



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

petit commerce

Question écrite n° 19771

Texte de la question

M. Jean-Claude Bouchet attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les inquiétudes exprimées par la chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse au sujet des loyers des baux commerciaux qui représentent une charge d'exploitation de plus en plus importante. Le commerce de proximité en Vaucluse connaît aujourd'hui de profondes mutations, dans un département marqué à la fois par d'importants flux domicile-travail, par une population à bas revenus et une concurrence de plus en plus vive de la grande distribution. Les évolutions recensées dans le schéma de développement commercial montrent un déséquilibre de l'organisation commerciale (grande densité de centres commerciaux) et un déséquilibre entre les formes de distribution, certaines activités se raréfiant, touchant notamment le commerce de bouche. La revitalisation d'un centre-ville passe par une action touchant à la fois l'habitat, le patrimoine, les espaces publics, etc., tout en utilisant des outils de rénovation urbaine. Cependant, intervenir sur le commerce de proximité signifie également prendre en compte les charges pesant sur les entreprises. Aujourd'hui, les loyers des baux commerciaux représentent une charge d'exploitation de plus en plus importante. La révision des loyers indexés sur le coût de la construction amène une distorsion importante entre l'évolution des chiffres d'affaires et l'évolution des loyers : depuis quatre ans, les indices atteignent des pourcentages supérieurs à 7 % l'an. De nombreux commerçants, malgré leur dynamisme, se voient contraints de se déplacer pour laisser la place à des activités à plus fortes marges. Ainsi, les centres villes se transforment progressivement avec une surreprésentation des magasins d'articles anormaux et des activités tertiaires, au détriment d'autres commerces, notamment alimentaires. La chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse s'inquiète de cet état de fait qui pénalise les commerçants indépendants et déstructure l'appareil commercial de certaines villes du département. Dans le cadre de son plan d'actions ayant pour but de dynamiser l'économie de notre pays, le Gouvernement pourrait redéfinir la procédure de révision des loyers commerciaux en reprenant l'accord, signé entre cinq fédérations représentant les propriétaires-bailleurs de centres commerciaux et les locataires commerçants, qui a permis de définir l'ILC (indice des loyers commerciaux). En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui donner son avis sur cette proposition.

Texte de la réponse

La récente hausse importante du montant des loyers des baux commerciaux, notamment en centres-villes, ne laisse pas indifférent le Gouvernement. C'est la raison pour laquelle diverses mesures à caractère législatif, destinées à permettre aux professionnels concernés de maîtriser ces hausses de loyer, sont actuellement à l'étude. Parmi ces mesures, il est notamment envisagé de conforter la légalité de l'« accord interprofessionnel pour un nouvel indice des loyers commerciaux », signé fin décembre 2007 par les représentants des bailleurs et des locataires commerçants, qui nécessite notamment une modification législative pour pouvoir être légalement applicable. Cependant, une éventuelle modification des règles relatives aux loyers ne peut être réalisée qu'après s'être entouré des précautions indispensables à la stabilisation des relations contractuelles entre propriétaires et locataires commerçants. En effet, toute restriction ou encadrement trop sévère des hausses de loyers pourrait remettre à l'ordre du jour une demande, toujours pérenne, de déplafonnement total des loyers de la part des

bailleurs, et avoir même pour conséquence une remise en cause de l'ensemble du statut des baux commerciaux qui est, à juste titre, considéré comme favorable au développement de l'activité commerciale et artisanale. En conséquence, tout en restant très attentif aux évolutions actuelles du montant des loyers, il semble nécessaire de poursuivre leur observation avant de concrétiser une quelconque réforme en la matière, qui pourrait, à terme et au final, s'avérer globalement plus négative que bénéfique pour le monde du commerce et de l'artisanat.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bouchet](#)

Circonscription : Vaucluse (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19771

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2791

Réponse publiée le : 8 juillet 2008, page 5957