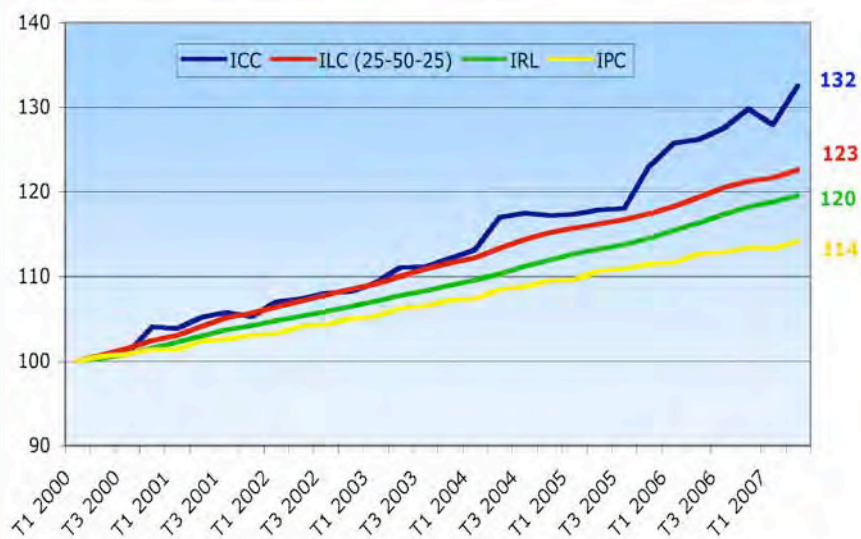


# Le nouvel Indice Locatif des Commerces : l' ILC

►  $ILC = 25\% ICC + 50\% IPC + 25\% ICAV$



	ICC	% / an	IPC	% / an	IRL	% / an	ILC (25-50-25)	% / an
T2 2007	132,50	5,05%	114,12	1,34%	119,52	2,76%	122,57	2,70%
T1 2007	127,89	1,69%	113,25	1,53%	118,75	2,92%	121,62	2,88%
T4 2006	129,82	5,56%	113,29	1,68%	118,17	3,23%	121,23	3,27%
T3 2006	127,52	8,06%	112,78	1,76%	117,32	3,19%	120,48	3,26%
T2 2006	126,13	7,05%	112,61	1,82%	116,31	2,78%	119,34	2,77%
T1 2006	125,76	7,24%	111,55	1,76%	115,39	2,46%	118,22	2,21%
T4 2005	122,99	4,96%	111,41	1,74%	114,47	2,30%	117,39	1,97%
T3 2005	118,01	0,47%	110,82	1,84%	113,69	2,30%	116,67	2,07%
T2 2005	117,82	0,71%	110,60	1,94%	113,17	2,60%	116,13	2,51%
T1 2005	117,27	3,67%	109,62	2,11%	112,62	2,79%	115,65	3,11%
T4 2004	117,17	4,53%	109,51	2,13%	111,90	2,69%	115,13	3,19%
T3 2004	117,45	5,74%	108,82	2,16%	111,13	2,59%	114,31	3,17%
T2 2004	116,99	5,41%	108,50	2,08%	110,30	2,36%	113,28	2,99%
T1 2004	113,11	3,55%	107,36	1,96%	109,56	2,30%	112,16	2,77%
T4 2003	112,10	3,58%	107,22	2,11%	108,97	2,32%	111,57	2,80%
T3 2003	111,08	2,82%	106,51	2,10%	108,33	2,30%	110,79	2,77%
T2 2003	110,99	3,35%	106,29	2,05%	107,75	2,27%	109,99	2,68%
T1 2003	109,23	2,07%	105,29	1,98%	107,10	2,19%	109,13	2,58%
T4 2002	108,22	2,81%	105,00	1,92%	106,50	2,22%	108,53	2,67%
T3 2002	108,03	2,18%	104,33	1,74%	105,89	2,11%	107,80	2,54%
T2 2002	107,39	2,11%	104,15	1,75%	105,36	2,32%	107,12	2,90%
T1 2002	107,02	3,02%	103,25	1,85%	104,81	2,55%	106,39	3,23%
T4 2001	105,26	1,15%	103,03	1,63%	104,18	2,60%	105,71	3,23%
T3 2001	105,72	4,76%	102,54	1,74%	103,71	2,87%	105,13	3,61%
T2 2001	105,17	4,59%	102,37	1,77%	102,97	2,59%	104,10	3,35%
T1 2001	103,88	3,88%	101,38	1,38%	102,21	2,21%	103,06	3,06%
T4 2000	104,06	-	101,38	-	101,54	-	102,40	-
T3 2000	100,92	-	100,78	-	100,82	-	101,46	-
T2 2000	100,55	-	100,59	-	100,36	-	100,72	-
T1 2000	100,00	-	100,00	-	100,00	-	100,00	-
<b>Moyenne:</b>	<b>3,58%</b>	<b>/an</b>			<b>2,49%</b>	<b>/an</b>	<b>2,84%</b>	<b>/an</b>

