

## TRIBUNE

### Loi de simplification de la vie économique : **L'investissement immobilier commercial menacé**

28 avril 2026

« *A vouloir préserver les intérêts des locataires, la loi SVE pourrait dissuader les investisseurs, et parmi eux d'abord les plus fragiles d'entre eux. L'État aura réussi un exploit conceptuel : faire comme si le statut de locataire, fondamental dans l'économie, pouvait exister sans celui d'investisseur, et malmener le second en pensant être agréable au premier.* »

**Danielle Dubrac, présidente de l'UNIS**

Il aura fallu deux années au projet de loi de simplification de la vie économique pour devenir une loi... Pourtant, le gouvernement de Gabriel Attal, qui avait promis ce grand acte de la transformation des règles du jeu des entreprises dès sa déclaration de politique générale, avait décrété l'urgence sur son examen, avec une seule lecture par chacune des deux Chambres, le Sénat – saisi du texte dès le 24 avril 2024 – et l'Assemblée nationale. Il faut dire qu'il s'est passé bien des choses dans notre pays au cours de ces deux années, qui ont troublé le cheminement de cette initiative politique : le gouvernement qui était à l'origine de ce projet de loi a été emporté avec la dissolution de l'Assemblée nationale décidée par le Président de la République le 9 juin 2024, et pas moins de quatre autres l'ont suivi jusqu'à l'actuel, piloté par Sébastien Lecornu. Sans compter qu'au projet de base ont été intégrées des dispositions bien lointaines des intentions de départ, et en particulier le sujet sensible de la suppression des zones à faible émissions (ZFE).

Quoiqu'il en soit, le **texte a été définitivement adopté** le 15 avril 2026, avec le dernier épisode, le vote par les sénateurs des conclusions de la **commission mixte paritaire**, issues de la négociation entre les deux assemblées parlementaires sur les dispositions qui n'avaient pas été votées dans les mêmes termes et avaient exigé un ultime accord. La plupart des mesures concernant les relations entre propriétaires de locaux commerciaux et commerçants locataires avaient été **introduites de façon inattendue et intempestive** au fil de l'examen – complétant le titre X du projet de loi, surprenant les acteurs de l'immobilier... Néanmoins, la mobilisation a été immédiate pour attirer l'attention du gouvernement et du parlement sur les risques que ce qui devait rééquilibrer les rapports locatifs commerciaux ne vienne à l'inverse créer une équation inacceptable pour l'une des deux parties, en l'occurrence les investisseurs. On ajoutera que dans ce type d'actif, se trouve un nombre considérable de petits propriétaires, notamment **des commerçants et des anciens commerçants**, qui comptent sur ce placement bien connu d'eux pour compléter leurs **revenus** et leur **retraite**, souvent très faible. On imagine à tort que le vivier des investisseurs commerciaux se limite aux plus puissantes **sociétés**

**foncières.** La loi telle qu'elle a été votée vient inquiéter les **deux familles de propriétaires**, et elle fait courir le risque de décisions malheureuses des deux, pour des raisons différentes : les **foncières** arbitrent leur patrimoine selon des analyses rationnelles et froides, et les **ménages**, s'ils réagissent à l'aune de considérations plus affectives, ne sont pas moins prompts à décider. À ce stade, et puisque les alertes n'ont pas été entendues, il va falloir rassurer ces investisseurs. Les administrateurs de biens auront cette mission et il serait salutaire que ceux qui gèrent eux-mêmes aient le réflexe de les mandater pour sécuriser leur patrimoine d'exploitation commerciale.

Il n'est pas question de prendre fait et cause pour les propriétaires, mais de souligner que **les innovations légales, à vouloir préserver les intérêts des preneurs, pourraient dissuader les investisseurs, et parmi eux d'abord les plus fragiles d'entre eux.** Ceux-là, lors du COVID, ont souvent témoigné de leur solidarité envers leurs locataires, incités à le faire par leurs gestionnaires, en conscience des difficultés qu'ils peuvent rencontrer. Sans modification du cadre légal, ils ont toujours su s'adapter : la loi, en rigidifiant les relations, pourrait bien les inquiéter et les dissuader...y compris de mettre de la souplesse dans leurs comportements !

