

Baux commerciaux : vers des hausses de loyers moins fortes



© 2022 Les Echos Publishing

Vous le savez : les loyers des baux commerciaux sont révisés, en principe, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux.

Jusqu'alors, cet indice était composé pour 50 % de l'indice des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice du coût de la construction et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Or, il apparaît qu'en raison de l'explosion du commerce en ligne (due, à la fois, à l'adoption de nouvelles pratiques d'achat et, bien entendu, aux mesures de confinement et de couvre-feux prises pendant la crise sanitaire), cette dernière composante (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail) favorise nettement les hausses de l'indice, et donc les augmentations de loyers. Bonne nouvelle pour les locataires, en particulier pour les petits commerçants, qui ont particulièrement souffert de la crise du Covid-19 : les pouvoirs publics ont décidé de supprimer l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail de la formule de calcul. Une mesure qui était demandée par les principales associations de commerçants, mais aussi par les fédérations de bailleurs.

Ainsi, désormais, l'indice des loyers commerciaux (ILC) sera calculé en prenant en compte l'indice des prix à la

consommation à hauteur de 75 % et l'indice du coût de la construction à hauteur de 25 %.

En pratique : cette nouvelle formule de calcul s'applique dès la prochaine fixation de la valeur de l'indice, à savoir celle de l'indice du 4^e trimestre 2021 publié fin mars 2022. Quant aux valeurs publiées avant cette date, elles ne sont pas révisées et restent donc les mêmes.

Selon le ministère de l'Économie et des Finances, la modification de la formule de calcul de l'ILC « va permettre 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 ». À suivre...

[Décret n° 2022-357 du 14 mars 2022, JO du 15](#)

© 2022 Les Echos Publishing