

# La correspondance de l'enseigne

2/12/1996

6

## REMARQUES

C'EST LA VIE  
DE CHÂTEAU... !

□ Finalement, la vie est très belle, puisque, les routiers mis à part, les chiffres d'affaires sont entre - 15 % et - 25 %, et que l'on ne voit pas comment ils pourraient progresser avec une augmentation du chômage et un **gouvernement en sursis** attaqué sur sa monnaie par un ex-président de la République. Et puis, il y a la mutation des emplacements, la disparition du droit au bail et, pour finir, (provisoirement) le **décret nouveau** sur un urbanisme commercial commençant désormais à 300 m<sup>2</sup>. Non, franchement, de quoi faut-il se plaindre : la visibilité est bonne !

Autant, en tous cas, faire contre mauvaise fortune bon cœur. Car le plus difficile aujourd'hui est de percevoir de quoi **demain** risque d'être fait. La mutation de la société n'est pas facile à vivre car elle amalgame de trop nombreux paramètres chacun en mouvement par rapport à l'autre.

Deux exemples :

✕ 1 - Lors d'un **dîner-débat** (du Club européen des directeurs de réseaux piloté par M<sup>e</sup> Gast, pour ne pas le nommer), la semaine dernière, de doctes juristes débattaient sur la «propriété commerciale». De quelle propriété s'agit-il au juste ? D'un concept d'un autre âge après lequel courent encore quelques politiques et magistrats hors du temps, cherchant encore de quoi se compose le fonds de commerce alors que la seule question pendante est de savoir quand ce dernier va disparaître. Quelques brillants contradicteurs (M<sup>es</sup> Guillemain et Hittinger-Roux notamment) ont tant bien que mal remis les pendules à l'heure ; les commerçants ont eu du mal à suivre un ping-pong de jurisprudence qui se traîne lamentablement avec dix ans de retard sur leur quotidien.

2 - Pour la première fois dans l'Histoire, une faille tellurique s'est produite entre le **droit au bail et le loyer**. Physiquement, l'un et l'autre semblent avoir pris définitivement leur indépendance. La statistique pour le **second semestre de 96** que s'apprête à publier «L'Argus de l'Enseigne» N° 11 indique que, dans une évolution de la valeur locative égale à 0 (+ 0,33 %) le **droit au bail a perdu 15 %** alors que, dans un mouvement de correction probablement sain après cinq ans de baisse discontinue, le loyer s'offrait une **jolie hausse de 18 %** ! Au train où vont les choses, le loyer finira donc par représenter 100 % de la valeur locative et le droit au bail zéro. CQFD !

Quand on négocie simultanément des loyers purs et des droits aux baux, quand on se pose la question de savoir si Armani a racheté la clientèle du **Drugstore St-Germain** (i), si le commerçant doit devenir propriétaire immobilier pour pérenniser son réseau, s'il doit aller ou non en centre-ville ou en centre commercial ou bien encore à l'étranger et que, suprême bonheur dans une conjoncture en négatif, on commence à se demander où trouver le formulaire qui permettra de déposer une demande d'autorisation d'ouverture de plus de 300 m<sup>2</sup>, on se dit, franchement, que c'est la **vie de château**.