



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 91531

Texte de la question

Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'indice INSEE du coût de la construction. Celui-ci vient de se placer à 1 517 points soit une augmentation de 1,27 % par rapport au deuxième trimestre 2009. Il s'agit de la troisième hausse consécutive de cet indice qui permet notamment de déterminer le prix des loyers commerciaux. Elle souhaite connaître les conséquences de cette évolution sur les baux commerciaux concernés par cette indexation.

Texte de la réponse

En application des articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce, l'évolution des loyers des baux commerciaux est plafonnée en prenant appui sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. 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 deux trimestres consécutifs en 2010 (+ 0,33 % au premier trimestre et + 1,27 % au deuxième). Les hausses de loyers découlant de cet indice de référence ayant été jugées erratiques et excessives, la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a créé un nouvel indice de référence pour les loyers des baux 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 résultant de 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 et - 0,22 % au deuxième. Il semble donc que l'objectif poursuivi, de réduction des variations excessives, soit atteint au moyen de cet indice. Toutefois, ce nouvel indice ne peut être choisi comme référence que si les deux parties, bailleur et locataire, en sont d'accord. En effet, les pouvoirs publics ne peuvent pas s'immiscer dans les relations entre les propriétaires bailleurs et les locataires commerçants, en encadrant de manière autoritaire les loyers relevant du régime des baux commerciaux.

Données clés

Auteur : [Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91531

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11539

Réponse publiée le : 22 mars 2011, page 2804