

ILC, ILAT: à qui vont profiter les nouveaux indices d'indexation des loyers ?

*Conférence animée par Gaël Thomas, Directeur de la Rédaction - Business Immo
Mercredi 2 Décembre 2009*

Intervenants :

- Eric BERTOLONE, Directeur Immobilier - Groupe France Loisirs ; Membre du Conseil d'Administration - Procos (Fédération pour l'urbanisme et le*
- Jean-Paul DUMORTIER, Président - FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)*
- Michel GINOT, Président - ADI (Association des Directeurs Immobiliers) développement du commerce spécialisé)*
- Eric RANJARD, Président - CNCC - Conseil National des Centres Commerciaux*
- Bernard REYNES, Député de la XVème circonscription des Bouches du Rhône*

A. L'origine de l'Indice des Loyers Commerciaux

- Du côté des locataires :

L'ICC ou indice du coût de la construction est calculé par l'INSEE et sert à indexer certains baux de location commerciaux, professionnels ou meublés.

En 1997/1998 son cours se met à varier fortement et dépasse régulièrement l'indice des prix à la consommation et le chiffre d'affaire des commerçants. Cela pose un problème du côté des commerçants qui sont pris en étau face à l'ajustement de leurs loyers selon l'ICC, et ne peuvent pas prévoir le coût de leurs baux dans le futur.

Le débat est porté au sein de Procos et du CNCC, pour ouvrir une discussion entre bailleurs et locataires. De là naît un consensus selon lequel il faut trouver un indice qui colle à l'activité commerciale des locataires.

L'indice est adopté dans le cadre de la Loi de Modernisation de l'Economie, il est calculé par l'INSEE selon la composition suivante :

- 50% sur l'indice des prix à la consommation (IPC)
- 25% sur l'ICC
- 25% sur l'évolution du chiffre d'affaires du commerce détail

- Du côté des propriétaires/bailleurs :

La FSIF représente les propriétaires institutionnels, dont le but est d'intéresser les épargnants à l'immobilier. Ils ont besoin de dividendes récurrents et réguliers, et sont contre la volatilité. Avec ce nouvel indice composite les revenus progressent régulièrement, ils sont corrélés à la réalité économique, l'indice des prix entre en jeu, la corrélation à l'ICC est importante car le prix des travaux qu'on fait sur les immeubles sont corrélés à ce dernier indice.

- **Eric BERTOLONE, France Loisirs et Procos :**

Les locataires veulent prévoir et maîtriser leur compte d'exploitation, et le loyer est le deuxième poste de charge après les salaires. Cette maîtrise du compte d'exploitation va dans l'intérêt du consommateur car elle permet de maîtriser les prix, et va même jusqu'à jouer sur la création de valeur du commerce. Les charges importantes condamnent la création de nouveaux concepts dans les enseignes.

Où en est-on sur le plan législatif ?

- **Bernard REYNES, Député de la XVème circonscription des Bouches du Rhône :**

L'ILC a été voté dans le cadre de la LME en mars 2008. Il fait consensus, mais aujourd'hui une réflexion est engagée pour substituer totalement l'ILC à l'ICC ; c'est-à-dire qu'au lieu du choix d'indexation entre ILC et ICC qui existe actuellement, les loyers ne seraient obligatoirement indexés que sur l'unique indice ILC.

La proposition de loi a été déposée en Novembre mais en raison du calendrier parlementaire elle ne pourra pas être adoptée avant mars/avril 2010 au plus tôt.

Adoption de l'ILC :

	3 mois après le vote de la loi	12 mois après le vote de la loi
Foncières, Promoteurs Commerciaux et Retail Pack	70%	80/85%
Propriétaires de centre Ville	10%	15/20%

On remarque la vitesse de l'engagement du processus, cette adoption de l'ILC suppose une renégociation des contrats, et d'après les chiffres les Foncières jouent le jeu.

- **Eric BERTOLONE, France Loisirs et Procos**

Les faibles pourcentages des petits propriétaires viennent du fait qu'ils sont mal conseillés : les notaires leur déconseillent ce nouvel indice car dans la situation actuelle ils gagnent moins qu'en choisissant l'ICC. Mais à long terme, l'écart devrait diminuer, et en plus ils ont tout à gagner d'un indice stable.

Remarques :

- **Eric RANJARD, CNCC**

Si l'on impose l'ILC (et il est pour) le problème vient de la coordination avec les baux de location terrain (gares...) qui restent indexés sur l'ICC. Il faut en profiter pour coordonner les deux.

- **Bernard REYNES, Député de la XVème circonscription des Bouches du Rhône :**

L'indice doit être le reflet de l'économie. On a besoin de relancer la vitalité des centres-villes car les propriétaires ont un comportement très court-terme.

Le problème de l'existence de deux indices vient de l'opportunisme des notaires.

B. L'ILAT – Indice de Loyer des Activités Tertiaires

L'ADI (Association des Directeurs Immobiliers) a constaté une augmentation des loyers entre 2006 et 2008. Ils considèrent que les propriétaires s'enrichissent sans « cause ». En partenariat avec l'IPD (Investment Property Databank) ils décident finalement de créer un nouvel indice et se réunissent avec la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) qui réfléchissait à la même question. Le nouvel indice ILAT est composé de façon suivante :

- 50% sur l'IPC
- 25% sur l'ICC
- 25% sur le PIB de la France en Valeur

Les statistiques faites sur les 20 dernières années montrent le cours linéaire de ce nouvel indice (+2 à 2,40 % par an), ce qui permet aux entreprises de faire des projets à long terme.

Le 11 mars 2009 est signé un protocole d'accord entérinant la volonté de mettre en œuvre le futur indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT). Depuis l'intervention de B. Reynès pour rendre cet indice obligatoire, le Sénat est en train d'adopter le texte. Pour le moment il est conventionnel et laissé à la libre appréciation des parties.

L'idée est que toutes les entreprises puissent prévoir leurs charges à moyen terme. Les propriétaires et les bailleurs connaîtront une moindre volatilité des indices et ils pourront bénéficier de la hausse des prix et de la création de valeur. Les Investisseurs Institutionnels profiteront eux aussi de la croissance, il n'y a qu'en France que les loyers sont indexés sur autre chose que les prix, mais plutôt sur l'activité économique.

Où en est-on sur le plan législatif ?

- **Bernard REYNES, Député de la XVème circonscription des Bouches du Rhône :**

La mise en place de l'ILAT risque de provoquer des dépenses en plus. Le dossier est entre la commission des finances et la commission fixe paritaire. Il y a débat sur le caractère obligatoire de l'ILAT.

Pourra-t-on l'appliquer dès janvier ? L'Etat va aller très vite pour ses propres biens. Les entreprises vont s'adapter progressivement selon une démarche individuelle.

C. Autres Remarques

L'Etat a choisi l'ILAT pour ses loyers en 2010. L'Etat est aussi locataire du secteur privé et entame une renégociation de ses baux. Il met actuellement en place des loyers sur ses parcs de bureaux et voudrait se professionnaliser. Avec le nouvel indice ILAT, il pousse les ministères à supporter la gestion de leur patrimoine immobilier (ce qui était impensable avec la volatilité de l'ICC).

Le champ d'application de l'ILAT est très large (bureaux, entrepôts, locaux d'activité, terrains...) L'ILAT voudrait couvrir tout ce qui n'est pas concerné par l'IRL et l'ILC.

*Compte rendu rédigé par Anne-Sophie Bastide
Etudiante de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*