



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux commerciaux

Question écrite n° 57367

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les évolutions respectives des indices ICC et IPC pour les bailleurs et locataires commerciaux et artisanaux. En effet, si de nombreux bailleurs n'ont pas souhaité retenir l'IPC comme référence pour l'évolution des baux, il semble que l'évolution des différents indices favorise plutôt, sur les deux derniers trimestres connus, les locataires dont le bail retient l'ILC comme référence. Elle souhaite savoir si le Gouvernement a pu faire des projections sur l'évolution des deux indices, dans le contexte de la crise actuelle, et si, en fonction de ces éléments, il lui paraît opportun de rendre obligatoire l'ILC.

### Texte de la réponse

La législation concernant les loyers des baux commerciaux est issue des articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce. En application de cette législation, un principe de plafonnement de l'évolution du loyer correspondant à l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) existe lors de la révision et du renouvellement du bail. À cet égard, après trois trimestres de forte baisse en 2009 (- 4,10 % au deuxième trimestre, - 5,77 % au troisième et - 1,05 % au quatrième), l'indice du coût de la construction vient d'augmenter faiblement pendant trois trimestres consécutifs en 2010 (+ 0,33 % au premier trimestre, + 1,27 % au deuxième et + 1,20 % au troisième). Les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ayant été jugées erratiques et excessives, le Gouvernement et le Parlement ont créé, dans la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, un nouvel indice de référence pour les loyers des locaux commerciaux. 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 national trimestriel 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. Les variations de loyer concernant ce nouvel indice sont les suivantes : pour 2009, + 0,84 % au deuxième trimestre, - 1,22 % au troisième, et - 1,88 % au quatrième, et pour 2010, - 1,33 % au premier trimestre, - 0,22 au deuxième et + 1,14 % au troisième). Ce nouvel indice ne peut être choisi comme référence que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. Eu égard aux enjeux de ce dossier, il a été décidé la mise en place par le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie d'un groupe de réflexion qui pourra procéder aux consultations des professionnels du commerce, de l'artisanat et des services ainsi que des organisations représentatives des bailleurs. Le secrétaire d'État en charge du commerce réunira pour la première fois le groupe de travail en février.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 57367

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

**Ministère attributaire :** Commerce, artisanat, PME, tourisme, services et consommation

Date(s) clé(e)s

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 25 janvier 2011

**Question publiée le :** 18 août 2009, page 7998

**Réponse publiée le :** 1er février 2011, page 932