

Un nouvel indice pour les baux commerciaux

Les baux commerciaux étaient jusqu'à présent indexés sur l'indice du coût de la construction, mais ce dernier, basé sur le coût des matières premières, a subi des hausses extrêmement importantes ces dernières années et est apparu déconnecté de toute réalité économique au regard de l'évolution de la consommation.

En décembre 2007, un accord interprofessionnel entre les représentants des commerçants locataires et les représentants des propriétaires bailleurs a permis la création d'un **nouvel indice des loyers commerciaux (ILC)**.

Sa composition (prix à la consommation pour 50 %, chiffre d'affaires du commerce pour 25 % et coût de la construction pour 25 %) garantit une meilleure prise en compte de l'activité commerciale.

Le gouvernement a souhaité accompagner les professionnels dans leur démarche :

- La Loi de Modernisation de l'Economie votée en juillet dernier et parue au Journal Officiel le 5 août légalise l'ILC par son article 47 I, du chapitre III et son amendement n° 125 de Frédéric Lefebvre.
- Le Décret d'application (voir copie ci-jointe), publié au Journal Officiel du 6 novembre, légalise son application « **pour toutes les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans** ».

L'indice des loyers commerciaux sera donc publié chaque trimestre par l'Insee.

L'ILC pour le 2^{ème} trimestre 2008 ressort à + 3,85 %, contre + 8,85 % pour l'ICC (publication de l'INSEE du 10 novembre).

L'ILC du 3^{ème} trimestre 2008 sera publié le 10 Janvier 2009.

Sa substitution dans le bail n'est toutefois pas automatique : elle doit faire l'objet d'un avenant au bail pour les baux en cours et doit être demandée au propriétaire pour les nouveaux baux.

Dans un contexte de crise de la consommation, il apparaîtra toutefois raisonnable à tous que ce nouvel indice est vital pour la pérennité de nombreuses entreprises du commerce, dont les deux principales charges sont les loyers... et les salaires.

Les commerçants et les bailleurs doivent aujourd'hui prendre l'initiative de substituer l'ILC à l'ICC dans tous les baux commerciaux.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DE L'INDUSTRIE ET DE L'EMPLOI

Décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux

NOR : ECEA0822825D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi,

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 145-34 et L. 145-38 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment ses articles L. 112-2 et L. 112-3,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail.

Art. 2. – I. – L'indice représentatif de l'évolution des prix à la consommation est l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers concernant l'ensemble des ménages et relatif à la métropole et aux départements d'outre-mer publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est utilisée la moyenne de l'indice sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mIPCL) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre 2008.

II. – L'indice représentatif de l'évolution des prix de la construction neuve est l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est utilisée la moyenne de l'indice sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mICC) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre 2008.

III. – L'indice représentatif de l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail est l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD) publié par l'INSEE.

Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est utilisée la moyenne de l'indice sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mICAVaCD) est exprimée en retenant, à chaque calcul, la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre 2008.

IV. – Le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est basé sur les valeurs de ses trois composantes contenues dans la dernière publication disponible à la date de calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Si l'une des composantes est modifiée postérieurement à la publication d'un indice un trimestre donné, ces modifications ne seront pas prises en compte pour rectifier l'indice déjà publié. Les indices relatifs aux trimestres antérieurs à la première publication sont aussi calculés à partir de l'ensemble des dernières valeurs connues des différentes composantes, à la date de la première publication.

Art. 3. – Chaque composante, définie aux I, II et III de l'article 2, intervient dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux selon la formule de pondération suivante :

Indice trimestriel des loyers commerciaux = 50 % mIPCL + 25 % mICC + 25 % mICAVaCD

Les différents calculs sont effectués de façon exacte sans passage intermédiaire par des arrondis. L'indice des loyers commerciaux et ses variations sont publiés avec deux décimales, les variations étant calculées par référence aux valeurs publiées.

Art. 4. – Si un des indices constitutifs de l'ILC est rebasé du fait d'une modification de la méthode de calcul, ou change d'année de référence (année où l'indice vaut 100), l'INSEE calculera le coefficient de raccord à appliquer à la nouvelle série de façon à continuer à pouvoir appliquer la formule explicitée dans l'article 3 qui assure une référence à 100 au premier trimestre 2008 à l'ILC et à chacune de ses composantes.

Art. 5. – L'indice des loyers commerciaux ainsi calculé est publié trimestriellement par l'INSEE.

Art. 6. – Au code monétaire et financier, il est créé un article D. 112-2 ainsi rédigé :

« Les activités mentionnées dans la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier sont les activités commerciales y compris celles exercées par les artisans.

Sont exclues du champ d'application du présent article les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles au sens de l'article L. 110-1 (5°) du code de commerce. »

Art. 7. – La ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la garde des sceaux, ministre de la justice, et le secrétaire d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 4 novembre 2008.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*
CHRISTINE LAGARDE

La garde des sceaux, ministre de la justice,
RACHIDA DATI

*Le secrétaire d'Etat
chargé du commerce, de l'artisanat,
des petites et moyennes entreprises,
du tourisme et des services,*
HERVÉ NOVELLI