



CYCLE RETAIL

Loi Elan application concrète par les territoires : Quel décryptage pour le commerce ? Opportunités et risques

Conférence du mercredi 5 décembre 2018 de 14H30 à 16h00

Animateur

Emmanuel LE ROCH - Délégué Général - PROCOS

Intervenants

Olivier MALFETTES - Responsable Immobilier - ORCHESTRA

Franck PROUX- Directeur du développement - IMMO MOUSQUETAIRES

Isabelle ROBERT-VERDIE - Avocat, Associée - CABINET SIMON ET ASSOCIES

Propos liminaire d'Emmanuel LE ROCH - Délégué Général - PROCOS :

La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)¹ est un sujet délicat qui pose beaucoup de questions au niveau de son applicabilité en pratique. Quelles vont être les marges de manœuvre pour les opérateurs de commerce ? Seront-elles une opportunité ou un risque ?

La loi concerne d'abord l'habitat, et aborde le commerce en partant du constat qu'une redynamisation du centre-ville d'un certain nombre de villes moyennes, en carence de développement, pourrait profiter à leur population.

Or, le commerce tel qu'il se présente de nos jours ne sauvera pas les centres villes. En effet, il ne se développera que pour autant qu'il y ait une population. C'est un ensemble d'acteurs et de facteurs qui permettront aux commerces de participer à la redynamisation du territoire.

La compréhension de la loi ELAN se complexifie également par la multiplication des politiques et des dispositifs. Quelles articulations entre la loi, les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) ou les conventions cœur de ville ?

Emmanuel LE ROCH se tourne vers les intervenants afin d'obtenir leur rapide sentiment quant à l'esprit de la loi.

Franck PROUX- Directeur du développement - IMMO MOUSQUETAIRES

La loi est schizophrène. Elle rend optimiste par sa volonté de redynamiser les centres villes, et de travailler ensemble en favorisant les partenariats, mais rend perplexe quant à l'immobilisme que pourrait éventuellement engendrer sa forme et son contenu.

De la même manière, Isabelle ROBERT-VERDIE - Avocat, Associée - CABINET SIMON ET ASSOCIES, témoigne de son inquiétude sur le contenu et l'applicabilité de la loi.

La loi ne répond toujours pas à de nombreuses questions, à tel point que les contours du droit applicable au 2 janvier 2019 restent imprécis. L'incertitude des opérateurs et des élus sur ces questions empêchent une prise de possession des dispositions et un véritable passage à l'action.

Olivier Malfettes - Responsable Immobilier - ORCHESTRA, apporte à son tour son ressentiment.

Les opérateurs subissent la loi du fait de sa faible visibilité. L'absence de projection vis-à-vis de la future planification du territoire de la part des collectivités et vis-à-vis des décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) rend impossible l'élaboration d'un projet. Les opérateurs vont préférer suspendre leurs opérations plutôt que de devoir jongler entre les législations et leurs différentes interprétations. En revanche, l'action relative à la redynamisation des centres villes est bienvenue.

¹ La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN vise à réformer le droit immobilier. Le texte a été présenté au Conseil des ministres en avril 2018 et, après de longs débats et de nombreux amendements, le Sénat a adopté le texte le 16 octobre 2018 (avec 201 voix pour et 127 contre), permettant la promulgation du texte par le président de la République, et la future publication des décrets d'application.

Emmanuel LE ROCH reprend la parole en liant le contexte juridique au contexte économique et politique.

Ces difficiles projections pour les acteurs du commerce s'inscrivent par ailleurs dans un contexte économique, et même politique avec le mouvement des gilets jaunes, extrêmement difficile pour le secteur. La conférence va tenter d'éclaircir du mieux possible ces problématiques.

Isabelle ROBERT-VERDIE commence par présenter la loi et notamment son articulation avec le dispositif Cœur de ville.

Pour rappel, la loi ELAN est un programme global qui ne concernait initialement pas ou très peu le commerce. Le volet commercial a été introduit à la suite de l'élaboration du pacte de revitalisation des centres villes et des centres bourgs. La problématique étant prise très au sérieux par les différentes institutions, les sénateurs ont insisté pour que la loi s'inscrive dans cette problématique.