#### **Revue de détail des modifications :**

Désormais, les locataires pourront de droit bénéficier de la **mensualisation des loyers**, sur simple demande, et elle prendra effet dès l'échéance de paiement suivant la demande. Deux conditions : le locataire, pour y prétendre, doit **être à jour de ses loyers** et de ses charges et les activités concernées ne peuvent être que le **commerce de gros ou de détail** et les **prestations de service à caractère commercial ou artisanal.**

Par ailleurs, **les garanties exigibles du bailleur sont plafonnées pour les baux à venir à trois mois**, quelles qu'elles soient, **dépôt de garantie classique, cautionnement, garantie autonome à première demande, caution bancaire ou dépôts par des tiers de confiance.** Les sommes versées en garantie ne pourront néanmoins pas porter intérêt au profit du locataire. En fin de bail, elles devront être rendues dans les trois mois suivant la restitution des locaux, sans même attendre la reddition des charges lorsque le local est en copropriété. Pour les autres formes de garantie, le propriétaire disposera de six mois pour renoncer à leur bénéfice. Bien sûr, le bailleur devra justifier toute retenue, par des impayés ou des dégradations constatées. La loi a précisé également qu'en cas de cession du local par le propriétaire en cours de contrat de bail, l'obligation de restitution du dépôt de garantie s'applique au nouveau propriétaire.

En ce qui concerne le **montant du loyer**, une évolution significative : la loi valide les clauses communément appelées « **clauses tunnel** », qui encadrent la variation annuelle du loyer soumis à indexation sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), pour en limiter les effets. Jusqu'alors ces clauses étaient réputées non écrites. La loi exige néanmoins une symétrie parfaite : la stipulation peut bloquer les conséquences à la hausse, mais aussi à la baisse. Au demeurant c'est un autre péril qui menace les investisseurs : la députée de Paris Éva Sas vient de déposer une **proposition de loi tendant à mettre en place un encadrement des loyers commerciaux** pour « limiter les hausses brutales de loyer lors des renégociations de bail et corriger les loyers les plus excessifs », comme si le marché n'existait pas et les bailleurs pouvaient demander n'importe quel prix de leur local. À suivre avec attention dans l'ambiance actuelle hostile à la propriété.

Le gouvernement a estimé à deux milliards l'avantage que cette loi procurera aux commerçants locataires. Il n'a pas exprimé la contrepartie évidente : **moins de sécurité économique** pour les propriétaires, en tête les plus petits d'entre eux, les ménages qui ont choisi ce support pour leur épargne, en général par affinité avec lui du fait de leur propre activité ou de leur passé. Un **préjudice corollaire** : la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs, fondée sur l'attractivité

commerciale, repose sur les investisseurs en locaux commerciaux. Dans les communes concernées, ce sont justement les ménages qui sont à la manœuvre, quand les institutionnels ciblent les métropoles et les villes phares. Si ces acteurs économiques modestes, qui ont toujours été au rendez-vous de l'histoire, renoncent, c'est la vie de nos communes partout en France qui en pâtira.

On ne peut s'empêcher de relier cette récente loi – sur laquelle le **Conseil constitutionnel** a été saisi pour des dispositions étrangères aux relations commerciales, qui resteront intactes – au futur projet de loi relatif à l'encadrement des loyers d'habitation, promettant de le pérenniser et d'en favoriser l'extension territoriale. Veut-on aussi écœurer les bailleurs résidentiels, le plus souvent au sein des immeubles qui accueillent en pied des commerces, et qui peuvent d'ailleurs être les mêmes investisseurs personnes physiques ou sociétés familiales ? **L'État aura réussi un exploit conceptuel : faire comme si le statut de locataire, fondamental dans l'économie, pouvait exister sans celui d'investisseur, et malmener le second en pensant être agréable au premier.**

Tant va la cruche à l'eau...

Danielle DUBRAC

#### À propos de l'UNIS

---

L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 13.700 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 29 000 salariés et 40 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières).

**Contact presse :** [presse@unis-immo.fr](mailto:presse@unis-immo.fr)