



Encadrement des loyers : après les logements, la gauche part en croisade contre les locaux commerciaux

Par [Anne Rovan](#)

Il y a 2 heures

Encadrement des loyers petits commerces Centre ville immobilier



La rue Ballainvilliers, située dans le centre historique de Clermont-Ferrand et photographiée le vendredi 5 décembre, vers 16 heures. DR

Pour les professionnels, une telle mesure aurait une conséquence désastreuse : fragiliser encore plus les centres-villes déjà désertés, en détournant les investisseurs de ce secteur immobilier.

Décidément, il ne fait pas bon être propriétaire immobilier en France. Après s'être attaquée à ceux qui louent des logements, la gauche part maintenant en croisade contre les bailleurs de locaux commerciaux. Une proposition de loi, déposée en octobre dans l'indifférence générale ou presque, par le député socialiste Laurent Lhardit propose

d'étendre l'encadrement des loyers à ce type de biens. Sans la moindre expérimentation préalable cette fois. L'objectif, fort louable dans l'absolu, figure dans l'intitulé du texte. Il s'agit de «*soutenir et valoriser les commerces de proximité*».

De fait, les commerces sont de plus en plus fragiles. L'exposé des motifs du texte dresse un panorama très inquiétant de la situation, sur lequel les élus locaux alertent d'ailleurs régulièrement. «*Entre 2015 et 2020, la France a perdu plus de 10 000 commerces de détail et d'artisanat, passant de 283 000 à 272 000 établissements*», peut-on ainsi lire en préambule de la proposition de loi. Il est également précisé que le taux de vacance moyen des magasins des centres-villes est passé de 5,94 % à 10,85 % entre 2004 et 2024, selon Codata, une société qui prend régulièrement le pouls de l'immobilier commercial.

«*Après l'industrie, le commerce est ainsi le deuxième secteur le plus touché par des suppressions de postes alors qu'il demeure l'un des secteurs économiques qui emploient le plus de salariés en France*», met encore en garde le député socialiste.

Certes, la responsabilité des grandes plateformes de commerce comme Amazon et des ventes par Internet en général est pointée. Mais les bailleurs de locaux commerciaux seraient aussi à l'origine de l'hémorragie, en raison de loyers beaucoup trop élevés. Dans un rapport consacré à «l'avenir du commerce de proximité dans les centres-villes et les quartiers prioritaires de la politique de la ville», commandé par le gouvernement Bayrou en mai 2025 et publié le mois dernier, le niveau des loyers étaient déjà visé. «*Le coût de l'immobilier commercial est apparu comme le premier frein à la survie des commerces de proximité, compromettant l'exploitation sereine en centre-ville*». Ce que confirment les données rassemblées par l'Argus de l'enseigne.

Dans l'exposé des motifs de sa proposition de loi, le député socialiste enfonce le clou. «*Le ratio loyer/chiffre d'affaires, idéalement situé autour de 6 % pour un commerce, représente déjà en moyenne plus de 15 % du chiffre d'affaires d'un commerçant français*», est-il ainsi indiqué dans l'exposé des motifs. Le député socialiste entend donc mettre au pas les propriétaires de locaux commerciaux. Il propose d'encadrer les loyers commerciaux sur toutes les communes où s'applique déjà la taxe sur les friches commerciales, laquelle frappe les locaux vacants depuis deux ans au moins et dont le montant peut assez vite s'envoler si la commune qui l'instaure applique des taux majorés.

Selon la proposition de loi, ce serait au préfet de déterminer «*le loyer de référence, en fonction des caractéristiques de marché et de localisation, avec l'appui d'un observatoire local qui pourra être agréé à cet effet*» et «*un loyer minoré serait mis en œuvre pour favoriser le développement du petit commerce de proximité*». Il serait inférieur de 25 % au loyer de référence et serait imposé sur les zones jugées les plus en difficultés. Comme

pour les logements frappés d'encadrement des loyers, le locataire pourrait saisir le juge pour faire valoir ses droits s'il estime que ce qui lui est réclamé par son bailleur est trop important.

Deuxième disposition inscrite dans le projet de texte : la taxe foncière ne pourra plus être mise à la charge du locataire, comme cela se pratique très souvent dès lors qu'il est question de locaux commerciaux. Et s'il n'y avait que cela. Une troisième disposition est aussi prévue : les maires auraient la possibilité d'obliger un propriétaire à remettre en location un local commercial si le taux de vacances dépasse les 20 % dans sa commune. Et si ce propriétaire ne s'exécute pas, alors «*une préemption forcée pourrait être mise en œuvre*». Ce qui serait, ni plus ni moins, une atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre. Et donc contraire à la Constitution.

