

# les cahiers DE L'ADUAN

#25  
SEPT. 2015

VEILLE  
JURIDIQUE  
COMMERCÉ

**aduan**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME DE L'AIRE  
URBAINE NANCÉENNE

EN COLLABORATION AVEC



PRÉFECTURE DE MEURTHE-  
ET-MOSELLE, DDT DE  
MEURTHE-ET-MOSELLE,  
& DIRECCTE LORRAINE

## LA LOI PINEL ET SES DÉCRETS D'APPLICATION

*Dans le cadre de ses missions de développement commercial de l'agglomération, l'Aduan accompagne quotidiennement l'implantation des enseignes ou leur modernisation sur le territoire. À ce titre, elle fournit aux élus une analyse commerciale et urbaine de ces projets et des dispositifs d'application régis par la loi. L'Aduan a ainsi réalisé une veille juridique de la nouvelle loi Pinel et de ses décrets d'application qui modifient plusieurs points du Code du commerce. Ce Cahier propose un décryptage des différents éléments de la loi, sous forme de 10 fiches synthétiques, pour comprendre les nouveaux dispositifs mis en œuvre en termes de planification, de demande d'autorisation d'exploitation, de demande de subvention Fisac ou encore de bail commercial...*

### EN RÉSUMÉ

L'implantation d'activités commerciales est soumise à une réglementation spécifique définie par le Code du commerce. En effet, en plus du respect des conditions d'implantations fixées notamment par le Plan local d'urbanisme (PLU), les nouveaux projets commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou qui s'intègrent dans un ensemble commercial de même surface, doivent obtenir une autorisation d'exploitation commerciale. Celle-ci est accordée par une commission d'élus et de personnalités qualifiées qui se réunit à l'échelle départementale : la Commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC).

L'autorisation d'exploitation est attribuée sur des critères d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection du consommateur, que le porteur de projet détaille au fil d'un dossier élaboré conformément aux normes réglementaires. À noter que les décisions prises par les CDAC peuvent faire l'objet de recours. Elles sont alors soumises à la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) qui confirme ou infirme la décision initiale.

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel », adoptée le 18 juin 2014, réforme ce dispositif spécifique mais aussi les volets « commerce » des SCoT et des PLU, le régime des baux commerciaux, l'utilisation du domaine public dans le cadre de l'exploitation de certaines activités commerciales, les critères d'attribution des fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac), et instaure un nouveau contrat de revitalisation artisanale et commerciale. Plusieurs décrets relatifs à l'aménagement commercial, précisent les dispositions de la loi Pinel ainsi que certaines dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur), notamment en ce qui concerne le démantèlement des sites inexploités.

---

## SOMMAIRE

1. La composition des CDAC et de la CNAC
2. Les dossiers de CDAC : des projets soumis à autorisation
3. Les dossiers de CDAC : composition, contenu et instruction
4. Les dossiers de CDAC : appréciation des projets, dispositifs de contrôle et de recours
5. Le nouveau dispositif de lutte contre les friches commerciales
6. Les volets « commerce » des SCoT et des PLU
7. Un nouveau dispositif d'observation
8. Les nouveaux baux commerciaux et les conditions d'utilisation de l'espace public
9. Le nouveau Fisac
10. Le nouveau contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

## La mise en application de la loi Pinel : les dates clés

### 3 novembre 2014 : premier décret d'application<sup>1</sup>

Il précise les dispositions de la loi concernant le régime des baux commerciaux.

### 12 février 2015 : second décret d'application<sup>2</sup>

Il précise notamment :

- la composition des CDAC et des modalités de contrôle des situations de conflit d'intérêt
- la demande de dossier de CDAC par la commune
- le contenu des dossiers de CDAC et la manière de les instruire
- les modalités de contrôle par le Préfet du projet réalisé par rapport au projet adopté en CDAC
- les nouveaux dispositifs pour résorber les friches commerciales et inciter les propriétaires à engager des travaux de rénovation.

### 15 mai 2015 : troisième décret d'application<sup>3</sup>

Il précise les nouvelles conditions d'attribution du Fisac.

