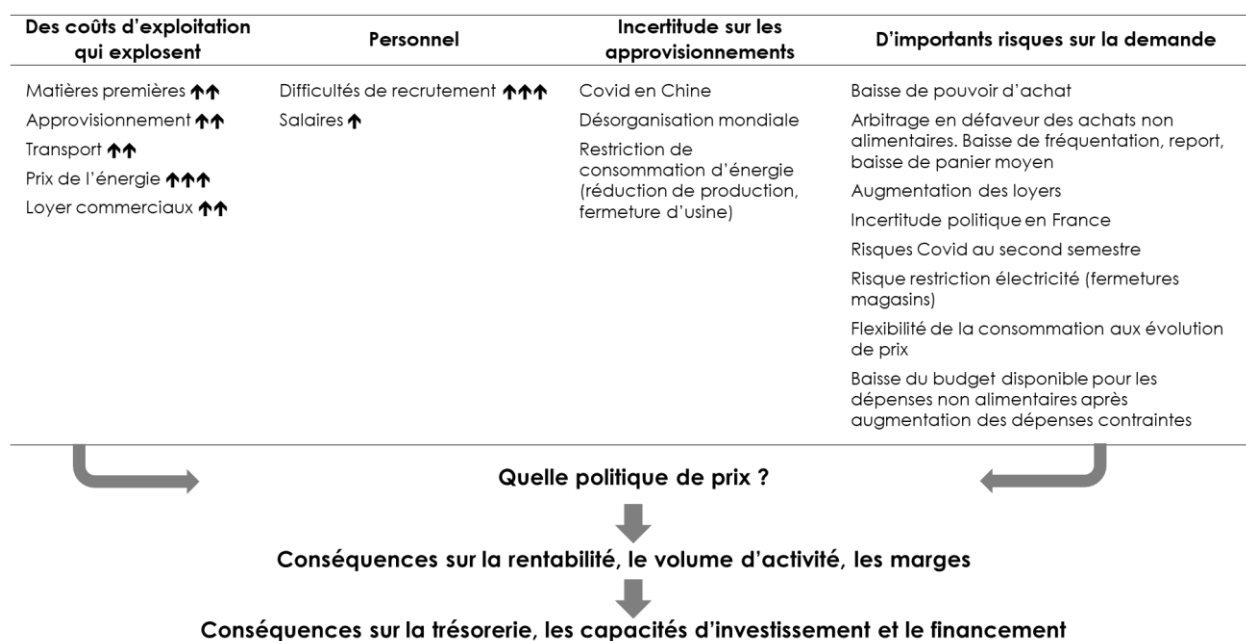


À LA UNE

Comment accompagner les entreprises du commerce dans les prochains mois et durant le nouveau quinquennat ?

La situation actuelle voit une multitude de paramètres se modifier dans une volatilité jamais rencontrée. Pour les enseigne la situation est la suivante :



Les entreprises du commerce font face à d'importantes difficultés de court terme et à l'obligation, en parallèle, d'accélérer leurs transformations pour appréhender les changements de la société, de la consommation et de la numérisation.

● A court terme

- Choc d'offre durable ou provisoire ?
- Modèle d'inflation ou hausse des prix ponctuelle ?
- Augmentation durable ou ponctuelle des salaires ?
- Quelles évolutions de la consommation ?
 - À court terme : le prix, le discount et la baisse de consommation.
 - Quelle consommation ?

● Se préparer efficacement pour le moyen terme : se transformer malgré de grandes inconnues.

- Accompagner et accélérer les transformations du commerce :
 - L'offre
 - Le digital
- Appréhender les conséquences de la transformation énergétique et d'une certaine « démondialisation » sur le pouvoir d'achat donc le comportement du consommateur,
- Mobiliser et fidéliser des collaborateurs de qualité,
- Consommation
 - Quel poids pour le responsable vs comportement prix ?
 - Quel prix de vente supportable et acceptable ? Pour quels consommateurs ? Dans quelle volumétrie ? A quel rythme ? ...

Compte tenu de ces enjeux et d'un environnement économique et social complexe, comment le commerce et ses acteurs peuvent-ils être accompagnés dans les prochains mois ?

