

À LA UNE

Surfaces commerciales, évolution des lieux ; on parle de simplification mais le raisonnement qui complexifie est toujours dominant !

Nous en avons tous entendu parler ; le gouvernement veut simplifier. La réglementation et ses normes pèsent trop lourd sur des entreprises qui doivent développer une énergie sans cesse croissante pour respecter des règles et obligations de plus en plus nombreuses.

L'Europe et la France ont, en théorie, bien conscience enfin qu'il faudrait alléger une partie de ce millefeuille d'obligations qui empêchent, retardent ou rendent beaucoup plus complexes les transformations impératives des entreprises quelle que soit leur taille.

Super ! Le constat serait enfin partagé. Les finances publiques sont exsangues ; il faudrait donc alléger les contraintes pour redonner de l'air et du souffle mais surtout suivre un monde et une société qui bougent beaucoup et vite.

La prise de conscience serait donc là mais atteindra-t-on cet objectif tant espéré et maintenant attendu car annoncé ? Politiques, administrations, acteurs économiques sont-ils prêts à simplifier ? **Car pour aboutir, il faut une situation de confiance.** Réduire les règles, c'est faire davantage confiance aux acteurs, notamment économiques pour mettre en œuvre des transformations sans que le cadre soit tellement défini, strict, excessif et que la mise en œuvre devienne techniquement ou économiquement impossible. Or, nous en sommes là dans de nombreux domaines. Ce qui handicape fortement nos entreprises, celles qui, pourtant sont les seules à pouvoir créer de la valeur, y compris pour renflouer les finances publiques. **Notre pays est très administré, il est très difficile de renoncer à ses démons et changer de prisme. Bref, il est difficile de faire confiance.**

En matière de commerce et d'immobilier commercial, les problèmes sont bien identifiés.

Pour encadrer, et souvent limiter, le développement des activités commerciales, des lois, décrets et règlements sont depuis longtemps en place en France. Le commerce bénéficie depuis de nombreuses années d'un traitement spécial l'obligeant à rendre des comptes avant de mettre en place ses projets. Cela passe par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) puis la CNAC au niveau national mais également pas des dispositions nationales législatives beaucoup plus contraignantes que pour n'importe quelle activité (lois Elan, Climat et Résilience...).



© AFP - Jc Milhet / Hans Lucas

Par exemple, depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui interdit tout projet de commerce qui entraînerait une artificialisation des sols, en fait, l'application du zéro artificialisation nette au commerce avant toutes les autres activités.

Personne n'ignore les difficultés auxquelles sont confrontées les différentes activités et entreprises du commerce de détail. Les acteurs doivent faire face à des obligations de transformation rapide si elles veulent survivre, des évolutions majeures qui englobent le développement des plateformes internet internationales, les modifications des habitudes de consommation, des tensions sur le pouvoir d'achat, l'expansion de la seconde main, les impacts de la mobilité... Par nature, le commerce est immédiatement confronté à toutes les transformations sociétales de toutes natures puisque le commerce, c'est la vie au quotidien.



© Ville de Melun

Aujourd'hui, on le constate, les difficultés conjoncturelles ou structurelles se traduisent par des locaux vacants partout sur le territoire, avec toutefois de très grandes différences en fonction des régions, villes et lieux de commerce. Comme à chaque fois par le passé, cette vacance génère des inquiétudes. Localement, elle préoccupe à juste titre les élus locaux, d'autant plus à un an des élections municipales. Pour autant, ce phénomène ne doit pas nous faire prendre de mauvaises décisions.

Lorsque la vacance se développe, la première réaction est d'identifier des « coupables ».

Mais attention, aujourd'hui, la cause n'est pas la création récente de surfaces commerciales car les autorisations de surface se sont largement écroulées depuis de nombreuses années.

Nos enjeux sont ailleurs et sont fortement aggravés par les décisions de l'administration Trump. Nous devons nous mettre en position d'agir et de réagir beaucoup plus vite à des conditions de marché qui peuvent changer en quelques semaines. Or nos entreprises sont-elles en mesure de le faire avec nos fonctionnements, règles et rythmes de décision actuels ? Certainement pas. **Alors que nos marchés européens vont être inondés par un nombre croissant de produits chinois bloqués par les droits de douane américain, la capacité de transformation de nos acteurs reste encadrée par des règles du passé.** Mais quand les entreprises de commerce sont fragiles, c'est l'ensemble du tissu local et la vie dans les territoires qui sont impactés.

