



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris agréé par la Cour
de cassation
Chartered Surveyor
MRICS VR



Hugo Le Moing
Expert associé
Colomer Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

LE CHOIX DE L'INDICE, UNE PROBLÉMATIQUE STRATÉGIQUE

En période de baisse des valeurs locatives commerciales les indices s'envolent. Cela génère de nouvelles problématiques, d'autant qu'il existe plusieurs indices applicables, l'indice du coût de la construction n'ayant pas été supprimé par la loi ACTPE 2014-626 du 18/06/2014 dite loi Pinel.

L'ICC, L'ILC et l'ILAT

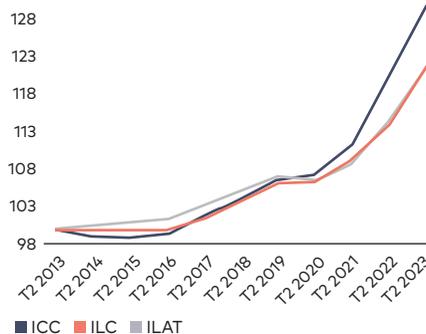
Il existe trois indices publiés par l'Insee applicables aux locaux commerciaux :

- ICC : du Coût de la Construction,
- ILC : des loyers commerciaux (par la loi du 4 août 2008, dite loi LME,
- ILAT : des loyers des activités tertiaires.

Les indices ILC et l'ILAT sont devenus de droit commun en 2014 (loi Pinel) lors des révisions ou renouvellements.

L'indice ICC n'a pas été supprimé, il reste applicable en cours de bail pour l'indexation des loyers, s'agissant d'un mécanisme juridique distinct de celui du plafonnement et relevant du domaine contractuel. Il peut être prévu conventionnellement en renouvellement, mais pas en révision, cette dernière étant d'ordre public.

Évolution des trois indices depuis 2013



Les répercussions de l'inflation

Dans un contexte de forte hausse des prix à la consommation, la suppression de la composante "chiffre d'affaires du commerce de détail" par décret n°2022-357 du 14 mars 2022 n'a pas été suffisante pour enrayer l'envolée de l'indice ILC. L'article 14 de la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat limite la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à 3,5 % pour les petites et moyennes entreprises (PME), du 1^{er} avril 2022 jusqu'au 31 mars 2023, prolongé jusqu'au 31 mars 2024. Le plafonnement de l'indice ILC bénéficie aux locataires de manière définitive : il n'y aura pas de rattrapage possible dans les années qui suivront la période du plafonnement.

Cependant, cette mesure ne concerne pas tous les preneurs à bail commercial. Seuls sont concernés, et donc protégés, ceux qui sont titulaires de baux dont l'évolution du loyer est soumise à l'indice des loyers commerciaux (ILC). La limitation ne s'applique pas à ceux

dont le loyer est soumis à l'indice du coût de la construction (ICC) ou encore à l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT).

En outre, toutes les entreprises dont le loyer est soumis à l'ILC ne sont pas concernées par la mesure, puisque le texte ne vise expressément que les "petites et moyennes entreprises", et encore pas toutes, puisque ce sont celles réalisant un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 50 M€, ou dont le bilan annuel ne dépasse pas 43 M€, et qui comptent un effectif de moins de 250 collaborateurs. Ainsi les grandes enseignes et les groupes ne bénéficient pas de cette mesure.

Il aurait été plus simple et plus pertinent de poser le principe de l'application de l'indice dans la limite de la valeur locative de marché. Cela s'appliquerait à tous les locataires sans discrimination, mais implique de définir la valeur locative de marché dans le code de commerce. Il n'est pas choquant d'augmenter de 7 % un loyer qui représente 30 % du marché, mais augmenter de 3,50 % un loyer supérieur au marché n'apparaît pas juste.

Les bailleurs ont intérêt à introduire l'ICC comme indice de référence dans les clauses d'échelles mobiles de leurs baux, mais attention dans un contexte de forte inflation aux risques de révision sur la base de l'article L 145-39 du code de commerce si le loyer est supérieur à la valeur locative : une augmentation de plus de 25 % permet au locataire de réviser son loyer à la baisse.