



16ème législature

Question N° : 425	De M. Jean-Luc Bourgeaux (Les Républicains - Ille-et-Vilaine)	Question écrite
Ministère interrogé > Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme		Ministère attributaire > Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme
Rubrique > baux	Tête d'analyse > Impact de la hausse des loyers sur les professionnels	Analyse > Impact de la hausse des loyers sur les professionnels.
Question publiée au JO le : 02/08/2022 Réponse publiée au JO le : 20/09/2022 page : 4140		

Texte de la question

M. Jean-Luc Bourgeaux appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme sur le plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux. Le commerce de détail en France compte 435 000 entreprises de toutes tailles, 300 000 points de vente et plus de 300 métiers. Ce secteur concentre 2,1 millions d'emplois pour 518 milliards d'euros de chiffre d'affaires. En raison de la crise sanitaire, la fréquentation des commerces est en déclin en raison d'un contexte inflationniste fort. Par ailleurs, selon les conclusions des récentes « Assises du commerce », cette filière va être impactée par sa nécessaire numérisation mais aussi par la transition écologique. Cette situation pose à terme le problème de la hausse des loyers car toute augmentation aura une résonance sur la trésorerie des commerçants déjà fortement impactée ces deux dernières années par la crise sanitaire. Force est de constater que le loyer est le deuxième poste de coût après les frais de personnel. Tout coût supplémentaire menacerait l'existence même de nombreux magasins, l'emploi local et ferait du loyer une composante accélératrice de l'inflation. Ce constat réclame une décision particulière pour faire face à 2023 en attendant de mieux appréhender l'environnement commercial futur ; c'est pourquoi il lui demande de lui indiquer le calendrier que le Gouvernement entend arrêter pour engager des négociations rapides afin de plafonner l'ILC à un niveau supportable pour l'ensemble de cette filière.

Texte de la réponse

Bien conscient des effets inflationnistes de l'indice des loyers commerciaux (ILC), le Gouvernement a déjà procédé à une réforme structurelle de sa formule de calcul par décret du 14 mars 2022 pour anticiper sa hausse. La réforme a enlevé l'indice de chiffre d'affaires des composantes de l'ILC : d'une part parce qu'il incluait le commerce en ligne, ce qui était inapproprié pour calculer une charge (le loyer) qui pèse sur le commerce physique ; d'autre part, parce qu'il favorisait une forte instabilité de l'ILC, avec des hausses très significatives. Depuis le mois de mars, la nouvelle composition de l'ILC s'appuie à 75 % sur l'indice des prix à la consommation, et à 25 % sur l'indice des coûts à la construction. Cette réforme a déjà abouti à un résultat tangible puisque la nouvelle formule a généré un glissement annuel à 2,42 % au lieu de 4,79 % en mars 2022 et 3,32 % au lieu de 5,47 % en juin 2022. En plus de cette réforme, dont le Gouvernement souhaite préserver les bénéfices, et conformément aux engagements pris devant l'Assemblée nationale fin juillet 2022, la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme a mené une concertation avec les preneurs, les bailleurs et les parlementaires qui a conduit au dépôt par le Gouvernement d'un amendement en commission mixte paritaire plafonnant de manière

provisoire l'ILC à 3,5 % pour les petites et moyennes entreprises (PME). Ce plafonnement, qui s'appliquera pendant un an sur les indices allant du 2^e trimestre 2022 au 1^{er} trimestre 2023, permettra de protéger les PME dans le contexte inflationniste des mois à venir et garantira à chaque bail, notamment ceux adossés à une clause de revalorisation automatique, d'en bénéficier, quel que soit le trimestre auquel il est rattaché. Le Gouvernement a veillé à ce que son bénéfice ne puisse pas faire l'objet d'un rattrapage de la part des bailleurs à la fin de l'année de gel. Ainsi, si la revalorisation annuelle est de 3,5 % (au lieu de 5,5 %) du fait de plafonnement, le bailleur, l'année suivante, ne pourra pas ajouter à la revalorisation les 2 % qui ont été écrêtés. L'ensemble de ces mesures devrait permettre de limiter l'impact de la hausse de l'ILC sur les entreprises les plus fragiles, tout en préservant les bailleurs, qui ont déjà fait d'importantes concessions lors de la crise Covid. Il convient en effet notamment de prendre en considération la situation des bailleurs particuliers dont la retraite dépend de leurs loyers et qui peuvent avoir comme locataires des grands groupes internationaux très rentables.