difficulté, ont fermé brutalement leur magasin de la rue de Béthune, le temps d'annoncer aux salariés leur départ de Lille en mars 2016.* »

Le miracle était un mirage... Sauf qu'entre temps une vague d'inflation puis de spéculation a déferlé sur le centre-ville de Lille, et particulièrement dans le secteur piétonnier, entraînant le déplafonnement des loyers de nombreux commerçants pour modification notable et favorable des facteurs locaux de commercialité.

A l'heure où elles quittent l'Espace 31 de la rue de Béthune, après des années de pertes financières, la question se pose de savoir pourquoi s'est produit un tel emballement, et finalement, qui a vraiment profité de l'arrivée à Lille il y a 8 ans des Galeries Lafayette ? Décryptage...

Les faits :

Dans les années 2000, la crise boursière qui a suivi la première vague internet a rabattu les chercheurs de rentabilité vers l'immobilier ce qui a entraîné le phénomène de la financiarisation actifs immobiliers².

Parallèlement la croissance inspire confiance aux acteurs économiques, les taux d'intérêt baissent, l'argent bon marché afflue, les investisseurs cherchent à placer leurs abondantes liquidités.

Ces facteurs sont le point de départ de la période inflationniste puis spéculative, le marché immobilier se porte bien avec des valeurs d'acquisition orientées fortement à la hausse, ce qui

¹ Extrait d'un article de *LSA Commerce & Consommation*

² Excel : nouveau dieu de l'expertise ? MV dossier les bonnes pratiques de l'expertise et de l'expert en évaluation immobilière revue Actes Pratiques 01/2015 LEXIS NEXIS



incite logiquement les bailleurs à revaloriser les loyers pour conserver une rentabilité acceptable ! L'effet boule de neige est en marche...

A Lille comme ailleurs, des bailleurs bien organisés spéculent sur les locaux commerciaux du centre-ville et du Vieux-Lille. Leur appétit est aiguisé par :

- Des grandes enseignes lancées dans une dynamique d'implantation très concurrentielle dans les grandes villes de province, considérées comme des « centres commerciaux historiques » d'avenir : les banques, la téléphonie mobile et le prêt-à-porter, principalement, surenchérisent sur les meilleurs emplacements ;
- L'augmentation très forte de l'indice ICC servant à la révision contractuelle (et généralement annuelle) des loyers commerciaux³, qui améliore mécaniquement la rentabilité des murs commerciaux⁴ ;
- Des grands travaux de rénovation du centre-ville en perspective de « Lille 2004 », sacrée Capitale européenne de la culture, qui valorisent significativement la ville et présagent d'une attractivité retrouvée pour les années à venir ;

Ils s'accordent les services d'avocats hyper spécialisés pour obtenir le déplafonnement de leurs loyers, en assignant leurs locataires à la première occasion. Leurs prétentions pourront atteindre jusqu'à 10 fois le loyer effectif plafonné ! L'un deux nous confiera un jour : nous demandons 10 fois plus pour tenter d'obtenir 2 ou 3 fois plus...

Ces bailleurs ont bien compris leur intérêt économique, lequel est double en réalité : d'une part, percevoir des revenus locatifs beaucoup plus importants ; d'autre part, s'offrir l'opportunité de revendre leurs biens à des prix démultipliés. Par exemple, si un loyer annuel passe de 50 000 € à 150 000 €, en admettant un taux de capitalisation de 5%, cela entraîne un jack pot de 2 000 000 € sur la valeur vénale initiale, ajouté au 900 000€ de bénéfice de loyer sur la période du bail !

Pour mémoire, le statut des baux commerciaux en France protège les locataires-commerçants essentiellement en leur offrant par principe le droit au renouvellement de leur bail et le droit à un loyer plafonné. Mais à tout principe ses exceptions, et le plafonnement du loyer peut être écarté au profit d'une valeur locative supérieure dans différents cas précis, notamment en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité, c'est-à-dire quand l'environnement du local en question a connu un ou plusieurs changements significatifs susceptibles d'avoir eu un intérêt pour l'activité dans les lieux loués.

Dès l'annonce de leur arrivée en 2007, les Galeries Lafayette ont été perçues presque unanimement comme un évènement majeur, s'apparentant incontestablement à une modification notable des facteurs locaux de commercialité susceptible de profiter aux autres commerçants du centre-ville, et donc comme un motif de déplafonnement des loyers.

