

## À LA UNE

# L'indexation des loyers commerciaux, un mécanisme du passé



www.lyon.fr

La parution récente de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux avec une augmentation de + 2,6 % a, enfin, mis en exergue l'incongruité d'une augmentation de telle ampleur des loyers de commerce à l'issue d'une crise aussi violente que celle subit depuis dix-huit mois par les magasins.

**Procos alerte les pouvoirs publics sur ce sujet depuis plus d'un an** (Emmanuel LE ROCH, « *Que faut-il faire de l'Indice des loyers commerciaux* », Argus de l'Enseigne, 2020) mais sans beaucoup d'écho tant chacun était concentré sur le court terme de la crise et l'INSEE voulait avoir une meilleure visibilité sur la manière dont l'activité allait évoluer.

Qu'écrivions-nous alors : « *Dans les prochains mois, l'Ilc subira une baisse sur quelques trimestres à cause de l'affaiblissement de l'activité lors du confinement de mars-avril 2020. Cependant, on le sait déjà, la reprise des ventes en 2021 ou 2022 par rapport à 2020 entraînera, au contraire, une hausse forte de l'Ilc car les bases de comparaison seront basses.*

*Il est donc impératif de s'intéresser à ce phénomène dès à présent dans la mesure où les commerçants n'auront pas la capacité de subir une augmentation automatique de leur loyer en sortant de la crise. **Ce n'est pas une hypothèse mais une certitude, il en va donc de la responsabilité de l'Etat et de ses services de se saisir de ce problème dès à présent.*** »

Pas de surprise donc, c'est mathématique, la reprise de l'activité a contribué à générer une évolution de l'indice totalement inadaptée à la réalité actuelle du commerce en magasin, aux évolutions des acteurs du commerce vers un monde de plus en plus omnicanal.

**Malheureusement, la situation est maintenant présente. Est-il possible, acceptable, soutenable, souhaitable, qu'une très grande partie des loyers subissent une augmentation de + 2,6 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ? Evidemment non ! Ce serait totalement décorrélé de la situation du commerce et des commerçants.**

A court terme, il faut s'accorder sur une solution d'urgence : suspendre l'indexation. Ne pas le faire serait une preuve manifeste de déconnexion totale entre le marché de l'immobilier commercial, pourtant outil de travail du commerçant, et l'activité réelle dans les magasins.

**Pour 2022, voire 2023, la décision de suspension est impérative et urgente pour que propriétaires immobiliers et commerçants puissent anticiper.**

**Plus largement, il faudra s'interroger sur la légitimité de maintenir une indexation annuelle des loyers :** quel en est le fondement ? Pourquoi une telle évolution régulière ? Celle-ci est-elle justifiable dans un monde de commerce omnicanal, multifacette et qui réclame, en sus des magasins, des investissements digitaux, dans les équipes magasins, dans un commerce plus responsable ?...

Dès aujourd'hui, la question doit être celle de ne pas amputer les moyens des commerçants d'investir massivement dans les deux transformations impératives : l'omnicanal et le commerce responsable.

**A court terme, une augmentation des loyers en 2022 amputerait ces moyens pourtant indispensables** à l'existence du commerce de demain et pour le moyen terme, les mécanismes du marché immobilier commercial doivent être en phase avec les évolutions du secteur pour lequel il est conçu.

## Rappel de la genèse et des mécanismes de fonctionnement de l'Ilc

L'Indice des loyers commerciaux (Ilc) a été créé par la loi de Modernisation de l'économie (Lme) du 4 août 2008 et défini par le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008. La création de ce nouvel indice résulte de l'observation selon laquelle les évolutions de l'Indice du coût de la construction (Icc), largement utilisé pour l'indexation des baux, étaient totalement déconnectées des évolutions de l'activité des commerces et connaissaient des fluctuations, à la hausse comme à la baisse, très importantes et peu compatibles avec le compte d'exploitation du commerçant.

La volonté était donc de créer un indice le plus en relation possible avec l'activité du commerce de détail.

Le loyer est l'un des coûts fixes les plus importants dans le commerce, juste après les coûts salariaux.

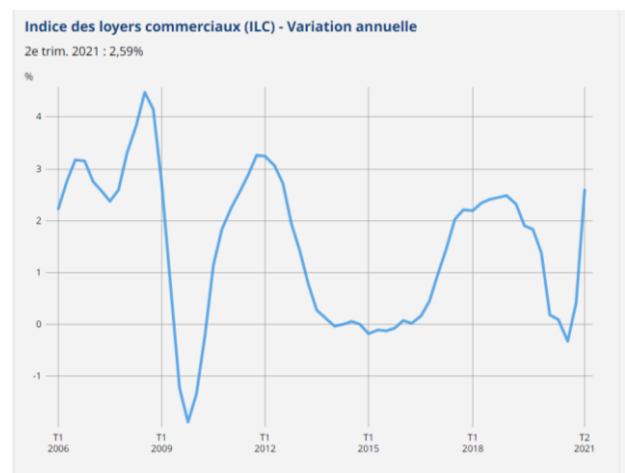
Il a alors été convenu de construire un indice trimestriel des loyers commerciaux composite constitué par la somme pondérée de trois indices :

- 50 % pour l'Iplc étant l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer ;
- 25 % pour l'Icc étant l'indice du coût de la construction neuve ;
- 25 % pour l'ICAVaCD représentant les évolutions du chiffre d'affaires du commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières.

