



N° 1262

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 mai 2023.

PROPOSITION DE LOI

maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Thomas CAZENAVE, Aurore BERGÉ, Jean-Paul MATTEI, Laurent MARCANGELI, Guillaume KASBARIAN, les membres du groupe Renaissance et apparentés ⁽¹⁾, les membres du groupe Démocrate ⁽²⁾ et les membres du groupe Horizons et apparentés ⁽³⁾,

députés.

(1) *Mesdames et Messieurs* : Damien Abad, Caroline Abadie, Damien Adam, Sabrina Agresti-Roubache, Éric Alauzet, David Amiel, Pieyre-Alexandre Anglade, Jean-Philippe Ardouin, Antoine Armand, Quentin Bataillon, Xavier Batut, Belkhir Belhaddad, Mounir Belhamiti, Fanta Berete, Aurore Bergé, Benoît Bordat, Éric Bothorel, Florent Boudié, Chantal Bouloux, Bertrand Bouyx, Pascale Boyer, Yaël Braun-Pivet, Maud Bregeon, Anthony Brosse, Anne Brugnera, Danielle Brulebois, Stéphane Buchou, Françoise Buffet, Lionel Causse, Thomas Cazenave, Jean-René

Cazeneuve, Pierre Cazeneuve, Émilie Chandler, Clara Chassaniol, Yannick Chenevard, Mireille Clapot, Fabienne Colboc, François Cormier-Bouligeon, Laurence Cristol, Dominique Da Silva, Christine Decodts, Julie Delpech, Frédéric Descrozailla, Benjamin Dirx, Nicole Dubré-Chirat, Philippe Dunoyer, Stella Dupont, Philippe Fait, Marc Ferracci, Jean-Marie Fiévet, Jean-Luc Fugit, Thomas Gassilloud, Anne Genetet, Raphaël Gérard, Hadrien Ghomi, Éric Girardin, Joël Giraud, Olga Givernet, Charlotte Goetschy-Bolognese, Guillaume Gouffier Valente, Jean-Carles Grelier, Marie Guévenoux, Claire Guichard, Philippe Guillemard, Benjamin Haddad, Nadia Hai, Yannick Haury, Pierre Henriot, Laurence Heydel Grillere, Alexandre Holroyd, Sacha Houlié, Servane Hugues, Monique Iborra, Alexis Izard, Jean-Michel Jacques, Caroline Janvier, Guillaume Kasbarian, Fadila Khattabi, Brigitte Klinkert, Daniel Labaronne, Emmanuel Lacresse, Amélia Lakrafi, Michel Lauzzana, Pascal Lavergne, Sandrine Le Feu, Didier Le Gac, Gilles Le Gendre, Constance Le Grip, Anaïg Le Meur, Christine Le Nabour, Nicole Le Peih, Fabrice Le Vigoureux, Marie Lebec, Vincent Ledoux, Mathieu Lefèvre, Patricia Lemoine, Brigitte Liso, Jean-François Lovisol, Sylvain Maillard, Laurence Maillart-Méhaignerie, Jacqueline Maquet, Bastien Marchive, Louis Margueritte, Christophe Marion, Sandra Marsaud, Didier Martin, Denis Masségli, Stéphane Mazars, Graziella Melchior, Ludovic Mendes, Lysiane Métayer, Nicolas Metzdorf, Marjolaine Meynier-Millefert, Paul Midy, Laure Miller, Benoît Mournet, Karl Olive, Nicolas Pacquot, Sophie Panonacle, Astrid Panosyan-Bouvet, Didier Paris, Charlotte Parmentier-Lecocq, Emmanuel Pellerin, Patrice Perrot, Anne-Laurence Petel, Michèle Peyron, Béatrice Piron, Claire Pitollat, Barbara Pompili, Jean-Pierre Pont, Éric Poulliat, Natalia Pouzyreff, Rémy Rebeyrotte, Robin Reda, Cécile Rilhac, Véronique Riotton, Stéphanie Rist, Charles Rodwell, Xavier Roseren, Jean-François Rousset, Lionel Royer-Perreaut, Thomas Rudigoz, Laetitia Saint-Paul, Mikaele Seo, Freddy Sertin, Charles Sitzenstuhl, Philippe Sorez, Bertrand Sorre, Violette Spillebout, Bruno Studer, Liliana Tanguy, Sarah Tanzilli, Jean Terlier, Prisca Thevenot, Huguette Tiegna, Stéphane Travert, David Valence, Annie Vidal, Patrick Vignal, Corinne Vignon, Stéphane Vojetta, Lionel Vuibert, Guillaume Vuilletet, Christopher Weissberg, Éric Woerth, Caroline Yadan, Jean-Marc Zulesi.

