

Foire aux questions Plafonnement de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME

#pouvoirDachat

23 septembre 2022

Présentation du dispositif

Conformément aux engagements pris devant l'Assemblée nationale, et en concertation avec les preneurs, les bailleurs et l'administration, le Gouvernement a fait voter dans le cadre de la loi visant à protéger le pouvoir d'achat des Français, une mesure afin de limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5% sur une période d'un an (article 14 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat).

La mesure permettra, dans le contexte actuel d'inflation, de protéger toutes les PME, que la révision du loyer s'opère sur la base d'une indexation annuelle automatique ou d'une révision triennale ou encore à l'occasion du renouvellement du contrat.

Le plafonnement de la variation annuelle est prévu sur quatre trimestres de sorte que tous les baux des PME seront concernés, le cas échéant quel que soit le trimestre de rattachement de l'indexation.

Partie 1 : Eligibilité au plafonnement

Quelles entreprises peuvent bénéficier du plafonnement ?

La mesure s'applique aux PME au sens du droit européen. Il s'agit des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions EUR ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions EUR. La PME doit par ailleurs être indépendante, autrement dit ne doit pas être étroitement contrôlée ou détenue de façon substantielle par une autre entreprise.

Sur quelle période s'applique le plafonnement ?

Le plafonnement de la variation de l'ILC est temporaire et vise à répondre au contexte actuel d'inflation. Il s'applique pendant un an. Il concerne 4 indices : le 2e trimestre 2022, le 3ème trimestre 2022, le 4ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2023, qui seront respectivement publiés en septembre 2022, décembre 2022, mars 2023 et juin 2023 [sur le site de l'Insee](#).

A quels contrats s'applique le plafonnement ?

Le plafonnement bénéficie à toutes les PME justifiant d'un bail commercial dont les révisions de loyers sont encadrées par l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Il intervient:

- Pour les **révisions automatiques** (ou « conventionnelle ») dans le cas de l'application d'une clause d'échelle mobile, au vu du trimestre sur laquelle la revalorisation annuelle est adossée et qui est compris entre le 2eme trimestre de 2022 et le 1er trimestre de 2023 ;
- Pour le calcul du plafonnement des **révisions triennales** (ou « légale ») demandée par l'une des parties (bailleur ou preneur), se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2eme trimestre de 2022;
- Pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du **renouvellement de bail** se basant sur un indice des loyers commerciaux à compter du 2^{eme} trimestre de 2022.

Y a-t-il des situations dans lesquelles le plafonnement ne s'applique pas ?

Le plafonnement s'applique à tous les baux commerciaux de PME dont les révisions sont encadrées par l'ILC.

Il s'applique y compris à la révision triennale du loyer pour le calcul de sa valeur maximale. Pour mémoire, le bailleur ne peut demander une révision au-delà du plafond que dans deux cas :

- modification matérielle des facteurs locaux
- changement d'activité (appelée déspecialisation)

C'est seulement dans ces deux cas, que le plafonnement de l'indice de loyer commercial (ILC) à 3,5% ne produira pas d'effet.

Le plafonnement applicable sera celui déjà prévu par la législation en vigueur, selon laquelle la variation du loyer déplafonné ne peut conduire à une augmentation supérieure pour une année à 10% du loyer payé au cours de l'année précédente.

Le plafonnement s'applique-t-il aux contrats encadrés par d'autres indices (ILAT, ICC) ?

Le plafonnement de l'ILC ne s'applique pas aux contrats dont les révisions de loyer sont encadrées par d'autres indices, notamment l'indice des coûts à la construction (ICC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Pour rappel, l'indice trimestriel des coûts à la construction (ICC), qui servait de référence à la révision triennale des loyers commerciaux, ne peut plus être utilisé pour les baux conclus ou renouvelés depuis septembre 2014 s'agissant des activités commerciales ou artisanales

Le plafonnement peut-il faire l'objet de mesure de rattrapage par les bailleurs à la fin de la période ?

Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période.

Concrètement, cela signifie que, si la revalorisation annuelle est de 3,5 % (au lieu de 5,5 %) du fait de plafonnement, le bailleur, l'année suivante, ne pourra pas ajouter à la revalorisation les 2 % qui ont été écartés.

Partie 2 : le calcul du loyer

Comment se calcule le loyer plafonné ?

La formule générique de calcul du loyer en cas de révision est la suivante :

$$\text{Loyer}_{\text{révisé}} = \text{Loyer}_{\text{encours}} \times \frac{ILC_{\text{rev}}}{ILC_{\text{ref}}}$$

avec : ILC_{rev} , dernier indice publié au moment de la révision

ILC_{ref} , indice de référence en vigueur au jour de sa dernière révision ou fixation initiale

L'ensemble des valeurs trimestrielles de l'indice commercial des loyers est disponible sur le [site de l'INSEE](#).

- **Dans le cas d'une révision conventionnelle annuelle pendant la période de plafonnement**

Le loyer est automatiquement revalorisé sur la base de la variation en glissement annuel de l'ILC entre sa valeur du trimestre de révision (date anniversaire du contrat ou 1^{er} janvier) et celui de l'année précédente.

Pour les PME, cette variation ne pourra dépasser 3,5% pour la revalorisation au titre du trimestre inclus entre le 2^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023.

