



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Déplafonnement des loyers des baux commerciaux

Question écrite n° 799

Texte de la question

Mme Alexandra Martin (Alpes-Maritimes) attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme, sur l'évolution constante du nombre de déplafonnements de loyers en matière de baux commerciaux. En effet, on constate depuis de nombreuses années une désertification des centres-villes en France au profit de grandes zones commerciales en périphérie. Les locaux commerciaux vides et les stores métalliques baissés sont devenus une réalité quotidienne dans les communes de France. Selon la Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, entre 2013 et 2021, la fréquentation des centres-villes a chuté de 38,7 % et le taux de vacances s'est accru entre 2019 et 2021 pour atteindre la moyenne de 12 %, sachant que la limite symbolique considérée comme critique par les pouvoirs publics est de 10 %. Les obstacles à la vitalité commerciale sont variés et nombreux : la mauvaise accessibilité du centre-ville aux consommateurs, la concurrence de l'e-commerce, l'augmentation des loyers commerciaux et du prix du foncier au m². Par ailleurs, les crises sociales et sanitaires dues au covid-19 et l'inflation galopante ont aggravé les difficultés des petits commerces qui doivent maintenant faire face au remboursement des PGE (prêts garantis par l'État). Lors de la création d'une entreprise, le loyer demeure l'élément fondamental du *business plan*. De surcroît, la première période triennale étant souvent délicate, la maîtrise de l'élément « loyer » reste incontournable. Or de nombreux propriétaires de locaux commerciaux utilisent de plus en plus fréquemment la notion d'évolution des « facteurs locaux de commercialité » pour appliquer des hausses considérables de loyer, aggravant ainsi la désertification des centres-villes. Les propriétaires préfèrent conserver des locaux vides plutôt que de revoir leurs loyers commerciaux à la baisse. Aussi, elle demande quelles sont les initiatives et décisions que le Gouvernement entend prendre pour remédier à cette problématique, d'autant plus que la loi Pinel, entrée en vigueur le 18 juin 2014, qui avait pour objectif de favoriser l'implantation de nouveaux commerces en modifiant les caractéristiques du bail commercial, est loin d'avoir résolu les antagonismes entre bailleurs et locataires.

Texte de la réponse

La revitalisation des centres villes est une priorité du Gouvernement depuis plusieurs années et le sujet a été largement abordé à l'occasion des Assises du commerce tenues en décembre 2021. A l'issue, dès le mois de mars 2022, une réforme de l'indice trimestriel des loyers commerciaux a d'ailleurs été mise en place par le décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 afin de mieux réguler les variations du loyer. De manière plus générale, il peut être rappelé que la révision du loyer est très réglementée par le code du commerce. Celui-ci encadre notamment la révision qui peut intervenir tous les trois ans à la demande du propriétaire ou au moment du renouvellement du bail. Il prévoit que celle-ci est plafonnée par la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). Le bailleur peut déplafonner la variation dans deux cas seulement : la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité (augmentation de la population, nouvelles artères, etc.) et changement d'activité (déspecialisation) effectué par le locataire. Par ailleurs, même déplafonnée, elle ne peut conduire à une augmentation supérieure pour une année à 10 % du loyer payé au cours de l'année précédente. Le

Gouvernement est attentif à l'évolution du nombre de déplaçonnements mais à ce jour les éléments chiffrés qui permettent d'objectiver et confirmer leur augmentation n'ont pas été portés à la connaissance de l'administration. Les difficultés des centres villes sont de surcroît pluri-factorielles (déclin démographique ou de certaines activités économiques, inadaptation des cellules commerciales, manque d'accessibilité, etc) et nécessitent un traitement qui va au-delà de la réglementation du bail commercial. A cet égard, le Gouvernement a engagé depuis plusieurs années des plans d'investissement publics d'ampleur construits autour de projets de territoire et comprennent un volet « développement économique et commercial » comme Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD). Des résultats tangibles ont déjà été obtenus et sont largement reconnus par les acteurs locaux. Enfin, l'article 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne pourra prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période. Cette mesure témoigne de la volonté des pouvoirs publics de protéger les petits commerces dans le contexte actuel d'inflation.

Données clés

Auteur : [Mme Alexandra Martin \(Alpes-Maritimes\)](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 799

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme

Ministère attributaire : Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 août 2022](#), page 3735

Réponse publiée au JO le : [1er novembre 2022](#), page 5089