

À LA UNE

Loyers : 10 jours seulement pour bâtir les solutions qui permettent au commerce de traverser la crise



Depuis la fermeture des magasins le 15 mars, de nombreux échanges ont été organisés, les prises de paroles des uns et des autres se sont multipliées. Un mois de stress, d'incompréhension et comme d'habitude de « guerre de position et d'opposition » entre les bailleurs, d'un côté et, de l'autre, commerçants, restaurateurs, hôtels, cinémas...

Nous savons maintenant qu'une partie des magasins va rouvrir à compter du 11 mai, l'horizon est mieux connu même si sans doute, tous les magasins et lieux de commerce ne rouvriront que progressivement à partir de cette date.

Le temps n'est plus de s'occuper de la fermeture mais de savoir si nous allons être capables et lucides afin de créer les conditions pour faire face au mieux à une période très difficile pour le commerce au sens large jusqu'à la fin 2020.

Mesures de distanciation, règles de densité..., vont faire que les chiffres d'affaires seront mauvais, quoi que nous fassions, donc la seule manière de s'en sortir est de réduire au maximum les charges supportées. On ne peut pas sauver les emplois aujourd'hui grâce au chômage partiel pour les supprimer demain.

Nous sommes en guerre a dit le Président de la République, mais en guerre contre le Covid-19, pas une guerre entre les acteurs de la filière du commerce. Enfin normalement !

Nous l'avons beaucoup écrit si le sujet des loyers n'est pas traité à la hauteur des enjeux, de très nombreux magasins seront supprimés et plus de 400.000 emplois vont disparaître. Ne pas s'accorder sur la gratuité des loyers pendant la fermeture des points de vente, et sur une progressivité des loyers pendant la réouverture **c'est détruire au moins 50.000 magasins** (rappelons que la totalité des centres commerciaux français c'est seulement 38.000 magasins)

C'est de cela dont il s'agit, pas de savoir s'il est juridiquement juste ou équitable, que le commerçant paie tout ou partie de son loyer ou non ! La question est que, s'il le paie, la destruction de magasins et d'emplois partout en France sera massive !

Comme trop souvent, notre pire ennemi est la méfiance, c'est la menace la plus grave qui pèse sur notre situation actuelle.

Seuls quelques bailleurs, petits ou grands (Compagnie de Phalsbourg, Ceetrus, Retail & Connexions [dont l'Etat est actionnaire]) ont confirmé l'annulation des loyers de la période de fermeture.



COMPAGNIE DE
PHALSBOURG



L'Etat lui n'a appelé qu'à l'annulation de trois mois de loyer pour les TPE, et encore seulement pour celles qui sont locataires de grandes foncières.

Cela n'est pas à la hauteur des risques et des enjeux. Mais c'est le début d'une prise de conscience qui doit maintenant s'accélérer, un magasin fermé, qui ne fait pas de chiffre d'affaire, ne peut payer son loyer.

Quels sont les enjeux réels ?

Pour le bailleur, petit comme grand, c'est d'avoir un commerçant locataire en 2021.

Pour le petit bailleur, une condition de ses rémunérations futures, pour les gros bailleurs, un espoir de maintenir la valeur de ses actifs. Que vaut un local sans locataire ? Qui peut croire qu'un local libéré en 2020 trouvera un locataire dans les deux ans compte tenu de la déprime économique dans laquelle nous allons entrer ? D'où viendrait-il, de l'étranger, mais les retailers se seront appauvris dans le monde entier ? Un nouveau concept local, nous verrons mais en ce qui me concerne, ne parions pas là-dessus ! Donc garder son locataire actuel me semble être vital pour tout type de bailleurs.

Pour les commerçants, c'est de survivre.

Or s'ils devaient payer les loyers de la période de fermeture et un loyer complet entre leurs réouvertures et la fin 2020, beaucoup de défaillances interviendraient. Pour le petit commerce, la fermeture définitive ; pour le réseau, la fermeture des magasins les plus en difficultés et les moins stratégiques, ou la cessation de paiement...

Pour les villes, centre comme périphérie, la fermeture massive de magasins.

Avant la crise nous parlions de vacance commerciale, les taux que nous connaissions ne sont rien au regard de ceux qui nous attendent si les bailleurs privilégient le court terme au dépend du moyen terme.

Pour l'Etat, de n'avoir pas financé du chômage partiel en pure perte, et de ne pas être appelé en garantie d'un grand nombre de commerçants et de réseaux de commerce dans l'incapacité de rembourser leurs emprunts.

