

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2023

MAINTENIR PROVISOIREMENT UN DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT DE REVALORISATION DE LA VARIATION ANNUELLE DES INDICES LOCATIFS - (N° 1287)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 18

présenté par
Mme Valentin

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« L'article 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2023 et le premier trimestre 2024. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de prolonger d'un an et d'étendre à tous les commerces de toutes tailles le dispositif de plafonnement de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) mis en place dans le cadre de la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Il s'agit de proposer un dispositif identique à celui mis en place pour les locaux d'habitations qui concerne tous les locataires et tous les bailleurs quelle que soit leur situation juridique. La Loi pour le pouvoir d'achat adoptée à l'été 2022 a mis en place un plafonnement de l'ILC à un niveau de 3,5 % mais avait limité son application aux TPE et PME.

Le législateur et le Gouvernement n'avaient alors pas souhaité étendre le dispositif de plafonnement

à l'ensemble des entreprises laissant notamment les réseaux d'enseignes, tenter d'obtenir des accords de gré à gré avec leurs bailleurs.

Force est de constater que près d'un an après l'adoption de cette mesure, s'en remettre aux lois du marché et aux discussions de gré à gré avec les bailleurs a été un échec ! L'inflation se poursuit et la dernière publication de l'ILC actait une forte hausse de + 6,29 %. La quasi-totalité des bailleurs a refusé d'accompagner les enseignes dans cette prise en compte de la situation économique. Les hausses de loyers ont été totalement appliquées.

Les entreprises aujourd'hui exclues de la mesure de plafonnement représentent 50% de l'activité et des effectifs salariés du commerce de détail qui s'élèvent à plus de 1,8 millions à travers toute la France.

Treize fédérations représentant les commerces de toutes tailles s'alarment de cette situation et rappellent que « la solution contractuelle ne fonctionne absolument pas ». Les accords de gré à gré n'apportent pas de solution à une situation à forts risques pour la survie des points de vente physiques. Les défaillances d'enseignes et fermetures de magasins se multiplient depuis plusieurs mois. L'évolution automatique et dans des proportions aussi élevées des loyers contribue pour une part importante aux difficultés rencontrées par les entreprises.

Les loyers et charges immobilières représentent désormais le premier poste de charges pour de nombreux magasins et peuvent atteindre jusqu'à 20% du chiffre d'affaires notamment dans les centres commerciaux.

L'indexation automatique des loyers est injustifiée et dangereuse pour le modèle économique des entreprises du commerce. Elle est décorrélée de la réalité actuelle de l'activité des commerçants physiques à l'heure. De nombreux commerces sont en grande difficulté et n'ont toujours pas retrouvé leur niveau d'activité d'avant crise : les chiffres d'affaires stagnent ou baissent ; les volumes de vente régressent dans de nombreux secteurs du fait de l'inflation ; les charges notamment les coûts immobiliers continuent d'augmenter ! Les conséquences sont terribles sur les comptes d'exploitation des entreprises de commerce de toute taille.

Le prolongement et l'élargissement du plafonnement de l'ILC à toutes les entreprises quelle que soit leur taille est une mesure indispensable pour le commerce. Cette mesure est proportionnée : elle ne propose pas de supprimer totalement l'ILC mais simplement d'en limiter la hausse. Elle est exceptionnelle en raison de la crise actuelle et temporaire puisqu'elle s'appliquera pour une année. Enfin cette mesure est d'intérêt général : Il en va de la survie de nombreux magasins et de leurs dizaines de milliers d'emplois présents dans les territoires. Les commerces qu'ils soient indépendants, coopératifs, associés, franchisés, ou organisés en réseau contribuent chaque jour à la vitalité des villes et au dynamisme de l'activité économique locale.

C'est une erreur de penser qu'un magasin peut résister à tout du seul fait qu'il soit exploité sous enseigne. Aucun commerce ne pourra supporter deux années de hausses élevées des loyers. Or, à défaut de plafonnement, les entreprises exclues pourraient connaître une hausse de leur loyer supérieure à 12% sur deux ans !

Le risque est grand de voir se développer rapidement le cercle vicieux de la vacance commerciale. La fermeture d'un magasin réduit l'attractivité de la rue ou de la zone commerciale et entraîne d'autres fragilisations et d'autres fermetures. Pour les citoyens, il est le signe d'une déprise territoriale. Il est donc urgent d'arrêter cette spirale et de redonner vie au commerce dans nos territoires.