



N° 1936

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025.

PROPOSITION DE LOI

*visant à plafonner la revalorisation de la variation annuelle de l'indice des
loyers commerciaux,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Violette SPILLEBOUT,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d’urgence pour la protection du pouvoir d’achat a instauré, en son article 14, un mécanisme de plafonnement des loyers commerciaux afin de limiter l’impact de l’inflation sur les petites et moyennes entreprises (PME). L’objet de cet article était de plafonner à 3,5 % l’indice des loyers commerciaux (ILC) pour les PME pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023.

L’ILC sert à plafonner les révisions de loyers commerciaux et à mettre en œuvre une indexation annuelle automatique des loyers commerciaux. Il est calculé sur la base de l’inflation à hauteur de 75 % et de l’évolution du coût de la construction à hauteur de 25 %.

Depuis 2019, l’ILC a augmenté de plus de 10 %. Alors que le loyer et les charges immobilières représentent jusqu’à 20 % du chiffre d’affaires d’un commerce, le plafonnement de l’ILC pour les PME permet de contenir l’augmentation des loyers de la grande majorité des commerces en France.

Dès 2023, la loi du 7 juillet portée par notre collègue M. Thomas Cazenave est venue prolonger le dispositif initial jusqu’au premier trimestre 2024, afin de répondre aux augmentations annoncées pour 2023 et 2024.

Bien que les PME connaissent progressivement une sortie de crise inflationniste, leur situation reste fragile, particulièrement pour les commerces qui subissent fortement le contexte économique actuel. L’augmentation brutale des loyers pour les PME pourrait donc avoir un impact fortement négatif sur le tissu économique local, fragilisant ces entreprises et leurs emplois.

Selon l’Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), les TPE et PME représentent 99,9 % des 445 000 entreprises du commerce de détail. Parmi les 300 000 points de vente de commerce de détail en France, 75 % sont détenus par des entreprises ayant un seul commerce et 72 % par des entreprises opérant hors réseau d’enseigne (commerces indépendants).

Au-delà de la protection indispensable qu’il apporte, ce dispositif est aussi un levier pour redonner souffle à nos commerces de proximité et revitaliser nos centres-villes et nos centres-bourgs. Préserver la vitalité commerciale, c’est maintenir des emplois locaux, renforcer le lien social et garantir l’attractivité de nos territoires. Ce texte traduit donc la volonté claire du législateur de soutenir durablement le tissu économique français et d’accompagner la renaissance de nos villes et villages.

De fait, l’article unique de cette proposition de loi a pour objet de remettre en place ce dispositif, en l’installant du premier trimestre 2026 au troisième trimestre 2027. Il introduit également un nouveau seuil de plafonnement, fixé cette fois-ci à 1,5 %, afin d’assurer une meilleure protection des PME face à la persistance des tensions inflationnistes.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 1,5 % pour les trimestres compris entre le premier trimestre 2026 et le troisième trimestre 2027. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 1,5 % sur cette même période.
- ② Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.