



MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

#pouvoirDachat

Septembre 2023

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).

Dès lors que le loyer est indexé à l'ILC, la mesure a permis de protéger les PME dans un contexte inflationniste, 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 prévu sur quatre trimestres, a été prolongé à l'identique pour quatre trimestres supplémentaires, jusqu'au 1er trimestre 2024, par la loi du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs.

Partie 1 : Eligibilité au plafonnement

Quelles entreprises peuvent bénéficier du plafonnement ?

La mesure s'applique aux PME au sens du droit européen ([annexe I du règlement \(UE\) n°651/2014](#)). Il s'agit des entreprises qui occupent moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros. Les articles suivants de l'annexe I indiquent [les modalités de calcul de ces seuils selon le type d'entreprise \(entreprise autonome/ entreprise partenaire/entreprise liée\)](#). Les entreprises doivent appliquer ces [modalités de calcul](#) afin de savoir si elles sont considérées comme PME et bénéficiaires du dispositif de plafonnement.

Sur quelle période s'applique la prolongation du plafonnement ?

La prolongation du plafonnement de la variation de l'ILC est temporaire et vise à répondre au contexte actuel d'inflation. Elle s'applique pendant un an supplémentaire, jusqu'au 1er trimestre 2024. Elle concerne 4 indices : le 2ème trimestre 2023, le 3ème trimestre 2023, le 4ème trimestre 2023 et le 1er trimestre 2024, qui seront respectivement publiés en septembre 2023, décembre 2023, mars 2024 et juin 2024 [sur le site de l'Insee](#).

A quels contrats s'applique la prolongation du plafonnement ?

La prolongation du 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 « conventionnelles ») dans le cadre de l'application d'une clause d'échelle mobile, au vu du trimestre sur lequel la revalorisation annuelle est adossée et qui est compris entre le 2ème trimestre 2023 et le 1er trimestre 2024 ;
- 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 2ème trimestre 2023 ;

- 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 2ème trimestre 2023.

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

Le plafonnement s'applique à tous les baux commerciaux de TPE ou 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 de commercialité associé à une modification de plus de 10 % de la valeur locative ;
- changement d'activité (appelée déspecialisation).

C'est seulement dans ces deux cas, que le plafonnement de l'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 du plafonnement, le bailleur, l'année suivante, ne pourra pas ajouter à la revalorisation les 2 % qui ont été écrêtés.

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 (ou indice trimestriel prévu au bail)

ILC_{ref} , indice de référence en vigueur au jour de sa dernière révision ou fixation initiale (ou indice trimestriel de référence utilisé lors de la dernière indexation, révision ou fixation initiale)

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

- **Dans le cas d'une révision conventionnelle annuelle sur la base d'indice trimestriel 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 1er janvier) et celui de l'année précédente.

Pour les TPE et PME, cette variation ne pourra dépasser 3,5% pour la revalorisation si les indexations s'appuient sur les trimestres durant lequel l'indice est plafonné soit du 2ème trimestre 2022 au 1er trimestre 2024.

- *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} juillet 2022 avec un loyer mensuel de 500€ indexé sur la base de l'ILC du 1^{er} trimestre 2022 et révisé chaque année à la date anniversaire du contrat.

Pour une entreprise hors TPE/PME, sa revalorisation au 1er juillet 2023 est égale à :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 1er trimestre 2023} / \text{indice du 1er trimestre 2022}) \\ &= 500\text{€} \times (128,68 / 120,61) \\ &= 500\text{€} \times (1+6,69\%) \\ &= 533,45\text{€} \end{aligned}$$

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 sur la base de l'article L 145-37 du code du commerce**

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 2ème trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 (inclus), ce qui implique un calcul spécifique pour toute revalorisation postérieure au 2ème trimestre 2022.**

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

a. La revalorisation a lieu pendant la période de plafonnement (pour la revalorisation au titre des trimestres inclus entre le 2^{ème} trimestre 2022 et 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 :

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

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 pendant la période de plafonnement (pour la revalorisation au titre des trimestres inclus entre le 2ème trimestre 2023 et le 1er trimestre 2024).

- Si le glissement annuel du dernier indice publié est inférieur à 3,5%, alors on applique la formule suivante :

$$Loyer_{révisé} = Loyer_{encours} \times \frac{ILC_{T_{pl-2}}}{ILC_{ref}} \times (1 + 3,5\%) \times \frac{ILC_{rev}}{ILC_{T_{pl-1}}}$$

avec :

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

$ILC_{T_{pl-1}}$, l'indice précédant d'un an l'indice le dernier indice publié au moment de la révision (appartient à la période de plafonnement)

$ILC_{T_{pl-2}}$, indice précédent de deux ans 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

- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

$$Loyer_{révisé} = Loyer_{encours} \times \frac{ILC_{T_{pl-2}}}{ILC_{ref}} \times (1 + 3,5\%)^2$$

avec : $ILC_{T_{pl}-2}$, indice précédent de deux ans 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

c. La revalorisation a lieu dans les deux années qui suivent la période de plafonnement (donc pour la revalorisation au titre des trimestres qui suivent le 1er trimestre 2024 jusqu'au 1er trimestre 2026)

- 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 suivante :

$$Loyer_{révisé} = Loyer_{encours} \times (1 + 3,5\%) \times \frac{ILC_{rev}}{ILC_{T_{pl}-2}}$$

avec :

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

$ILC_{T_{pl}-2}$, indice précédent de deux ans le dernier indice publié au moment de la révision pendant la période de plafonnement

- Sinon, on applique la formule de calcul suivante :

$$Loyer_{révisé} = Loyer_{encours} \times (1 + 3,5\%)^2 \times \frac{ILC_{rev}}{ILC_{T_{pl}-1}}$$

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

$ILC_{T_{pl}-1}$, indice précédant d'un an l'indice le dernier indice publié au moment de la révision (appartient à la période de plafonnement)

d. La revalorisation a lieu à compter du 2ème trimestre 2026

- on applique la formule générique de calcul rappelée plus haut

Exemple

Un bail signé le 1er juillet 2020 avec un loyer mensuel de 500€ basé sur l'ILC et dont la première révision triennale intervient au 1er juillet 2023.

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

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 1er trimestre 2023} / \text{indice du 1er trimestre 2020}) \\ &= 500\text{€} \times (128,68 / 116,23) \\ &= 500\text{€} \times (1+10,71\%) \\ &= 553,56\text{€} \end{aligned}$$

Pour une TPE/PME, l'indice du 1er trimestre 2023 doit prendre en compte son plafonnement à 3,5% ce qui implique un calcul spécifique pour appliquer à l'indice du 1er trimestre 2022 un taux de 3,5% au lieu de 6,69 % :

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (\text{indice du 1er trimestre 2022} / \text{indice du 1er trimestre 2020}) \times (1+\text{plafonnement à 3,5\%}) \\ &= 500\text{€} \times (120,61 / 116,23) \times (1+3,5\%) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= 500\text{€} \times (1+3,77\%) \times (1+3,5\%) \\ &= 500\text{€} \times (1+7,4\%) \\ &= 537,00\text{€} \end{aligned}$$

- **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.