

14ème législature

Question N° : 81759	De M. Jacques Cresta (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire
Rubrique >baux	Tête d'analyse >baux commerciaux	Analyse > loyers. montant. encadrement.
Question publiée au JO le : 23/06/2015 Réponse publiée au JO le : 18/08/2015 page : 6360 Date de changement d'attribution : 30/06/2015		

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'application à compter du 1er septembre 2014 de la loi Pinel en matière de baux commerciaux, notamment les décalages générés par la modification des indices applicables. En effet, pour le renouvellement d'un bail commercial à intervenir à compter du 1er décembre 2015, d'après l'article L. 145-34 du code de commerce, l'indice applicable n'est plus l'indice du coût à la construction (ICC) mais l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou l'indice des loyers commerciaux (ILC). Or ce texte s'applique lors du renouvellement à des baux anciens régis par l'ICC alors que l'ILAT a été créé à la mi-2011 et l'ILC fin 2008. Sachant que le renouvellement de bail se pratique sur un remontement de neuf ans, il était impossible d'appliquer ces nouveaux indices puis qu'ils ne remontent pas à cette période. L'INSEE a donc effectué un rattrapage entraînant une situation incohérente. Un loyer fixé le 1er décembre 2012 à 623,66 euros par mois sera porté le 1er décembre 2015 au montant de 624,22 euros par mois ou 636,14 euros par mois par application de l'ILC ou de l'ILAT alors que suivant l'indice ICC, il aurait dû être de 681 euros par mois. Un nouveau bail de neuf ans étant créé, ce prix à la baisse s'appliquera pour trois ans, sa répercussion étant définitive puisque la prochaine révision triennale sera basée sur ce loyer diminué. Aussi il souhaite connaître les intentions du Gouvernement au sujet de ce décalage.

Texte de la réponse

Les règles relatives aux loyers des baux commerciaux figurent aux articles L. 145-33 à L. 145 40 du code de commerce. L'article 9 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a supprimé la référence à l'indice du coût de la construction (ICC) pour le calcul de l'évolution du loyer lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail en la remplaçant par l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour les loyers des secteurs du commerce et de l'artisanat et par l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres secteurs (activités tertiaires, libérales ou industrielles). Cette suppression avait pour objectif de conduire à des évolutions moins volatiles des loyers et ainsi de contribuer à la pérennité des commerces, moins pénalisés par des fluctuations importantes de loyer. En effet, construits à partir de la somme pondérée de trois indices, l'ILC et l'ILAT, moins erratiques que l'ICC, prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale et sont davantage corrélés à la réalité économique des entreprises. En revanche, aucun de ces indices n'est intrinsèquement favorable aux locataires ou aux bailleurs. A titre d'exemple, l'évolution triennale des derniers indices publiés fait apparaître entre le 1er trimestre 2012 et le 1er trimestre 2015 une évolution de + 0,9 % pour l'ICC, + 1,2 % pour l'ILC et + 2,2 % pour l'ILAT. Par ailleurs, afin de constituer une référence identique pour



l'ensemble des contrats, y compris les plus anciens, les valeurs de ces deux indices de référence ont été reconstituées par l'INSEE jusqu'à l'année 2005, strictement sur les mêmes bases de calcul.