- Si le glissement annuel du dernier indice publié est inférieur à 3,5%, alors on applique la formule générique définie plus haut.
- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

$$\text{Loyer}_{\text{révisé}} = \text{Loyer}_{\text{encours}} \times (1 + 3,5\%)$$

Exemple

Un bail signé le 1^{er} octobre 2021 avec un loyer mensuel de 500€ indexé sur l'ILC et révisé chaque année à la date anniversaire du contrat.

Pour une entreprise hors TPE/PME, sa revalorisation au 1^{er} octobre 2022 est égale à :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2022} / \text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2021}) \\ &= 500\text{€} \times (123,65 / 118,41) \\ &= 500\text{€} \times (1+4,43\%) \\ &= 522,15\text{€} \end{aligned}$$

Pour une TPE/PME, la variation annuelle dépassant les 3,5%, ce dernier taux s'applique automatiquement et la revalorisation est alors égale à :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (1+3,5\%) \\ &= 517,5\text{€} \end{aligned}$$

- **Dans le cas d'une révision triennale**

Le loyer est révisé à la demande du propriétaire ou du locataire dans un délai de trois ans minimum après la dernière révision, l'entrée du locataire dans les locaux ou encore le renouvellement du bail précédent. Dans ce cadre, il est prévu un plafond déterminé par l'ILC et que la révision du loyer ne peut excéder. **Pour les TPE/PME, le calcul de ce plafond doit prendre en compte le plafonnement à 3,5% de la variation annuelle des indices compris entre le 2^e trimestre et le 1^{er} trimestre 2023 (inclus), ce qui implique un calcul spécifique pour toute revalorisation postérieure au 2^e trimestre 2022.**

Nous distinguons donc trois cas de figure pour les TPE et PME :

a. La revalorisation a lieu pendant la période de plafonnement (donc pour la revalorisation au titre du trimestre inclus entre le 2e trimestre 2022 et le 1er trimestre 2023).

- Si le glissement annuel du dernier indice publié est inférieur à 3,5%, alors on applique la formule générique définie plus haut.
- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Loyer}_{\text{révisé}} = \text{Loyer}_{\text{encours}} \times \frac{ILC_{T_{pl-1}}}{ILC_{ref}} \times (1 + 3,5\%)$$

avec : $ILC_{T_{pl-1}}$, indice précédent d'un an le dernier indice publié au moment de la révision pendant la période de plafonnement
 ILC_{ref} , indice de référence en vigueur au jour de sa dernière révision ou fixation initiale

b. La revalorisation a lieu dans l'année qui suit la période de plafonnement (donc pour la revalorisation au titre du trimestre qui suit le 1er trimestre 2023)

- Si le glissement annuel de l'indice précédent d'un an le dernier indice publié est inférieur à 3,5%, alors on applique la formule générique définie plus haut.
- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

La formule de calcul est la suivante :

$$\text{Loyer}_{\text{révisé}} = \text{Loyer}_{\text{encours}} \times \frac{ILC_{T_{pl-1}}}{ILC_{ref}} \times (1 + 3,5\%) \times \frac{ILC_{rev}}{ILC_{T_{pl}}}$$

avec : ILC_{rev} , le dernier indice publié au moment de la révision
 $ILC_{T_{pl}}$, indice précédant d'un an le dernier indice publié au moment de la révision (appartient à la période de plafonnement)
 $ILC_{T_{pl-1}}$, indice précédant d'un an l'indice $ILC_{T_{pl}}$
 ILC_{ref} , indice de référence en vigueur au jour de sa dernière révision ou fixation initiale

c. La revalorisation a lieu la deuxième année qui suit la période de plafonnement (donc pour la revalorisation au titre du trimestre qui suit le 1er trimestre 2024)

- Si le glissement annuel de l'indice précédent de deux ans le dernier indice publié est inférieur à 3,5%, alors on applique la formule générique définie plus haut.
- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

$$\text{Loyer}_{\text{révisé}} = \text{Loyer}_{\text{encours}} \times (1 + 3,5\%) \times \frac{ILC_{\text{rev}}}{ILC_{T_{pl}}}$$

avec : ILC_{rev} , le dernier indice publié au moment de la révision

$ILC_{T_{pl}}$, indice précédant de deux ans le dernier indice publié au moment de la révision (appartient à la période de plafonnement)

Exemple

Un bail signé le 1^{er} octobre 2019 avec un loyer mensuel de 500€ basé sur l'ILC et dont la première révision triennale intervient au 1^{er} octobre 2022.

Pour une entreprise hors TPE/PME, le plafond de revalorisation est égal à :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2022} / \text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2019}) \\ &= 500\text{€} \times (123,65 / 115,21) \\ &= 500\text{€} \times (1+7,33\%) \\ &= 536,65\text{€} \end{aligned}$$

Pour une TPE/PME, l'indice du 2^e trimestre 2022 doit prendre en compte son plafonnement à 3,5% ce qui implique un calcul spécifique pour appliquer à l'indice du 2^e trimestre 2021 un taux de 3,5% au lieu de 4,43% :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2021} / \text{indice du 2}^{\text{e}} \text{ trimestre 2019}) \times (1+\text{plafonnement à 3,5\%}) \\ &= 500\text{€} \times (118,41 / 115,21) \times (1+3,5\%) \\ &= 500\text{€} \times (1+2,59\%) \times (1+3,5\%) \\ &= 500\text{€} \times (1+6,37\%) \\ &= 531,87\text{€} \end{aligned}$$

- **Dans le cas d'un renouvellement de bail**

Dans le cas d'un renouvellement de bail, la méthode de calcul est similaire à celle d'une révision triennale.