1 Décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, paru au Journal officiel le 5 novembre 2014

2 Décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, paru au Journal officiel le 14 février 2015

3 Décret n° 2015-542 du 15 mai 2015, paru au Journal officiel le 17 mai 2015.

# 1 LA COMPOSITION DES CDAC<sup>4</sup> ET DE LA CNAC<sup>5</sup>

## CDAC : trois nouveaux élus et une nouvelle personnalité qualifiée

### Composition de la commission

La loi Pinel contribue à élargir la gouvernance de CDAC par la présence de trois nouveaux élus, représentant respectivement les maires et les intercommunalités au niveau départemental, une représentant du Conseil Régional et d'une nouvelle personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

Désormais, les CDAC comprennent donc sept élus et quatre personnalités qualifiées, et se composent comme suit :

- Le maire de la commune d'implantation.
- **[nouveau]** Le président de l'EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation.
- Le président du syndicat mixte du SCoT.
- Le président du conseil départemental.
- **[nouveau]** Le président du conseil régional.
- **[nouveau]** Un élu représentant les maires au niveau départemental.
- Un élu représentant les intercommunalités au niveau départemental.
- **[nouveau]** Deux personnalités qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs.
- Deux personnalités qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

À noter que lorsque la zone de chalandise du projet commercial dépasse les limites départementales, le représentant de l'État dans le département complète la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.

*Le nouveau dispositif implique la disparition du représentant de l'intercommunalité compétente en urbanisme, au profit d'un représentant de l'intercommunalité à fiscalité propre, même si ce dernier ne possède pas cette compétence.*

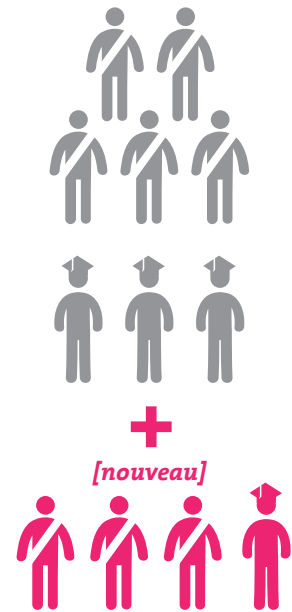
### Désignation des nouveaux membres

Pour chaque département, et sur proposition de l'association des maires du département, un arrêté préfectoral désignera les deux élus représentant les maires et les intercommunalités pour un mandat de trois ans renouvelable une fois. Le décret précise qu'aucun élu de la commune d'implantation ou d'une zone commerciale intercommunale ne peut prétendre à un double mandat à la CDAC. Par exemple, un élu de la commune d'implantation du projet ne peut pas représenter le SCoT même s'il en est le président. L'établissement public désigne alors un autre membre pour siéger à sa place.

Les personnalités qualifiées sont désignées par le préfet pour un mandat de trois ans en fonction de leurs compétences dans les domaines concernés.

*Le nouveau dispositif impose aux élus et aux personnalités qualifiées de déclarer par écrit leurs fonctions, leurs mandats et leurs intérêts actuels et passés (sur les trois années précédentes). Le cas échéant, la décision de la CDAC pourra être plus facilement cassée que précédemment en cas de déclaration non conforme aux faits d'un des membres...*

COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



<sup>4</sup> Commission départementale d'aménagement commercial  
<sup>5</sup> Commission nationale d'aménagement commercial

## CNAC : quatre nouveaux élus font leur entrée aux côtés des hauts fonctionnaires de l'État

À l'échelle nationale, la loi Pinel renforce la commission nationale de quatre représentants des élus locaux (communes, EPCI, département, région). Cela permet d'élargir la gouvernance de la CNAC, jusqu'à présent composée uniquement de hauts fonctionnaires de l'État et de personnalités qualifiées.

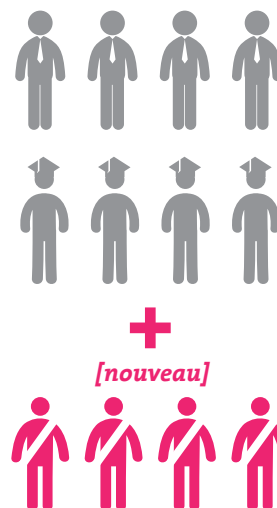
La CNAC se compose désormais de :

- Un membre du conseil d'État, désigné par le vice-président du conseil d'État.
- Un membre de la Cour des comptes, désigné par le premier président de la Cour des comptes.
- Un membre de l'inspection générale des finances, désigné par le chef de ce service.
- Un membre du corps des inspecteurs généraux de l'administration du développement durable, désigné par le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable.
- Quatre personnalités choisies pour leurs compétences en matière de distribution, de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi à raison, désignées respectivement par le président de l'Assemblée nationale, le président du Sénat, le ministre chargé du commerce et le ministre chargé de l'urbanisme.
- Quatre représentants des élus locaux pour les communes, les EPCI à fiscalité propre, les départements et les régions.

Le secrétariat de la CNAC est assuré par les services du ministre chargé du commerce.

*La loi Pinel donne la possibilité à la CNAC de s'autosaisir pour tout projet commercial supérieur à 20 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette autosaisine lui permettra de casser une décision de CDAC sur tout projet structurant sans avoir à attendre une sollicitation par un tiers dans le cadre d'un recours.*

### COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



### Liste des Commerces de détail

Ils sont définis en fonction du Code pour l'activité principale exercée (APE) lors de la création de l'entreprise du code 4711A à 4789Z.