L'apport principal de la loi est la création de l'opération de revitalisation du territoire (ORT). La première observation fondamentale vis-à-vis de ce dispositif est qu'il n'a rien à voir, en tout cas d'un point de vue formel, avec le dispositif cœur de ville :

- Cœur de ville est un programme politique visant à accompagner 222 villes (220 communes ont déjà conclu une convention) dans le développement de leur territoire par le biais d'une convention avec l'Etat.
- Les ORT sont un dispositif dont l'objet est la réalisation d'un contrat d'organisation du territoire visant à singulariser certaines règles d'aménagement et en l'occurrence, certaines règles d'implantation commerciale sur un secteur donné. Les deux dispositifs s'inscrivent donc dans la même volonté de redynamisation des territoires, mais sont différents.

On peut dès lors se poser la question de l'articulation entre les deux dispositifs, puisqu'une convention ORT peut être signée n'importe où sur le territoire, y compris dans une commune « cœur de ville ».

Isabelle ROBERT-VERDIE continue son propos en présentant les caractéristiques de forme et de fond de la loi.

Quoiqu'il en soit, l'objectif est de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain d'un territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance et l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

- La forme de la convention :

-La convention est réalisée entre l'Etat, un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), et la commune concernée. Est constatée ici une différence avec un autre dispositif, le projet Oser, proposé par les sénateurs, du fait de la présence de l'Etat parmi les signataires. Les élus ont pu témoigner d'une certaine frilosité vis-à-vis de cette présence, mais l'Etat a voulu mettre en place un discours rassurant, en témoignant d'une relative prise de distance vis-à-vis des projets.

-La signature de la convention est subordonnée à la condition que cette adhésion ne soit pas susceptible de mettre un des signataires en situation de conflit d'intérêts. Est attendu davantage de clarté vis-à-vis de cette notion de conflit d'intérêt, notamment pour les opérateurs privés dont la présence n'a d'intérêt que si elle intervient tout au long du processus.

- Le contenu des conventions :

-La convention définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné. Elle délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI signataire. Ce périmètre peut également, mais c'est une option, inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

-Sur le fond, est laissé le choix aux opérateurs de mettre en place un certain nombre d'actions prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de mobilité, et de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville ainsi que la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants et des sites administratifs et militaires déclassés.

Ces actions doivent contribuer à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur. La loi cherche à donner corps à une sorte de manager de centre-ville, expression s'inscrivant dans la tendance du moment. Le contenu des conventions et leurs conditions de fond doivent être pris en compte par les différents documents d'urbanisme et notamment par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Isabelle ROBERT-VERDIE évoque maintenant les effets de la convention.

L'effet de ces conventions est multiple :

1- Elles permettent tout d'abord de déroger à certaines règles du Code de commerce. Dans les secteurs identifiés, la convention permet en effet d'interdire la réalisation de baux mixtes. Le bail mixte est un contrat de location d'un local qui sert à la fois à l'habitation et à l'exercice de l'activité du locataire. La loi cherche en fait à faire revenir des habitants en centre-ville en requalifiant en logement les emprises des baux mixtes dépassant celles nécessaires à la simple activité commerciale. Ces emprises ne pourraient alors être soumises qu'au seul bail d'habitation. **Emmanuel LE ROCH aborde le sujet et alerte sur des conséquences éventuellement néfastes.** L'application peut toutefois s'avérer risquée car certaines de ces emprises, de surcroît en cœur de ville, ne sont pas prévues pour une destination simplement résidentielle (façade étroite, faible surface de plancher). Or, il est difficile de revenir sur la convention une fois le document signé. Il s'agit de prendre garde à ne pas s'enfermer dans une situation dommageable du fait d'un excès d'enthousiasme sur les facultés données par la loi.

2- **Isabelle ROBERT-VERDIE reprend la parole et continue la présentation des effets de la convention.** Les conventions permettent par ailleurs d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé ainsi qu'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial qui pourra être délégué à l'opérateur chargé de la mise en œuvre des actions programmées dans la convention.

