



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 45329

Texte de la question

M. Michel Havard appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur la question relative aux hausses excessives observées pour certains loyers commerciaux en centre-ville. Les loyers commerciaux étaient indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC) publié chaque trimestre par l'INSEE. Or celui-ci, entre 2000 et 2006, a augmenté de 32 % tandis que le chiffre d'affaires moyen des entreprises du commerce évoluait de 18 %. On observe parfois, en centre-ville, des augmentations de loyers commerciaux dépassant les 100 %, à l'occasion du renouvellement du bail, ce qui conduit à des cessations d'activité de plus en plus fréquente, les commerçants concernés n'étant pas toujours en mesure de supporter de telles augmentations de loyers. Conscient de ce problème, le Gouvernement a instauré, depuis janvier 2008, un nouvel indice pour le calcul de l'augmentation des loyers commerciaux. Celui-ci est composé à 50 % de l'indice des prix à la consommation (IPC), à 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et à 25 % de l'indice du chiffre d'affaires de vente du commerce de détail (ICAV). Cette réforme opportune devrait limiter les hausses excessives de loyers commerciaux. Une augmentation excessive des loyers commerciaux dans certains quartiers risque en effet de dissuader l'installation ou le maintien des commerces de proximité dans l'arrondissement, avec toutes les conséquences économiques, sociales et humaines néfastes qui en résultent. Il lui demande donc si, de manière complémentaire à l'application du nouvel indice en vigueur depuis 2008, il ne serait pas possible d'envisager également, dans certains secteurs géographiques, notamment en centre-ville, en fonction de critères objectifs à déterminer, un plafonnement de l'augmentation globale, en pourcentage, des loyers commerciaux, pendant la durée totale du bail. Une telle mesure permettrait une visibilité à long terme des charges pour le commerçant qui pourrait, ainsi, programmer ses investissements et s'établir durablement dans un quartier, participant ainsi au maintien de l'activité économique locale et des liens sociaux dans nos centres-villes.

Texte de la réponse

En application de la législation relative aux baux commerciaux, un principe de plafonnement du loyer correspondant à l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE existe lors de la révision ou du renouvellement du bail. Les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ayant été jugées excessives, le Gouvernement et le Parlement ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (art. 40 et 47), un nouvel indice de référence de ces loyers (l'indice des loyers commerciaux ou ILC) 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, 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 » (autrement dit l'actuel ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il devrait générer une hausse des loyers inférieure à celle résultant de l'indice de plafonnement actuel. L'application de cet indice nécessite l'accord entre le propriétaire et le locataire commerçant, ces deux parties ayant le libre choix entre l'ILC et l'ICC. Bien que la question de la hausse actuelle excessive des loyers des baux commerciaux constitue une préoccupation constante du Gouvernement, un encadrement trop sévère de ces hausses de loyer pourrait remettre en cause l'équilibre actuel du régime des baux commerciaux qui comporte,

en faveur des locataires, des avantages fondamentaux : une durée minimale du bail initial fixée à neuf années imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui, résilier le bail tous les trois ans ; un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; une indemnité d'éviction qui est versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement ; un principe de plafonnement du loyer lors de la révision et du renouvellement du bail. Pour ces raisons, le Gouvernement estime raisonnable de laisser la réforme récente produire ses effets avant d'envisager une modification du régime.

Données clés

Auteur : [M. Michel Havard](#)

Circonscription : Rhône (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45329

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 2980

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6445