18/12/07

# I'ILC: Indice des Loyers du Commerce

## ❑ L'idée principale: un indice diversifié résistant aux crises du marché

- ▶ L'indice ILC doit permettre d'atténuer les « pics et les chocs d'indice »

## ❑ Une pondération des 3 indices (IPC, ICAV et ICC) pour construire une indexation équilibrée

- ▶  $ILC = 50\% IPC + 25\% ICAV + 25\% ICC$

## ❑ Quelle méthode de construction?

- ▶ Pour éviter de trop fortes perturbations et pour harmoniser les 3 séries, les 3 composants IPC, ICAV et ICC sont **lissés en moyennes annuelles et ne sont pas simplement considérés en variation annuelle**

EX: Au T2 2006, l'ILC ne prendrait pas en compte la variation de l'ICC sur 1 an (+7,05%), mais la moyenne des variations annuelles sur les 4 derniers trimestres (soit  $(7,05\%+7,24\%+4,96\%+0,47\%) / 4 = + 4,93\%$ , comme pour la construction de l'IRL

*Pour plus d'informations, voir la partie 'Méthodologie'*

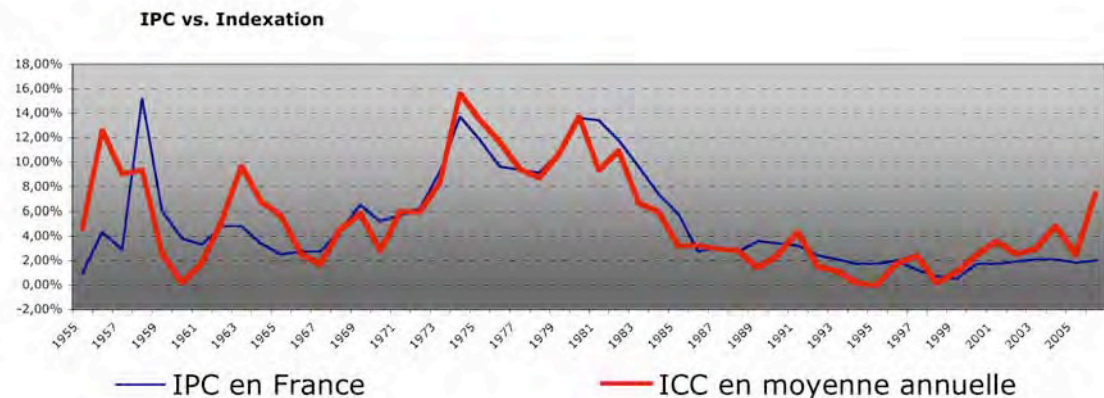
**NB:** Afin de comparer l'indexation annuelle liée à l'ICC et les divers scénarios de l'ILC, les résultats sont donnés **chaque trimestre en variation annuelle!** D'autre part, afin de comparer les niveaux de loyers effectifs, une série en base 100 a été reconstituée