Il faut dire qu'il s'agissait alors d'implanter l'une des plus grandes enseignes de l'équipement de la personne dans un centre commercial de plus de 10 000 m², construit spécifiquement en

³ L'ICC a explosé dans les années 2000 (+43% entre 2000 et 2008), et notamment : entre 1^{er} T 2005 et 1^{er} T 2006 : + 7,2 %, entre 3^e T 2007 et 3^e T 2008 : + 10,4 %

⁴ D'autant que, la loi Pinel n'existant pas, nombre de baux rebasculent l'ensemble des charges sur les preneurs, et principalement la taxe foncière, l'assurance du bailleur et les gros travaux. On parle de baux « investisseurs » ou « triple net ».



lieu et place d'un vaste terrain vague, laissé en l'état après démolition des anciens cinémas GAUMONT, et défigurant le secteur piétonnier depuis 10 ans !

Ainsi, à l'occasion des renouvellements de leurs baux, les bailleurs ont systématiquement demandé le déplaçonnement des loyers, afin de les voir fixer à la valeur locative de marché, alors en pleine période inflationniste⁵. L'argument principal depuis 2007 sera bien entendu « l'implantation des Galeries Lafayette », supplantant d'ailleurs dans les mémoires celui du « développement du tourisme lillois » servi et resservi comme un plat froid depuis 2004... L'argument sera souvent reconnu comme recevable et le déplaçonnement acquis, particulièrement dans le secteur piétonnier.

Cette vague de déplaçonnement des loyers commerciaux lillois liée l'arrivée des Galeries Lafayette était-elle vraiment pertinente ? L'analyse ex-post est bien entendu plus aisée à effectuer que l'analyse ex-ante, et notre propos n'est pas de jeter la pierre à qui que ce soit... et nous avons d'ailleurs participé à cet « emballage collectif » dans nos rapports d'expertise. Il est vrai que la modification de l'environnement commerçant lié à l'arrivée des Galeries était d'ampleur, et il semblait difficile de ne pas y reconnaître une modification notable source de déplaçonnement⁶ !

Pourtant certains arguments invoqués par les preneurs, semblent faire sens aujourd'hui :

- Premièrement, les Galeries représentent certes une « locomotive » commerciale sur le centre-ville de Lille, à l'instar du Grand magasin Le Printemps, mais également une concurrence écrasante, voire insoutenable, pour nombre de magasins de l'équipement de la personne ou de la beauté.
- Deuxièmement, les chiffres d'affaires du commerçant ne sont toujours pas admis, comme un élément pouvant être pris en considération par les experts pour apprécier l'intérêt pour le commerce considéré « in concreto »⁷...
- Troisièmement le flop financier des Galeries que l'on connaît aujourd'hui laisse penser que la fréquentation, les flux de chalandise, n'étaient pas suffisants. Ces flux ont-ils réellement augmenté dans les rues piétonnes et sur le centre-ville de Lille depuis et à cause de l'arrivée des Galeries Lafayette ? L'absence de comptages réguliers empêche de le démontrer clairement.

C'est regrettable que les élus (politiques, consulaires ou unions commerciales) s'indignent continuellement alors qu'il serait plus efficace d'organiser des comptages réguliers pour rétablir une certaine objectivité.

Experts et juges doivent donc exploiter des indices plus indirects tels que les statistiques de fréquentation des stations de métro les plus proches.

A l'inverse on peut aussi regretter que les commerçants, toujours prêts à s'offusquer à l'encontre d'une procédure qu'ils jugent immorale lorsqu'elle les concerne personnellement, sont rarement prêts à coopérer pour transmettre leur bail au bénéfice de leur voisin...

⁵ Il faut savoir que l'hyper centre-ville de Lille et le Vieux Lille sont des périmètres relativement restreints en comparaison avec la dimension de la ville et surtout de la conurbation lilloise de 1,3 millions d'habitants.