3- Par ailleurs, et il s'agit de la disposition la plus représentative de la volonté de la loi, les projets dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC). La

convention peut toutefois déroger à cette disposition, et soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés.

Sont également concernées par cette disposition les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure à 25% de la surface de plancher à destination d'habitation. Cette dernière dérogation permet en fait de passer outre, pour les projets mixtes donc, le rétablissement de l'obligation d'enregistrement de la première dérogation.

Isabelle ROBERT-VERDIE aborde maintenant les dispositions les plus critiquées de la loi, celles donnant au préfet la faculté de suspendre l'enregistrement en CDAC.

La loi donne également la faculté au préfet de suspendre l'enregistrement de projets situés sur un territoire autre que celui identifié, ainsi que plus surprenant, dans des communes autres que celles signataires :

- Les conventions permettent en effet au préfet de suspendre par arrêté l'enregistrement et l'examen en CDAC des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) relatives aux projets dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de la convention mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. Obligation est toutefois faite de publier des actes pour lier l'éventuel contentieux.
- La loi va ensuite extrêmement loin puisqu'elle permet au préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC des demandes d'autorisation relatives aux projets qui sont situés dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'EPCI signataire de la convention voire d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ces projets, sont de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.
Dans cette dernière hypothèse, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des préfets dans chacun des deux départements. Il s'agira ici d'être extrêmement attentif à l'éventuelle insécurité juridique provoquée par cette dernière disposition, permettant donc une effectivité de la convention sur un territoire non signataire.

Cette faculté donnée au préfet n'est pas automatique. Ce caractère optionnel est une conséquence d'une réserve du conseil d'Etat sur la question. Le préfet doit examiner les projets au cas par cas, après avis de l'EPCI et de la commune signataire de l'ORT, si le projet est situé dans un secteur identifié, et après avis de l'EPCI et des communes concernées, sur un territoire de collectivité non signataire.

La décision du représentant de l'Etat dans le département est prise compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres villes et les territoires concernés.

La suspension d'examen des demandes décidée par le préfet est d'une durée maximale de trois ans. Mais il peut, après nouveaux avis, la proroger d'un an, soit un "gel" possible de quatre ans.

Franck PROUX évoque ce qui constitue selon lui l'esprit du législateur derrière ces dispositions.

Les acteurs du commerce ont l'impression que la loi cherche à favoriser les partenariats, ce qui est une bonne chose, mais en pointant du doigt les opérateurs privés, ce qui est en revanche difficile à accepter. Les opérateurs privés sont justement demandeur de ce type de partenariat :

- Par exemple, dans le cadre d'un projet de centre commercial dans le nord de la France, le dialogue avec l' élu a permis de créer un très beau projet de revitalisation du centre-ville.
- Dans le même temps, les pouvoirs publics viennent de pousser un projet de centre commercial de 200000 m² en périphérie de Saint-Etienne. La mauvaise gestion des territoires peut aussi être le fait des élus.

Même avec une bonne volonté, les opérateurs du privé ont donc beaucoup de difficultés à comprendre la loi, et sont surtout inquiets par le droit qui sera applicable au 2 janvier 2019.

Olivier Malfettes rebondit sur la supposée trop grande responsabilité des opérateurs privés dans la mauvaise gestion des territoires.

L'exemple de Saint-Etienne est amusant, car la collectivité n'a de l'autre côté pas retenu la FNAC, qui a quitté la ville, alors qu'elle constituait un pilier commercial de son centre-ville. Les élus peuvent avoir leur part de responsabilité.

Ce qui est évident c'est que l'on doit impliquer tous les acteurs dans les projets qui font le territoire.

Emmanuel Le Roch insiste sur les facteurs de réussite de la loi.

