

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2023

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 43

présenté par
M. Di Filippo

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de cette loi, le Gouvernement remet un rapport au Parlement évaluant l'opportunité et les modalités de l'extension du plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux à toutes les entreprises du commerce.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 18 août 2022 a plafonné la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) prise en compte pour la révision du loyer à 3,5 %. Mais ce plafonnement concerne exclusivement la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises (PME), uniquement pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.

Il s'agit des entreprises qui cumulativement comptent moins de 250 salariés, n'excèdent pas 50 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel ou dont le bilan annuel total ne dépasse pas 43 millions d'euros et qui ne sont pas étroitement contrôlées ou détenues de façon substantielle par une autre entreprise.

Le Gouvernement n'a donc pas souhaité étendre ce dispositif de plafonnement à l'ensemble des entreprises, laissant notamment les entreprises de taille intermédiaire (ETI) telles que les réseaux denseignes tenter d'obtenir des accords avec leurs bailleurs. Malheureusement, alors que l'inflation se poursuit, la quasi-totalité des bailleurs (95 %) a refusé d'accompagner les enseignes dans cette prise en compte de la situation économique et l'indexation des loyers commerciaux explose avec + 6,29 % au mois de mars 2023, contribuant à la poursuite de la dynamique d'inflation actuelle qui touche tous les domaines et frappe durement entreprises et ménages.

Les défaillances d'enseignes et les fermetures de points de vente se multiplient, ce qui est à la fois néfaste pour l'économie mais aussi pour la vitalité des territoires. Selon la Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, entre 2013 et 2021, la fréquentation des centres-villes a chuté de 38,7 % et le taux de vacances des locaux commerciaux s'est accru entre 2019 et 2021 pour atteindre la moyenne de 12 %, sachant que la limite symbolique considérée comme critique par les pouvoirs publics est de 10 %.

Si les obstacles à la vitalité commerciale sont variés et nombreux, l'augmentation des loyers commerciaux en fait partie. Alors que tous les coûts sont croissants, que la tension sur la consommation est très forte et que le loyer et les charges immobilières représentent jusqu'à 20 % du chiffre d'affaires d'un commerce, il est urgent et essentiel de prolonger d'une année au mois et de généraliser le plafonnement de l'ILC à 3,5 % pour tous les baux indexés sur cet indice.

La survie de nombreux magasins et de milliers d'emplois, qui contribuent à la vitalité des centres-villes, au dynamisme de l'activité économique locale et à l'attractivité des territoires, en dépend. Cet amendement vise donc l'extension du plafonnement de l'indexation des loyers des commerces à + 3,5 % à tous les magasins, quelle que soit la taille de leurs sociétés exploitantes.