



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Loi du 18 juin 2014 - encadrement des loyers - bilan

Question écrite n° 3900

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'encadrement des loyers et des baux commerciaux en cœur de ville. La loi du 18 juin 2014 prévoit des mesures qui ont pour vocation de rénover les baux commerciaux et de redynamiser les commerces de proximité installés en cœur de ville. Une partie de ces mesures a une finalité claire : limiter la hausse des loyers afférents aux baux commerciaux et ainsi éviter de trop fragiliser certains commerçants de centre-ville qui ne peuvent pas faire face à une inflation trop forte de leur loyer. Cette loi a aussi un objectif qui est le maintien en cœur de ville d'activités commerciales et ou artisanales. Aussi, par exemple, la loi établit un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente. Au terme d'une période de plus de trois ans durant laquelle ces dispositions ont été appliquées, il souhaiterait savoir si sont disponibles des informations sur l'évolution des loyers et plus largement des baux commerciaux.

Texte de la réponse

La loi no 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a modernisé le statut des baux commerciaux afin de rééquilibrer les relations entre bailleurs et locataires et de maintenir la pérennité des commerces de proximité installés en centre-ville. Plusieurs dispositions, renforçant le contrôle de l'encadrement des loyers des baux commerciaux, ont été prévues par cette loi dans le but d'améliorer les conditions de viabilité des exploitations commerciales. Ainsi, l'indice des loyers commerciaux (ILC) est consacré comme indice de référence de l'indexation des loyers. Cet indice est, en effet, considéré comme plus stable que l'indice du coût de la construction, traditionnellement utilisé dans les baux, puisqu'il n'a augmenté que de 0,7 % par an en moyenne depuis 2012. La loi a également prévu la possibilité d'opérer un lissage dans le temps de la hausse de loyer qui résulte d'une modification notable de la valeur locative, lorsque cette augmentation de loyer est supérieure à 10 % par rapport à celui acquitté l'année précédente. La loi est enfin venue limiter la possibilité de transférer certaines charges incombant normalement au bailleur vers le locataire, telles que les dépenses relatives aux grosses réparations. Ces mesures ont fait l'objet d'une concertation approfondie avec les acteurs du commerce, tant lors de son élaboration que lors de celle de son décret d'application, qui a été publié le 5 novembre 2014 au Journal officiel. Toutefois, ces mesures ne sont applicables, pour la plupart d'entre elles, qu'aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014, ce qui ne permet pas, à ce stade, de mesurer précisément leurs effets. En tout état de cause, la cherté des loyers commerciaux ne constitue que l'un des nombreux éléments pouvant expliquer la dévitalisation d'un centre-ville. Le rapport de l'inspection générale des finances et du conseil général de l'environnement et du développement durable, sur la revitalisation commerciale des centres-villes daté de juillet 2016, liste douze facteurs associés à une vacance commerciale forte, parmi lesquels figurent : la perte de population, le développement du e-commerce, la faible attractivité touristique, etc. Les leviers permettant de revitaliser les centres-villes doivent donc être mis en œuvre, de manière cohérente et simultanée, ce qui est précisément l'objet du plan national « Action cœur de ville » qui sera déployé sur la période 2018-2020.

Données clés

Auteur : [M. Romain Grau](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3900

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 décembre 2017](#), page 6472

Réponse publiée au JO le : [10 avril 2018](#), page 3006