Le succès de la loi ELAN est subordonné à ce que les acteurs travaillent ensemble pour un aménagement cohérent du territoire, tout en prenant en compte la loi du marché. Il peut apparaître que la loi oppose trop largement commerce de centre-ville et commerce de périphérie au détriment de ces derniers. Or le secteur a besoin de souplesse pour se moderniser qu'il s'agisse du commerce de proximité ou de la grande implantation commerciale.

C'est l'intelligence collective qui aidera à la redynamisation du territoire.

Isabelle Robert-Verdie conclut la discussion sur l'équilibre à trouver entre centre-ville et périphérie, et sur le nécessaire partenariat entre secteur public et privé le permettant.

On constate effectivement une schizophrénie des élus qui d'un côté critiquent le commerce de périphérie du fait de ses effets néfastes sur le territoire, et qui d'un autre côté y participent par l'intermédiaire de vente de foncier ou de création de ZAC dédiée. Devant la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), au niveau départemental donc, 88% des projets reçoivent un avis favorable.

Une question est posée sur le lien entre les dispositions des opérations de revitalisation du territoire (ORT) et les documents d'urbanisme. Isabelle Robert-Verdie apporte sa réponse.

Les opérations de revitalisation du territoire (ORT) sont des contrats intégrateurs, qui se traduisent sur le plan réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les règles du PLU doivent donc permettre la mise en œuvre des dispositions de l'ORT.

Est également évoquée au cours d'une autre question, l'expérimentation du nouveau dispositif de permis d'aménager.

Une expérimentation va être mis en place sur le permis d'aménager. Il s'agit d'un permis multisite accordé sur des zones différentes donc, pour autant qu'il y ait une cohérence entre les sites et une conformité avec les documents d'urbanisme.

Qu'est-ce que la loi ELAN change précisément dans les secteurs où il y aura une obligation d'autorisation d'exploitation commerciale ?

Isabelle ROBERT-VERDIE expose les modifications importantes.

Dans les Commissions Nationales d'Aménagement Commercial (CNAC), il est revenu que certains membres de la commission qui se prononçaient pour octroyer des autorisations d'exploitation commerciales n'avaient pas connaissance du tissu commercial local représentant le tissu économique. Avec la loi ELAN, la composition des Commissions nationales d'aménagement commercial va varier afin de laisser place à des membres plus experts.

Afin de présenter les modifications apportées par la loi ELAN sur le régime des autorisations des exploitations commerciales, Isabelle ROBERT-VERDIER ciblera son champ d'application, sa procédure et son contenu.

- Le champ d'application

Le champ d'application du régime des autorisations des exploitations commerciales a été légèrement modifié.

Tout d'abord, l'encadrement de la réouverture des surfaces de vente au-delà de 3 ans d'exploitation. Dorénavant, avant la réouverture d'un commerce il faudra solliciter l'autorisation à partir d'une surface de 2500m² au lieu de 1000m², en dessous de cette superficie, aucune autorisation n'est nécessaire.

Ensuite, lorsqu'on introduit une demande dans le but d'une modification substantielle à un projet, la deuxième autorisation qui est délivrée et qui prend acte des modifications substantielles du projet vient se substituer à la 1^{ère}.

Dans le cas où une nouvelle demande est présentée après un refus de la Commission nationale d'aménagement commercial sur un motif de fond, il est maintenant permis de redéposer un dossier directement auprès de la commission. Ainsi, il est possible de prendre en compte les remarques de la commission nationale.

Enfin, la dernière modification donne la possibilité aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents, de soumettre volontairement à une autorisation d'exploitation commerciale les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m² dans les communes de moins de 20.000 habitants, ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention identifiés par les conventions d'opération de revitalisation du territoire.

- La procédure

Il est important de noter que la procédure devant la commission a été modifiée pour tous les projets nouveaux mais pas pour les extensions.

Cinq changements dans la procédure :

- Premièrement, lors de la réunion de l'examen du dossier de nombreux acteurs peuvent être auditionnés par la commission (audition de la personne en charge d'animer le commerce de l'OPCI, l'agence de commerce etc.)