«Des visions à court terme»

Certes, le Parlement a d'autres chats à fouetter en ce moment. Mais, à trois mois des élections municipales, cette proposition de loi pourrait peut-être se frayer un chemin. D'autant qu'elle répond parfaitement à la demande de maires écologistes de deux grandes villes. Grégory Doucet (Lyon) et Pierre Hurmic (Bordeaux) ont ainsi pris la plume fin septembre et adressé une lettre au premier ministre Sébastien Lecornu sur le sujet. «*Nous vous demandons l'autorisation de conduire une expérimentation d'encadrement [de ces loyers] sur le territoire de nos deux communes*», écrivent-ils dans la missive, pointant entre autres des niveaux des loyers commerciaux «*souvent déconnectés de la réalité économique*». «*Ces maires se rendent comptent qu'ils ont saccagé leur ville. Les élections approchent et veulent montrer qu'ils ne sont pas insensibles au sort des centres-villes*», analyse une source.

“

Ceux qui ont rédigé la proposition de loi n'ont absolument aucune connaissance de la manière dont fonctionnent et sont encadrés les baux commerciaux.

Philippe Favre-Réguillon, expert en propriété commerciale et loyers commerciaux

Les professionnels du secteur ne décolèrent pas. «*Ce sont des visions à court terme. Contraindre, taxer, préempter ne permettra pas de régler les problèmes*», réagit Bénédicte Lebailly, secrétaire générale d'un groupe de commerces locaux, à la fois locataire et bailleur. Pour Philippe Favre-Réguillon, expert en propriété commerciale, loyers commerciaux, fonds de commerce et indemnités d'éviction près les Cours d'appel et

administrative d'appel de Lyon, ceux qui ont rédigé la proposition de loi n'ont «*absolument aucune connaissance de la manière dont fonctionnent et sont encadrés les baux commerciaux*». Et de questionner la pertinence d'un loyer de référence. « *Veulent-ils l'appliquer à une ville, à un arrondissement ou à un quartier ? En réalité, les loyers peuvent varier considérablement d'une rue à une autre. Rue de la République à Lyon, un local commercial se loue entre 1 500 et 2 000 euros ht par m² et par an. Sur les perpendiculaires, c'est 300 à 400 euros ht par m² et par an. Pourtant, on n'est qu'à quelques mètres. Et ce qui est valable à Lyon, l'est pour toutes les villes, grandes ou petites !*

Le texte passerait donc outre l'infinie complexité des paramètres à prendre en compte pour déterminer le niveau d'un loyer commercial, notamment le fait que ces loyers varient aussi fortement selon l'activité exercée. Le ratio loyer/chiffre d'affaires -ou taux d'effort - est supérieur pour le secteur du luxe ou des produits technologiques à forte valeur ajoutée à celui de l'alimentaire. Les rédacteurs du texte semblent être aussi passés à côté des subtilités concernant le règlement de la taxe foncière par le locataire qui correspond le plus souvent à une baisse de loyer par ailleurs.

À entendre l'expert lyonnais, les lois actuelles offriraient, en tout cas, un cadre suffisamment équilibré pour permettre aux locataires de se défendre. Le locataire peut ainsi demander - et obtenir - une révision du loyer. « *Nous travaillons actuellement surtout pour les locataires et moins pour les bailleurs. Beaucoup de ceux qui nous saisissent et dont les locaux sont situés sur des rues lyonnaises ou dans d'autres villes de France ayant une bonne commercialité peuvent obtenir de 25 à 30 % de réduction de loyer. Le propriétaire d'un local commercial préféra toujours avoir des revenus plutôt que voir son bien immobilier vide* », illustre-t-il. Ce que confirme Olivier Decarre, locataire d'une boutique de linge de maison à Clermont-Ferrand et journaliste financier, qui a lui-même renégocié à plusieurs reprises des baux commerciaux pour son propre compte : «*la plupart des bailleurs acceptent de baisser les loyers sans attendre les 3, 6 ou 9 ans plutôt que de voir leur locataire partir au tapis. Ils savent qu'en cas de procédure collective, le local sera bloqué durant de longs mois, qu'ils ne pourront pas le relouer et perdront donc des loyers.*»

Au-delà du développement du commerce électronique, du ralentissement de l'économie et de la modification des modes de consommation, nombreux professionnels estiment que les maires ont aussi une grande part de responsabilité dans les difficultés des centres-villes. En piétonnisançant à outrance pour bannir la voiture, en supprimant des places de stationnements et en faisant grimper les tarifs au parcmètre, en ne créant pas suffisamment de parkings tampons en périphérie, ils ont détourné des coeurs de ville ceux qui venaient y faire leurs courses. Dans leur viseur, les édiles socialistes et écologistes

des grandes villes mais aussi des plus petites qui, s'agace un de nos interlocuteurs, «ont copié ce que se faisait à Paris, Lyon, Bordeaux, etc.». «*Ils ont lancé des travaux bille en tête sans vision d'ensemble et après ils nous disent que les loyers commerciaux sont trop élevés*», s'étrangle un bon connaisseur de l'immobilier commercial.

