

ÉDITO

Par Emmanuel LE ROCH,
Délégué Général de Procos



Avec l'inflation, l'indexation de l'immobilier à nouveau au cœur de la consommation et du commerce

Alors qu'il est logiquement beaucoup question de pouvoir d'achat pour le gouvernement d'Elisabeth BORNE, qui présentera un projet de loi dans les prochaines semaines, il faut se pencher sur les questions spécifiques liées à l'immobilier dans une telle période ; **en particulier les conséquences des dispositifs d'indexation aussi bien sur l'immobilier de logement que de commerce.**

Nul ne sait encore totalement si la période de prix élevé actuel se transformera en longue période d'inflation. En effet, l'inflation est la résultante d'une spirale d'augmentation des prix et d'augmentation des salaires.

La guerre en Ukraine a en effet de très forts impacts sur la hausse des prix alimentaires ainsi que sur le prix de l'énergie. Un contexte aggravé par une gestion « sans Covid » en Chine qui perturbe très fortement la production des produits et entretient un dérèglement sans doute provisoire mais durable du transport maritime mondial.

En tous cas, dans les prochains mois, le pouvoir d'achat des ménages français sera très impacté par l'augmentation de prix des produits indispensables (alimentaire et énergie). Or, ces postes de dépenses contraintes représentent une part très importante du budget des ménages, notamment pour les plus défavorisés. **Le revenu disponible pour d'autres consommations en particulier non-alimentaires pour les vacances par exemple, se réduit voire disparaît pour une partie des ménages.**

Qu'en est-il de l'immobilier ? Et, pourquoi vient-il aggraver la situation ?

Une indexation forte des loyers aurait d'importantes conséquences sur la demande, le consommateur, la consommation, mais également sur l'offre, les entreprises en général et les commerçants en particulier.

Pour les consommateurs, l'immobilier joue à deux niveaux possible selon les situations des ménages dans les dépenses contraintes et son poids, croissant depuis de nombreuses années, en fait un paramètre fondamental dans les équilibres budgétaires des ménages : pour les locataires mais également pour celles et ceux qui doivent rembourser l'emprunt de leur résidence principale.

Les locataires sont les premiers et les plus fortement impactés. Si les loyers d'habitation devaient, du fait de l'indexation annuelle, augmenter de 4 à 5 % voire plus dans les prochains mois, la baisse de consommation en serait directement impactée. Les locataires les plus défavorisés devront se priver, y compris en matière d'alimentation, pour supporter une augmentation de loyer. Compte tenu du poids du loyer dans le budget d'un ménage, une augmentation de 4 ou 5 % entraînerait une baisse significative du budget disponible pour consommer. Pour un loyer de 1 000 €, une augmentation de 5 % réduit de 50 € par mois le reste disponible pour les autres achats. Notons par exemple, que l'inflation actuelle coûte déjà 90 € par mois en moyenne aux consommateurs français selon l'Institut Nielsen pour 60 millions de consommateurs. Donc, le loyer indexé pourrait à lui seul augmenter l'impact de 50 % !

Une indexation des loyers à la hauteur de l'inflation aurait de graves conséquences sur les capacités de consommation des ménages.

Pour réduire le niveau d'inflation, le gouvernement français a mis en place un bouclier sur l'énergie dont le coût pour les finances publiques est très élevé. Mais, cela permet à la France de maintenir une inflation autour de 4,5 % alors qu'elle est bien supérieure chez nos voisins (Allemagne ; 7,5 %, Espagne ; 8,5 %...). Le coût de ces mesures, favorables aux ménages et entreprises françaises est déjà supérieur à 30 milliards d'euros.

Il paraît évident qu'il ne serait pas acceptable qu'une indexation élevée des loyers vienne ruiner une partie des bénéfices de ces mesures sur le budget des ménages.

Aux conséquences sur les dépenses des ménages, donc sur la consommation, s'ajoutent les inquiétudes sur l'offre, la production, le commerce, les services et tous les acteurs dont l'immobilier demeure l'outil de travail.

En effet, l'immobilier est un coût fixe donc difficilement adaptable à la réalité de l'activité. Pour le commerce, la période génère des inquiétudes sur la demande, le pouvoir d'achat et sur l'offre des produits compte tenu des conséquences des multiples hausses de prix en matière d'approvisionnement, d'énergie, de risques de rupture, et de perturbations de la chaîne logistique...

Comment les entreprises peuvent-elles faire face à une telle situation ? Peu de solutions : augmenter les prix de vente au consommateur final, réduire les marges et flexibiliser les coûts qui peuvent l'être.

Augmenter les prix de vente au consommateur mais nous sommes dans un monde dans lequel la concurrence est très forte et la sensibilité des consommateurs aux prix ne fera qu'accroître avec l'augmentation du prix des produits de première nécessité et la réduction du pouvoir d'achat. Par ailleurs, une forte hausse des prix à la consommation ne peut qu'entraîner celle des salaires et alimenter le risque de la spirale inflationniste très dangereuse dans une période d'absence de croissance économique : la stagflation. Dans tous les cas, impossible de transférer toute l'augmentation des coûts dans le prix de vente, donc les entreprises réduisent leur marge.

Autre solution, variabiliser les coûts d'exploitation, par exemple acheter moins de stocks ou malheureusement réduire les effectifs si l'activité est fortement impactée avec les risques sociaux.

