

L'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)

Description

L'indice des Loyers des Activités Tertiaires ou l'ILAT sert de référence pour la mise à jour trimestrielle des loyers des [baux commerciaux](#) et des [baux professionnels](#).

En prenant en compte des éléments tels que l'inflation et les coûts de construction, il joue un rôle central dans la modification des contrats de location entre propriétaires et locataires du secteur commercial.

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 !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce que l'indice ILAT ?

Le [décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011](#) a établi l'ILAT.

L'indice ILAT est un **indice Français qui sert à ajuster les loyers** des locaux commerciaux, des bureaux, et d'autres propriétés utilisées pour des activités tertiaires, c'est-à-dire des services.

Bon à savoir : l'ILC et l'ILAT sont venus remplacer [l'Indice du Coût de la Construction \(ICC\)](#), supprimé par [la loi Pinel du 18 juin 2014](#).

Calculée sur une base trimestrielle, l'ILAT reflète l'évolution des prix à la consommation, des coûts de construction et de la valeur ajoutée du secteur tertiaire (hors activités financières).

Cet indice est essentiel pour la révision des loyers commerciaux. Il **permet une actualisation équitable et transparente en lien avec l'économie réelle**.

Qui est visé par l'indice ILAT ?

L'[article L112-2 du Code monétaire et financier](#) définit les conditions précises qui restreignent l'application de l'ILAT

Il interdit l'inclusion de clauses d'indexation dépourvues de lien direct avec l'objet du contrat ou l'activité des parties impliquées.

L'indice ILAT cible principalement les **contrats de location de locaux dédiés aux activités tertiaires**, incluant les bureaux, les locaux commerciaux et professionnels, ainsi que certains entrepôts liés à ces activités.

Ainsi, il concerne donc les propriétaires et les locataires de ces espaces. Il leur offre un mécanisme de révision des loyers basé sur l'évolution économique et sectorielle.

Le choix de l'indice dépend de la nature du contrat, voici les options disponibles :

- L'Indice du Coût de la Construction (ICC). Il est utilisé pour les baux professionnels concernant les bâtiments ;
- L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Il s'applique aux contrats liés à des activités commerciales ou artisanales, conformément à l'[alinéa 1 de l'article D112-2 du Code monétaire et financier](#) ;
- L'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). Il est réservé aux activités autres que commerciales et artisanales, y compris les professions libérales.

Quels sont les éléments pris en compte lors de la révision de l'ILAT ?

Lors de la révision de l'ILAT, **plusieurs facteurs sont examinés pour garantir une représentation précise de l'évolution économique.**

Bon à savoir : les variations de l'inflation sont cruciales. Elles reflètent les pressions exercées sur les coûts de la vie quotidienne. Cela peut influencer la capacité des entreprises à payer des loyers plus élevés.

Les critères sont les suivants :

- L'évolution des prix à la consommation, (hors tabac et loyers sur tous les foyers), à hauteur de 50% ;
- Le produit intérieur brut (PIB), pour 25 % de l'indice ;
- Le prix du coût de la construction, pour 25 %.

Les critères pris en compte lors de la révision de l'ILAT

1

Evolution des prix à la consommation à hauteur de 50%

2

Le PIB, pour 25% de l'indice

3

Le prix du coût de la construction pour 25%

LegalPlace.

Zoom : Il est donc recommandé de recourir aux services d'un professionnel afin d'inclure toutes les mentions obligatoires requises. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de location](#). Celui-ci est également personnalisable et s'adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quel est la valeur de l'ILAT actuellement ?

Les valeurs de l'indice ILAT sont disponibles sur le site de l'INSEE.

L'historique de l'indice ILAT est le suivant :

Période	Valeur de l'ILAT	Evolution sur 1 an
4e trimestre 2023	Parution en mars 2024	Parution en mars 2024
3e trimestre 2023	132,15	+ 6,12 %
2e trimestre 2023	130,64	+ 6,51%
1er trimestre 2023	128,59	+ 6,51%

A noter: contrairement à l'indice [ILC](#) (Indice des Loyers Commerciaux), l'indice ILAT ne subit aucun plafonnement. Le plafond de l'ICL, spécifique aux PME est fixé à 3,5%. Et, il s'applique aux indices du 2e trimestre 2022 jusqu'au 1er trimestre 2024 inclus. C'est une mesure qui vise à prévenir une éventuelle baisse du pouvoir d'achat des

entreprises et des consommateurs.

Quel est le mécanisme d'une clause d'indexation reposant sur l'indice ILAT ?

La [clause d'indexation du bail commercial](#) autorise le bailleur et le locataire à **réviser le montant du loyer de façon automatique** et de plein droit, **selon une périodicité qui été établie au préalable** convenue entre le bailleur et le locataire dans le contrat de bail.

Bon à savoir : la clause d'indexation, consacrée par l'[article L145-39 du Code de commerce](#), est également appelée une clause d'échelle mobile.

Une clause d'indexation avec l'indice ILAT dans un contrat de bail commercial ou professionnel **permet d'ajuster le loyer en fonction de l'évolution de cet indice**.

