

À LA UNE

Pourquoi les modalités d'indexation des loyers pour 2023 ne sont pas un dossier clos ?



Cet été, les débats sur la loi autour du pouvoir d'achat ont été l'occasion d'évoquer les risques d'indexation très élevés du loyer des commerçants pour 2023 du fait des évolutions de l'indice ILC...

A l'occasion de la loi sur le pouvoir d'achat, la ministre Olivia GRÉGOIRE et ses équipes, comprenant parfaitement la menace pour le secteur du commerce d'une indexation très élevée a pris la décision d'engager une concertation entre représentants des bailleurs et des locataires commerçants de manière à trouver une solution à une difficulté qui pourrait mettre en péril de nombreuses entreprises du commerce.

Il a résulté de ces débats un plafonnement de l'indexation de l'ILC à un maximum de 3,5 % pour les publications de l'ILC dans les douze prochains mois mais assorti d'une limite : seules les TPE et les PME de moins de 50 millions de chiffre d'affaires et de 250 salariés pourront en bénéficier.

Bien entendu, un tel dispositif ne peut satisfaire une organisation comme Procos puisque, de fait, une très grande partie de ses enseignes adhérentes (ETI ou grandes entreprises) ne sont pas couvertes par le dispositif.

Cette première étape du plafonnement de l'ILC est importante puisque :

- **Elle confirme et acte l'existence d'un problème économique et social identifié.** Personne n'ignore que l'environnement économique et de la consommation met sous tension les activités de commerce. Une augmentation trop forte des loyers ne feraient qu'accroître les difficultés : importantes augmentations des coûts d'approvisionnement mais aussi des salaires ainsi que l'explosion du coût de l'énergie... avec, en même temps, de terribles tensions sur le pouvoir d'achat et la consommation.

- Elle permet de démontrer qu'un plafonnement est possible en particulier lorsque la situation économique l'impose.
-
- Elle permet aux entreprises de moins de 250 salariés et 50 millions de CA de bénéficier automatiquement de la mesure sans créer un rapport de force avec son bailleur. Une bonne chose après deux années de Covid.

Une première étape qui, bien entendu, ne suffira pas.

- Au-delà de ce qui est rappelé ci-dessous sur le compte d'exploitation du commerce, l'inflation en particulier de l'énergie fera exploser l'une des composantes des coûts immobiliers du commerçant : **les charges locatives refacturées par le bailleur à son locataire.** Une pratique qui permet aux bailleurs de se couvrir très largement des conséquences de l'augmentation des coûts sur son propre compte d'exploitation.
- **Rappelons que plafonner à 3,5 % une augmentation ne réduit pas les recettes des bailleurs mais en limite seulement la hausse.** De très nombreuses activités seraient aujourd'hui satisfaites voire ravies, dans le contexte actuel, d'être assurées d'une hausse de ses revenus. En effet + 3,5 % c'est déjà beaucoup. A aucun moment, il n'est question ici d'une baisse des recettes des bailleurs puisque même dans les pires moments de crise y compris les deux années de Covid, l'indexation des loyers commerçants est restée à la hausse. Ne revenons pas ici sur la légitimité et la cohérence de cette évolution mais c'est un fait.
- **Limiter le plafonnement de 3,5 % aux seuls TPE et PME laisse supposer que les entreprises plus importantes, celles qui exploitent des dizaines voire des centaines de magasins partout en France auraient la capacité de supporter plus de 3,5 % d'augmentation de loyer pour leurs magasins, en plus des autres augmentations de coûts et des tensions sur la consommation !** Une aberration. Tous les connaisseurs de ces secteurs le savent parfaitement, y compris une grande partie des bailleurs qui en a forcément conscience.
- **Si les évolutions de l'ILC dans les prochains trimestres atteignent des niveaux de 4 %, 5 % pourquoi pas 6 %** (des niveaux possibles puisque l'inflation sur un an est de 6 % ; 75 % de l'ICC - et les évolutions de l'ICC ; 25 % de l'ICC - sont encore supérieures) alors **qui peut penser que le commerce peut le supporter sans un impact immédiat sur les cessations de paiement, les**

défaillances d'entreprises et la fermeture de nombreux magasins y compris pour les grands réseaux.

- N'oublions pas, par ailleurs, que, pour aggraver la situation, la mécanique des baux commerciaux prévoit que lorsque les loyers augmentent, les dépôts de garantie, donc l'argent du commerçant immobilisé chez le bailleur, augmente aussi, aggravant ainsi les difficultés de trésorerie et les capacités d'investissement du locataire.

Finalement, tout se passe comme si de ce point de vue, plus les difficultés du commerce s'accroissent, plus la situation de l'immobilier commercial s'améliore. Tout le monde comprendra l'absence de cohérence et la nécessité d'y remédier.

Tous seront bien entendu, attentifs, à la publication du prochain indice trimestriel de l'ILC fin septembre.

On ne peut que remercier et saluer l'action de la ministre **Olivia GREGOIRE qui a permis à la filière de faire un pas sur ce dossier sensible et tellement dangereux pour le commerce dans son ensemble les prochains mois.**

Le niveau des indices sera fondamental pour le niveau de tension que ce dossier générera entre les acteurs du marché. Mais, il est évident qu'il est dans l'intérêt des bailleurs et de leurs locataires d'avoir dès à présent un dialogue pour que la limitation de l'indexation soit applicable aux baux de tous les commerçants, restaurateurs, salles de sport, de cinéma ... La seule solution pour éviter une nouvelle période de crispation très forte dont personne n'a besoin à la suite de deux années de loyer Covid.

Par ailleurs, l'existence d'un double régime entre bénéficiaire de la mesure et les autres va créer objectivement d'importantes difficultés de gestion locative et une difficulté pratique pour l'avenir dans la mesure où pour 2024 les bases de comparaison pour calculer l'indexation seront complexes puisqu'il est bien précisé que les bailleurs ne pourront pratiquer aucun rattrapage en 2024 à ceux qui auront bénéficié d'un plafonnement en 2023 ? Est-ce à dire que l'INSEE va devoir suivre deux indices en parallèle ? Peu probable.

Est-ce que le bon sens gagnera ? Ce qui se passera dans les prochaines semaines, la capacité d'écoute et de dialogue, nous donnera la réponse.

N'oublions pas que commerçants et bailleurs devront affronter ensemble le nouveau mur de l'énergie, les grandes transformations de la consommation, celles du commerce et de ses lieux.

Ce sujet de l'indexation à court terme, la manière dont il sera traité, sera un nouveau marqueur de la capacité d'une filière à avancer ensemble dans l'intérêt commun. Or, n'oublions pas, l'immobilier commercial n'est qu'un outil de travail pour les commerçants, en l'absence de ces derniers ou si ceux sont « essorés » l'étape d'après sera celle de la fragilisation irrémédiable des propriétaires immobiliers.

Tout le monde a conscience de la difficulté car à un problème succède un autre, l'indexation des loyers, puis un troisième l'explosion des charges locatives du fait de l'augmentation de l'énergie, tout ceci en agissant ensemble, chacun pour sa partie, sur une baisse accélérée des consommations d'énergie des lieux de commerce ! De beaux dossiers en perspectives ■