



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 30798

Texte de la question

M. Carlos Da Silva attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur le financement des baux commerciaux. Le jeudi 14 février 2013 a été annoncé, lors de l'ouverture de la 5e édition des états-généraux du commerce, l'encadrement de « l'évolution des loyers commerciaux pour éviter les augmentations fortes et brutales, parfois rétroactives qui peuvent sévèrement menacer l'équilibre financier des commerces ». Cette mesure est une première réponse aux difficultés des entreprises, en particulier les TPE et PME, dans le financement des baux commerciaux. Selon l'INSEE, les loyers commerciaux ont augmenté de 2,72 % en 2012, et de plus de 8 % en quatre ans. Cette hausse a des répercussions importantes sur l'activité des nouvelles entreprises. D'après l'enquête de la chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France de septembre 2012, les jeunes entrepreneurs sont particulièrement touchés par la montée des loyers : le bail est le premier obstacle au développement des nouvelles entreprises qui doivent prendre de lourds engagements financiers, alors qu'elles ne disposent pas de fonds propres suffisants. Afin d'obtenir la signature d'un bail commercial, 21 % des dirigeants de TPE d'Île-de-France ont dû recourir à une caution personnelle engageant leurs biens propres. Les baux commerciaux constituent des charges conséquentes qui, par leur progression constante, nuisent tant à la création qu'à la croissance des entreprises. Il lui demande donc de bien vouloir préciser ce qu'elle prévoit afin de faciliter le financement des baux commerciaux, notamment en termes d'encadrement des loyers et d'accompagnement des commerçants.

Texte de la réponse

Afin d'améliorer la situation locative des entreprises et conformément aux engagements pris dans le plan d'action pour le commerce et les commerçants, le Gouvernement a déposé le 21 août 2013 un projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, lequel comporte différentes mesures relatives aux baux commerciaux. Afin de rendre moins erratiques les hausses de loyer, ce projet de loi prévoit de remplacer l'indice du coût de la construction (ICC) par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) comme indices de référence servant au plafonnement du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail. Ces deux derniers indices, composites car construits à partir de la somme pondérée de trois indices, prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale et sont moins volatiles que l'ICC. Une autre disposition du projet de loi a pour objectif d'éviter qu'une hausse brutale des loyers ne compromette la viabilité des entreprises commerciales et artisanales en limitant à 10 % du dernier loyer acquitté les réajustements annuels qui peuvent être appliqués au preneur dans les cas faisant exception au principe du plafonnement des loyers commerciaux, par exemple en cas de travaux de rénovation du bailleur ayant une incidence sur l'activité du locataire ou encore s'il se produit une modification significative des facteurs locaux de commercialité. Le projet de loi vise également à améliorer la transparence des relations entre les bailleurs et les locataires en imposant tous les ans la réalisation d'un inventaire des charges locatives et en rendant obligatoire l'établissement d'un état des lieux réalisé contradictoirement par les deux parties au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution. Ces dispositions permettront de limiter l'impact des hausses de loyer et des charges sur les comptes d'exploitation des commerçants notamment des

commerçants indépendants, et d'éviter leur éviction des centres-villes, favorisant ainsi la diversité de l'offre à la disposition des consommateurs. Elles seront examinées par l'Assemblée nationale en janvier 2014.

Données clés

Auteur : [M. Carlos Da Silva](#)

Circonscription : Essonne (1^{re} circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30798

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Artisanat, commerce et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 juillet 2013](#), page 6793

Réponse publiée au JO le : [10 décembre 2013](#), page 12903