# Les indices de référence



## Indice des prix à la consommation, noté IPC

- ▶ Indice des prix à la consommation, **IPC**, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation. Il permet de mesurer entre deux périodes données, la variation moyenne des produits consommés par les ménages.
- ▶ Il existe plusieurs sous-indices de l'**IPC**, qui sont retraités tels que l'**IPCL**, utilisé pour le calcul de l'IRL, ou l'IPC hors tabac utilisé pour indexer de nombreux contrats privés (pensions alimentaires, rentes viagères, SMIC,...)
- ▶ **Cet indice est publié mensuellement par le Journal Officiel**
- ▶ **NB:** pour notre étude nous nous sommes appuyés **l'IPC général**, non retraité, car plus transparent et recalculable. En effet, pour le calcul des loyers d'habitation, il est cohérent de retraiter l'IPC des prix liés aux loyers. Sinon c'est l'effet « boule de neige ». En revanche, le commerce propose tous les prix au sens large → IPC, non retraité)
- ▶ **Depuis 1953, IPC et l'ICC évoluent de façon comparable**



# Les indices de référence

## ☐ **Indice de Chiffres d'Affaires du Commerce de détail en Valeur (noté ICAV)**

- ▶ Cet indice mesure la progression des chiffres d'affaires des entreprises du secteur du commerce, de détail et des services aux particuliers
- ▶ L'Indice est calculé à partir des déclarations des chiffres d'affaires faites pas les entreprises pour le paiement de la TVA (formulaire CA3). Le chiffre d'affaire retenu est le chiffre d'affaire Hors Taxe. L'indice présenté est l'indice en valeur corrigés des variations saisonnières et des jours ouvrables (cvs-cvo).
- ▶ Le champ commerce de détail et service aux particuliers est établi à partir d'un échantillon de 31,000 entreprises assujetties au régime fiscal normal ou au régime réel simplifié
- ▶ Cet indice est publié mensuellement par l'INSEE
- ▶ **NB:** pour notre étude nous nous sommes appuyés sur des **moyennes arithmétiques annuelles calculées au deuxième trimestre de l'année en cours (2T)**, idem que pour l'indice ICC le plus utilisé dans l'indexation des baux commerciaux (pour plus de détails, *voir. la partie 'METHODOLOGIE'*

# Méthode de calcul de l'ILC



## Par souci de clarté et afin de reconstituer les simulations, voici les informations sur les séries utilisées:

- ▶ *L'indice IPC utilisé est l'indice des prix au sens large (incluant le tabac pour l'ensemble des ménages - valeur Mai 2007 = 115,89):*
  - Disponible sur le portail internet de l'INSEE : [http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic\\_cons/historique.asp](http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_cons/historique.asp)
  - Pour le calcul de l'ILC, on utilise la moyenne des variations annuelles de l'indice ( $\text{Mois}_n / \text{Mois}_{n-1} - 1$ ) sur 12 mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre de calcul de l'ILC (ex: pour le T2 2006, on utilise la moyenne des variations annuelles de Mai 2005 à Juin 2006)
  
- ▶ *L'ICAV utilisé est l'Indice des Chiffres d'Affaires du commerce de détail en Valeur (données CVS-CJO- valeur Février 2007 = 126,7)*
  - Publié mensuellement par l'INSEE:  
[http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS\\_SERIE&BS\\_IDBANK=085557232&BS\\_IDARBO=08040100000000](http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_SERIE&BS_IDBANK=085557232&BS_IDARBO=08040100000000)
  - Le calcul est identique à IIPC, on utilise la moyenne des variations annuelles de l'indice ( $\text{Mois}_n / \text{Mois}_{n-1} - 1$ ) sur 12 mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre de calcul de l'ILC (ex: pour le T2 2006, on utilise la moyenne des variations annuelles de Mai 2005 à Juin 2006)
  
