

À LA UNE

Commerce, quelques dossiers importants pour la rentrée et la fin de l'année



Lors de cette rentrée, quelques dossiers importants devraient être engagés par tout ou partie des acteurs du commerce et de nombreuses questions restent en suspens.

Premier sujet, la poursuite des premières étapes de la mise en oeuvre du décret tertiaire (réduction de la consommation d'énergie des magasins)

Les commerces de plus de 1.000 m² ou appartenant à des sites tertiaires (bureaux, centres commerciaux, pieds d'immeuble...) dont la surface tertiaire cumulée dépasse 1.000 m² (par exemple, une boutique de 100 m² en pied d'immeuble de bureau de 900 m²) ont dû saisir avant décembre 2022 leurs consommations d'énergie de 2020 et 2021 sur une plateforme informatique appelé Operat . Et ce, que l'on soit propriétaire ou locataire.

Normalement, les assujettis devaient saisir avant le 30 septembre 2023 des éléments supplémentaires

tels que : année de consommation de référence, consommation de 2022 voire détail des surfaces de leurs locaux afin d'entrer dans une complexe démarche de « pondération ». Mais **ce délai ne sera pas possible** car l'Etat devait publier un arrêté qui définit notamment les consommations en valeur absolue (consommation en kWh par m²) objectif pour les différentes activités du commerce. **Mais l'arrêté n'a toujours pas été publié.**

On ne voit pas comment la date du 30 septembre 2023 pourrait être respectée. Elle devra être reportée pour que les assujettis puissent appréhender les règles avant de réaliser ces saisies supplémentaires.

Sans parler par ailleurs des réactions que ne manquera pas de générer cet arrêté car il prévoit (s'il devait être publié dans sa dernière version connue) **des dispositifs très complexes, des objectifs peu lisibles qui réclameront une très forte pédagogie** et

qui inquiéteront (voire démobileront) une partie des commerçants grands et petits.

Or ces incertitudes, ce manque de visibilité, complexifient encore les discussions sur les plans d'actions, le qui devra faire quoi entre bailleurs et locataires commerçants pour atteindre les objectifs fixés. **Ce manque de lisibilité et de simplicité retardera la mise en œuvre opérationnelle du décret tertiaire.** Mais les objectifs à horizon 2030 restent bien présents.

Second sujet, la mise en œuvre des énergies vertes sur les parkings et les toits des surfaces commerciales et des centres commerciaux.

Complexe à mettre en œuvre opérationnellement et très compliquée à financer et engendrant de nouvelles discussions entre propriétaires et exploitants, car si le propriétaire semble clairement responsable, la loi n'est pas très claire et parle de gestionnaire du parking. Par ailleurs, la mise en place de ces dispositifs généreront des travaux sur les parkings et les toitures avec toutes les difficultés techniques (résistance des charpentes...) et l'impact sur le chiffre d'affaires lors des travaux !

Le troisième sujet est partiellement lié au précédent ou interagissent. En effet, il s'agit de la volonté de limiter l'artificialisation et de densifier les zones commerciales. Les modalités de transformation et de développement du commerce se complexifient avec la volonté de réduire l'artificialisation des sols incluant des règles plus dures pour le commerce que pour tout autre secteur économique. Or, lorsque des installations de type ombrières grèveront les parkings pour vingt ans, la situation du foncier sera pour le moins figée sur le temps long.

Sur ce dossier, on le voit, les choses s'accélèrent. C'est la cause principale des projets gouvernementaux portant sur la transformation des entrées de villes et des zones commerciales.

Les réflexions commencent mais la volonté de certains acteurs est d'aller vite (territoires, promoteurs ...) car il faut trouver des fonciers pour construire des logements, la logistique... demain de l'industrie.

Dans ce contexte, l'enjeu pour le commerce est double :

- que ces nouvelles règles et politiques respectent le commerce et les commerçants et permettent de pérenniser un commerce durable et des magasins dans tous les territoires.

- que ces nouvelles priorités ne constituent pas une barrière aux transformations des magasins et au développement des activités.

Attention de ne pas passer à un fonctionnement trop administratif et régulé !

Il faut faciliter au contraire les initiatives des acteurs du commerce qui veulent décarboner, réorganiser leur parc... Donc des volontés politiques oui mais une souplesse dans la réalisation avec, de plus, l'impératif de mettre en place des projets qui respectent les besoins des magasins : accès clients, livraison, loyers acceptables...

Autre sujet, l'impact sur la vacance commerciale des défaillances d'enseignes et commerçants.

En particulier, le cas des villes moyennes est important, en particulier en centre-ville. Mesurer l'évolution des taux de vacance car on sait combien ce point est sensible localement et son impact sur la vie des habitants, et, le cas échéant, travailler rapidement sur les solutions/accompagnements envisageables/souhaitables.

Accès, mobilité et risque sur les zones de chalandise des activités de commerce, ces points devront être une préoccupation forte dans les années qui viennent. Rendre plus difficile le déplacement des personnes, (Zfe, mauvaise approche de la piétonisation, sous-estimation du rôle de la voiture, plan de circulation complexe...) entraînera des conséquences sur les activités de commerce, leur efficacité. **Impossible de le nier, et il ne faut pas en ignorer les impacts. Il faut continuer la pédagogie en ce sens car cet aspect est trop souvent sous-estimé par les élus.**

Dernier sujet (puisque'il faut choisir car il y en a bien d'autres), les problématiques autour des loyers commerciaux, l'indexation des loyers et son potentiel impact destructeur si les augmentations fortes devaient se poursuivre comme en 2022 et début 2023. Une inquiétude majeure.

Les dossiers importants ne manquent pas. Et, nous ne parlons pas ici de recrutement, de décarbonation de l'offre, de mise en conformité avec les nouveaux textes réglementaires ...

Autant de sujets qui réclament d'aider les entreprises à avancer, une gouvernance et un travail collectif

entre tous les acteurs de la filière commerce, élus nationaux et locaux et ceci, dans le temps long pour des réponses pragmatiques, cohérentes et des mobilisations.

Procos entend y contribuer en particulier au sein du Conseil du Commerce (Cnc) et avec les fédérations adhérentes du Conseil du Commerce de France (CdCF). ■