

Indexation des loyers : une bonne nouvelle pour les commerçants.

Les loyers des baux commerciaux sont révisés chaque année sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC), composé de trois sous indices : l'indice des prix à la consommation hors loyers (pour 50%), l'indice des coûts de la construction (pour 25%) et l'indice du chiffre d'affaire dans le commerce de détail (pour 25%). La revalorisation du loyer intervient une fois par an, en prenant pour référence l'une des quatre publications de l'ILC (une publication par trimestre : en mars, en juin, en septembre ou en décembre).

Concrètement, un contrat de bail peut prévoir qu'à chaque date anniversaire du contrat, le loyer est automatiquement revalorisé sur la base de l'ILC publié par exemple au mois de mars de chaque année. Les travaux de l'INSEE réalisés à l'occasion des Assises du Commerce ont permis d'établir que la composante chiffre d'affaire du commerce de détail générait de la volatilité et favorisait nettement les hausses de l'indice, et donc les augmentations de loyers.

En outre, cette composante intégrait l'ensemble du chiffre d'affaire du secteur, y compris celui réalisé en ligne (e-commerce). 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.).

La suppression de la composante « chiffre d'affaire du commerce de détail », décidée par un décret paru le 15 mars dernier, permet de diviser par deux la revalorisation des loyers indexés sur l'ILC de mars 2022 et devrait modérer considérablement les revalorisations fondées sur les publications trimestrielles suivantes en 2022 et 2023.