Donner une suite aux Assises du Commerce

Le gouvernement et la nouvelle ministre déléguée aux Pme, au Commerce, à l'artisanat et au tourisme Olivia GREGOIRE disposent de tous les éléments pour engager un véritable « plan d'actions » pour le commerce. Les échanges et réflexions ont eu lieu, les acteurs et l'Etat se sont mobilisés pour :

- **Dresser et partager un diagnostic,**
- **Faire des propositions** en matière de transformation du commerce, d'innovation, d'emploi, de relation commerce et territoires,

La matière existe. Reste la décision politique pour poursuivre et passer aux actes dans le cadre du quinquennat en faisant du commerce l'un des secteurs majeurs des transformations sociétales.

Le poids du commerce dans l'économie, l'emploi, l'aménagement du territoire n'est plus à démontrer. Il faut juste passer aux décisions réelles et à la volonté politique pour une « politique du commerce » en France.

Les entreprises du commerce occupent forcément une place centrale dans les transitions sociétales et environnementales dont le président de la République a fait des axes majeurs et transversaux de son quinquennat et de l'organisation gouvernementale.

Rappelons quelques points principaux :

- **Accélérer la transformation des acteurs du commerce de toute taille** pour un commerce qui maîtrise le modèle omnicanal, un commerce et des acteurs plus responsables pour une consommation plus respectueuse de l'environnement.
 - **Les incertitudes actuelles (inflation, énergie, pouvoir d'achat...) ne doivent aucunement reporter les investissements de transformation** qui sont indispensables pour s'adapter à la numérisation de la société, son ubérisation et les risques sur l'emploi si les acteurs omnicanaux ne sont pas suffisamment puissants pour faire face à ces transformations.

- **Une réduction de la fiscalité de production telle qu'annoncée par le gouvernement**, en particulier la suppression de la CVAE (7 milliards dont environ 1,7 milliard pour le commerce) pour à la fois s'engager dans l'équité entre les canaux de commerce et, surtout dégager des capacités d'investissement.

Le commerce a toujours été un amortisseur de crise sociale, le sera-t-il dans les prochaines années ?

Par le passé, lors de la désindustrialisation par exemple, les acteurs du commerce ont toujours été des acteurs amortissant les crises sociales pour plusieurs raisons :

- **Le secteur est fortement générateur d'emplois.** Faisons-en sorte qu'il le reste et que les acteurs ne soient pas, au contraire, poussés à l'automatisation à outrance (difficulté de recrutement, coût du travail...).
- **Les acteurs du commerce répartis sur tous les territoires n'étaient pas délocalisables.** Attention à ce dernier point car, aujourd'hui, une partie du commerce est délocalisable (plateforme numérique...). Son activité peut être déconnectée du territoire (livraison à domicile...).

Pour ces deux grandes raisons, et comme la situation économique se dégrade, agir pour renforcer les acteurs omnicanaux du commerce est encore plus important et plus urgent qu'il y a quelques mois.

Quels sont les périmètres sur lesquels des actions peuvent être mises en œuvre ?

Les actions de l'Etat sur le pouvoir d'achat ; le projet de loi qui sera bientôt en discussion à l'Assemblée nationale répondra à cette problématique sur le court terme en tout cas.

- L'Etat doit accompagner les ménages modestes, d'une part, et assurer une gestion adaptée des difficultés sociales afin d'assurer une exploitation paisible des magasins partout en France dans les prochains mois.
- L'Etat doit soutenir la consommation pour éviter la décroissance et accompagner le commerce pour qu'il accélère ses transformations y compris dans la baisse de consommation d'énergie des bâtiments de commerce.

Le pouvoir d'achat

Accompagner les ménages défavorisés → Etat

Etre en capacité d'augmenter les salaires → Empêcher que l'augmentation des coûts fixes (ex. loyer) ne le permette pas → cf. loyer ci-contre

Limiter l'indexation des loyers de logement → Ne pas réduire le disponible pour consommer → Etat et bailleurs

Faciliter et favoriser le retour à l'emploi du plus grand nombre (apprentissage, seniors, personnes éloignées de l'emploi) : augmenter le nombre de personnes en emploi est le plus sûr moyen de soutenir la consommation et la croissance → Etat

Les coûts d'exploitation

Limiter l'évolution des loyers (l'indexation) → Etat et bailleurs → Plafonner l'indexation en 2023