Dans une telle période, les loyers des ménages, entreprises, et ceux des commerçants continueront d'être indexés conformément aux contrats de baux si aucune réflexion n'est menée pour limiter les conséquences d'un tel processus.

Le problème de la déconnexion de l'activité du commerce avec le prix des loyers était identifié avant cette crise. Il a largement fait l'objet d'échanges lors des Assises du Commerce en décembre 2021. Mais, les problèmes ne sont pas résolus ; **le gouvernement a toutefois décidé de modifier par décret la composition de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** en ayant conscience que les commerçants ne pourraient économiquement pas supporter de fortes indexations compte tenu des transformations omnicanales du commerce en cours.

A fin mai les ventes des enseignes Procos du commerce spécialisé affiche encore un retrait de - 8,8 % de l'activité magasin entre janvier - mai 2022 et la même période en 2019.

Le changement de l'ILC n'a pas résolu les difficultés compte tenu de l'actuelle évolution galopante des prix. C'est le principe qui est important au-delà du résultat. Cette décision gouvernementale est toutefois le signe d'un élément important : la prise de conscience que les fonctionnements du marché immobilier, les rapports contractuels dans de nombreux lieux, ne permettront pas d'assurer l'objectif de pérennisation du commerce physique qui passe par sa transformation. **La valeur captée par l'immobilier est trop importante par rapport au modèle de commerce omnicanal dans une société « plateformisée » et qui doit transformer sa consommation.**

Comme pour les loyers de logement, si rien n'est décidé dans les prochaines semaines, ceux des entreprises en général et des commerces en particulier, subiront à nouveau une hausse conséquente du seul fait de l'indexation.

Or, une hausse des loyers serait elle-même génératrice d'inflation : hausse des coûts d'exploitation des entreprises qui seront en partie transférés dans les hausses de prix aux consommateurs ? **L'indexation des loyers ne peut être l'accélérateur de la spirale infernale des prix de vente.**

Sur le principe, qu'est-ce qui justifie cette indexation des loyers (à part l'exécution des contrats) ? Quelles sont les augmentations de coûts supportées par les propriétaires ?! Aucune.

La réponse de certains est connue. Cette indexation serait nécessaire pour assurer les revenus d'une partie des petits propriétaires pour lesquels les loyers seraient les seuls revenus, mais combien sont-ils ? Faut-il mettre en difficulté toute une économie, des milliers d'emplois, pour cette seule raison. Il y a forcément des réponses possibles et spécifiques aux cas particuliers. Dans tous les cas, cela ne doit pas être ce qui détourne du principal, les pouvoirs publics et les parties concernées.

Quoi qu'il arrive, les commerçants locataires verront les charges locatives (énergie, prestataires de services ...) subir les augmentations puisque celles-ci leur sont refacturées par les bailleurs. C'est un surcoût locataire et non propriétaire !

Si aucune décision politique n'était prise, l'indexation des loyers des entreprises créerait de grosses difficultés voire des défaillances alors que les propriétaires/bailleurs n'ont que très peu d'augmentation de coûts à supporter. L'indexation se résume avant tout à une augmentation de leurs revenus nets donc de leurs résultats.

Aujourd'hui, les taux d'intérêt demeurent faibles et n'ont donc que peu d'impacts sur les coûts des bailleurs emprunteurs. Si les coûts des travaux augmentent incontestablement, ils ne représentent qu'une faible partie de la structure de coûts des propriétaires immobiliers. Il en va de même des coûts salariaux faiblement présents dans leur modèle économique.

Pour toutes ces raisons, il est fondamental de se pencher très rapidement sur la question d'un plafonnement provisoire de l'indexation des loyers, le temps d'y voir plus clair et de comprendre si la situation à l'issue des événements actuels en Ukraine et en Chine permettra de revenir à une hausse des prix plus faible ou si, au contraire, la spirale inflationniste réclamant un nouveau modèle est définitivement engagée.

La spirale de l'indexation ne doit pas contribuer à la spirale inflationniste.

Plafonner l'indexation est un moyen pour le gouvernement d'agir à la fois sur la consommation, donc sur la croissance et sur l'économie des entreprises dont le loyer représente un coût fixe important.

Une décision peu pénalisante pour les bailleurs/propriétaires car rien ne justifierait un tel accroissement de leurs revenus.

C'est pourquoi, nous demandons l'ouverture d'urgence par l'Etat d'un dialogue entre les parties prenantes pour s'accorder rapidement sur ce point important de l'indexation des loyers commerciaux. Faisons-le très vite car il faut donner rapidement de la visibilité à la fois aux propriétaires et aux locataires pour leur permettre d'anticiper.

Une solution qui doit permettre à la fois de réduire l'impact sur les entreprises, donc les risques en termes d'emplois, de réduire l'inflation pour le consommateur final. L'intérêt des commerçants, celui de l'Etat mais également celui des bailleurs qui n'ont aucun intérêt à contribuer à la fragilisation de leurs locataires pour les avoir encore demain.

Il faut que la filière démontre dans une telle période qu'elle sait trouver des solutions. Il faut que l'Etat joue pleinement son rôle en mettant tout son poids dans un sujet qui n'est pas complexe mais qui peut redonner un peu de souffle et réduire les risques d'inflation. ■