- Deuxièmement, lorsque la commission est saisie d'un dossier de demande d'autorisation, les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation devront être informés de l'enregistrement de la demande par la commission nationale (article L. 751-2 du code de commerce modifié).
- Troisièmement, trois nouvelles personnalités qualifiées, sans pouvoir délibérant, représentant le tissu économique, font leur entrée au sein des commissions : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI), une autre par la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA), et une dernière par la chambre d'agriculture (CA).
- Quatrièmement, la loi ELAN prévoit, que les CCI, les CMA et les chambres d'agriculture pourront être sollicitées par les Préfets, un mois au moins avant l'analyse d'un dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, pour réaliser des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles. Cependant, aucune information n'a encore été communiquée sur la rémunération des intervenants des chambres d'agriculture.
- Cinquièmement et pour terminer, un membre de la commission pourra être désigné afin d'exposer la position de ladite commission devant la CNAC, le cas échéant.

- Le contenu

Le contenu des demandes des dossiers soumis à la commission va évoluer. Les demandes qui seront déposées dès le 1^{er} janvier 2019 devront comporter une étude d'impact (art 167 de la loi ELAN). Cette étude d'impact doit être réalisée par un organisme indépendant habilité par le Préfet, et est destinée à évaluer les effets du projet « sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires. »

Cette étude devra également démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé, et à défaut, qu'aucune friche de même type n'existe en périphérie.

La mesure nécessitera donc l'intervention d'un arrêté préfectoral qui devra désigner les organismes habilités à réaliser lesdites études.

L'application de ce nouveau texte entraîne cependant des difficultés :

- Il n'y a toujours pas de désignation de l'organisme indépendant habilité malgré le dépôt possible dès le 1^{er} janvier 2019.
- Cette étude d'impact ne figure pas dans les dispositions qui régissent le contenu des dossiers de demande de la commission nationale, mais est visée dans les critères qui sont pris en compte pour examiner les dossiers.
- Il n'y a pas de précision sur la notion de friches. Il n'est pas spécifiquement fait mention de friche agricole, industrielle ou commerciale.

Question d'un membre de l'auditoire sur le projet de taxer les friches commerciales par les municipalités.

Selon **Emmanuel LE ROCH**, cette taxe n'est pas liée à l'application de la loi Elan. La menace de taxes plus élevées sur les friches commerciales aurait plutôt pour objectif de limiter la vacance commerciale en incitant les bailleurs à louer.

Franck PROUX intervient

L'opérateur se dit plus inquiet de l'évolution du dossier soumis à la commission nationale que par l'opération de revitalisation du territoire (ORT) elle-même. Il veut croire que l'opération de revitalisation du territoire (ORT) a pour objectif d'inciter les constructeurs aux financements aux projets plutôt qu'au gel du secteur.

Cependant, les modifications concernant le dépôt du dossier devant la commission nationale sont complexes et de nombreux nouveaux intervenants rentrent dans la procédure de mise en œuvre.

Aussi, la mise en place de l'étude d'impact est incomplète, aucune habilitation à ce jour n'a été donnée par le conseil d'Etat sur la question des friches dont le périmètre n'est pas déterminé ; ce manquement peut soulever de nombreux contentieux.

Isabelle ROBERT-VERDIE reprend la présentation de l'apport de la loi ELAN

Elle aborde la modification des critères d'appréciation des projets et les éléments complémentaires du dossier de demande d'autorisation. Ces quatre critères permettront aux commissions de se prononcer pour toutes les demandes déposées à partir du 1er janvier 2019.

En matière d'aménagement du territoire :

- La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
- Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports.

En matière de développement durable :

- La qualité environnementale du projet du point de vue des émissions de gaz à effet de serre ;
- La prise en compte de l'étude d'impact produite par le pétitionnaire notamment du fait qu'aucune friche existante en centre-ville ou en périphérie ne permette l'accueil du projet ;

Sur la mise en œuvre des autorisations d'exploitation commerciales quelques modifications notables interviennent :

- Un mois avant la date d'ouverture de l'équipement commercial, le bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale devra désormais transmettre au Préfet, au Maire et au Président de l'EPCI compétent, un certificat, établi à ses frais, par un organisme habilité par le Préfet et attestant soit du respect par son projet de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée, sinon l'exploitation est réputée illicite ;

Ce délai d'un mois est jugé trop long par tous les intervenants, car très difficile de le mettre en œuvre sur un plan opérationnel.

