

Indice des loyers commerciaux

Présentation

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est créé par la [loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie](#).

Le [décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008](#) définit les modalités de calcul et de publication de cet indice, ainsi que les activités concernées.

L'indice des loyers commerciaux est publié au Journal Officiel au cours du troisième mois qui suit la fin du trimestre sous revue.

Jusqu'au troisième trimestre 2021 inclus, l'ILC est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail.

À compter du quatrième trimestre 2021, le [décret n°2022-357 du 14 mars 2022](#) modifie le [décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008](#) relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux. L'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail (ICAVaCD) n'entre plus dans la formule de calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Champ

France métropolitaine et départements d'outre-mer

Méthode

L'indice représentatif de l'évolution des prix à la consommation est l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL) concernant l'ensemble des ménages et relatif à la métropole et aux départements d'outre-mer publié par l'Insee. Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, est utilisée la moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mIPCL) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre de 2008.

L'indice représentatif de l'évolution des prix de la construction neuve est l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Insee. Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, est utilisée la moyenne de l'indice du coût de la construction sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mICC) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre de 2008.

L'indice représentatif de l'évolution du chiffre d'affaires du commerce de détail est l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD) publié par l'Insee. À compter du premier trimestre de 2016, l'Insee a amélioré la méthode de calcul de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en exploitant désormais des informations exhaustives. Pour poursuivre le calcul de l'ILC sans rupture liée à ce changement, conformément au décret d'application précisant sa méthode de calcul, un coefficient de raccordement est appliqué à la nouvelle série mensuelle d'indice de chiffres d'affaires. Le point de raccordement est le mois de décembre 2015. Le coefficient vaut 0,945 (valeur de décembre 2015 ancienne série/ valeur de décembre 2015 nouvelle série au 2 juin 2016). Dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, est utilisée la moyenne de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mICAVaCD) est exprimée en retenant, à chaque calcul, la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre de 2008.

Jusqu'au troisième trimestre 2021 inclus, le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est basé sur les valeurs de ses trois composantes dans la dernière publication disponible à la date de calcul de l'indice. Si l'une des composantes est modifiée postérieurement à la publication d'un indice un trimestre donné, cette modification ne sera pas prise en compte pour rectifier l'indice déjà publié. Les indices relatifs aux trimestres antérieurs au deuxième trimestre de 2008 sont calculés à partir de l'ensemble des dernières valeurs des différentes composantes connues au 10 novembre de 2008.

Les trois composantes interviennent dans le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux selon la formule de pondération suivante :

$$ILC_{T,A} = 50\% \times mIPCL_{T,A} + 25\% \times mICC_{T,A} + 25\% \times mICAVaCD_{T,A}$$

À compter du quatrième trimestre 2021, le calcul de l'indice trimestriel des loyers commerciaux est basé sur les valeurs des composantes de l'indice représentatif de l'évolution des prix à la consommation (mIPCL) et de l'indice représentatif de l'évolution des prix de la construction neuve (mICC) dans la dernière publication disponible à la date du calcul de l'indice. Si l'une des composantes est modifiée postérieurement à la publication d'un indice un trimestre donné, cette modification ne sera pas prise en compte pour rectifier l'indice déjà publié.

L'indice trimestriel des loyers commerciaux se déduit de l'indice du même trimestre de l'année précédente en lui appliquant l'évolution entre ces deux périodes de la somme des indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation (mIPCL) et de celle des prix de la construction neuve (mICC) selon la formule suivante : 75 % mIPCL + 25 % mICC.

$$ILC_{T,A} = ILC_{T,A-1} \times \frac{(75\% \times mIPCL_{T,A} + 25\% \times mICC_{T,A})}{(75\% \times mIPCL_{T,A-1} + 25\% \times mICC_{T,A-1})}$$

À qui s'adresse ce dispositif ?

Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale et comme tels, sont immatriculés au registre du commerce et des sociétés (RCS) s'agissant des commerçants, ainsi qu'au répertoire des métiers (RM) s'agissant des artisans.

Sont exclues du nouveau dispositif :

- Les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, même si leur titulaire bénéficie d'un bail commercial ;
- Les activités exercées dans des plates-formes logistiques (entrepôts etc.) ;
- Les activités industrielles : il s'agit des manufactures (fabriques, usines, ateliers), des entreprises de transport dans lesquelles sont exercées lesdites activités même si elles font l'objet d'un bail commercial.

Textes réglementaires :

À compter de la loi n°2011-225 du 17 mai 2011, l'article L112-2 du code monétaire et financier stipule :

« Dans les dispositions statutaires ou conventionnelles, est interdite toute clause prévoyant des indexations fondées sur le salaire minimum de croissance, sur le niveau général des prix ou des salaires ou sur les prix des biens, produits ou services n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties. Est réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national des statistiques et des études économiques ou, pour des activités commerciales ou artisanales définies par décret, sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié dans des conditions fixées par ce même décret par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Est également réputée en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble toute clause prévoyant, pour les activités autres que celles visées au premier alinéa ainsi que pour les activités exercées par les professions libérales, une indexation sur la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans des conditions fixées par décret.

Les dispositions des précédents alinéas ne s'appliquent pas aux dispositions statutaires ou conventionnelles concernant des dettes d'aliments.

Doivent être regardées comme dettes d'aliments les rentes viagères constituées entre particuliers, notamment en exécution des dispositions de l'article 759 du code civil. »

À compter du [décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011](#), l'[article D112-2](#) de ce même code est ainsi rédigé :
« Les activités mentionnées dans la seconde phrase du premier alinéa de l'[article L. 112-2](#) du code monétaire et financier sont les activités commerciales et les activités artisanales.
Les activités mentionnées au deuxième alinéa de l'[article L. 112-2](#) sont les activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales mentionnées au premier alinéa du présent article. Elles recouvrent notamment les activités des professions libérales et celles effectuées dans des entrepôts logistiques. ».

À compter de la [loi 2014-626 du 18 juin 2014](#), l'[article L145-34](#) du [code de commerce](#) stipule que :
« A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'[article L. 145-33](#), le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'[article L. 112-2 du code monétaire et financier](#), publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié. »

Révision des baux commerciaux :

- Retrouvez toutes les informations sur [la révision des baux commerciaux ou professionnels](#).