



LES VALEURS LOCATIVES DE BOUTIQUES

Valeurs réelles et prix fixés judiciairement

Pour le renouvellement au 1^{er} octobre 1978 d'un bail d'un fonds de café, tabac situé 20, rue des Martyrs à l'angle de la rue Choron à Paris dans le 9^{ème} arrondissement, le tribunal a apprécié la valeur locative, en retenant la proposition de l'expert commis, à 600 francs le mètre carré boutique (m²B) pour une surface pondérée de 67 mètres carrés 33.

Dans le même immeuble et en façade sur la rue des Martyrs, il avait été consenti à peu près à la même date, le 1^{er} septembre 1978, pour un commerce de serrurerie et d'appareils de sécurité, un premier bail sans versement d'un quelconque droit d'entrée ou paiement d'une indemnité au précédent locataire, au prix de 1.322 francs le mètre carré B pour une surface pondérée équivalente (49 m²B) et calculée avec les mêmes coefficients que ceux retenus pour le café.

Cet écart considérable entre le prix fixé judiciairement et le prix constaté pour une première location n'est pas une exception, c'est devenu la règle.

Le premier prix a probablement été obtenu par actualisation de décisions anciennes concernant des boutiques situées dans le secteur de la rue des Martyrs conformément à l'article 23-5 du décret du 30 septembre 1953. Il représente par conséquent la valeur locative.

Le second est un prix de marché fixé librement entre les parties dans une parfaite connaissance du marché des loyers, le locataire ayant eu la possibilité de visiter d'autres locaux libres avant de porter son choix sur le local et le propriétaire ayant peut-être été obligé de réduire ses prétentions après plusieurs échecs. Il représente donc bien lui aussi la valeur locative.

Certains ont pensé qu'il existait deux valeurs locatives, l'une dite judiciaire qui devait tenir compte de ce qu'à l'origine de la location un pas de porte avait été versé, ce qui n'est d'ailleurs pas certain, ou que le locataire avait acquis un fonds de commerce en versant une somme quelquefois importante à son cessionnaire ; l'autre dite de marché ou sans pas de porte. Ceci est en contradiction avec l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 qui ne définit qu'une valeur locative.

D'autres, faisant un parallèle avec les locations d'appartements qui comprennent un secteur taxé et un secteur libre, ont estimé qu'il existait un double marché :

- l'ancien avec paiement de pas de porte, de droit au bail voire acquisitions de fonds de commerce,
- le nouveau, apparu il y a une dizaine d'années environ, sans versement initial par l'acquéreur du bail.

D'autres enfin estiment qu'il doit être tenu compte des modalités dans lesquelles le bail a été originellement conclu conformément à l'article 23-3. Il est bien certain que si, au départ du bail, un pas de porte a été versé au propriétaire, il doit être tenu compte dans le calcul du loyer lors d'une révision. Mais on ne voit pas pourquoi il en serait aussi tenu compte si ce versement a eu lieu à la prise d'effet d'un bail précédent.

Les décisions judiciaires n'ont pas, par définition, la prétention de constituer des prix de marché, mais elles servent de références à la fixation amiable de très nombreux loyers. Elles constituent par là et au même titre que les accords amiables et les prix des locations nouvelles, les composantes du marché des loyers.

L'éventail de ce marché est très largement ouvert dès lors que l'écart entre les composantes extrêmes est le plus souvent de un à deux dans les emplacements courants voire trois dans les très bonnes situations. Il apparaît inéluctable qu'il se resserre.

Le resserrement de l'éventail s'est déjà produit pour les bureaux parisiens dont les loyers des locations anciennes continuellement indexés ont presque rattrapé les prix des locations nouvelles qui avaient, il est vrai, baissé en 1974, à la suite de la première crise pétrolière et qui n'ont connu au cours des dernières années qu'une hausse modérée en raison des stocks importants qui ont mis longtemps à se résorber.

Il est peu probable qu'un tel coup d'accordéon puisse se produire sur les prix des premières locations de boutiques.

Comme il n'est possible d'agir sur les prix de marché qu'en accroissant l'offre des locaux à louer, ce sont avant tout les prix fixés judiciairement qui devraient augmenter rapidement au cours des prochaines années. Avec pour corollaire la chute des droits au bail ou des pas de porte qui sont toujours amortis lors des renouvellements de baux mais surtout la baisse des valeurs de fonds de commerce.

En effet, c'est la différence entre les prix de marché et le loyer effectivement fixé qui est génératrice de la valeur du droit au bail et par voie de conséquence d'une partie de la valeur du fonds de commerce.

Cependant l'application de ces prix de marché lors des renouvellement de baux reviendrait à plus que doubler la plupart des loyers de boutiques de la capitale et risquerait de conduire, dans bien des cas, des commerces en faillite.

L'expert qui est un observateur des loyers pratiqués et l'informateur privilégié du tribunal ne peut plus se limiter à une simple actualisation des décisions anciennes sans s'écarter complètement du marché des loyers et sans retarder une évolution inévitable. C'est parce qu'il citera dans ses rapports d'expertise des prix de marché qu'il informera mieux le magistrat chargé d'apprécier la valeur locative et que l'éventail des loyers pour un même emplacement pourra lentement se resserrer, évitant ainsi des à-coups peu souhaitables.

L'Actualité Juridique, édition Propriété immobilière, étant une source de documentation importante mais ne publiant pas de prix de marché, il est donné ci-après un échantillonnage des prix consentis pour des locations nouvelles de boutiques.

Comme il ne s'agit pas de décisions judiciaires, il n'est pas possible d'indiquer les adresses précises ; mais les surfaces et les prix ont été contrôlés et les pondérations d'usage effectuées.

