

À LA UNE

Projet de loi ELAN, 2 dispositifs pour le commerce : le plan « Action cœur de ville » et la baisse de consommation d'énergie

Les conclusions de la conférence du consensus organisée sur le projet de loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) nous permettent de revenir ici sur deux éléments concernant directement le commerce à savoir : en premier lieu, la nécessité, selon nous d'élargir les périmètres d'actions à un nombre très important de villes et de promouvoir les partenariats public-privé de management des territoires et par ailleurs, le sujet de la baisse de consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires, dont le commerce.

Le projet de loi devrait être déposé en Conseil des ministres fin mars pour être ensuite engagé dans le débat parlementaire au printemps.

En amont du projet de loi proposé par le Ministère de la Cohésion des Territoires, un débat dit « Conférence du Consensus » a été organisé entre l'Assemblée Nationale et le Sénat dans le but d'échanger et étudier certaines dispositions mais aussi établir une vision commune sur certains points avant la rédaction finale par le gouvernement.

La clôture de cette conférence du consensus a eu lieu le 8 février dernier. Les résultats des travaux ont été présentés à la presse et aux acteurs économiques. Bien entendu, la plus grande partie des débats et projets de dispositions portent sur le logement. Toutefois, cette loi servira également de support à la traduction réglementaire du plan MÉZARD appelé aussi « Action cœur de ville » qui vise à redynamiser le centre-ville de certaines villes moyennes sélectionnées. Les candidatures des villes sont actuellement examinées et la liste des villes retenues devrait être connue mi-mars.

Pour le détail des conclusions principales de cette conférence, nous vous proposons de prendre connaissance de l'article paru dans Localtis (Newsletter de la Caisse des Dépôts) qui dresse le panorama de la situation. Celui-ci fait état des sujets qui font consensus (ex : les actions en faveur du logement, la simplification des normes, la nécessité de libérer du foncier, ...) et ceux sur lesquels, n'en doutons pas, le débat parlementaire pourrait être vif dans les prochains mois.

<https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250280564090>

Le plan « Action cœur de ville » : il a été décidé d'intégrer la partie commerce (plan MÉZARD) pour permettre d'organiser le débat parlementaire alors que le gouvernement a longtemps hésité et aurait préféré, dans un premier temps, procéder par voie d'Ordonnances tant il estime que le sujet des centres villes des villes moyennes présente un caractère d'urgence, position que nous partageons.

Pour connaître les mesures concrètes du plan MÉZARD, nous attendons tous avec impatience la présentation des propositions du rapport de la commission MARCON dans le cadre duquel Procos a été auditionné afin de définir les mesures de simplification, les accompagnements fiscaux, ... qui permettraient de rendre les centres villes plus attractifs, accéléreraient la mise en œuvre des projets...



Nous rappellerons ici que Procos soutient le plan « Action Cœur de Ville » mais souhaite que les modalités qui sortiront du rapport MACRON puissent, en tout ou partie, bénéficier à d'autres villes que celles retenues dans le plan MÉZARD. Notre idée est de ne pas limiter le nombre de villes par le potentiel de financement de l'Etat (les 5 milliards d'euros du plan MÉZARD). En d'autres termes, nous désirons qu'un nombre important de villes soient en capacité de définir des périmètres d'actions spécifiques de modernisation et de dynamisation du commerce, sans bénéficier de financement de l'Etat, bien entendu. En effet, la transformation du commerce physique est profonde et doit être accompagnée partout. Par exemple, ce n'est pas parce que la vacance est faible aujourd'hui dans un territoire que le risque de fermeture de magasins n'existe pas. Or, avant de chercher des solutions pour réoccuper les locaux vacants, il faut se préoccuper du maintien en exploitation des commerces existants et de leur pérennisation. Le commerce doit se moderniser dans tous les centres villes. Donnons aux collectivités les moyens d'une intervention à la condition qu'elles aient réalisé le bon diagnostic. Charge à elles d'être ensuite imaginatives pour financer leurs actions et projets (financement régionaux comme l'a fait la Bretagne, par exemple).

Seuls quelques territoires sont réellement protégés (poids du tourisme, fort développement démographique...), tous les autres doivent réaliser un diagnostic sérieux de leur commerce en centre-ville comme en périphérie. Il est aussi nécessaire que les élus aient une vision intercommunale et élaborent des actions de modernisation de leur équipement commercial pour préparer la ville de demain.

Procos insiste également sur l'importance cruciale d'organiser le management local en partenariat public-privé de manière à partager une vision globale (logement, commerce, transport, activité) et mettre en œuvre des plans d'actions partagées dans la durée sur des périmètres géographiques clairs intercommunaux. Ces organes de management devraient intégrer tous les acteurs (élus, administrations, associations de commerçants, grandes enseignes, banques, agents immobiliers...). Il faut également installer des outils mesurant l'efficacité des plans d'actions mis en œuvre de manière à les adapter en permanence au contexte (exemple : évaluer les flux piétons dans les rues du centre-ville...).

