

# **PROTOCOLE D'ACCORD**

## **RELATIF A LA CREATION ET L'APPLICATION DE L'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC)**

### **PREAMBULE**

Les signataires du présent protocole d'accord ont fait le constat que l'indice de référence d'évolution des loyers commerciaux le plus couramment utilisé par les parties dans un bail commercial, l'Indice du coût de la construction (ICC), connaissait depuis plusieurs années une évolution erratique.

Ce caractère erratique de l'ICC, tantôt à la hausse, tantôt à la baisse, selon les trimestres et les périodes, est considéré par les signataires de ce protocole d'accord comme préjudiciable aussi bien aux propriétaires-bailleurs qu'aux locataires-commerçants.

Sur la base ce constat, les locataires-commerçants du monde de la distribution, représentés par la Fédération PROCOS, et les propriétaires-bailleurs représentés par la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) et l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), ont décidé de mettre un terme à cette situation en élaborant ensemble un nouveau mécanisme reflétant mieux l'évolution de l'activité du secteur.

Les réunions de travail entre les organisations professionnelles se sont déroulées sous l'égide du Conseil national des centres commerciaux (CNCC).

Deux hypothèses ont été examinées lors de ces réunions:

- La première consistant à construire un mécanisme de lissage de l'ICC.
- La seconde, proposée par le CNCC, consistant à créer un indice spécifique appelé « Indice des loyers commerciaux » (ILC), pour doter ce secteur de l'immobilier commercial d'un indice de référence adapté aux spécificités de cette activité.

A l'issue de ces réunions qui se sont succédées jusqu'au mois de novembre 2007, les parties sont parvenues à un accord de principe sur la seconde solution, sous réserve qu'elle soit juridiquement applicable.

Dans ce cadre, les parties signataires du présent protocole d'accord conviennent des dispositions suivantes :

#### **Article 1 – DEFINITION ET COMPOSITION DE L'ILC**

Ce nouvel indice des loyers commerciaux (ILC), établi et accepté dans son principe par les parties au présent protocole est constitué, sous réserve d'éventuels ajustements qui pourraient résulter de l'ordre public, sous la forme d'un panier de trois indices calculés mensuellement ou trimestriellement par l'INSEE :

- L'indice des prix à la consommation (IPC) ;
- L'indice du coût de la construction (ICC) ;
- L'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV).

Ce nouvel indice, appelé « ILC », intègre ces trois indices dans les proportions suivantes :

50% IPC  
25% ICC  
25% ICAV

Les bases de calculs qui ont permis la mise en place de l'ILC sont jointes en annexe au présent protocole d'accord.

#### **Article 2 – Modalités d'application de l'ILC**

L'objectif des parties signataires est que l'ILC s'applique à partir de la date de publication de l'indice T3 de l'ICC qui devrait paraître dans la 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de janvier 2008.

L'ILC s'applique aux baux commerciaux en cours et aux nouveaux baux commerciaux.

Les baux commerciaux en cours feront l'objet de la signature d'un avenant avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### **Article 3 – Modalités de diffusion du protocole d'accord sur l'ILC**

Le présent protocole vaut accord national interprofessionnel.

Les parties signataires s'engagent à informer leurs membres, leurs réseaux professionnels et leurs interlocuteurs institutionnels.

Les parties signataires du présent protocole d'accord s'engagent à recommander à leurs membres l'application de l'ILC à compter de la date de signature du présent protocole d'accord.

La diffusion de ce protocole d'accord prendra les formes suivantes :

- Conférence de presse des parties signataires en liaison avec les pouvoirs publics, pour l'information professionnelle et générale par la presse économique nationale ;
- Informations par les journaux professionnels et les bulletins des fédérations ;
- Relais par les chambres de commerce, chambres des métiers, unions patronales, etc.

#### **Article 4 – Modalités de suivi**

Afin que le présent protocole s'applique de la manière la plus large et la plus rapide, les parties signataires conviennent de la création d'un Comité paritaire de suivi.

Ce Comité paritaire de suivi est mis en place à compter de la date de signature afin d'évaluer la mise en application de l'ILC et de traiter les problèmes y afférant et les ajustements qui pourraient résulter de l'ordre public.

Ce Comité paritaire de suivi est placé sous l'égide du Conseil national des centres commerciaux (CNCC) et composé de représentants des organisations professionnelles signataires du présent protocole d'accord.

Ce Comité paritaire de suivi se réunira dès le mois de janvier 2008 pour mettre en place l'ensemble des modalités d'application du présent protocole d'accord.

#### **Article 5 – Prise en compte de la difficulté de la situation économique et financière de certains commerçants**

Les parties signataires conviennent en outre de la nécessité de prendre en compte les difficultés économiques et financières spécifiques de certains commerçants, au regard de leur compte d'exploitation, du fait de l'application du T2 2007 de l'ICC. Dans ce cas, elles préconisent que des négociations individuelles soient engagées de bonne foi, en tant que de besoin.

Fait à Paris le 20 décembre 2007

**Liste des signataires du présent protocole d'accord**

**Fédération des Sociétés Immobilières et  
Foncières (FSIF)**

**Fédération du PROCOS**

**Jean-Paul DUMORTIER**

**Jean-Luc BRET**

**Union Nationale de la Propriété Immobilière**

**Conseil National des Centres Commerciaux**

**Jean PERRIN**

**Eric RANJARD**

**Conseil du Commerce de France**

**Gérard ATLAN**