- ▶ *L'ICC : Indice du coût de la construction*
  - Publié trimestriellement par l'INSEE, [http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic\\_conj/indconj\\_frame.asp?ind\\_id=3](http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_conj/indconj_frame.asp?ind_id=3)
  - Pour le calcul de l'ILC, on utilise la moyenne des variations annuelles de l'indice ( $\text{ICC}_n / \text{ICC}_{n-1} - 1$ ) sur 4 trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre de calcul de l'ILC (ex: au T2 2006, l'ILC ne prendrait pas en compte la variation de l'ICC sur 1 an (+7,05%), mais la moyenne des variations annuelles sur les 4 derniers trimestres (soit  $(7,05\% + 7,24\% + 4,96\% + 0,47\%) / 4 = + 4,93\%$ , comme pour la construction de l'IRL)

# Méthode de calcul de l'ILC

☐ Exemple :  $ILC = 25\% ICC + 50\% IPC + 25\% ICAV$

%/an	25%	50%	25%	ILC	
	ICC moy	IPC moy	ICAV moy	(25-50-25)	% / an
T2 2007	5,09%	1,34%	3,04%	122,57	2,70%
T1 2007	5,59%	1,53%	2,89%	121,62	2,88%
T4 2006	6,98%	1,68%	2,72%	121,23	3,27%
T3 2006	6,83%	1,76%	2,70%	120,48	3,26%
T2 2006	4,93%	1,82%	2,50%	119,34	2,77%
T1 2006	3,35%	1,76%	2,00%	118,22	2,21%
T4 2005	2,46%	1,74%	1,94%	117,39	1,97%
T3 2005	2,35%	1,84%	2,25%	116,67	2,07%
T2 2005	3,66%	1,94%	2,52%	116,13	2,51%
T1 2005	4,84%	2,11%	3,39%	115,65	3,11%
T4 2004	4,81%	2,13%	3,70%	115,13	3,19%
T3 2004	4,57%	2,16%	3,79%	114,31	3,17%
T2 2004	3,84%	2,08%	3,97%	113,28	2,99%
T1 2004	3,33%	1,96%	3,84%	112,16	2,77%
T4 2003	2,96%	2,11%	4,03%	111,57	2,80%
T3 2003	2,76%	2,10%	4,12%	110,79	2,77%
T2 2003	2,60%	2,05%	4,02%	109,99	2,68%
T1 2003	2,29%	1,98%	4,07%	109,13	2,58%
T4 2002	2,53%	1,92%	4,30%	108,53	2,67%
T3 2002	2,12%	1,74%	4,58%	107,80	2,54%
T2 2002	2,76%	1,75%	5,35%	107,12	2,90%
T1 2002	3,38%	1,85%	5,86%	106,39	3,23%
T4 2001	3,60%	1,63%	6,05%	105,71	3,23%
T3 2001	4,76%	1,74%	6,21%	105,13	3,61%
T2 2001	3,87%	1,77%	5,99%	104,10	3,35%
T1 2001	3,08%	1,64%	5,88%	103,06	3,06%
T4 2000	2,39%	1,69%	5,77%	102,40	-
T3 2000	0,72%	1,47%	5,73%	101,46	-
T2 2000	0,96%	1,13%	5,29%	100,72	-
T1 2000	0,99%	0,85%	5,10%	100,00	-
				<b>2,84%</b>	<b>/an</b>

D'autre part, pour reconstituer l'indice en base 100, il est nécessaire de calculer les variations trimestrielles du T1\_2000 au T2\_2000, du T2\_2000 au T3\_2000, et du T3\_2000 au T4\_2000

Ainsi, la variation trimestrielle de l'ILC se déduit ensuite par la combinaison linéaire des 3 autres indices :

2000	ICC	IPC	ICAV	ILC
t4/t3 =	3,11%	0,00%	0,59%	0,93%
t3/t2 =	0,37%	0,59%	1,40%	0,74%
t2/t1 =	0,55%	0,20%	1,95%	0,72%