Limiter l'augmentation des charges locatives (consommation d'énergie...) → avec les bailleurs en particulier dans les grands centres commerciaux

Fiscalité : empêcher le transfert par les bailleurs de fiscalité relevant de leurs obligations (taxes foncières)

Porter une attention particulière à ce que la réforme des valeurs locatives n'entraîne pas d'augmentation des taxes foncières qui, pour l'instant, est supportée par les exploitants le plus souvent → Etat et collectivités locales

Trésorerie et financements

Mobiliser le système bancaire et l'assurance crédit pour qu'ils accompagnent le retail → Etat, banque, système financier et assurance

Accompagner les capacités de financement → Allongement des remboursements des PGE → Etat

Financer les transformations

Accompagner les transformations digitales et environnementales : suramortissement, subvention, crédit d'impôt → Etat

Accélérer les investissements sur la baisse de consommation d'énergie des magasins → Etat (suramortissement, subvention...) → Empêcher la refacturation par les bailleurs des coûts relevant de leurs obligations

Les propriétaires immobiliers doivent être appelés à contribuer à l'action contre l'inflation en réduisant très fortement l'indexation des loyers de logement et de commerce

A la fois pour soutenir le pouvoir d'achat et la consommation en limitant l'augmentation des loyers de logement (indexation), l'Etat a annoncé une augmentation 2023 limitée à + 3,5 % Nous estimons qu'il faut aller plus loin (2 ou 2,5 %) pour utiliser le loyer comme modérateur d'inflation.

Pour soutenir les entreprises, leurs capacités d'investissement et la rentabilité, en limitant l'indexation des loyers tertiaires (plafonnement de l'indexation),

Ce second point est également fondamental pour l'Etat et le pouvoir d'achat puisqu'une augmentation des loyers ne peut qu'entretenir et accélérer l'inflation des prix de vente consommateur en aggravant l'augmentation des coûts d'exploitation des commerces.

Le dispositif d'indexation des loyers devient, en période d'inflation, un accélérateur de hausse des prix, de baisse de consommation et de dégradation de la croissance.

La question fondamentale est de savoir pourquoi une augmentation importante des loyers non justifiée par l'augmentation des coûts des propriétaires devrait être mise en œuvre ? Peu de propriétaires immobiliers réalisent des investissements lourds à la hauteur de leurs flux financiers annuels.

En conséquence, les augmentations des taux d'intérêt n'impactent pas, à court terme, le modèle économique à tel point qu'une indexation forte des loyers serait nécessaire.

De même, les foncières et propriétaires immobiliers emploient peu de personnel donc sont peu touchés par les augmentations de salaires...

Bien entendu, il faut sans doute se préoccuper des cas particuliers tels que les bailleurs sociaux dans le logement ou les petits propriétaires pour lesquels le loyer est le revenu principal mais des solutions sont possibles. **Ne renonçons pas à traiter le cas général par peur d'impacter des cas particuliers, recherchons des solutions pour ces derniers.**

