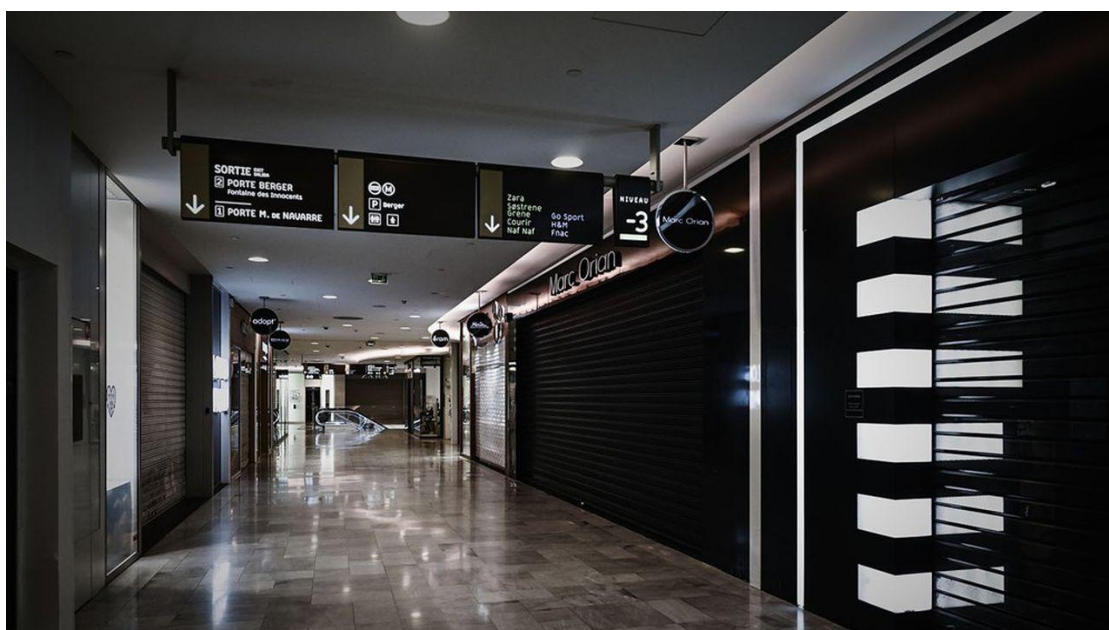




Confinement : le crédit d'impôt, la solution de Bercy au problème du loyer des commerçants

En mai, une guerre de tranchée avait débuté entre les exploitants de commerces et les propriétaires des murs de leurs locaux. Cette fois, le gouvernement a adopté une mesure fiscale qui dédommage en partie les foncières faisant un effort envers leurs locataires. Le dispositif est salué par les parties.



Les propriétaires des murs des magasins fermés pendant le nouveau confinement bénéficieront d'un crédit d'impôt en échange du renoncement aux loyers. (AFP)

Le gouvernement a évité un nouveau casse-tête aux commerçants et à leurs bailleurs sur la question des loyers. En officialisant en fin de semaine dernière, c'est-à-dire avant l'entame de négociations explosives sur le processus et l'agenda de la réouverture post-confinement des commerces, une mesure de crédit d'impôt que les deux parties ont saluée, Bercy devrait parvenir à calmer certaines tensions dans les boutiques.

La solution ? Les propriétaires qui renonceront à un mois de loyer en novembre bénéficieront d'une remise fiscale de 50 %. Cette mesure vaut pour les commerces de moins de 250 salariés ayant dû fermer leurs portes. A l'origine, seuls les petits commerces (moins de 50 salariés) devaient en bénéficier. Pour les commerçants qui emploient de 250 à 5.000 personnes, l'abandon du terme sera de 70 % et les propriétaires des murs appliqueront le crédit d'impôt de 50 % sur cette part. « Pour résumer, explique Yohann Petiot, directeur général de l'Alliance du commerce, les bailleurs ne perdront que 50 % ou un tiers des loyers ».



Forte incitation

Au-delà de 5.000 employés, c'est-à-dire pour des chaînes comme Zara et H & M, le ministre de l'Economie ne propose rien. Les enseignes devront négocier avec les foncières au cas par cas.

