

Éditorial février 2008

Nouvel indice pour les loyers commerciaux : 1, 2, 3, calculez !

A l'instar des modifications apportées au mode de calcul de l'indice de référence en matière de baux d'habitation, le nouvel indice pour les loyers commerciaux apporte un changement notable !

Il s'agit en effet pour le gouvernement de tenter de juguler la disparité existante entre la hausse de l'indice du coût de la construction qui s'est élevée à 32 % entre 2000 et 2006 et la relative stagnation, au cours de la même période, du chiffre d'affaires des commerçants, qui lui s'est élevé à « seulement » 18 %.

Invitant dès lors les parties prenantes à négocier sur la question, le PROCOS (la fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé), le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), le Conseil du Commerce de France et l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) ont finalement conclu un accord le 20 décembre dernier !

Désormais les loyers commerciaux seront indexés non plus sur l'indice du coût de la construction mais sur un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux.

La volonté affichée par le gouvernement est ainsi de modérer la hausse des loyers commerciaux en proposant un nouveau calcul de l'indice de référence tenant compte du chiffre d'affaires du commerce de détail permettant ainsi de pondérer *de facto* à la baisse !, cet indice.

En effet le nouvel indice intègre l'indice des prix à la consommation, l'indice du coût de la construction, et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur.

Ces 3 indices IPC, ICC, ICAV sont calculés soit mensuellement soit trimestriellement par l'INSEE et la formule applicable au calcul du nouvel indice des loyers commerciaux sera donc la suivante :

$$\text{« ILC = 25 \% ICC + 50\% IPC + 25\% ICAV »}$$

Il nous restera donc à exercer notre algèbre afin de procéder non seulement au calcul de ce nouvel indice mais surtout aux conséquences économiques qu'il ne manquera pas d'avoir tant sur les bailleurs que sur les commerçants.

Bon calcul !

Jean-David GUEDJ