# 2 LES DOSSIERS DE CDAC des projets soumis à autorisation

## Les projets soumis à une autorisation d'exploitation commerciale

De manière générale, les implantations commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont soumises à une réglementation spécifique du code du commerce qui impose aux porteurs de projets, sous le contrôle des services instructeurs des permis de construire, de déposer un dossier devant la CDAC. Les autorisations d'exploitation commerciale concernent donc :

- La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser du fait de la réalisation du projet.
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Ce seuil est ramené à 1 000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- La création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
- La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans.
- La création ou l'extension d'un drive.

*Conformément à la loi Alur du 24 mars 2014, les drives sont désormais définis comme des «points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile». Ils possèdent des installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait de marchandises ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. Ils sont donc à présent soumis à l'Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) de l'article L 752-1 du code de commerce.*

*Par dérogation, les drives intégrés à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi Alur, ne sont pas soumis à AEC s'ils n'impliquent pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup>. Cette disposition vise à éviter les opérations qui profiteraient de la dérogation pour étendre de manière trop importante leur surface de plancher.*

## Les projets qui ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale

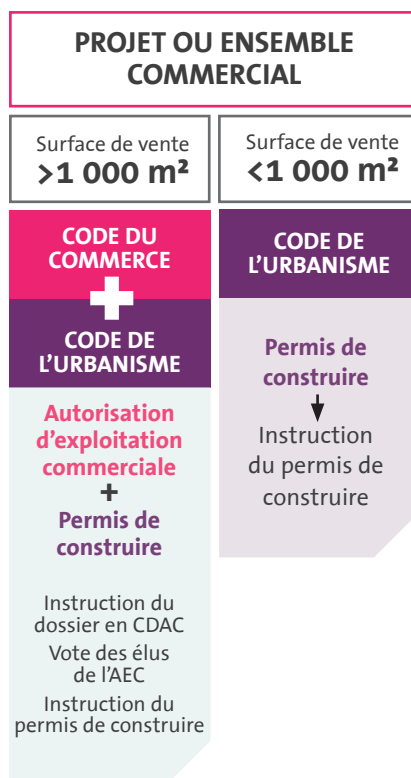
- Les regroupements de surfaces de vente.
- Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles.
- Les halles et marchés.

## Ensemble commercial

Sont considérés comme ensemble commercial les magasins réunis sur un même site, qui :

- Soit ont été conçus lors d'une même opération d'aménagement foncier (en 1 ou plusieurs tranches).
- Soit bénéficient d'aménagements permettant l'accès par une même clientèle.
- Soit font l'objet d'une gestion commune (services collectifs, pratiques et publicités commerciales communes).
- Soit sont réunis par une structure juridique commune.

### > Instruction des projets comprenant des activités commerciales



# 3 LES DOSSIERS DE CDAC composition, contenu et instruction

## Composition

### La demande d'autorisation d'exploitation commerciale fusionnée avec le permis de construire

La loi Pinel impose désormais aux porteurs de projets commerciaux soumis à CDAC, de déposer devant la commission l'ensemble des documents permettant l'évaluation du projet ainsi que ceux nécessaires à l'obtention du permis de construire. Lorsqu'un projet ne nécessite pas de permis de construire, le régime précédent reste en vigueur.

Cette réforme permet d'éviter une trop grande disparité entre le projet détaillé et validé en CDAC, ou en cas de recours en CNAC, et son contenu au moment de l'obtention du permis de construire. Les collectivités maîtrisent alors davantage leur développement commercial.

### Le contenu du dossier de CDAC précisé par la loi et ses décrets

Le présent décret va au-delà des éléments contenus jusqu'à présent dans les dossiers de CDAC notamment en termes d'impact sur les flux de circulation, d'intégration urbaine et de protection du consommateur. Depuis le 12 février 2015, les dossiers soumis à CDAC doivent ainsi présenter (voir tableau ci-dessous)



#### > Informations générales

##### Surface de vente

Pour les centres commerciaux : une description précise des surfaces de ventes.

Pour les drives : une description du nombre de pistes de ravitaillement, m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtis ou non affectés au retrait des marchandises.

Pour les projets d'extension d'un ou plusieurs commerces de détail : une description précise des secteurs d'activités et des surfaces de ventes envisagées.

##### Zone de chalandise

Une carte complète justifiant la délimitation du périmètre de la zone de chalandises (population, desserte en termes de transports routiers/collectifs/cyclistes/piétons, temps de trajet moyen, fréquentation touristique).