L'ennemi commun, c'est la vacance commerciale et la perte d'emploi. Une forte vacance commerciale, qui cette fois serait durable c'est :

- pour les commerçants, une baisse d'attractivité des lieux de commerce, la vacance entraîne la vacance, moins d'attractivité génère de nouvelles fermetures...
- pour les élus locaux, les villes, c'est une moindre attractivité des territoires, centres-villes ou périphérie, c'est une baisse de recettes fiscales, c'est la déprime des habitants et des citoyens.
- pour les bailleurs, petits ou grands, c'est la perte de revenus durables, la dépréciation des valeurs locatives, la baisse de la valeur du patrimoine et des actifs, sans retour possible avant un temps long.
- pour les habitants c'est la dégradation forte de la qualité de vie, la perception d'abandon dans les territoires.

Pour tout le monde, c'est aussi donner le champ libre aux pure players internet !

Choisir le court terme au dépend du moyen terme serait pour tous, le mauvais choix.

L'annulation des loyers pendant la fermeture des points de vente et l'adaptation des loyers à la réalité des chiffres d'affaires d'ici la fin de l'année est la seule issue.

Cela doit être notre ambition commune, à l'heure où le gouvernement va initier une médiation pour mettre d'accord bailleurs et preneurs de toute sorte, de toute taille, la réussite dépend de l'ambition qui est donnée à celle-ci. Si c'est celle d'arbitrer un problème de court terme entre bailleurs et commerçants, l'échec est assuré car, en fait, il ne s'agit pas de savoir si les loyers doivent être payés ou d'en partager la charge, il ne peut non plus s'agir de reporter des loyers pour les payer demain.

Il s'agit de définir les conditions dans lesquelles les bailleurs, quels qu'ils soient, vont annuler les loyers de fermeture et comment bailleurs et preneurs vont s'accorder pour partager le risque de la période de réouverture jusqu'à la fin de l'année.

Car l'ambition ne doit pas être l'équité entre bailleurs et preneurs, l'ambition est de sauver l'emploi pour que le chômage partiel n'ait pas servi à rien, de sauver les magasins pour que l'immobilier commercial ne s'écroule pas avec le développement de la vacance.



© lechommerces.fr

Ne nous laissons aveugler, ni par le fait de savoir si telle ou telle grosse enseigne internationale doit payer son loyer sous prétexte qu'elle en aurait les moyens, ni par le fait que les revenus de certains petits bailleurs en dépendent uniquement du loyer. Rester focalisé sur ceux qui potentiellement pourraient payer nous détournerait de la solution pour la grande masse des commerçants, petits et grands, qui en ont besoin pour survivre. **Les prêts garantis par l'Etat ne doivent pas servir à payer les loyers de retard mais à relancer l'économie, les entreprises, et sauver l'emploi.**

Quant aux petits bailleurs, ce n'est pas parce qu'ils sont petits que leurs commerçants locataires peuvent payer le loyer. S'ils sont petits et qu'ils se retrouvent sans ressources, alors il faut trouver les dispositifs pour les aider pendant la période. **En quoi cela les aideraient-ils que leurs locataires fassent faillite dans trois mois ou dans six mois, les privant ainsi durablement du revenu des loyers ?**

Ne nous trompons pas. Nous sommes condamnés à réussir et à trouver des solutions à la hauteur des enjeux. C'est tellement important que c'est à l'Etat de nous aider à définir le cadre de cette annulation et de cette progressivité pour tous, c'est à l'Etat d'aider les bailleurs de toute taille pour qu'il en soit ainsi.

Tout le monde sera perdant dans tous les cas, il ne peut en être autrement. Mais privilégions le long terme et faisons tout pour vite oublier le court terme.

Plus vite nous trouverons des solutions qui s'appliquent à tous et qui permettent à chaque bailleur et chaque commerçant de trouver une solution intelligente au contexte de chaque point de vente, plus vite nous nous concentrerons sur le vrai objectif : cette difficile période de réouverture qui se profile.

Si, sous l'égide du gouvernement, nous ne définissons pas des solutions à la hauteur des enjeux et qui s'imposent à tous les lieux de commerce, alors les contentieux vont commencer, les fermetures aussi.

Si l'annulation des loyers pour tous les commerçants n'est pas acquise, alors cela voudra également dire que nous aurons très mal préparé la reprise. Si le loyer n'est pas annulé quand le magasin est fermé, on voit mal bailleurs et preneurs travailler intelligemment sur la progressivité impérative des loyers de reprise. **Alors on saura que la machine à détruire des magasins, de l'emploi, des lieux de commerce et des lieux de vie dans les villes sera définitivement lancée !**

Nous n'avons pas le droit de nous orienter vers une telle spirale négative alors que bailleurs, commerçants et Etat ne peuvent ignorer la priorité du long terme sur le court terme pour préparer demain. Mais nous n'avons plus beaucoup de temps pour y parvenir, alors faisons vite pour libérer les esprits et faire on sorte de préparer au mieux les prochains mois de tous les dangers.