⁶ Les doutes de l'expert face au déplaçonnement en période de crise, JJM, AJDI, janvier 2012

⁷ L'intérêt pour le commerce considéré et son rôle dans le déplaçonnement éventuel du loyer, JJM, Revue Experts n°101 avril 2012

La fermeture annoncée prochainement des Galeries, après que plusieurs enseignes aient déjà quitté l'Espace 31 de la rue de Béthune depuis quelques temps⁸, pose la question d'une possible précipitation d'avoir considéré, de facto, les Galeries Lafayette comme le moteur d'un nouvel eldorado pour le commerce lillois, sans considération de la crise⁹, et sans même attendre de savoir si ce temple de la mode chic (concurrent direct du Printemps) allait s'acclimater au cœur d'une rue et d'un secteur piétonniers fondamentalement orientés vers le « mass market » ! Finalement la réponse est non. Il est probable que l'emplacement retenu à l'origine, s'il était disponible et apte à recevoir une telle construction, n'était pas en adéquation avec la cible de l'enseigne et des marques qu'elle distribue. La question de la cherté du loyer supporté n'aura été qu'un facteur d'accélération de la chute du colosse.

Les galeries, tant attendues, et dans lesquelles les acteurs économiques et politiques avaient placé tellement d'espoir, n'auront survécu que le temps d'un bail commercial, un temps suffisant pour permettre le déplafonnement de nombre de loyers de commerçants voisins... mais insuffisant pour mesurer le caractère durable de l'évolution de la commercialité.

L'idée d'un replafonnement ?

Comme dans d'autres villes, l'arrivée d'un grand projet comme les Galeries Lafayette a contribué, pour une part significative, à la hausse des loyers des commerçants. Les propriétaires-bailleurs de locaux « prime », ont ainsi trouvé, dans la période de crise économique grave que nous traversons depuis 2007, le vecteur de revalorisation de leurs revenus fonciers et, par capitalisation, de leurs actifs immobiliers. Ils sont certainement les grands bénéficiaires.

Le fiasco de cette implantation, lié à des difficultés financières, laisse ironiquement et tristement des commerçants dans une situation similaire : tandis que l'activité économique morose impacte depuis des années leurs chiffres d'affaires, leurs loyers ont été déplafonnés ; devrait-on envisager aujourd'hui la question de leur « replafonnement » ?

Les commerçants concernés ne pourraient-ils pas légitimement prétendre au retour à leur situation locative antérieure ? Par quelle action ? L'enrichissement sans cause de leurs bailleurs ? Selon quelles modalités ? La rétroactivité devrait-elle être envisagée, signifiant le remboursement des trop perçus ?

Il ne faut sans doute pas répondre à un excès par un excès inverse, mais au moins tenter de tirer les leçons de nos erreurs. Pour entraîner le déplafonnement, les facteurs locaux de commercialité doivent avoir un caractère notable¹⁰, et avoir un impact favorable sur le commerce considéré, ce qui induit un flux supplémentaire de chalands...qui se transforme en espèces sonnantes et trébuchantes dans le tiroir-caisse !

Il nous semble que, pour éviter tout effet spéculatif préjudiciable à l'activité commerçante à l'avenir, il faut envisager deux évolutions dans la prise en compte du déplafonnement et de l'appréciation de la valeur locative du loyer de renouvellement¹¹:

⁸ Par exemple la Grande Récré qui s'est transférée à côté de l'Apple Store rue Faidherbe

⁹ La crise économique, le renouvellement de bail et la clause d'échelle mobile, JJM, cahier juridique de la Gazette NPDC décembre 2009

¹⁰ Un caractère « matériel » en cas d'action en révision (Art. L.145-34 C. com)

¹¹ Bail commercial : à propos du loyer de renouvellement, JJM, AJDI, octobre 2010



- Le caractère « durable » de la modification devrait être ajouté à la caractéristique « notable ».
- La capacité contributive de l'activité exercée dans les lieux et du commerçant à subir une forte augmentation de loyer devrait pouvoir être plus appréciée économiquement qu'elle ne l'est aujourd'hui, notamment par l'analyse des chiffres d'exploitation sur la période considérée.

Bref, il n'y aurait pas que les imbéciles qui pourraient ne pas changer d'avis.

Jean-Jacques MARTEL

Expert de justice et Expert Foncier

Co-directeur du MASTER 2 Urbanisme et Développement Durable à l'Université de Lille 2

Président de l'Atelier des professionnels de l'immobilier de l'ICEU/ICH associé

Membre de la CNEJI, de l'IFEI, de l'IFPPC et de l'EEEI