

## PROTOCOLE D'ACCORD

### RELATIF A LA CREATION ET L'APPLICATION DE L'INDICE DES LOYERS d'ACTIVITES TERTIAIRES (ILAT)

#### PREAMBULE

Les signataires du présent protocole d'accord, ci-après le « Protocole », ont fait le constat que l'indice d'évolution des loyers (bureaux, entrepôts logistiques, locaux professionnels, etc.) 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 pour les propriétaires-bailleurs que pour les locataires utilisateurs.

Ces dernières années, l'évolution exceptionnellement élevée de cet indice a entraîné une rupture de l'équilibre économique des contrats.

Sur la base de ce constat, des locataires-utilisateurs représentés, au sens du Protocole, par l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), et des propriétaires-bailleurs représentés, au sens du Protocole, par la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), l'Association française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM), et l'Association pour le développement de la logistique en Europe (AFILOG), ont décidé dès l'automne 2008 de travailler ensemble afin de mettre un terme à cette situation en élaborant un nouveau mécanisme reflétant mieux la réalité de l'évolution des activités professionnelles tout en maintenant le dynamisme, essentiel pour l'économie nationale, des investissements et de l'exploitation des locaux dans lesquels celles-ci s'exercent.

Sur le fond, la piste examinée lors de ces réunions de travail réside dans la construction d'un indice spécifique appelé « Indice des loyers d'activités tertiaires » (ILAT), pour doter ce secteur de l'immobilier d'entreprise et professionnel d'un indice de référence adapté aux spécificités de ses activités. Ce nouvel indice a vocation à remplacer l'ICC, étant précisé conformément à la loi en vigueur, que le choix du recours à cet indice, relèvera, du choix des parties.

A l'issue de réunions de travail qui se sont succédées jusqu'au mois de février 2009, les parties sont parvenues à se mettre d'accord sur la solution présentée ci-après.

① 2 4 4

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les parties signataires du présent protocole d'accord conviennent des dispositions suivantes :

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

Le nouvel indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT), établi et accepté par les parties au présent protocole d'accord est constitué d'un panier de trois indices calculés mensuellement ou trimestriellement par l'INSEE :

- L'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPC) ;
- L'indice du coût de la construction (ICC) ;
- L'indice du produit intérieur brut (PIB) en valeur.

Ce nouvel indice, appelé « ILAT », intègre ces trois indices et repose sur l'utilisation de moyennes périodiques dans les proportions suivantes :

50% IPC  
25% ICC  
25% PIB

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

Dans le court terme, IPD est chargé du calcul de cet ILAT soumis aux parties signataires.

L'INSEE a manifesté un accord de principe pour de procéder à la publication trimestrielle de cet indice dès qu'il aura reçu une validation légale.


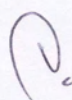
#### **Article 2 – Modalités de diffusion du protocole d'accord sur l'ILAT**

Le présent protocole d'accord vaut recommandation professionnelle. Les parties signataires s'engagent à informer leurs membres, leurs réseaux professionnels et leurs interlocuteurs institutionnels et médiatiques de sa signature et de la création de ce nouvel indice.

Les parties signataires du présent protocole d'accord s'engagent à recommander à leurs membres de prévoir l'adoption de l'ILAT à compter de la date de signature dudit protocole d'accord et de promouvoir sa mise en œuvre dès qu'il sera légalement applicable.

La diffusion du présent protocole d'accord prendra les formes suivantes :

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

49  2/3 

### Article 3 – Demande de légalisation de l'ILAT

Les parties signataires conviennent de se rapprocher des pouvoirs publics pour demander la légalisation de l'ILAT, à travers la mise à jour des textes d'ordre public.

### Article 4 – Modalités de suivi

Afin que le présent protocole d'accord 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 du présent protocole d'accord afin d'accompagner la mise en œuvre de l'ILAT, d'évaluer son application et de traiter les problèmes y afférant.

Ce Comité paritaire de suivi est composé de représentants de chacun des signataires du présent protocole d'accord.

Fait à Cannes, le 11 Mars 2009

**FSIF**



Jean-Paul Dumortier

**ASPIM**



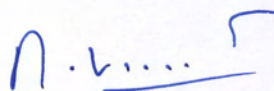
Patrick de Lataillade

**AFILOG**



Jean-Claude Bossez

**ADI**



Michel Ginot