« Ce dispositif est bon et devrait être largement appliqué », assure Jacques Ehrmann, président du Conseil national des centres commerciaux et directeur général de la foncière Altarea. Il se félicite que les discussions avec le gouvernement aient pu aboutir, après avoir peu goûté que Bruno Le Maire accuse les grandes foncières commerciales de ne « pas jouer le jeu des réductions de loyers ». Cependant, rappelle-t-il, « nous appelons toujours à une réouverture des commerces dits non essentiels dès le 27 novembre et au décalage d'une semaine du Black Friday ».

Le crédit d'impôt n'est pas une obligation pour les propriétaires. Mais outre le CNCC, la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), l'Association française de la gestion financière (AFG), l'Association française des sociétés de placements immobiliers (ASPIM), la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim), l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) et CDC Habitat (groupe Caisse des Dépôts) ont salué la mesure dans un communiqué commun. « Il y a une forte incitation à appliquer le dispositif », confirme Yohann Petiot.

Baisses de loyer

Du côté des commerçants, l'Alliance du commerce et Procos ont dit leur satisfaction. La première organisation regroupe 450 enseignes et 27.000 points de vente et la seconde 300 marques et 70.000 magasins. « Cela évite les guerres de tranchées du premier confinement », déclare le directeur général de l'Alliance du commerce. En mai, une médiation entre les bailleurs et commerçants avait échoué. « Il y a un cadre précis [...] et un nombre important de fédérations de bailleurs petits comme gros signataires », renchérit Emmanuel Le Roch, son homologue de chez Procos.

Les loyers un problème aussi pour les salles de sport

Pour les exploitants de salles de sport, la question des loyers demeure plus que jamais brûlante. « Les loyers pèsent très lourd. Ils représentent 40 % des charges », rappelle le président de la commission Fitness-Sports de forme de l'Union Sport & Cycle, Olivier Pantel. Certains professionnels ont déjà enregistré quasiment six mois de fermeture. « On parle du second confinement mais certaines salles sont sujettes à fermeture



administrative depuis la fin septembre avec les mesures locales », souligne, à ce propos, Alexis Gardy, le président du groupe Form Développement.

C.P.

« Cela permet de fixer un cadre d'abandon de loyer sans que le bailleur puisse exiger des contreparties, comme la renonciation à la possibilité de sortie du bail, tel que cela a été le cas lors du premier confinement, rappelle Emmanuel Le Roch. Cela n'arrange rien pour les commerces restés ouverts, dont les chiffres d'affaires actuels sont faibles ».

Parer à une nouvelle crise

« L'outil fiscal proposé pousse vers la solution amiable », confirme Nicolas Boychev, avocat associé au sein du cabinet Racine, spécialiste de l'immobilier, qui représente aussi bien des bailleurs que des commerçants. Mais « les commerçants se rendent compte qu'une franchise d'un mois de loyer ne va pas régler tous leurs problèmes et souhaiteraient réviser à la baisse leurs loyers sur la durée. Sur cette question, les bailleurs sont très fermés, car réduire la rentabilité locative de leurs biens immobiliers affecterait leur valeur », constate-t-il.

Les patrons d'enseignes souhaiteraient indexer leurs loyers sur leur chiffre d'affaires pour parer à toute nouvelle crise. Les grands magasins pratiquent cela pour les concessions qu'ils allouent aux marques. Mais sur ce point les propriétaires seront durs à la négociation. « Le crédit d'impôt ne règle pas les problèmes des loyers du premier confinement lorsqu'ils ne l'ont pas été », conclut Emmanuel Le Roch. Le dispositif n'est pas rétroactif.

La voie incertaine du procès

Lorsque les négociations sur les loyers commerciaux n'ont pu aboutir, certains commerçants se sont engagés dans des procédures judiciaires contre leur bailleur. « Plusieurs procès sont en cours, quelques jugements ont été rendus. Pour l'instant, les tribunaux ont plutôt tendance à donner raison à la partie qui a fait preuve de bonne foi dans sa relation contractuelle », note l'avocat Nicolas Boychev. Sans qu'une jurisprudence claire se dégage pour l'instant en faveur des bailleurs ou de leurs locataires. Le 5 novembre, la Cour d'appel de Grenoble a été la première à se prononcer sur le sujet, s'agissant d'un locataire exploitant des résidences de tourisme. Dans son arrêt, elle a estimé que « le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage. Il ne résulte d'aucun élément que l'appelant ait manqué à ses obligations contractuelles rendant impossible la location des lots et l'exercice par le preneur de son activité hôtelière ».