

Indices des loyers commerciaux

2022-03-30-2

Comme annoncé par communiqué du ministère de l'Economie, le **calcul de l'indice des loyers commerciaux (ILC) est modifié** par [décret du 14 mars 2022](#), publié au JO du 15 mars, afin **d'éviter que l'augmentation des ventes en ligne ne provoque une hausse trop importante des loyers révisés selon cet indice.**

Rappel de la réglementation

L'ILC sert de référence à la révision du montant du loyer de nombreux baux commerciaux.

Sont concernés les baux des locaux affectés à une activité commerciale ou artisanale et qui prévoient :

- soit, une clause d'indexation, qui permet une révision - souvent annuelle - du loyer selon la variation de l'ILC,
- soit, une révision légale du loyer (triennale), fondée sur l'ILC. Cet indice concerne tous les baux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014.

Le **montant du loyer révisé résulte de la variation de l'ILC sur la période considérée, en comparant les indices publiés lors du même trimestre** (l'ILC est publié chaque année en mars, juin, septembre et décembre).

Un contrat de bail peut par exemple prévoir qu'à chaque date anniversaire du contrat, le loyer est automatiquement revalorisé sur la base de l'ILC publié au mois de mars de chaque année.

Les loyers des baux commerciaux sont révisés (avant publication du décret) sur la base de l'ILC qui se compose de 3 sous indices :

- l'indice des prix à la consommation hors loyers (pour 50%),
- l'indice des coûts de la construction (pour 25%),
- l'indice du CA dans le commerce de détail (pour **25%**), qui **intègre également le CA de la vente en ligne.**

Modification introduite par le décret

Il est apparu que **l'augmentation des ventes en ligne, qui ont explosé pendant la crise** (et accru de près de 100 % entre 2014 et 2021), a une **incidence directe sur le taux de l'ILC** et, par conséquent, sur le **montant des loyers des magasins physiques et plus généralement de l'ensemble des locaux loués par bail commercial.**

Le décret a **supprimé la composante de l'ILC basée sur le chiffre d'affaires dans le commerce de détail.** En conséquence, l'ILC se trouve désormais composé à 75% de l'indice des prix à la consommation hors loyers et à 25% de l'indice des coûts de la construction.

Cette nouvelle formule s'applique à la **publication de l'ILC du 4ème trimestre 2021, déjà en ligne** sur le site de l'INSEE et incessamment au JO.

Selon le ministère de l'Economie, elle devrait permettre de diviser par deux la revalorisation des loyers indexés sur l'ILC de mars 2022 et devrait modérer considérablement les revalorisations fondées sur les publications trimestrielles

(Source : CNAMS 24/03/2022)