Isabelle ROBERT-VERDIE aborde les sanctions en matière d'obligation de démantèlement des installations inexploitées.

L'obligation de démantèlement et de remise en état du site, en cas de cessation de l'exploitation, et en l'absence de réouverture dans un délai de trois ans, a été instituée par la loi « ALUR », mais les sanctions applicables en cas de carence du propriétaire sont désormais précisées par la loi ELAN.

L'article L. 752-1 du code de commerce modifié prévoit qu'à l'expiration du délai de trois ans, susvisé, le Préfet met en demeure le propriétaire concerné de lui présenter les mesures qu'il entend mettre en œuvre à cet effet dans un délai déterminé, et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Olivier MALFETTES intervient sur les sanctions.

Ce nouveau dispositif incitera les opérationnelles à se renseigner sur les friches existantes afin d'éviter la vacance.

Isabelle ROBERT-VERDIE rebondit sur le taux de vacance

Le taux de vacance ne doit pas être en lui-même un indicateur pour refuser un projet. La Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) estime qu'un taux de vacance de plus de 10% est rédhibitoire, cependant dans la pratique dans certains centres villes, malgré un taux de vacance de 40 % il y a un besoin de centres commerciaux rendant accessibles certains produits et faisant office de locomotive économique local.

Question d'un membre de l'auditoire sur la position des élus sur l'implantation des acteurs comme Amazone et la concurrence déloyale avec le commerce traditionnel.

Isabelle ROBERT-VERDIE et Emmanuel LE ROCH - Délégué Général – PROCOS répondent

Les élus notamment le sénat ont une conscience aigüe de la concurrence déloyale qu'il existe entre Amazone et les acteurs du commerce physique :

*Conscience au regard de la fiscalité locale, mais confusion au stade actuel. La volonté des opérationnels serait d'arriver à un traitement égalitaire sur la fiscalité des articles vendus sur internet et ceux vendus directement aux clients afin de rassurer les collectivités territoriales sur la stabilité de leurs revenus ;

*Conscience au regard de l'installation des entrepôts sur l'urbanisme. Concernant les entrepôts, la difficulté est que les acteurs du type Amazone, ALIBABA peuvent installer des entrepôts très loin des centres ville quand une autorisation est refusée. La problématique ici est de trouver comment réguler l'implantation d'entrepôt par rapport aux nuisances qu'ils peuvent créer. En tout état de cause, il est nécessaire élargir la discussion aux conséquences du E-commerce sur le commerce physique, en effet la popularisation du e-commerce entraine inévitablement la paupérisation du commerce physique.

Isabelle ROBERT-VERDIE termine sa présentation sur l'apport de la loi ELAN sur les schémas de cohérence territoriale (SCOT).

Dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvés par les coopératives intercommunales et qui sont mis en révision après la loi ELAN, les Documents d'Orientation et d'Objectifs (DOO) devront prévoir des Documents d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Les éléments obligatoires à prévoir dans le DAAC :

- Les conditions d'implantation, le type d'activité, les conditions commerciales et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux différents secteurs identifiés ;

Les éléments facultatifs que les (DAAC) peuvent prévoir :

- Art-L.141-7

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

En l'absence de SCOT, c'est le plan local d'urbanisme (PLU), qui pourra prévoir ces dispositions dans les OAP (Orientation d'aménagement et de programmation).

Pour conclure les intervenants s'accordent sur le fait qu'ils craignent tous que le caractère mutable du commerce ne convienne pas à cette précision excessive du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Cependant, la condition du succès de l'application de la loi ELAN et des dispositions à venir, c'est l'échange entre les différents acteurs dans la durée et localement.

Compte-rendu écrit par Axelle OYA et Benoit REBILLARD du DESUP Immobilier d'entreprise de l'Université Paris I – Panthéon Sorbonne