



**BAUX COMMERCIAUX**

# Comment profiter au maximum des nouveaux indices de loyers

La seule base de calcul a longtemps été l'indice du coût de la construction. Depuis août 2008, l'indice des loyers commerciaux est apparu, suivi cette année par l'Ilat pour le tertiaire.

Entre le troisième trimestre 2005 et le troisième trimestre 2008, l'indice du coût de la construction (ICC), avec lequel on calcule le montant des loyers commerciaux, a subi une hausse de 24,72 % ! » fulmine Bertrand Donnève, directeur immobilier de Sonepar, le holding d'un groupe de distribution de matériel électrique, et président de l'Agora des directeurs immobiliers, un club professionnel. La raison ? « Le prix des matériaux et celui de la main-d'œuvre ont anormalement flambé. » La baisse de 5,77 % de l'ICC au troisième trimestre 2009 (par rapport à la même période de 2008), qui vient d'être rendue publique par l'Insee, a apporté de l'eau à son moulin. Aussi, face à cette imprévisibilité des coûts immobiliers, Bertrand Donnève conseille-t-il de renégocier les baux commerciaux lorsqu'ils arrivent à échéance ou lorsqu'on en prend de nouveaux, selon deux voies : l'ICC « capé » ou l'ILC (indice des loyers commerciaux).



Le premier conserve l'ICC de l'Insee, mais en lui imposant un plancher et un plafond. « Cela se négocie avec le propriétaire. La marge d'augmentation se situe entre 2,5 % et 3,5 % en se référant à l'inflation », détaille Bertrand Donnève. Après une étude sur la valeur locative de son parc, réalisée par Atisreal Real Estate, Sonepar a ainsi renégocié une centaine de baux sur 500 sites. Dans 65 % des cas, les loyers ont été réduits avec une moyenne globale de 7 %.

Le second indice, l'ILC, institué par la loi de modernisation

de l'économie (LME) du 4 août 2008, concerne uniquement commerçants et artisans. Il est composé de trois indices pondérés : l'indice des prix à la consommation (pour 50 %), l'ICC (pour 25 %) et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (pour 25 %).

Depuis juin 2009, l'ILC a baissé mais moins que l'ICC. Mais son évolution a été au total plus raisonnable.

Quant aux activités tertiaires, elles attendent l'Ilat (indice des loyers des activités tertiaires). Il se compose de l'indice des prix à la consommation (pour 50 %), l'ICC (pour 25 %) et de l'indice du PIB (25 %). Ayant fait l'objet d'un protocole d'accord de la part des organisations professionnelles concernées, l'Ilat devrait entrer en vigueur dans le courant 2010.

ERICK HAEHNSEN

## INTERVIEW

Bernard Haas,  
vice-président de  
l'ADI (Association  
des directeurs  
immobiliers).

DR



## « L'ILC et l'Ilat seront beaucoup plus prévisibles »

**P**eut-on renégocier ses baux professionnels ?  
Oui, le locataire peut demander la révision des loyers en s'appuyant sur l'article L. 145-39 et L. 145-38 du Code de commerce, si la quittance dépasse de plus de 25 % le montant du loyer initial. Le tribunal fixera un nouveau montant. Autrement, on peut s'appuyer sur l'article L. 145-38 du Code de commerce pour demander une négociation du montant du loyer en fonction des prix du marché. Mieux vaut être assisté d'un spécialiste.

**Le locataire professionnel peut-il choisir son indice ?**  
Par définition, le contrat de bail est libre. S'il est trop contraignant, il ne faut pas le signer. Ici également, il est intéressant de prendre un avocat pour essayer d'imposer l'indice désiré entre l'ICC (indice du coût de la construction) capé et l'ILC (indice des loyers commerciaux).

**Que faire pour avoir l'Ilat ?**  
Il faut attendre que le Parlement le vote. Ce qui devrait être fait d'ici à la fin de l'année. En attendant, si vous prenez un nouveau bail pour activités tertiaires, vous pouvez convenir avec le propriétaire d'une clause permettant de prendre en compte l'Ilat (in-

dice des loyers des activités tertiaires) dès qu'il sera effectif. Sur le très long terme, aucun indice ne devrait revenir plus cher qu'un autre. En revanche, l'ICC est très erratique. Il subit de fortes hausses ou baisses. L'ILC et l'Ilat seront beaucoup plus prévisibles.  
PROPOS RECUEILLIS PAR E. H.

### QUATRE POINTS À SURVEILLER

- 1 Une fois qu'on a adopté un indice, on ne peut plus le changer. Sauf accord contraire.
- 2 Pour les baux qui vont être signés et ceux qui vont être renouvelés, le chef d'entreprise peut se protéger contre l'imprévisibilité de l'ICC en adoptant l'ICC capé à 2,5 %, avec une marge de négociation jusqu'à 3,5 %.
- 3 Concernant l'Ilat, il n'est pas encore voté et son décret d'application n'est donc pas sorti. On peut prévoir une clause à appliquer lorsqu'il sera opérationnel.
- 4 Pour les baux en cours, le chef d'entreprise peut essayer de négocier autour d'un accord amiable.