



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux commerciaux

Question écrite n° 51310

### Texte de la question

M. Michel Raison attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés rencontrées par des chefs d'entreprises dans l'application du nouvel indice des loyers commerciaux (ILC). Il semblerait, en effet, que de nombreux propriétaires refusent de signer les avenants permettant l'application de ce nouvel indice : seuls 40 % des baux auraient bénéficié de l'ILC. La composition de cet indice est pourtant le fruit d'une concertation importante entre les professionnels bailleurs et les commerçants pour éviter des variations brutales. Alors que l'application de l'ILC permettrait aux loyers d'évoluer au plus près du chiffre d'affaires, il lui demande s'il est envisagé de rendre obligatoire l'application de l'ILC.

### Texte de la réponse

La question de la hausse importante des loyers des baux commerciaux constitue une préoccupation constante du Gouvernement. C'est la raison pour laquelle il avait accepté la proposition de nombreux représentants de bailleurs et de commerçants de pouvoir utiliser l'indice des loyers commerciaux (ILC) au lieu de l'indice du coût de la construction (ICC) car il correspond mieux aux réalités économiques rencontrées. La réflexion quant à l'opportunité de rendre obligatoire l'application de l'ILC reste ouverte. Si l'ILC simulé pour le passé avait généré une hausse des loyers inférieure à celle résultant de l'ICC, pour ce qui concerne les indices les plus récemment publiés par l'INSEE, l'évolution annuelle comparative serait la suivante : ILC 2009 : Trimestre 1 (T1) : + 2,73 %, T2 : + 0,84 %, T3 : - 1,22 %, T4 : - 1,88 % ; ICC 2009 : T1 : + 0,40 %, T2 : - 4,10 %, T3 : - 5,77 %, T4 : - 1,05 %. Les contraintes pesant sur la relation bailleur-locataire sont déjà nombreuses : une durée minimale du bail initial, fixée à neuf années, imposée au seul bailleur, le locataire pouvant, quant à lui, résilier le bail tous les trois ans ; un droit au renouvellement quasi permanent de ce bail bénéficiant au seul locataire ; une indemnité d'éviction qui est versée au commerçant au cas où le propriétaire du local commercial refuserait ce renouvellement ; un principe de plafonnement du loyer lors de la révision et du renouvellement du bail. Le Gouvernement souhaite se donner davantage de temps d'analyse des effets de cette création de la loi de modernisation de l'économie. Il invite régulièrement les différentes catégories de bailleur à avoir recours à l'ILC.

### Données clés

**Auteur :** [M. Michel Raison](#)

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

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 51310

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 9 juin 2009, page 5502

**Réponse publiée le** : 20 juillet 2010, page 8131