La loi du 18 juin 2014, dite Pinel rend obligatoire l'utilisation de l'Ilc pour l'indexation des baux de locaux de commerce.

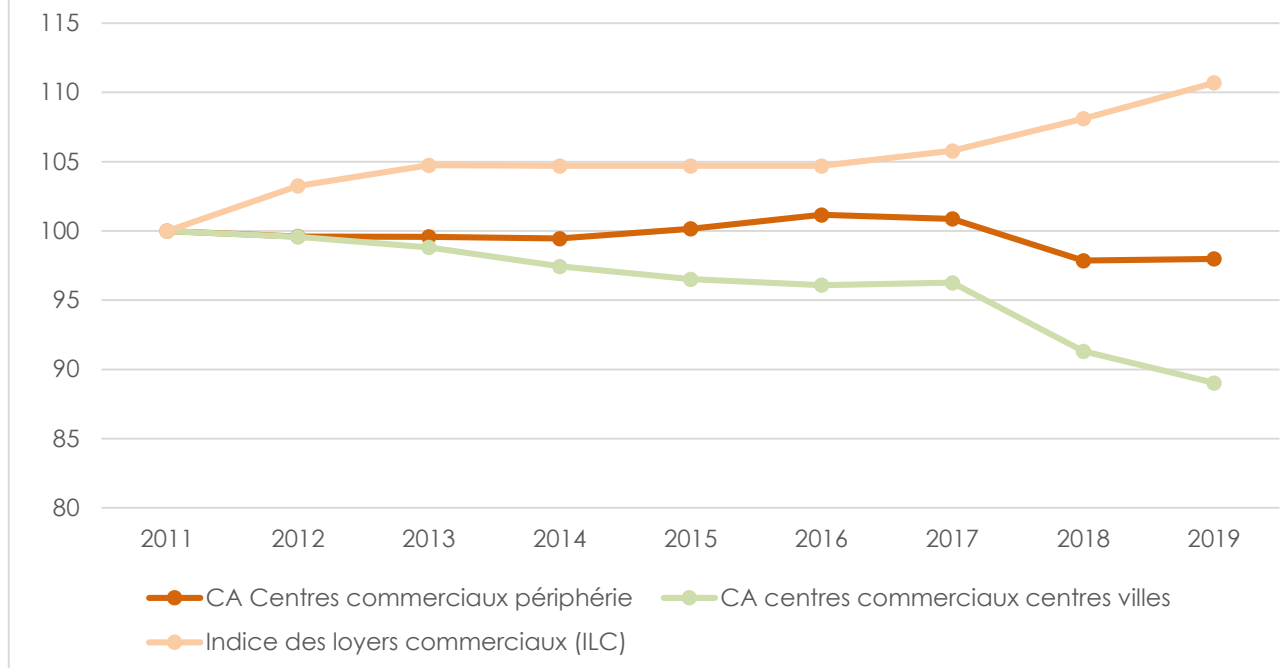
Pendant plusieurs années, ces évolutions ont été plutôt conformes avec les évolutions de la consommation et du chiffre d'affaires des magasins.

Un indice qui a joué son rôle pendant une période et Procos ne renie en rien l'action qu'il a menée pour sa création à l'époque. Un indice qui a largement amélioré la situation au regard des habitudes actuelles d'indexation suivant l'Icc (Indice des coûts de la construction). Mais aujourd'hui, les choses vont très vite, les équilibres sont rapidement bouleversés. Le poids des magasins dans le modèle économique et commercial du commerce a décliné et il faut rapidement en tirer les conséquences.



Le graphique montre que la crise financière de 2008 a généré une baisse de l'indice. Ensuite après 2012 et jusqu'en 2016, les évolutions de l'Ilc sont faibles, ce qui est en phase avec la vie du commerce et une faible évolution des chiffres d'affaires magasin.

## Evolution comparée des chiffres d'affaires magasins (Panel Procos) et d'ILC (base 100 en 2011)



Malgré tout, les évolutions de l'Ilc faisaient évoluer les loyers à la hausse alors que les chiffres d'affaires des magasins poursuivaient leur tendance à la baisse, notamment dans les centres-villes, mais également dans les centres commerciaux même si l'écart est moins marqué mais l'ILC ne tient évidemment pas compte des autres raisons d'inflation des loyers, en particulier au moment du renouvellement du bail. La déconnexion entre loyer et chiffre d'affaires est croissante sous l'effet cumulé de l'indexation et de loyers de renouvellement à la hausse.

