

L'INCIDENCE DE LA LOI PINEL SUR LES LOYERS COMMERCIAUX

SAINSARD EXPERTS

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 :

- I. Le principe du lissage du loyer
- II. La réglementation de la répartition des charges
- III. 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 déplafonnement.

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

- Boutique, bail de 9 ans.
- Renouvellement au 1^{er} janvier 2015.
- Motif de déplafonnement : modification des facteurs locaux de commercialité.
- Valeur locative de renouvellement : 100 000 €.

1^{ère} hypothèse : avec un loyer actuel de 60 000 € par an :

Année	Loyer facturable (hors indexation et révision)
1	66 000 €
2	72 600 €
3	79 860 €
4	87 846 €
5	96 631 €
6	100 000 €
7	100 000 €
8	100 000 €
9	100 000 €
Total sur 9 ans	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^{ème} année.

2^{ème} hypothèse : avec un loyer actuel de 40 000 € par an :

Année	Loyer facturable (hors indexation et révision)
1	44 000 €
2	48 400 €
3	53 240 €
4	58 564 €
5	64 420 €
6	70 862 €
7	77 949 €
8	85 744 €
9	94 318 €
Total sur 9 ans	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).**

- Pour les commerces situés sur les meilleurs emplacements, l'offre peu importante, permettra sans doute aux bailleurs d'insérer une clause permettant d'écarter le principe du lissage (lors de nouveaux baux ou même lors de la négociation du loyer de renouvellement).
- A contrario, compte tenu de la conjoncture actuelle défavorable, la négociation de ces clauses apparaît difficile sur les emplacements "1 bis" ou "2".
- Pour les renouvellements de commerces dont le loyer est faible mais qui bénéficie d'une bonne commercialité, le bailleur pourrait être tenté de donner congé avec refus de renouvellement et régler l'indemnité d'éviction afin de percevoir la valeur locative de marché.

II – SUR LA REGLEMENTATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

Avant la loi Pinel, la répartition des charges entre le bailleur et le locataire était contractuelle, le bailleur disposait de la possibilité de répercuter sur le locataire la totalité des charges de l'immeuble.

Ainsi dans les baux dits "investisseurs", le loyer en principal perçu par le bailleur était un revenu net de toutes charges (le locataire remboursant au bailleur la totalité des charges).

La loi et le décret Pinel modifient cette liberté contractuelle puisque certaines charges ne peuvent plus être récupérées par le bailleur "en raison de leur nature".

Cependant, la portée de ces textes apparaît très atténuée par l'importance des charges encore répercutables sur le locataire.

Selon le décret les charges non récupérables par le bailleur sont :

- 1) Les dépenses relatives aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à ces travaux.
- 2) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les locaux en conformité avec la réglementation, des lors qu'ils relèvent de l'article 606 du Code civil.
- 3) Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

4) Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

5) Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées au 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Remarque :

La loi précise que la répartition des charges entre locataires peut être conventionnellement pondérée et que les pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ce décret d'ordre public s'applique à tous les locaux.

Les locaux les plus impactés seront les bureaux et les centres commerciaux.

Les immeubles de bureaux dont les charges sont importantes et nécessitant des travaux seront donc particulièrement concernés.

A titre indicatif, le coût des charges pour les bureaux ressort généralement en Ile de France autour de :

40 à 50 € le m² par an pour des bureaux "classiques".

80 à 120 € le m² par an pour des immeubles IGH.

Pour les bureaux les 2 postes de charges les plus importants sont les fluides et la maintenance sous contrat (maintenance préventive et corrective).

Les boutiques en centres commerciaux seront aussi impactées.

Les baux dans les grands centres commerciaux sont des contrats types répercutant sur le locataire l'ensemble des travaux et charges (y compris parfois les charges des locaux vacants du centre).

Dans les centres commerciaux, les charges sont souvent très élevées et peuvent parfois atteindre plusieurs centaines d'euros par an et par m².

Au regard de la conjoncture actuelle (baisse du chiffre d'affaires des enseignes et taux d'effort déjà très élevé), les bailleurs de centres commerciaux ne pourront sans doute pas répercuter sur le loyer la totalité des charges qu'ils devront dorénavant supporter.

III – SUR L'IMPOSSIBILITE POUR LE PRENEUR DE RENONCER A LA FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Un bail d'une durée contractuelle de 9 ans ne peut plus prévoir une renonciation du preneur à sa faculté de résiliation triennale, à l'exception :

- Des locaux construits en vue d'une seule utilisation.
- Des locaux "à usage exclusif de bureaux".
- Des locaux de stockage (définis par l'article 231ter du Code général des impôts).

Les engagements sur une durée ferme se rencontrent généralement pour des nouvelles locations d'immeubles neufs ou rénovés à usage de bureaux, qui sont exclus du champ d'application de cette disposition.

Pour les bureaux, la contrepartie financière était il y a moins de 10 ans, de l'ordre d'un mois de franchise de loyer par année d'engagement.

Actuellement (compte tenu du marché elle peut atteindre jusqu'à trois mois par année d'engagement.

Pour un engagement ferme de 9 ans, la contrepartie financière représente donc jusqu'à 25 % des loyers cumulés.

Cependant, les immeubles neufs ou rénovés à usage d'activités ou industriels étaient parfois loués initialement avec une durée ferme de 6 ou 9 ans, ce qui ne sera plus possible.

En matière de commerce, les clauses d'engagements sur de longues durées ne sont pas très répandues sauf lors d'externalisations (enseignes cédant les murs de son local et devenant locataire).

Pour les locaux ne relevant pas des 3 exceptions, les bailleurs pourront proposer une durée contractuelle supérieure à 9 ans afin d'échapper à cette nouvelle disposition.

L'incidence de cette disposition apparaît donc très limitée

CONCLUSION

L'incidence de la loi Pinel sur les valeurs locatives sera différente suivant la typologie des locaux (commerce en centre ville ou en centre commercial, bureau, local d'activité.....) et sera limitée par la conjoncture actuelle défavorable:

- Le lissage du loyer est limité à certains types de locaux et à certains motifs de déplafonnement. Certaines clauses contractuelles permettent d'échapper à ce dispositif.
- La réglementation de la répartition des charges est beaucoup plus favorable au bailleur que celle existante en matière de baux d'habitation.

Plusieurs postes importants de charges restent encore refacturables contractuellement (vétusté, mises aux normes, impôt foncier, taxe sur les bureaux, gestion technique...).

- L'impossibilité pour le preneur de renoncer à la faculté de résiliation triennale ne concerne pas les bureaux (marché sur lequel ce type d'aménagement est le plus fréquent), et ne s'applique qu'aux baux de 9 ans.

Compte tenu de la conjoncture actuelle (loyers plutôt orientés à la baisse), il sera dans la plupart des cas difficile pour les bailleurs de répercuter la baisse de revenus liée à la loi Pinel sur les loyers.