Voici comment elle fonctionne généralement :

1. L'intégration de la clause : le contrat de bail stipule que l'on révisera périodiquement en fonction de l'évolution de l'indice ILAT. Cette clause définit la fréquence de révision (souvent annuelle) et la méthode de calcul ;
2. La publication de l'indice : l'INSEE publie l'indice ILAT chaque trimestre, reflétant l'évolution des coûts dans le secteur tertiaire ;
3. Le calcul de la révision : pour réviser le loyer, on prend l'indice ILAT le plus récent publié avant la date de révision et l'indice publié à la même date l'année précédente (ou à la date de référence initiale si c'est la première révision). La formule de calcul est généralement la suivante : $\text{Loyer actuel} \times (\text{dernier indice ILAT} / \text{Indice ILAT de référence})$;
4. L'application de la révision : le résultat donne le nouveau montant du loyer. Si l'indice ILAT a augmenté, le loyer sera ajusté à la hausse. Si l'indice est stable ou a diminué, le loyer peut rester inchangé ou diminuer. Tout dépend des termes spécifiques de la clause d'indexation ;
5. La communication et la mise en œuvre : le propriétaire informe le locataire du nouveau loyer calculé selon l'indice ILAT. Le contrat et la législation en vigueur doivent guider la mise en œuvre de la nouvelle valeur locative.

Bon à savoir : cette clause d'indexation permet d'éviter tout risque de baisse ou d'évaluation brutale et trop importante du prix du loyer.

Comment réviser le montant d'un loyer avec indice ILAT ?

Les entreprises du secteur tertiaire peuvent conclure des baux commerciaux ou professionnels avec des clauses d'indexation basées sur l'indice ILAT pour ajuster les loyers.

La révision du loyer commercial avec l'indice ILAT

La révision du loyer commercial peut se faire pendant la durée ou au [renouvellement du bail commercial](#), selon les dispositions du contrat.

Le contrat **doit spécifier la fréquence et les modalités de révision**, incluant des périodes de révision annuelles ou triennales.

Pour initier une révision, le bailleur ou le locataire **doit envoyer une demande formelle par lettre recommandée avec accusé réception (LRAR)**.

La formule de calcul **pour une révision annuelle** est la suivante :

Loyer précédent x (dernier indice de référence connu à la date d'anniversaire / indice de référence du même trimestre de l'année précédente).

Pour une révision triennale, la formule est la suivante :

Loyer précédent x (dernier indice de référence connu à la date d'anniversaire / indice de référence du même trimestre de la troisième année précédente).

A titre d'exemple, dans le cadre d'un [bail commercial pour un restaurant](#), le locataire ou le bailleur bénéficie d'une faculté de révision triennale. Il peut également bénéficier d'une [révision du loyer commercial](#) du montant du loyer.

Par conséquent, tous les trois ans minimum, l'une des parties peut demander la révision du montant du loyer.

Attention : toute demande de loyer demandée avant l'expiration du délai sera nulle.

La révision du loyer professionnel avec l'indice ILAT

L'[indice de révision dans le cadre des baux professionnels](#), les parties **ont plus de flexibilité pour définir les modalités de révision**. La réserve est que les conditions soient stipulées dans le contrat.

La révision est **souvent annuelle**. Si aucune révision n'est incluse, on peut l'effectuer uniquement à la fin du bail.

La méthode de calcul pour les loyers professionnels est similaire à celle des loyers commerciaux.

Comment l'ILAT est utilisé en pratique ?

L'ILAT est **souvent utilisé par les propriétaires et les locataires**. Notamment lors de la négociation de nouveaux baux ou de la révision des loyers existants.

Il **sert de référence objective** pour déterminer les ajustements nécessaires en fonction des conditions économiques.

Attention : bien que largement utilisé, l'ILAT peut ne pas toujours refléter les réalités spécifiques du marché immobilier dans certaines régions ou pour certains types de biens. Dans de tels cas, les parties peuvent choisir d'utiliser d'autres indices ou d'autres méthodes de révision des loyers.

FAQ

Quelles sont les alternatives à l'indice ILAT pour la révision des loyers ?

En plus de l'ILAT, certains contrats peuvent prévoir d'autres indices comme l'ICC (Indice du Coût de la Construction) pour la révision des loyers, en fonction des spécificités du bail et des préférences des parties.

Quelles sont les conséquences de ne pas mettre à jour un loyer en fonction de l'ILAT ?

Le non-respect des clauses d'indexation basées sur l'ILAT peut entraîner des litiges entre les parties contractantes, des retards dans les ajustements de loyer et des pertes financières potentielles pour les propriétaires ou les locataires, en fonction de la direction des fluctuations économiques.

L'ILAT est-il sujet à des ajustements ou à des révisions périodiques ?

L'ILAT est lui-même révisé trimestriellement pour refléter les changements économiques en cours. Cependant, une fois qu'une valeur d'ILAT est publiée pour un trimestre donné, elle reste généralement fixe pour cette période jusqu'à la publication du prochain trimestre.