Le mode de réflexion actuel sur l'urbanisme commercial en est une preuve. Si on ne veut plus créer des m² comme par le passé, et c'est évidemment souhaitable car les surfaces existantes sont souvent en volume, suffisantes pour satisfaire aux besoins mais elles sont souvent inadaptées aux besoins actuels des exploitants et du commerce d'aujourd'hui et demain. **Il est donc vital de pouvoir transformer l'existant et ceci dans les meilleures conditions possibles** car certaines décisions deviennent urgente du fait de la fragilisation de plusieurs secteurs (habillement, équipement de la maison par exemple). **Il faut prendre en charge l'évolution du stock et le favoriser.**

Si on ne le fait pas, on met un coup d'arrêt à l'activité économique locale à court terme et, le tissu commercial s'en trouvera rapidement fragilisé. Or rappelons-le, le commerce pèse très lourd dans l'activité et l'emploi local. Posons-nous une question, si les magasins fermaient que resteraient-ils dans de nombreux territoires français comme possibilité d'emplois et activités économiques. L'impact serait énorme. La société entière a donc intérêt à créer les conditions pour que cela n'arrive pas. Même si, avouons-le, cette importance du commerce pour l'économie et la société n'est toujours pas en haut de la pile des secteurs stratégiques. On parle d'industrie, de tech, de finance, plus récemment, d'armement, mais du commerce pourtant au cœur de la vie quotidienne de chacun d'entre nous, toujours très peu et à la marge.

Les acteurs du secteur ne demandent pas d'aide ou de subvention, mais d'être protégés a minima de prédateurs extérieurs (plateforme internationale par exemple) et que les conditions de leurs transformations soient facilitées par des règles plus souples, plus réalistes et moins inutiles.

Or, évidemment, il ne suffira pas de chercher à nous protéger d'Amazon, Shein, ou Temu. Il faut le faire bien entendu pour que ces plateformes respectent des règles mais il faut surtout permettre à nos entreprises et magasins, de se transformer partout en France pour résister à ces changements sociétaux et atteindre les critères d'efficacité suffisants pour exister demain.

Qu'observe-t-on pourtant ? Nous devons moderniser le stock de m² de commerce existant. Tout le monde comprendra que cela passe par la capacité de restructurer les espaces, de les regrouper, transférer ou diviser. Rappelons qu'il s'agit de surfaces commerciales existantes et valablement exploitées qui ont fait l'objet d'autorisations préalables antérieures.

Le bon sens devrait faire qu'à partir du moment où il s'agit de commerce, on peut modifier les lieux dès que la surface totale de vente existante n'est pas étendue et que les opérations ne génèrent pas d'artificialisation foncière.

Pourtant, les discussions actuelles à propos du projet de loi simplification ou d'autres projets de loi initiés par des députés montrent combien **nous sommes loin de cet état d'esprit.**

Au lieu de simplifier, d'accroître la souplesse pour diviser, transférer, regrouper des surfaces, le politique ou l'administration propose des dispositions qui imposent des obligations supplémentaires en réduisant les seuils ou mettent en œuvre de telles limites (pour les transferts par exemple) que les dispositifs seront inopérants, voire ne veulent pas imaginer de simplifier la division de locaux de peur d'y voir installer telle ou telle activité ou entreprise non souhaitée (par qui ? Les élus, l'administration ou les consommateurs...).



© Le DL /Stéphane PILLAUD

Bref, même en voulant simplifier, on complexifie !

En fait, les élus et l'administration souhaitent avoir le sentiment de tout contrôler.

Les élus veulent contrôler les acteurs économiques porteurs de projets, l'Etat veut contrôler ce que font les élus locaux... Objectivement, lorsque l'on descend à l'échelle d'un projet, la France n'a jamais été aussi administrée, les collectivités locales n'ont jamais disposé d'autant de moyens pour fixer des cadres, contraindre, établir des règles tellement précises que les projets mettent des années à pouvoir être réalisés ou pas.

