



U M I H

UNION DES MÉTIERS ET
DES INDUSTRIES DE L'HÔTELLERIE

Service juridique, des affaires réglementaires et européennes

Circulaire juridique n°08.23

16/01/2023

Inflation et PME : plafonnement à 3,5% du loyer révisé soumis à ILC.

La loi N°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, a mis en place pour soutenir le pouvoir d'achat, une mesure visant à limiter, pour toutes les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5% sur une période d'un an.

Description du dispositif

L'article 14 de la loi no 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat à introduit un plafonnement à 3,5% pour la révision des loyers commerciaux soumis à l'ILC, des PME :

*« La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte **pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. 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. **Les petites et moyennes entreprises** mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. »*

1/ Qui est concerné ?

Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I du règlement (UE) 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.

→ Soit les entreprises de moins de 250 salariés et moins de 50 millions d'euros de chiffres d'affaires.
→ La PME doit par ailleurs être indépendante, autrement dit ne doit pas être étroitement contrôlée ou détenue de façon substantielle par une autre entreprise.

2/ Pour quels contrats ?

Les baux commerciaux soumis à **l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») exclusivement.**

3/ Pour quelles révisions ?

- **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 ») (tous les 3 ans) 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 2eme trimestre de 2022.

4/ A partir de quand ?

Le plafonnement de la variation de l'ILC est temporaire. Il s'applique pendant un an.

Il concerne 4 indices :

- le 2e trimestre 2022¹,
- le 3ème trimestre 2022²,
- le 4ème trimestre 2022,
- 1er trimestre 2023.

5/ Comment calculer ?

La formule de calcul pour réviser le montant du loyer est généralement la suivante :

Loyer révisé = loyer en cours X ILC *Trev* * / ILC *Tref* **

* *ILC Trev*, dernier indice publié au moment de la révision

** *ILC Tref*, indice de référence en vigueur au jour de sa dernière révision ou fixation initiale

Exemple :

Un bail signé le 1er 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 [*ne bénéficiant donc pas du dispositif*], sa revalorisation au 1er octobre 2022 est égale à :

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

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

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

Pour plus d'exemples vous pouvez consulter la FAQ de la DGE (page 4 et suivantes) : [Dispositifs d'aide aux entreprises impactées par l'augmentation des prix de l'énergie](#)

Documents utiles

Une foire aux questions (FAQ) est mise à disposition par la Direction Générale des Entreprises (DGE) sur leur site internet :

[Dispositifs d'aide aux entreprises impactées par l'augmentation des prix de l'énergie](#)

Fiche de calcul pour faire des simulations en cas de révision triennale : [Aide : Tableau de calcul dans le cas d'une révision triennale \(entreprises.gouv.fr\)](#)

¹ Circulaire juridique N°32.22

² Circulaire juridique N°07.23