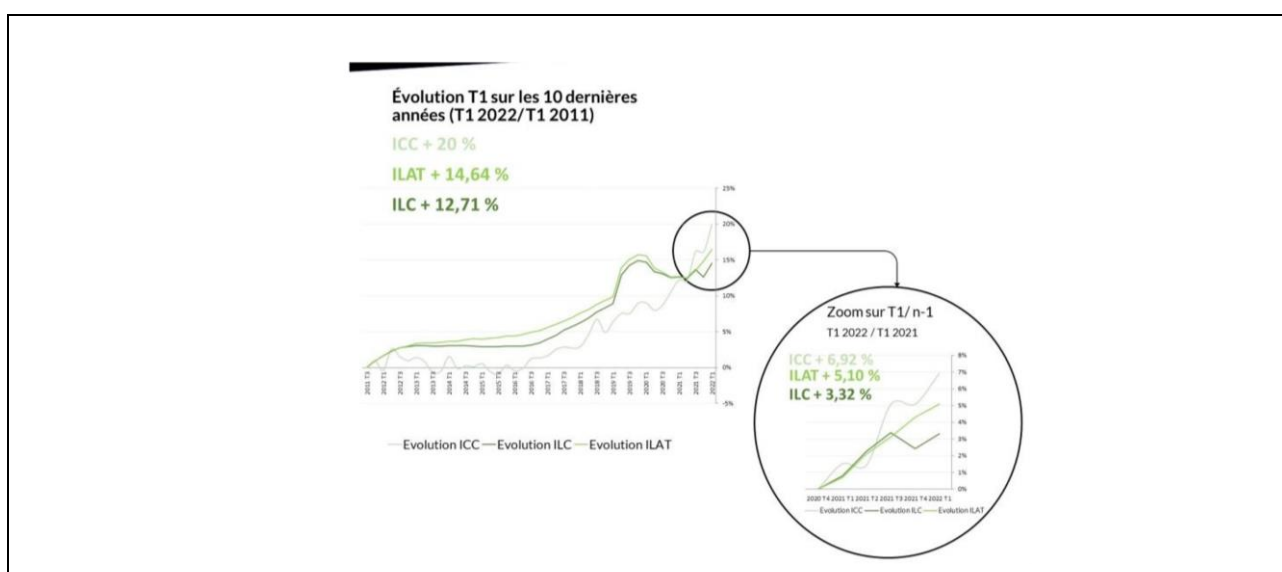
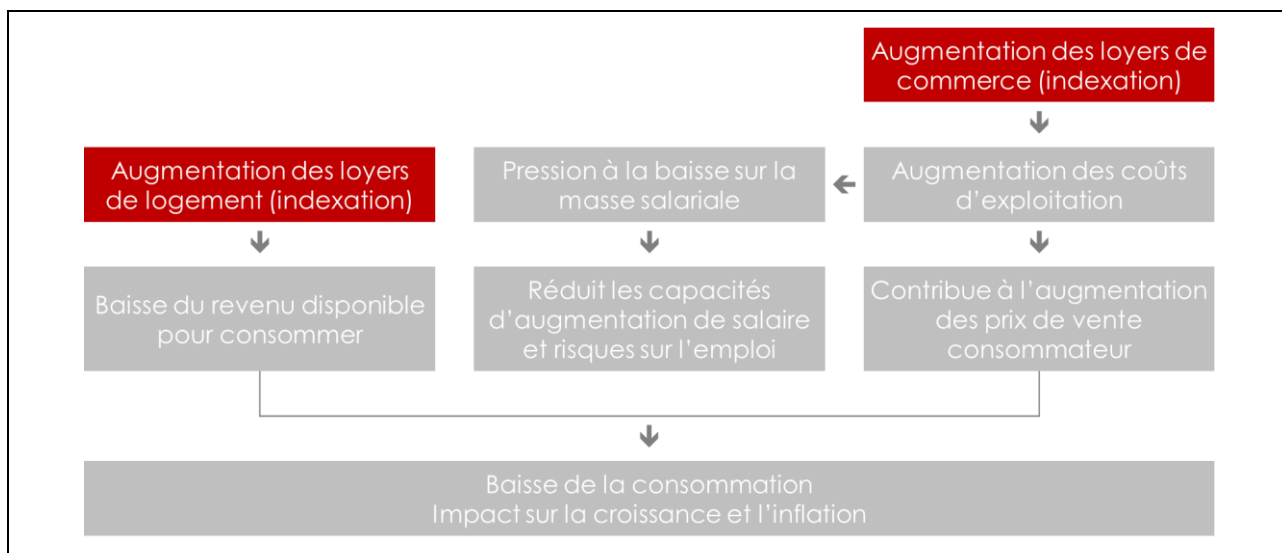
Les loyers au cœur de la spirale d'inflation et de baisse de consommation

Dans tous les cas, le commerce ne pourra pas, dans les conditions actuelles, supporter une indexation de loyer de 3,5 à 5,5 % ; cela n'est pas envisageable.

Comment dégager les moyens d'augmenter les frais de personnel ? Comment faire face à toutes les augmentations de coûts d'exploitation en ayant de telles accroissements de loyer ? Ce n'est pas réaliste, et cela ne peut que générer :

- Soit une accélération de l'inflation,
- Soit la fermeture de nombreux magasins.

Les frais de personnel ne peuvent être la variable d'ajustement permettant aux commerçants de faire face à une indexation forte des loyers.