(2) *Mesdames et Messieurs* : Anne-Laure Babault, Erwan Balanant, Géraldine Bannier, Philippe Berta, Anne Bergantz, Christophe Blanchet, Philippe Bolo, Jean-Louis Bourlanges, Blandine Brocard, Vincent Bru, Mickaël Cosson, Laurent Croizier, Jean-Pierre Cubertafo, Romain Daubié, Mathilde Desjonquères, Laurent Esquenet-Goxes, Olivier Falorni, Marina Ferrari, Estelle Folest, Bruno Fuchs, Maud Gatel, Luc Geismar, Perrine Goulet, Frantz Gumbs, Cyrille Isaac-Sibille, Élodie Jacquier-Laforge, Sandrine Josso, Mohamed Laqhila, Fabien Lainé, Florence Lasserre, Philippe Latombe, Pascal Lecamp, Delphine Lingemann, Aude Luquet, Emmanuel Mandon, Éric Martineau, Jean-Paul Mattei, Sophie Mette, Bruno Millienne, Louise Morel, Hubert Ott, Jimmy Pahun, Frédéric Petit, Maud Petit, Josy Poueyto, Richard Ramos, Sabine Thillaye, Nicolas Turquois, Laurence Vichnievsky, Philippe Vigier, Frédéric Zgainski.

(3) *Mesdames et Messieurs* : Xavier Albertini, Henri Alfandari, Béatrice Bellamy, Thierry Benoit, Agnès Carel, Paul Christophe, Yannick Favennec-Bécot, Félicie Gérard, François Gernigon, François Jolivet, Loïc Kervran, Stéphanie Kochert, Luc Lamirault, Jean-Charles Larsonneur Anne Le Hénanff, Didier Lemaire, Lise Magnier, Laurent Marcangeli, Naïma Moutchou, Jérémie Patrier-Leitus, Christophe Plassard,

Jean François Portarrieu, Marie-Agnès Poussier-Winsback, Philippe Pradal, Isabelle Rauch, Vincent Thiébaud, Frédéric Valletoux, André Villiers, Anne-Cécile Violland.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, contient, en ses articles 12 et 14, deux mécanismes de plafonnement des loyers afin de limiter l'impact de l'inflation sur les ménages et sur les petites et moyennes entreprises (PME). L'objet de ces articles est de plafonner à 3,5 % l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les PME et l'indices de référence des loyers (IRL) pour les ménages.

L'ILC sert à plafonner les révisions de loyers commerciaux et à mettre en œuvre une indexation annuelle automatique des loyers des magasins. Il est calculé sur la base de l'inflation à hauteur de 75 % et de l'évolution du coût de la construction à hauteur de 25 %. Or, selon les prévisions de l'Insee, l'inflation en glissement annuel sera encore de 5,4 % en juin 2023.

L'augmentation de l'ILC sur un an hors plafonnement était de 4,43 % au premier trimestre 2022, de 5,37 % au troisième trimestre 2022 et de 6,29 % au quatrième trimestre 2022. Depuis 2019, l'ILC a augmenté de plus de 10 %. Alors que le loyer et les charges immobilières représentent jusqu'à 20 % du chiffre d'affaires d'un commerce, le plafonnement de l'ILC pour les PME permet de contenir l'augmentation des loyers de la grande majorité des commerces en France. Bien que les PME connaissent progressivement une sortie de crise inflationniste, leur situation reste fragile, particulièrement pour les commerces qui subissent fortement le contexte économique actuel.

L'augmentation brutale des loyers pour les PME pourrait donc avoir un impact fortement négatif sur le tissu économique local, fragilisant ces entreprises et leurs emplois. Selon INSEE, les TPE et PME représentent 99,9 % des 445 000 entreprises du commerce de détail. Parmi les 300 000 points de vente de commerce de détail en France, 75 % sont détenus par les entreprises ayant un seul magasin et 72 % par les entreprises opérant hors réseau d'enseigne (commerces indépendants).

L'IRL sert de base pour réviser les loyers des logements qu'ils soient meublés ou vides. Il fixe les plafonds d'augmentation annuelle des loyers que les propriétaires peuvent exiger de leurs locataires lorsque le bail comporte une clause de révision annuelle des loyers. L'évolution de l'IRL est définie chaque trimestre par l'Insee à partir de la moyenne de

l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les douze derniers mois.

Ainsi, **l'article 1^{er}** de la présente proposition de loi a pour objet de maintenir le dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux au bénéfice des petites et moyennes entreprises jusqu'au premier trimestre de l'année 2024.

L'article 2 maintient le plafonnement de l'indice de référence des loyers au bénéfice des ménages jusqu'au premier trimestre de l'année 2024.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

À la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2024 ».

Article 2

- ① L'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat est ainsi modifié :
- ② 1° Au II, les mots : « deuxième trimestre de l'année 2023 » sont remplacés par les mots : « premier trimestre de l'année 2024 » ;
- ③ 2° Au III, les mots : « deuxième trimestre de l'année 2023 » sont remplacés par les mots : « premier trimestre de l'année 2024 » ;
- ④ 3° Au premier alinéa du IV, les mots : « deuxième trimestre 2023 » sont remplacés par les mots : « premier trimestre de l'année 2024 ».