Il faut mettre en place des outils de gestion des centres villes marchands qui leur permettent d'être aussi attractifs et efficaces que les centres commerciaux.

L'approche est donc forcément partenariale, partagée, puisque le défaut du centre-ville est de ne pas appartenir à un propriétaire unique. Sans vision partagée entre les acteurs, comment le commerce de centre-ville pourrait-il être en capacité de faire vivre la meilleure expérience au consommateur ?

Cette étape partenariale est essentielle. C'est le déclencheur indispensable pour passer de la vision individualiste historique du commerçant à une nouvelle vision plus collective davantage consciente de l'intérêt général et que l'on est plus fort ensemble pour attirer les consommateurs et satisfaire leurs attentes.

La réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments tertiaires : un article a été ajouté dans le projet de loi ELAN sur les modalités de réduction de consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires, dont les locaux de commerce.

On se souvient que le décret d'application dit « décret tertiaire » qui visait à définir les modalités de mise en œuvre de ces réductions de consommation d'énergie avait été annulé par le Conseil d'Etat suite à une action de plusieurs organisations représentant le commerce.

Le débat reprendra donc sur ce dossier compliqué dans la mesure où, si chacun s'accorde sur l'objectif de réduire la consommation, à la fois pour des raisons de développement durable mais également de coûts d'exploitation, les modalités de mise en œuvre, la définition des objectifs et le réalisme du cadre envisagé par l'administration restent à discuter. Nous connaissons tous, dans le commerce, la relation forte entre la consommation d'énergie par m² et la nature de l'activité commerciale exploitée dans le local.

Par ailleurs, si dans un premier temps, seules les surfaces supérieures à 2.000 m² sont concernées, il semble clair que ce serait aussi le cas des ensembles commerciaux (dont la surface totale est supérieure à 2.000 m²) et donc, de toutes les boutiques de centres-commerciaux ou de retail park, par exemple.

On voit alors poindre le sujet de la répartition des responsabilités entre bailleur et preneur dans l'atteinte de l'objectif, d'une part, et dans la répartition des coûts de mise en œuvre notamment pour le local, d'autre part ! Un nouveau sujet au moment de la prise à bail, des renouvellements, des cessions de baux...

Un autre sujet est celui de la transmission des informations car l'administration souhaite disposer des consommations d'énergie chaque année ! Qui transmet ? Qui est responsable de quoi ?

L'une des questions complexes à résoudre est celle de l'année de référence. Le projet envisage de **retenir la consommation de 2010 comme référentiel** pour déterminer les objectifs de baisse de consommation à savoir - 40 % en 2030, - 50 % en 2040, - 60 % en 2050. Cela suppose, bien entendu, et en premier lieu, de disposer des consommations du local en 2010, et cela annihile tous les efforts effectués avant cette date par certains acteurs : les plus vertueux sont ici pénalisés.

Des systèmes sont toutefois envisagés pour mettre en œuvre des modularités tenant compte des situations particulières (coûts trop importants ...).

Cela ouvre un dossier de plus entre bailleurs et preneurs.

Les surcoûts qui seront générés sont difficiles à envisager pour les magasins situés dans les territoires dont l'activité est moins dynamique ou dans des lieux où les coûts immobiliers sont déjà très, trop élevés. Surtout que, bien évidemment, les moyens de réduction de consommation les plus aisés à mettre en œuvre l'ont été dans de nombreux sites, les étapes d'après sont plus complexes et réclament des moyens pas toujours envisageables.

Nous disposons d'un peu de temps car la discussion du projet de loi doit se dérouler devant les deux chambres. Rien ne dit d'ailleurs que certains parlementaires ne seront pas tentés de durcir les dispositions. Viendra ensuite le temps de la finalisation du décret d'application.

Toutefois, les enjeux sont importants. Parvenir à des dispositions réalistes n'est pas acquis d'avance compte tenu, notamment, de la notion d'immobilier tertiaire qui couvre aussi bien les hôpitaux que l'immobilier de l'Etat, la logistique, les bureaux ... que les locaux de commerce.

Seules les boutiques isolées, d'une surface inférieure à 2.000 m² devraient être exonérées dans un premier temps.

Enfin, sur le principe, le sujet pourrait être pris à la légère dans la mesure où l'administration l'assume, aucune sanction n'est prévue. Toutefois, ne doutons pas que le sujet des sanctions, fiscales ou autres, concernera sans doute les acteurs qui ne pourront fournir la preuve de l'atteinte des objectifs, d'une part, et que les bailleurs agiront de sorte à se prémunir en tentant de transférer le poids de la charge et du risque sur le locataire, d'autre part ! Un nouveau point de discorde en perspective... ■