**Puis, sans que personne ne s'y attende et ne comprenne pourquoi** alors que les évolutions des chiffres d'affaires magasins poursuivaient leur tendance à la baisse, compte tenu d'une consommation peu dynamique et d'un développement des ventes par le canal Internet, **l'Ilc a connu une inflexion avec une forte hausse soudaine à compter de fin 2016 atteignant durablement des évolutions annuelles de + 2 %, voire + 2,5 %.**

Les loyers se sont mis à croître fortement de manière automatique, générant un effet ciseaux entre chiffre d'affaires et loyer, très destructeur pour les locataires. Les propriétaires, à l'inverse, voyaient leurs revenus annuels croître de manière importante chaque année augmentant ainsi la valeur de leur patrimoine.

Le loyer devenant une source de tension entre bailleurs et preneurs.

### **D'où cette évolution imprévue de l'Ilc peut-elle provenir ?**

En investiguant et en échangeant avec les services de l'Insee, nous avons fini, non sans difficulté, par mettre en exergue une cause principale et identifier plusieurs questions posées par la composition de l'Ilc et à sa remise en question pour les prochaines années.

**1. Première question : pour quelle raison l'indice a-t-il, d'un seul coup, connu un changement de tendance en 2016, passant à 2 % et plus par an, alors que son évolution préalable était restée beaucoup plus plate ?**

**La réponse est technique.** En mars 2016, le mode de calcul des indices de chiffres d'affaires, donc de l'ICAVaCD, a été profondément modifié. Alors qu'auparavant l'Insee estimait les évolutions sur la base d'un échantillon de 10 % des déclarations de Tva (160.000 entreprises), il a été décidé de travailler sur la base de 100 % des déclarations de Tva (1,5 million d'entreprises).

Une meilleure solidité statistique probablement, mais ce changement de méthode a eu de grandes conséquences sur les coûts d'exploitation des magasins.

**Ce changement de méthodologie a augmenté de manière considérable l'Icav qui tirera à la hausse l'Ilc.**

Le changement de base de calcul est autorisé par décret ! L'Insee peut donc modifier sa base de calcul tous les cinq ans. Le dernier ayant été effectué en 2016, le prochain ne peut intervenir avant 2023. Donc, pas d'impact de base d'ici là. Il convient donc de travailler dès maintenant sur l'avenir.

Pendant la période, l'inflation a été faible donc ce n'est pas l'IPC qui est responsable de cette évolution soudaine de l'Ilc.

**2. La seconde question porte sur la composition même de l'ICAVaCD.** En effet, cet indice porte sur la vente du commerce de détail qu'elle soit réalisée dans les magasins ou par le canal Internet ! Or, la philosophie de la création de l'indice Ilc était bien de s'adapter au mieux aux ventes des seuls magasins et non par Internet !

**Plus le poids des ventes Internet augmente dans le total des ventes du commerce au détail, plus l'ICAVaCD s'éloignera de la réalité des ventes dans les seuls magasins.** Face à cette difficulté, l'Insee se dit dans l'impasse statistique car dans l'incapacité d'isoler ventes en magasins et ventes Internet ! Est-ce pour autant une raison de conserver un indice qui ne peut plus correspondre à sa vocation initiale ? Dans le cas contraire, c'est la double peine pour les points de vente, plus les ventes web augmentent plus le loyer augmente de manière automatique. Il faut impérativement mettre un terme à une approche totalement inadaptée au contexte du commerce actuel et futur.

### 3. Que faire de l'Ilc à l'avenir ?

**Il faut s'interroger sur la légitimité d'une indexation annuelle automatique du bail.** Qu'est-ce qui la justifie alors que l'activité du commerce de détail voit ses chiffres d'affaires et ses marges décroître d'année en année et que les taux d'intérêt, coût principal d'un propriétaire immobilier, sont au plus bas d'année en année ?

**Si une indexation était maintenue, Il faudrait s'interroger sur la composition de l'indice à appliquer.** En effet, s'il est légitime de relier l'évolution du coût d'un outil de travail (le local commercial) à celle de l'activité de son utilisateur (le commerçant), encore faut-il que ces éléments suivent des évolutions comparables.

Ce n'est pas le cas et l'écart s'accroîtra avec le développement du poids du e-commerce. **L'indexation des loyers ne doit pas être impactée à la hausse par les ventes du e-commerce, qui évoluent en moyenne de 16 % par an depuis quelques années.** Plus les ventes Internet s'accroissent, plus le loyer augmente : double peine.

**En conclusion, soit il convient de supprimer purement et simplement le principe de l'indexation annuelle, soit l'Etat est en mesure de définir un indice vraiment en relation avec l'activité de la vente du commerce de détail par le canal magasin.** Une question qui mérite d'être traitée rapidement compte tenu de la fragilisation du commerce et de l'ampleur de ses transformations.

Mais, cette réflexion prendra du temps, beaucoup trop pour que les commerces puissent supporter les évolutions de l'indice pendant cette période.

**Il faut donc geler la situation, ne pas indexer en 2022 et 2023,** seule manière pour qu'un travail serein s'instaure : belle preuve enfin de maturité des acteurs du marché.

**A défaut, ce serait un déni de prise en compte de la situation et poursuivre un effet « boule de neige » des évolutions automatiques des coûts immobiliers** dans un moment où le modèle économique du commerce est profondément bouleversé et doit trouver ses nouveaux équilibres. ■