

Indice des loyers commerciaux

Présentation

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

Au code monétaire et financier, il est créé un article D.112-2 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 y compris celles exercées par les artisans, à l'exception de celles exercées dans des locaux à usage exclusif de bureau, des activités exercées dans le cadre de plates-formes logistiques ou des activités industrielles ».

À compter de la loi 2014-626 du 18 juin 2014, l'article L145-34 du code de commerce stipule que : « À 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 ».

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.

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 :

$$\text{Indice trimestriel des loyers commerciaux} = 50 \% \text{ mIPCL} + 25 \% \text{ mICC} + 25 \% \text{ mICAVaCD}$$