

À LA UNE

Indexation des loyers, hausse des charges locatives et taxes ; des coûts immobiliers préoccupants dans un monde incertain



Les commerçants et enseignes de toutes tailles sont confrontés à de multiples défis avec de grandes difficultés pour agir puisque peu de paramètres sont négociables.

Le coût de l'énergie, la baisse des marges, l'impossibilité de transférer toutes les hausses de coûts vers le consommateur à travers des hausses de prix de vente, les inquiétudes sur les niveaux de consommation des mois à venir ... sont autant de phénomènes rarement survenus tous en même temps par le passé.

A ces éléments, il convient d'ajouter l'augmentation inéluctable des charges locatives (énergie, coûts des contrats de prestation...) refacturées par les bailleurs aux commerçants.

Malgré les mesures de sobriété énergétique, le commerçant constate l'augmentation du coût de ses consommations privatives mais également de celles qui lui sont refacturées par le bailleur ([lire par ailleurs l'article : « Énergie, sobriété... » en cliquant ici](#)).

Sur le plan fiscal, de nombreuses communes augmentent de manière considérable les taxes foncières arguant soit de la suppression des recettes des taxes d'habitation soit d'une augmentation des coûts de l'énergie qui les obligent à accroître leurs recettes. Mais dans le domaine des impôts fonciers, **l'erreur est toujours la même, la collectivité pense taxer les propriétaires des locaux mais c'est une erreur**. Dans le domaine du commerce, c'est oublier que la très grande majorité des taxes foncières sont refacturées à l'exploitant donc supportées par le magasin, augmentant ainsi les coûts d'exploitation donc la fragilité du magasin. **La présence physique, le point de vente sont alors fragilisés.**

Les augmentations de coûts sont inéluctables dans le contexte actuel. **La question est donc de savoir ce qu'il est possible de faire pour limiter au maximum les risques de défaillance et fermeture de magasins.**

Les commerçants et enseignes feront au mieux pour adapter au plus vite leurs coûts au contexte. Tous se sont engagés dans une accélération de la sobriété énergétique.

Souhaitons qu'ils n'aient pas à fermer de magasins ou réduire leurs effectifs pour faire face à un violent effet ciseaux rarement rencontré avec une augmentation des coûts combinée aux risques majeurs sur la consommation. Tout ça de façon simultanée.

Que peuvent donc faire les partenaires des commerçants ?

Les élus locaux par exemple, nous l'avons vu plus haut ; augmenter les taxes foncières fragilise directement les commerçants du territoire car le plus souvent, c'est l'exploitant qui en supporte le coût.

Les bailleurs : l'Etat et les parlementaires, anticipant les difficultés dès cet été, ont imposé par la loi le **plafonnement de l'indexation** des loyers de commerce (ILC) à 3,5 % pour 2023. Malheureusement, ils en ont limité l'application aux seules entreprises de taille inférieure à 250 salariés (TPE et PME).

A cette époque, malgré la conscience des risques dont la conséquence a été une indexation plafonnée pour les PME du commerce, **la mesure n'a pas été étendue à toutes les tailles de réseaux d'enseignes. Or, tous les acteurs sont aujourd'hui fragilisés.**

Dans son appréciation du rapport entre commerçants et propriétaire immobilier, le gouvernement a estimé évidemment que les bailleurs, comprenant la situation économique de leurs locataires, seraient à l'écoute et **que les discussions de gré à gré permettraient d'atteindre le même résultat de limitation de l'indexation sans passer par la loi.**

La dernière publication de la hausse de l'ILC en décembre est de 5,37 % soit 1,9 % au-dessus des 3,5 %.

Compte tenu de la situation, de très nombreuses enseignes ont demandé à leurs bailleurs de plafonner cette indexation pour tenter de limiter la pression de l'effet ciseaux consécutif à l'augmentation de nombreux coûts tel que rappelé ci-dessus.

Il est trop tôt pour savoir ce qu'il en adviendra et si la majorité des bailleurs sera à l'écoute de cette demande qui, rappelons-le, ne concerne pas une baisse de loyer mais la limitation de l'augmentation des hausses de revenus du bailleur. **Les premiers retours ne sont pas rassurants mais peut-être faut-il laisser un peu de temps au temps et laisser mûrir les décisions.**

Comme d'habitude, une petite minorité de bailleurs demeurent toutefois à l'écoute. Nous ferons le point dans quelques semaines.

Le moment n'est pas à une nouvelle réflexion sur l'évolution des indices, le contexte actuel est trop instable. Toutefois, les baux qui malheureusement restent indexés sur le coût de la construction ont vu leurs loyers « exploser » avec une dernière publication à + 8,01 %. La composition de l'ILC intègre l'ILC à 25 % et l'Indice des Prix à hauteur de 75 %. Toutefois, dans cet indice des prix, la composante hausse des coûts de l'énergie a joué un rôle important. **De fait, le commerçant locataire supporte trois fois les augmentations du coût de l'énergie : dans ses consommations privatives, les charges locatives refacturées par les bailleurs et l'indexation du loyer !**

Les principaux arguments avancés par les bailleurs reposent la plupart du temps sur le fait que le plafonnement n'est pas légitime puisqu'eux-mêmes supportent également les conséquences de l'inflation. C'est partiellement vrai et personne ne conteste le fait qu'il s'agisse de l'application d'un contrat en cours. **La question est celle du bon sens et des bonnes décisions pour l'avenir. La question n'est pas seulement celle d'une indexation annuelle mais du cumul d'indexations** qui fait augmenter les loyers beaucoup plus rapidement que les chiffres d'affaires et davantage que les marges.

De nombreux bailleurs utilisent l'argument de la hausse des taux d'intérêt. Mais personne ne contestera que cette hausse reste à date très inférieure à celle de l'inflation.

De nouvelles pistes de réflexion

A force d'interrogations, les enseignes commencent aujourd'hui à sortir de la logique de l'indexation qui n'a rien d'obligatoire dans un bail pour ne parler que de l'application d'un taux d'intérêt pour fixer l'augmentation annuelle des loyers. **En retenant par exemple l'Euribor trois ou six mois ;** aller ainsi dans le sens du bailleur concernant les évolutions similaires des revenus des loyers avec celles de leurs crédits.

Par ailleurs, **il serait compréhensible que les bailleurs, préoccupés par d'éventuelles baisses de l'indexation dans les années à venir, soient sensibles à un plancher à la baisse** pour protéger les revenus futurs et réduire leur exposition au risque à venir ■