Ces prix concernent pour leur quasi-totalité des locaux entièrement à rénover ou livrés bruts de décoffrage.

Ainsi on peut relever :

Sur des voies à peu près dépourvues de commercialité :

- 555 francs au 1^{er} juillet 1980 pour 32 mètres carrés B
rue des Entrepôts (porte de Clignancourt) ;
- 513 francs au 1^{er} mars 1978 pour 47 mètres carrés B
rue Niepce(14^{ème}).

Sur des voies de commercialité plutôt réduite :

- 761 francs au 1^{er} janvier 1980 pour 49 mètres carrés B
rue Chabanais (2^{ème}) ;
- 500 francs au 1^{er} octobre 1977 pour 101 mètres carrés B
rue La Fayette (près de la place de Stalingrad) ;
- 829 francs au 1^{er} octobre 1981 pour 30 mètres carrés B
dans la seconde partie du faubourg Saint-Antoine ;
- 914 francs au 1^{er} octobre 1980 pour 63 mètres carrés B
rue Chardon-Lagache (16^{ème}) ;
- 697 francs au 1^{er} juillet 1978 pour 30 mètres carrés B
rue du Ruisseau à proximité de la rue Ordener (18^{ème}) ;
- 706 francs au 1^{er} novembre 1980 pour 32 mètres carrés B
dans la première partie de la rue de Belleville ;
- 672 francs au 1^{er} novembre 1978 pour 71 mètres carrés B
avenue Galliéni à Courbevoie ;
- 410 francs au 1^{er} août 1979 pour 80 mètres carrés B
dans un petit centre commercial à Villeneuve-la-Garenne.

En situation moyenne :

- 709 francs au 1^{er} janvier 1977 pour 37 mètres carrés B
rue Léopold-Bellan (2^{ème}) ;
- 1.088 francs au 1^{er} février 1982 pour 16 mètres carrés B
rue Clauzel (9^{ème}) ;
- 1.143 francs au 1^{er} janvier 1982 pour 21 mètres carrés B
rue Lamartine (9^{ème}) ;
- 1.100 francs au 1^{er} octobre 1980 pour 34 mètres carrés B
avenue Philippe-Auguste (11^{ème}) ;
- 736 francs au 1^{er} janvier 1977 pour 65 mètres carrés B
boulevard de Picpus (11^{ème}) ;
- 446 francs au 1^{er} janvier 1977 pour 561 mètres carrés B
rue des Etats-Généraux à Versailles.

En bonne situation :

- 1.325 francs au 1^{er} juillet 1978 pour 170 mètres carrés B

- 1.300 francs rue des Saints-Pères (6^{ème}) ;
au 1^{er} février 1979 pour 86 mètres carrés B
pour une boutique visible de la rue de Rennes ;
- 1.321 francs au 1^{er} juillet 1980 pour 53 mètres carrés B
boulevard Malesherbes (8^{ème}) ;
- 1.322 francs au 1^{er} septembre 1978 pour 49 mètres carrés B
rue des Martyrs (9^{ème}) ;
- 1.141 francs au 1^{er} octobre 1979 pour 149 mètres carrés B
rue La Fayette (avant le faubourg Montmartre) ;
- 1.500 francs au 1^{er} novembre 1981 pour 6 mètres carrés B seulement
rue de Maubeuge (9^{ème}) ;
- 1.069 francs au 15 avril 1979 pour 42 mètres carrés B
avenue de Clichy (17^{ème}) ;
- 1.800 francs au 1^{er} janvier 1980 pour 80 mètres carrés B
exceptionnellement bien aménagés
rue de Chartres à Neuilly ;
- 1.059 francs au 15 juin 1977 pour 51 mètres carrés B
rue de l'Hôtel-de-Ville à Neuilly.

En très bonne situation :

- 2.020 francs au 1^{er} septembre 1978 pour 50 mètres carrés B
rue Berger (voie piétonne) ;
- 2.009 francs au 16 septembre 1978 pour 28 mètres carrés B
rue Montorgueil ;
- 1.869 francs au 1^{er} mars 1977 pour 105 mètres carrés B
boulevard du Montparnasse ;
- 1.694 francs au 1^{er} août 1978 pour 46 mètres carrés B
rue d'Auteuil.

En excellente situation :

- 5.197 francs au 1^{er} avril 1978
dans la meilleure partie de la galerie Les Champs ;
- 6.640 francs au 1^{er} juillet 1979
dans la meilleure partie de la galerie Les Champs ;
- 8.500 francs en 1981 pour une grande surface (700 m² réels)
côté pair de l'avenue des Champs-Élysées ;
- 12.000 francs en 1980 pour 68 mètres carrés B
sur les Champs-Élysées à l'entrée d'une galerie marchande

Par actualisation de ces prix relevés au cours des cinq dernières années à la date moyenne de janvier 1980, on remarquera que les prix de marché variaient à Paris et dans la proche banlieue comme suit :

- 500 à 600 francs le mètre carré B sur des voies à peu près dépourvues de commercialité ;
- 600 à 850 francs le mètre carré B sur des voies de commercialité plutôt réduite ;

- 850 à 1.100 francs le mètre carré B en situation moyenne ;
- 1.100 à 1.800 francs le mètre carré B en bonne situation ;
- 1.800 à 3.500 francs le mètre carré B en très bonne situation ;
- 3.500 à 12.000 francs le mètre carré B en situation de premier ordre.

Les prix fixés judiciairement dont un certain nombre sont publiés mensuellement dans cette revue ne s'inscrivent pas à l'évidence dans cette échelle de valeurs pourtant bien réelles. L'importante marge de revalorisation qui s'ensuit devrait inciter le locataire à acheter des murs de boutique.

Michel MARX

*Expert en estimation de valeurs locatives
près la cour d'appel de Paris*