

## ÉTUDES & CLUBS

# Portugal, quels impacts d'une intervention politique dans la gestion des loyers



A l'instar de tous ses voisins européens, le Portugal a été durement touché par la crise de la Covid-19 qui impacte le monde entier depuis plus de dix-huit mois déjà.

Au niveau du commerce, pas de surprise non plus, des centres commerciaux fermés pendant plus de six mois et des pertes d'exploitation colossales.

Ce qui a différencié le Portugal de tous ses voisins européens lors de cette crise, c'est la gestion des loyers commerciaux entre enseignes et propriétaires de centres commerciaux.

### **A court terme, une bouffée d'oxygène pour les enseignes**

Dès mi 2020, le gouvernement a décrété : « la suspension de la part fixe dans les loyers de chiffre d'affaires, jusqu'au 31 mars 2021. Cette mesure, qui a suscité une forte mésentente entre propriétaires et investisseurs, décrète que les locataires ne paieront qu'un loyer variable, calculé sur le volume des ventes. Il comprend également le paiement de toutes les dépenses convenues contractuellement, se référant aux dépenses communes et aux frais de service.

*Pour les locataires les plus importants, le poids du loyer fixe peut représenter 50 à 70 % de la valeur totale du loyer, alors que pour les petits locataires, le loyer de rotation a un poids plus important.*

Cette mesure, prise jusqu'au 31 décembre 2020, a permis aux enseignes présentes au Portugal de minimiser leurs pertes. Elle s'est appliquée uniquement dans les centres commerciaux, qui représentent près de 95% de l'activité au Portugal.

Dans un deuxième temps et dans le prolongement des vagues successives qui ont empêché la reprise de l'activité, le gouvernement portugais a validé de nouvelles mesures, toujours relativement favorables à l'équilibre des enseignes.

Le nouveau texte précise : « *La rémunération mensuelle fixe ou minimale due par les locataires dans les centres commerciaux est réduite proportionnellement à la réduction du chiffre d'affaires mensuellement, dans la limite de 50% de ce montant.* »

Cette seconde décision a d'abord permis de prolonger l'aide aux enseignes lorsque les centres commerciaux étaient toujours fermés et surtout a évité que chaque enseigne ne rentre dans d'interminables et difficiles négociations avec chacun de ses bailleurs, comme cela fut le cas dans de nombreux autres pays d'Europe.

Depuis, le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la plupart des mesures se sont terminées et la relation entre les enseignes et les bailleurs, revenue à un statut quo.

## **A moyen terme, une relation bailleurs/ preneurs incertaine**

Pour anticiper le futur de cette relation, il faut tout d'abord revenir sur la structure du marché portugais. Tout d'abord, c'est un petit marché en Europe. Dix millions d'habitants en 2020, un pouvoir d'achat relativement faible. De ce fait, de nombreux grands acteurs ne sont pas présents sur ce marché et limite l'offre potentielle dans les centres commerciaux. Ensuite, c'est un marché mature en termes d'équipement commercial, où il ne reste que peu de places pour de nouveaux projets commerciaux. Enfin, les propriétaires de centres commerciaux sont peu nombreux et donc très concentrés.

La situation laisse donc penser à une tension des relations à court terme et surtout une pression des bailleurs envers les enseignes sur les niveaux locatifs, et donc sur le taux d'effort qui pourrait être affecté négativement.

Espérons que les mesures gouvernementales, bien qu'ayant été bénéfiques aux enseignes pendant plus d'un an, n'aient pas un effet pervers sur un petit qui jusqu'à l'année dernière était rentable pour les enseignes.

Contact

**Florian TRESKOS**

Retail Senior Consultant - Iberian Club

+ 34 6 48 72 60 97

florian.trescos@eurelia.com

**eurelia**