

N°12
OCTOBRE
2009



EDITO

LA LETTRE D'INFORMATION DU CABINET BESSON



Evolution récente des indices IRL, ICC et ILC

Ces trois indices, l'IRL (Indice des Revenus locatifs) pour les baux d'habitation d'une part, l'ICC (Indice du Coût de la construction) et l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) pour les baux commerciaux d'autre part, ont connu un tassement de leur évolution au cours des 4 derniers trimestres.

A titre d'exemple, au deuxième trimestre 2009, l'IRL a augmenté de 1.31% sur un an alors qu'il augmentait de plus de 2,2% sur les 4 derniers trimestres. Nous pouvons nous attendre à ce que les augmentations soient très faibles sur les deux prochains trimestres pour les baux d'habitation.

Pour les baux commerciaux, il est même à craindre que l'ICC, indice le plus appliqué pour ce type de baux, stagne voire baisse en variation annuelle au prochain trimestre. Cela voudrait dire que les loyers de la plupart des baux commerciaux pourraient ne pas évoluer à la hausse ou, pire encore, diminuer légèrement cette année. Si cela se produit, nous en avertirons les propriétaires concernés. L'ICC n'a évolué que de 0,40% sur un an au 1^{er} trimestre 2009 alors que l'ILC a évolué de 2,73%.

Ce tassement de l'évolution de l'ICC intervient toutefois après une série d'années depuis 2005 où il a augmenté en moyenne de 5% par an avec des pointes à 8% voir 10%.

Quant à l'ILC, son évolution devrait continuer à générer une hausse des loyers, modérée (entre 2 et

5%) mais plus régulière. Cela tient à sa composition.

Le gouvernement envisagerait d'ailleurs de rendre l'ILC obligatoire pour les baux commerciaux. Le ministère interrogé a en effet remarqué que si dans le passé l'ILC a généré une hausse inférieure à celle de l'ICC, il n'en est pas de même des dernières évolutions. Cependant, un encadrement trop sévère des hausses de loyers pourrait remettre en cause l'équilibre du régime des baux commerciaux qui comporte déjà en faveur des locataires des avantages fondamentaux.

L'ILC reste pour le moment optionnel pour les nouveaux baux commerciaux et peut être appliqué volontairement pour les baux en cours en cas d'accord des parties.

Nous restons à la disposition des propriétaires de locaux commerciaux pour plus de renseignements sur ce nouvel indice et un éventuel changement.

Nouveauté à l'agence Notre-Dame ubicity™, la vitrine intelligente

Une nouvelle vitrine interactive vient d'être installée à l'agence Notre-Dame. Il s'agit d'une toute nouvelle technologie développée par une jeune société grenobloise, issue des laboratoires de recherche de l'INRIA de Grenoble.

La vitrine sert de support pour accéder à des contenus numériques et interactifs. D'une simple touché du doigt sur la vitrine, l'on peut rechercher, sélectionner consulter les annonces immobilières de notre fichier. Vous vivrez une nouvelle expérience de communication ludique et interactive !.....

Nous invitons tous les propriétaires qui ne l'auraient pas déjà fait à nous adresser une copie de leur avis de taxe foncière pour nous permettre de récupérer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur les locataires.



Cabinet Besson, 23, boulevard Gambetta - 38000 GRENOBLE - 04 76 87 70 02 - www.cabinet-besson.fr -

16, place Notre-Dame - 38000 GRENOBLE - 04 76 44 01 01