



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux commerciaux

Question écrite n° 44299

### Texte de la question

M. François Loos interroge Mme la ministre du logement sur une disparité née du champ d'application de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat. En effet, cette loi permet à l'indice de référence des loyers applicables aux immeubles d'être à un taux très intéressant, tout à fait apte à relancer le pouvoir d'achat. Malheureusement ces mesures favorables sont exclues pour les artisans situés au rez-de-chaussée, portant l'augmentation parfois jusqu'à 20 % en 3 ans ! Or, en ces temps de crise où la relance économique ne peut se faire que par le biais des PME-PMI, il semble que cette inégalité, en plus d'être pour le moins curieuse, est parfaitement contre-productive, puisqu'elle grève de façon considérable le chiffre d'affaires, donc les investissements. Il lui demande donc s'il serait envisageable d'indexer les indices de référence des loyers sur le plus bas d'entre eux et ainsi de contribuer à la relance de l'économie.

### Texte de la réponse

La loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, et plus précisément son article 9, a pour vocation de s'appliquer essentiellement « aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ». Elle ne s'applique donc pas aux locaux commerciaux et artisanaux régis par un bail commercial, que ceux-ci se situent en rez-de-chaussée ou à un autre étage. Il n'en demeure pas moins que, la question de la hausse des loyers des baux commerciaux constitue une préoccupation constante du Gouvernement. En effet, les hausses de loyers découlant de l'indice le plus usité, l'indice du coût de la construction (ICC), ayant été jugées excessives, les pouvoirs publics ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, un nouvel indice de référence de ces loyers pour les activités commerciales. Ce nouveau dispositif valide le contenu d'un accord interprofessionnel conclu fin 2007 entre les organisations représentatives des propriétaires bailleurs et des locataires commerçants. Ce nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) dont les modalités ont été précisées par le décret du 4 novembre 2008, est composé, pour 50 %, de l'indice trimestriel des prix à la consommation, pour 25 % de l'indice des prix de la construction neuve et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Toutefois, ce nouvel indice ne pourra être choisi comme référence que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Néanmoins, le commerçant pénalisé par la hausse de son loyer peut appeler l'attention de son propriétaire sur le fait que les organisations représentatives des bailleurs (Union nationale de la propriété immobilière, Conseil national des centres commerciaux, fédération des sociétés immobilières et financières), conscientes des conséquences néfastes des hausses des loyers résultant de la référence à l'indice du coût de la construction, encouragent leurs adhérents à se référer à l'ILC qui permet de limiter les hausses des loyers commerciaux.

### Données clés

**Auteur :** [M. François Loos](#)

**Circonscription :** Bas-Rhin (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 44299

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement

**Ministère attributaire** : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 17 mars 2009, page 2489

**Réponse publiée le** : 13 octobre 2009, page 9706