

L'INFLATION DE L'INDICE TRIMESTRIEL DES LOYERS COMMERCIAUX

Malgré une évolution de son mode de calcul, l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) continue de grimper. Il est ainsi intéressant d'apporter des précisions sur cet instrument fondamental pour tout preneur de bail commercial et de faire un état des lieux de l'actualité.

I. La référence pour l'indexation des loyers commerciaux

Avec l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT), l'ILC représente l'un des deux indices de référence pour l'indexation des clauses de plafonnement des loyers. L'ILC spécifiquement s'applique aux loyers de baux de locaux à usage commercial et, plus précisément, seulement pour les locataires commerçants ou artisans exerçant une activité commerciale et, en ce sens, inscrits respectivement au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et au Registre des Métiers (RM).

L'ILC se calcule traditionnellement trimestriellement et est composé dans les proportions suivantes : à 50% par l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPC), à 25% par l'indice du coût à la construction (ICC) et à 25% par l'indice du chiffre d'affaires du commerce au détail en valeur.

II. Un nouveau mode de calcul

Par décret du 14 mars 2022 (*Décr. N°2022-357 du 14 mars 2022, art 2*), le mode de calcul de l'ILC a été modifié. En effet, la formule fait à présent disparaître la référence à l'indice du chiffre d'affaires du commerce au détail en valeur et revalorise la part de l'indice des prix à la consommation à 75%.

Ce faisant, le législateur espérait modérer la hausse constante de l'ILC en retirant la composante jugée responsable de sa volatilité. Celle-ci « *intégrait l'ensemble du chiffre d'affaires du secteur, y compris celui réalisé en ligne (e-commerce)* », explique Bercy dans un communiqué du 15 mars 2022. "*La progression continue des ventes par internet (près de 100% de hausse entre 2014 et 2021) alimentait ainsi - sans aucune justification économique - la revalorisation des loyers des magasins physiques et plus généralement de l'ensemble des locaux loués par bail commercial (restaurants et bars, cinémas, salles de sports, etc.)*" ajoute encore le ministère.

III. Un résultat mitigé

Dans un climat commercial inflationniste et où la consommation n'est pas revenue aux niveaux pré-Covid, cette mesure a été favorablement accueillie par les teneurs de baux commerciaux. L'estimation de l'exécutif de division par deux de la revalorisation des loyers indexés sur l'ILC de mars 2022 et de modération des revalorisations futures répond en effet à une nécessité de soulagement générale.

Et pourtant, la parution de l'ILC du premier trimestre 2022 n'est pas au rendez-vous de ces attentes. L'INSEE enregistre une hausse de 3,32% sur un an et une valeur de 120,61 pour une base 100 en 2008. Avec une inflation globale estimée à plus de 6% en juillet 2022 en France sur la base de l'indice des prix à la consommation (chiffres provisoires de l'INSEE), la hausse de l'ILC à présent calculé à 75% en fonction de l'inflation ne peut surprendre. Cette tendance à la hausse qui se confirme est spectaculaire sur la courbe de l'INSEE ci-après.

