

L'Indice du Coût de la Construction (ICC)

Description

L'indice du coût de la construction (ICC) était auparavant utilisé dans la pratique du [bail commercial](#) comme indice de référence pour [la révision du loyer](#), pour fixer la valeur locative des locaux loués et établir un nouveau loyer, à l'occasion d'[une révision triennale](#), au titre d'une clause d'échelle mobile stipulée dans le [contrat de location](#), ou lors du renouvellement du bail 3-6-9.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Principe : abandon de l'indice du coût de la construction (ICC) comme indice de référence

La [loi Pinel du 18 juin 2014](#) a supprimé la possibilité de se référer à l'ICC pour les révisions légales, à savoir la révision triennale et la révision du loyer lors du renouvellement du bail.

Bon à savoir : cet indice reste utilisé pour l'indexation des loyers commerciaux relatifs aux baux signés ou renouvelés avant le 1er septembre 2014. En revanche, pour les baux commerciaux signés ou renouvelés après cette date, l'ILC et l'ILAT s'appliquent.

En effet, la loi du 18 juin 2014, dans son article 9 a modifié les articles L145-34 (loyer du bail renouvelé) et L. 145-38 (révision légale triennale) du Code de commerce en supprimant la référence à **l'Indice du Coût de la Construction (ICC)**.

Avant cette loi, la plupart des clauses des baux commerciaux et professionnels se référaient à l'ICC publié par l'INSEE pour effectuer la révision triennale des loyers, c'est-à-dire tous les 3 ans.

L'ICC se rapporte au prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation et prend en compte le prix TVA incluse mais exclut d'autres éléments tels que les prix et coûts liés au terrain.

Date	ICC
2013 T1 (trimestre 1)	1 646
2013 T2	1 637
2013 T3	1 612
2013 T4	1 615
2014 T1	1 648
2014 T2	1 621
2014 T3	1 627
2014 T4	1 625
2015 T1	1 632
2015 T2	1 614
2015 T3	1 608
2015 T4	1 629
2016 T1	1 615
2016 T2	1 622
2016 T3	1 643
2016 T4	1 645
2017 T1	1 650

Recours à de nouveaux indices (ILC et ILAT) à la place de l'indice du coût de la construction (ICC)

La [loi Pinel](#) a supprimé l'ICC au profit de deux indices.

C'est désormais l'[indice des loyers commerciaux](#) (ILC) pour les activités commerciales ou artisanales (boutique, boulangerie, etc.) et l'[indice des loyers des activités tertiaires](#) (ILAT) qui doivent servir de référence pour les révisions de loyer pour tout bail commercial qui a été signé ou renouvelé à compter du 1er septembre 2014.

ILC

L'ILC a été créé par la loi du 4 août 2008 pour permettre une révision du loyer plus favorable aux locataires, l'indice du coût de la construction connaissant une évolution rapide. Dans sa rédaction d'origine, l'alinéa 2 de l'article D. 112-2 du Code monétaire et financier relatif à l'indice des loyers commerciaux, excluait les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux. L'ILC n'était

donc pas applicable par exemple aux agences de voyage, aux agences immobilières, aux agences bancaires. Les activités industrielles étaient également exclues.

Cet article du Code monétaire et financier a été modifié par le décret du 29 décembre 2011 : l'ILC ne trouve pas application aux activités tertiaires (professions libérales etc) pour lesquelles l'ILAT est applicable. L'ILC ne s'applique pas non plus à certains baux lorsque sont concernés des établissements ne réalisant pas d'actes de commerce comme c'est le cas des associations ou les baux consentis aux artistes.

L'ILC correspond à la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers en métropole et dans les départements d'outre-mer à hauteur de 50 %, de celle des prix de la construction neuve à hauteur de 25 % et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail à hauteur de 25 %. Pour le détail du mode de calcul, il faut se reporter au décret du 4 novembre 2008 correspondant. Les informations relatives à l'ILC font l'objet d'une publication trimestrielle par l'INSEE.

ILAT

L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) concerne les activités tertiaires, c'est-à-dire les professions libérales et les activités autres que commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux.

L'ILAT a été créé dans le but de combler l'absence d'indice spécifique pour les activités exclues du champ d'application de l'ILC. Les domaines d'application de l'ILAT sont précisés dans le décret du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires : « L'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) peut servir de référence à la révision des baux professionnels autres que les loyers commerciaux [...], les activités qui entrent dans son champ d'application sont les activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales pour lesquelles a déjà été constitué un indice des loyers commerciaux (ILC). L'ILAT pourra être utilisé pour la location d'espaces de bureaux, pour les activités des professions libérales et pour les activités exercées dans des entrepôts logistiques. »

L'ILAT est constitué par la somme pondérée d'indices représentatifs du niveau des prix à la consommation, de celui des prix de la construction neuve et de celui du produit intérieur brut en valeur. Plus précisément, L'ILAT se compose à :

- 50% de la moyenne annuelle de l'IPC (Indice des prix à la consommation, hors tabac et loyer)
- 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC

- 25 % de la moyenne annuelle du PIB en valeur

Possibilité d'utiliser l'indice du coût de la construction (ICC) dans une clause d'échelle mobile

Le recours à l'indice du coût de la construction est exclu pour la **révision triennale** et le renouvellement du bail commercial.

En effet, depuis la loi Pinel, l'indice de référence pour les révisions triennales légales et le renouvellement du bail commercial est l'ILC. L'utilisation de l'ILC représente ainsi plus de stabilité pour les locataires en évitant des variations imprévisibles de loyers. L'application de l'ICC n'est plus possible en cas de révision triennale : les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont d'ordre public et les parties ne peuvent donc y déroger. Toutefois, les dispositions relatives au renouvellement du bail (L. 145-34 du Code du commerce) ne sont pas d'ordre public : les parties pourraient décider d'avoir recours contractuellement à d'autres indices tels que l'ICC.

Pour les baux commerciaux dont la **révision est annuelle**, la nouvelle loi n'interdit toutefois pas d'utiliser l'ICC comme indice de référence dans une [clause d'échelle mobile](#), qui prévoit que le loyer sera de plein droit et automatiquement révisé selon la périodicité prévue au contrat de bail commercial, sur la base d'une indexation sur l'indice de référence choisi dans le contrat.

Les bailleurs peuvent donc, en prévoyant une clause d'échelle mobile, continuer à utiliser l'ICC comme indice de référence. Il faudra toutefois bien prendre garde de bien appliquer à nouveau l'ICC lors du renouvellement du bail commercial, qui, si l'on ne prévoit pas un avenant spécifique faisant référence, verra les ILC ou ILAT s'appliquer au prochain renouvellement, alors que le loyer aura évolué sur la base de la référence à l'ICC. Dès lors le locataire pourrait se prévaloir d'un excès de loyer par rapport aux règles de plafonnement et réclamer le remboursement du trop perçu. Afin d'éviter le remboursement d'un trop perçu de loyers, il est donc préférable pour le bailleur d'opter pour l'utilisation de l'ILC. A noter que pour le locataire, [l'ILAT est plus intéressante que l'ICC](#).

Bon à savoir : Concernant le bail professionnel, le locataire et le bailleur ont le choix entre l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) et l'indice du coût à la construction (ICC).