

Communiqué de presse - Projet de loi « Pouvoir d'Achat »

Des amendements ayant pour objet le plafonnement de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ont été déposés à l'occasion du projet de loi relatif au pouvoir d'achat, dont l'examen a commencé ce lundi à l'Assemblée Nationale. Les signataires du présent communiqué s'opposent vivement à l'adoption d'une mesure de plafonnement de l'indexation des baux commerciaux, qui n'aura très certainement **aucune conséquence sur le pouvoir d'achat des Français**.

Le plafonnement de l'ILC **profiterait de manière indifférenciée à l'ensemble des commerçants, mais aussi aux opérateurs de résidences gérées (EHPAD, séniors, de tourisme, étudiantes et business), sans aucune prise en compte de leur situation financière réelle**, et ce au détriment des investisseurs, parmi lesquels des centaines de milliers de particuliers ayant investi dans l'immobilier, qui sont légitimement protégés contre l'érosion monétaire par ce dispositif d'indexation, essentiel notamment pour leur retraite.

Rappelons une réalité : cette mesure est inefficace pour le pouvoir d'achat des Français. En effet, le montant du loyer payé par les commerçants n'impacte pas directement le pouvoir d'achat des Français comme le fait le loyer d'habitation : les commerçants sont libres de fixer les prix à leur bon vouloir, et ne proposent, sans surprise, aucun engagement de modération en contrepartie de l'avantage exorbitant qu'ils réclament au travers de ces amendements. Cette liberté de fixation des prix est du reste très bien illustrée ce jour par le rapport du Sénat¹ qui vient de mettre en lumière **les hausses de prix marquées et visiblement non justifiées qu'ont pratiqué ces derniers mois les grandes enseignes de la distribution, au prétexte de l'inflation**.

A l'heure où le Gouvernement et le Parlement disent vouloir cibler les mesures d'aides à destination de ceux qui en ont le plus besoin, **un plafonnement de l'ILC reviendrait aussi à mettre en œuvre une mesure d'aide de façon entièrement indifférenciée, parmi lesquels beaucoup de retraités**. Une telle mesure profiterait particulièrement aux plus gros locataires, c'est-à-dire aux plus grandes enseignes, notamment internationales, qui aujourd'hui ne sont confrontées à aucune difficulté financière particulière, bien au contraire (*H&M, Zara/Inditex, Primark, Apple, LVMH, etc*).

La mesure serait aux frais exclusifs des bailleurs, dont beaucoup de nos concitoyens ont fait le choix d'investir à long terme pour financer l'installation du commerce en France et investi à titre personnel dans l'immobilier commercial. Rappelons que les investisseurs en résidences gérées, incités notamment par le gouvernement à l'aide de dispositifs fiscaux² dans le but de bénéficier un complément de revenus, sont également soumis au statut des baux commerciaux.

Nous considérons également que ces amendements seraient créateurs d'insécurité juridique et remettent **en cause l'accord pris par toutes les parties prenantes, bailleurs et locataires, à la suite des Assises du Commerce fin 2021**. Cet accord, qui prévoyait une révision du mode

¹ Rapport d'information de M. Daniel GREMILLET et Mme Anne-Catherine LOISIER, fait au nom de la commission des affaires économiques n° 799 (2021-2022) - 19 juillet 2022

² Rapport au parlement n° ETL1526004X, Octobre 2015

de calcul de l'ILC, opérée en mars dernier, soit il y a 4 mois seulement, a permis de contenir l'évolution de l'indice à 3.32% sur les 12 derniers mois. Notons du reste que l'ILC a varié ces dernières années à la hausse et à la baisse, comme en 2020.

Pour l'ensemble de ces démonstrations, nous ne voyons aucune raison de faire bénéficier tous les commerçants, et tous les opérateurs d'immobilier géré, d'un gain économique sans précédent, au détriment et aux coûts exclusifs des bailleurs, alors que ces derniers ont déjà considérablement souffert ces dernières années des pertes de loyers engendrées par les fermetures administratives des commerces et des résidences de tourisme. Les bailleurs commerciaux qui ont déjà été la variable d'ajustement de la crise Covid ne sont et ne doivent pas être la variable d'ajustement de cette crise inflationniste.

A propos de l'UNPI

La Fédération UNPI, créée en 1893, est, avec ses chambres départementales, un acteur pionnier de l'immobilier. L'UNPI est de très loin le plus important représentant des propriétaires privés. À ce titre, l'UNPI a hérité d'une histoire riche de défis relevés et de propositions ambitieuses pour la défense des propriétaires privés. Elle recense plus de 250 000 adhérents au travers de 120 chambres réparties sur l'ensemble du territoire.

Conformément à ses valeurs et à ses engagements, l'UNPI a pour aspiration de défendre les droits des propriétaires privés et de promouvoir la propriété privée au sens large en représentant ses adhérents aux échelons international (membre de l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI)), national et local (notamment en siégeant dans des commissions telle que la commission de conciliation des baux commerciaux).

À propos du CNCC

Le Conseil National des Centres Commerciaux est l'organisation professionnelle française fédérant tous les acteurs participant à la promotion et au développement des sites commerciaux : promoteurs, propriétaires, gestionnaires, enseignes, prestataires et groupements de commerçants. Outre l'objectif d'assurer la représentation des intérêts de ses diverses composantes, le CNCC s'attache à défendre le dialogue entre ses différents membres, à organiser la réflexion prospective, le travail en commun et les bonnes pratiques de ses adhérents. Il a vocation à rassembler tous les acteurs du commerce au sein des espaces commerciaux qu'ils soient centres commerciaux, retail parks ou commerces de pied d'immeuble.

Le CNCC compte plus de 400 sociétés adhérentes représentant plus de 800 sites commerciaux en France, dont 1 sur 5 est situé en centre-ville.

A propos de la FEI

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, anciennement FSIF) représente les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien bureaux, commerces, logements et bien d'autres actifs immobiliers qui façonnent la ville. Elle est composée :

De sociétés immobilières cotées et non cotées, bailleurs, qui représentent en France 150 milliards d'euros d'actifs et 22 millions de mètres carrés, dont 45% en régions, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français et de promoteurs ayant produit 45 000 logements en 2020.

La totalité de nos constructions nouvelles bénéficie de certifications environnementales et notre industrie constitue le 1er émetteur d'obligations vertes en France.