Si nous ne sortons pas de cette posture, il n'y a aucun doute qu'en matière d'immobilier commercial en tout cas, nous allons créer de la vacance commerciale à un rythme accéléré. Car, objectivement, le passage en CDAC, les recours et le respect des règles nationales (renaturation, ombrières, impossibilité de diviser les surfaces...), celles des ScOT, des PLUi, ne font que figer les choses, créer des rentes de situation mais ne permettent pas d'agir suffisamment vite pour un magasin dont la surface est trop grande. Il pourrait survivre en la réduisant sur place mais soumettre à AEC c'est trop lourd, trop cher, trop long, et le risque de fermeture devient alors très important avec immédiatement création de la vacance. Et, si aucune solution n'a pu être mise en place dans les trois ans pour une nouvelle activité, une friche apparaît puisque les m² de vente ne sont plus exploitables lorsqu'il n'y a pas d'exploitation pendant trois ans. Une machine à créer de la friche ! Tout l'inverse de l'objectif recherché.

Mais non, la confiance n'est pas suffisante pour laisser les acteurs diviser librement même des bâtiments déjà commerciaux. Nous ne sommes donc pas au bout de nos peines. On préfère laisser perdurer des systèmes générateurs de problèmes voire de friches que d'abandonner ce qui est perçu comme une possibilité de dire non, un pouvoir des élus locaux (beaucoup ne comprennent toutefois pas que leur avis soit sollicité en CDAC pour la division d'un local qui est déjà du commerce), un pouvoir de l'administration. Mais ce n'est pas ainsi que l'on simplifie et, surtout, ce n'est pas ainsi que l'on se donne les meilleures chances de permettre aux acteurs privés de restructurer, rénover ou moderniser les lieux de commerce. **Par ailleurs, personne n'est capable de dire avec certitude ce que sera le commerce dans cinq ou dix ans.** Les changements n'ont jamais été aussi rapides et profonds. Or, les élus voudraient le faire dans les documents d'urbanisme avec une probabilité forte de se tromper car les règles sont basées sur ce qui s'est passé pour empêcher les dérapages et effets de bord d'hier.

Mais, il est déjà trop tard ! Le futur, c'est autre chose. Il faut de la souplesse pour l'affronter.

Même sujet en centre-ville, la loi simplification devrait permettre, et c'est très bien, aux magasins de 300 m², en centre commercial et dans les gares, d'ouvrir sous un régime de déclaration au lieu d'une autorisation préalable. Ce qui représente un gain de plusieurs mois dans l'ouverture d'un magasin (4 mois pour obtenir une autorisation de travaux). C'est souhaitable pour lutter contre la vacance, rendre possible l'ouverture la plus rapide possible de nouveaux magasins. Et c'est d'ailleurs, comme cela que cela se passe dans la plupart des pays d'Europe.

Mais, on ne veut pas étendre le même dispositif aux autres lieux de commerce, notamment les centres-villes qui en auraient pourtant bien besoin. Cette décision relève de plusieurs ministères dont celui de l'Intérieur. Dont acte, mais a-t-on envie de le faire, de rechercher des solutions pour que les magasins ouvrent plus vite en centre-ville ? pas sûr !

Nous ne savons pas comment se termineront les débats parlementaires et quelle sera la version finale de la loi de simplification qui doit être adoptée dans quelques semaines. Le commerce et les commerçants ont placé beaucoup d'espoir dans cette démarche. Espérons que ce sera finalement de réelles simplifications qui permettront au commerce

de mieux se porter et aux lieux de commerce de se transformer plus facilement et plus rapidement. Le pire serait que, finalement, on accouche d'un dispositif de complexification.

Nous verrons dans quelques semaines le texte final et ce sera éclairant sur la volonté réelle et la capacité collective de simplifier.

Ce qui est certain c'est que nous ne sommes qu'à une première étape.

Par exemple si le bail commercial doit être un bon outil dans le futur pour permettre aux commerçants et aux propriétaires immobiliers de partager correctement la valeur pour un commerce pérenne, il faudra poursuivre les travaux.

De même si l'on considère que le commerce est fondamental pour nos lieux de vie futurs, transformés, alors nos règles, nos rythmes, nos fonctionnements en silo ... devront être remis à plat.

Transformer la société réclame de créer une atmosphère de confiance, une volonté partagée de faire ensemble et des modes de mise en œuvre des projets encadrés dans les grandes lignes, mais souples dans la réalisation concrète car entre les décisions initiales et la finalisation le monde a eu le temps de changer plusieurs fois, or notre responsabilité collective est de construire des lieux où les entreprises ont envie d'exploiter, ou les citoyens ont envie de vivre, de passer du temps ...

Idem sur la transformation/modernisation des zones commerciales, le réalisme des projets passe par une posture de confiance et des règles qui rassurent dans le temps long, des souplesses suffisantes pour faire face à un monde qui bouge sans cesse et vite.