Bénédicte Lebailly s'inquiète ainsi des difficultés que rencontre la ville d'Annecy. «*On ne peut plus circuler, se garer. Et les bus sont très chers*». Même les Genevois qui venaient faire leurs courses dans le cœur de ville auraient pris l'habitude de se ravitailler dans les commerces situés en périphérie. À force de vouloir «apaiser» le centre, la mairie de Clermont-Ferrand a fini par s'endormir. Les commerces de la place de Jaude - le centre névralgique de Clermont-Ferrand - et des quelques rues du «triangle d'or» tentent, bon an mal an, de tenir. Mais à quelques centaines de mètres de là, beaucoup de boutiques ont fermé leurs portes, les locaux restant vacants. La rue Ballainvilliers, située dans le centre historique, a ainsi vu les rideaux de fer se baisser et se retrouve déserte. «*Clermont-Ferrand, ça a été Bagdad pendant 3 ans, raconte Rémy Jaeg, expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de Riom. Nous avons eu les travaux du réseau de chauffage urbain et en même temps ceux qui étaient liés à Inspire, le projet de restructuration du réseau de transports de l'ensemble du territoire de la métropole clermontoise. Les gens ne veulent plus venir en ville. Ils sont dans les bouchons toute la semaine. Ils ne veulent pas être encore dans les bouchons le week-end !*»

Olivier Decarre est plus nuancé. «*Nos problèmes viennent d'un climat économique catastrophique. Même les clients aisés font attention à leur budget. Les travaux qui ont été réalisés à Clermont-Ferrand ne sont pas la cause de nos problèmes mais ils ont été le coup de grâce. Mon chiffre d'affaires a baissé de 20 à 25 %. Quand une baisse d'activité est durable, qu'un centre-ville est moins attractif, les loyers doivent baisser.*

Malheureusement cela touche les propriétaires mais il n'est pas illogique que cela s'ajuste. L'encadrement des loyers commerciaux serait-il la solution ? «*Non, affirme le commerçant. Je n'y crois pas et ça ne marche pas, comme on le voit avec les logements. Les professionnels savent faire. Il faut les laisser négocier entre eux. L'encadrement des loyers est un non-sens économique. Cela inciterait des propriétaires à vendre parce que la rentabilité ne sera plus là.*»

Si l'idée d'encadrer les loyers commerciaux semble gagner du terrain, d'autres pistes sont sur la table pour donner un peu d'oxygène aux commerçants. Le projet de loi sur la simplification administrative, toujours pas voté, prévoit la mensualisation des baux commerciaux -avec un paiement du loyer en début de mois et non au début de chaque trimestre- et le plafonnement du dépôt de garantie à trois mois de loyer -contre 3 à 12 moins actuellement. Peut-être des mesures à mettre en œuvre avant d'en passer par le totem qu'est devenu l'encadrement des loyers.

La rédaction vous conseille

- **« Je vais y laisser 150 000 euros » : les naufragés du crowdfunding immobilier se rebiffent contre les plateformes**
- **Passoires thermiques : quelle décote votre bien immobilier va-t-il vraiment subir en cas de revente ?**
- **Copropriété : des centaines de syndics dénoncent une facturation abusive du numéro 1 des compteurs d'eau**

Sur le même thème

Encadrement des loyers, quel impact sur les prix immobiliers ? 

Lyon : les professionnels de l'immobilier tirent à boulets rouges sur l'encadrement des loyers

Encadrement des loyers : 35% des annonces de location à Paris sont-elles vraiment illégales ? 

Bailleurs: comment fixer votre loyer compte tenu des contraintes réglementaires? 

Lyon, Bordeaux et Montpellier encadrent à leur tour les loyers 

L'encadrement des loyers reste peu efficace à Paris 

Le flop de l'encadrement des loyers à Paris 

La querelle du *Figaro Magazine*: «Faut-il aller plus loin dans l'encadrement des loyers?» 

Immobilier: à Paris, les premiers signes de ralentissement du marché 

Encadrement des loyers à Paris: tout ce qu'il faut savoir sur le dispositif 