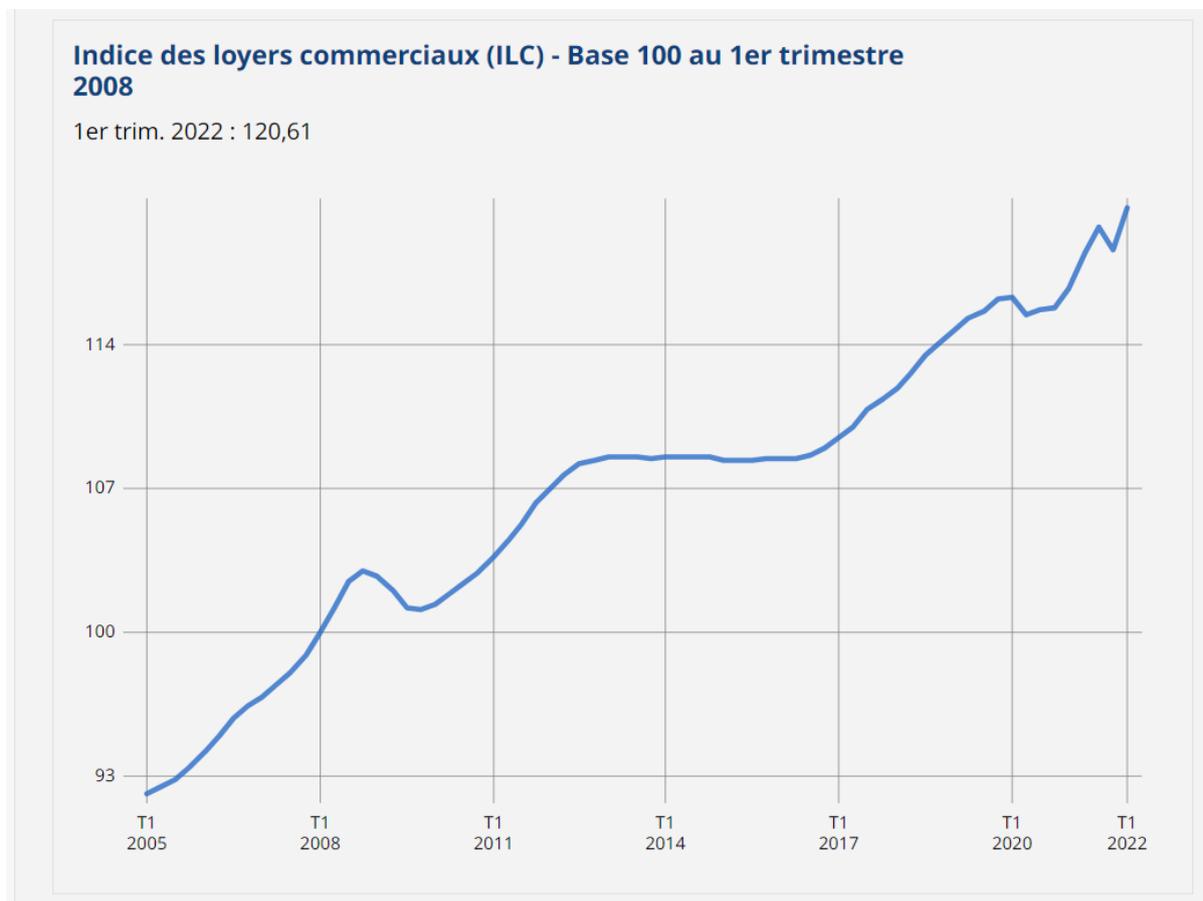


Figure 1 : Indice des loyers commerciaux (ILC) : base 100 au 1er trimestre 2008 - SOURCE : INSEE

⇒ **Alors, quelles solutions pour les preneurs de baux commerciaux ?**

La question peut se poser de l'utilité même de l'ILC. Cet indice avait été adopté en 2008 pour permettre une meilleure modulation de l'inflation et, petit à petit, remplacer en pratique l'ICC. La situation économique actuelle n'est pas sans rappeler celle d'avant 2008, qui avait donc conduit à la création de l'ILC. Alors, si sa raison d'être peut sembler s'estomper face à des mesures économiques toujours plus en hausse – et qui, au vu des circonstances climatiques et géopolitiques internationales, s'accroîtront très probablement –, peut-être serait-il temps d'en changer complètement en faveur d'un indicateur plus adapté et d'une tolérance aux aménagements contractuels quant à son application.

Si l'actualité doctrinale peut évoquer cette hypothèse, la position législative actuelle ne s'aventure pas aussi loin dans la réflexion sur l'ILC.

Néanmoins, l'adoption par le Parlement d'une disposition législative visant à plafonner la variation de l'ILC à 3,5% pour les trimestres compris entre le 2^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023 démontre d'une conscience aigüe du caractère intenable de la situation économique pour les parties aux baux commerciaux.

En effet, l'article 14 de loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août 2022 porte cette mesure. Il est toutefois important de préciser que ce dispositif ne concerne pour le moment que les Petites et Moyennes Entreprises (PME) telles que les définit l'article 2 de l'annexe I du Règlement européen 651/2014 du 17 juin 2014¹.

Il faut pourtant rester prudent dans la lecture de cette disposition. Sa rédaction laisserait entendre que le plafonnement de l'indexation des loyers commerciaux ne s'appliquerait qu'à la clause d'indexation du loyer comprise dans le bail commercial. En revanche, rien ne précise que le dispositif jouerait pour les renouvellements de baux ou, plus préoccupant encore, la révision triennale du loyer. L'effet atténuateur de cet article de loi pourrait donc se voir compenser par une variation moins prévisible du loyer lors de ces révisions légales en cas de prolongations de la mesure. A voir si son application vérifiera ces interrogations.

D'un autre côté, et de façon peut être plus positive, il semblerait que ce soit l'INSEE qui sera en charge de fournir le chiffre de la variation de l'ILC plafonnée à 3,5%. Ceci permettrait son application uniforme, et limiterait les potentiels contentieux liés au calcul de cet ILC.. La prochaine publication relative à l'ILC de l'INSEE devrait ainsi faire figurer ce chiffre pour une application dès le 2^e trimestre 2022.

¹ Règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.

Il ressort de ces développements que les seules possibilités concrètes relatives à l'ILC actuel pour les conclusions ou renouvellements de baux commerciaux résident dans la capacité de négociation des parties, quand bien même celle-ci reste encadrée par la législation fiscale. Il pourrait également être judicieux d'inscrire dans les contrats de baux commerciaux une clause prospective d'indexation à tout nouvel indice qui viendrait remplacer l'ILC à compter de sa mise en application et en remplacement de l'indexation initiale à l'ILC.

Nous sommes bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire ou assistance que vous pourriez nécessiter.

Bien cordialement,



Françoise Sitterlé

Associée – Avocat à la Cour

fsitterle@soffal.fr



Alexia Rigaud

Avocat à la Cour

arigaud@soffal.fr