Immobilier commercial, quelques dossiers importants

L'indexation des loyers et les coûts immobiliers au cœur des problématiques majeures du modèle

- La baisse de fréquentation des points de vente s'est accélérée avec la crise et de nombreux sites ne retrouvent pas la fréquentation d'avant Covid.
- L'indexation automatique des loyers dans une période inflationniste est très destructrice pour le modèle du commerce et ne contribue pas à un partage acceptable de la valeur créée par les acteurs.
- Dans de nombreux sites, en particulier certains centres commerciaux et centres villes, les taux d'effort (loyer + charges) sont devenus insupportables avec le développement du modèle omnicanal et les effets de la Covid (télétravail, accélération de la prise de parts de marché du web...).

Un problème qui s'aggrave avec l'inflation des charges refacturées par les bailleurs.

Un enjeu de baisse de consommation d'énergie qui devient plus urgent.

Parc de magasins : les lourds enjeux des mois à venir : fréquentation, activité vs loyer

- Encore des enseignes en développement (restauration, discount, équipement de la maison)
- mais des arbitrages probables en cas de multiplication de magasins déficitaires suite aux fortes modifications de l'environnement économique et commercial.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ; le commerce ne peut pas être la victime expiatoire.

Les mois qui viennent poseront la question de l'utilisation du foncier dans les territoires, de la recherche d'emprises pour construire du logement dans les zones tendues... Le ZAN crée un nouveau contexte mais son application dans les territoires va entraîner des conséquences variables.

Tout naturellement, la question de nombreuses zones commerciales, de leur densification se posera. Le plan Action Cœur de Ville devrait également être élargi à la question des entrées de ville.

Il est à la fois indispensable de moderniser les lieux de commerce pour qu'ils demeurent attractifs et de densifier en apprenant à reconstruire la ville sur la ville. C'est une ambition louable et souhaitable.

Toutefois, les activités commerciales existantes, les acteurs en place, ne doivent pas être la cible de l'appétit des autres acteurs pour les charges foncières mais, au contraire, les partenaires d'une co-construction des projets avec la collectivité et les acteurs publics et privés de la rénovation urbaine.

Sinon, ces projets ne se réaliseront pas ou alors dans un délai très long ou sur des géographies restreintes.

Impliquer les acteurs dans la réflexion amont, dans la construction du projet local est impératif pour tout succès. Dans tous les cas, ce ne sera pas facile mais ce n'est ni en stigmatisant ni en tentant de faire sans, que les projets intelligents seront mis en œuvre.

Il va sans dire, par ailleurs, que les projets doivent assurer la pérennisation des activités de commerce en périphérie, ce qui est vital pour les commerçants, bien entendu, mais également pour l'emploi local et la vie dans les territoires. [Pour aller plus loin, lire l'article « Rénover les entrées de ville commerciales ».](#) ■

En résumé

Procos demande les actions importantes suivantes pour accompagner le commerce et ses acteurs dans les prochains mois.

- Olivia GREGOIRE vient d'être nommée ministre avec le commerce dans son portefeuille. Notre souhait est qu'elle engage dès cet été **la suite des Assises du Commerce**
- **Assurer une exploitation normale des points de vente dans les prochains mois** (Covid, consommation d'énergie)
- **Limiter fortement l'indexation des loyers de commerce** pour 2023 à 2 %
- **Agir sur les coûts de l'énergie pour les entreprises du commerce** et accompagner les investissements de transformation énergétique
- **Réduire les impôts de production** (suppression de la CVAE a minima)
- **Permettre l'allongement du remboursement des PGE** pour toute entreprise du commerce et mobiliser les acteurs du financement
- **L'accès au crédit** doit être facilité par une véritable incitation gouvernementale auprès des banques et des assureurs crédits.
- **L'Etat doit amortir les conséquences des hausses des coûts de l'énergie** sur les commerçants de toute taille en échange d'engagement de baisse de consommation.
- **Les enjeux d'emplois sont fondamentaux pour les entreprises mais aussi pour les territoires :**
 - Soutenir les entreprises pour limiter les risques d'arbitrage de parcs de magasins,
 - Permettre les augmentations de revenus des collaborateurs d'enseignes en évitant l'effet ciseaux des coûts immobiliers,
 - Faciliter les mesures de retour à l'emploi dans un secteur qui a toujours joué un rôle important d'amortisseur de crise (formation, impact du coût du carburant).