##### [nouveau]

##### L'environnement proche du projet

Une carte faisant apparaître les activités commerciales dans un périmètre d'un kilomètre autour du projet (pôles, rues, halles et marchés), les autres activités, les équipements publics, les zones d'habitat, les dessertes et, le cas échéant, les opérations d'urbanisme, les programmes de logements et les disponibilités foncières connues...

##### [nouveau]

##### L'environnement lointain du projet

Une carte des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet moyen entre ces pôles et le projet.

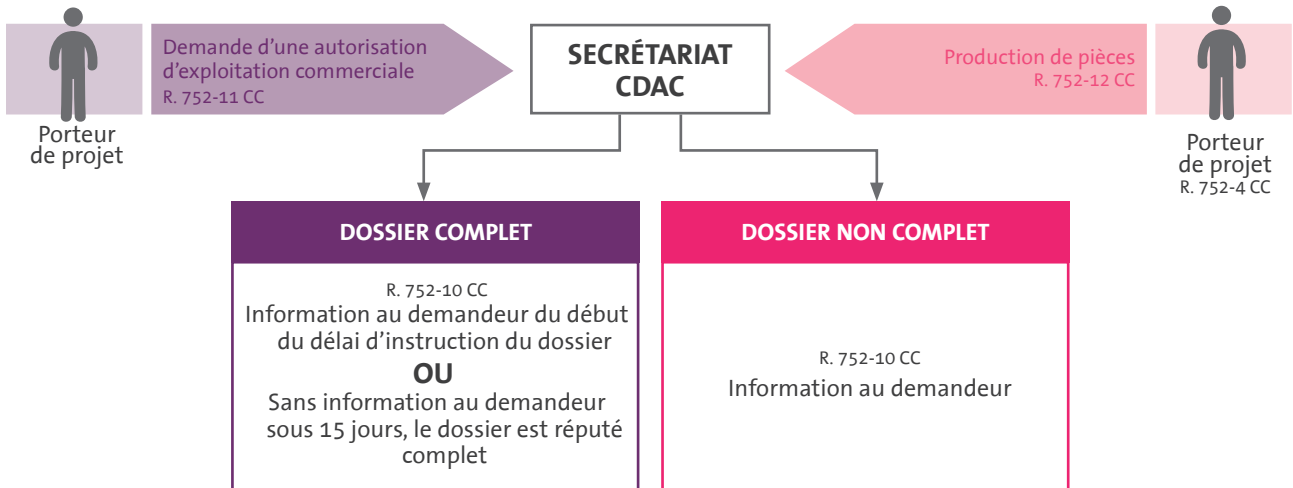
## > Le projet

<b>Surfaces de vente</b>	Un plan de masse
<b>L'organisation du projet</b>	Un plan présentant l'emplacement, les superficies des bâtiments, le stationnement, les schémas de circulation des véhicules légers et de livraison, les espaces verts...
<b>Dessertes du site</b>	Un plan de desserte par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables. <b>[nouveau]</b> Si des aménagements routiers sont envisagés, tous les documents garantissant leur financement et leur réalisation à la date d'ouverture du projet doivent être fournis.
<b>Zone commerciale</b>	Un plan permettant de savoir si le projet est situé au sein ou à proximité d'une zone commerciale.
<b>Les effets du projet sur l'aménagement du territoire</b>	Une présentation sur : <ul style="list-style-type: none"><li>• La contribution à l'animation des commerces existants.</li><li>• La compacité des bâtiments et des aires de stationnements.</li><li>• Le flux de véhicules légers et de livraison.</li><li>• Le flux clients.</li><li>• <b>[nouveau]</b> L'analyse prévisionnelle des flux de déplacement au sein de la zone de chalandise tous modes de transport confondus selon les catégories de clients.</li></ul>
<b>Les effets du projet en matière de développement durable</b>	Une présentation sur : <ul style="list-style-type: none"><li>• La consommation et performance énergétique des bâtiments.</li><li>• La limitation de l'imperméabilisation des sols.</li><li>• La limitation des pollutions.</li><li>• La gestion des eaux pluviales.</li><li>• Le traitement des déchets.</li><li>• <b>[nouveau]</b> La limitation des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores.</li><li>• <b>[nouveau]</b> L'impact sur les zones de protection de la faune et de la flore.</li></ul>
<b>Les effets du projet en matière de protection des consommateurs</b>	Une présentation sur : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>[nouveau]</b> Le confort d'achat.</li><li>• <b>[nouveau]</b> Les mesures propres à valoriser les filières de production locales.</li><li>• <b>[nouveau]</b> Les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs notamment par rapport aux risques naturels et technologiques.</li><li>• <b>[nouveau]</b> Le partenariat avec les commerces de centre-ville, les associations locales et les services locaux de l'État chargés de l'emploi.</li></ul>
<b>[nouveau]</b> <b>Demandeur et terrain</b>	Lorsque le projet nécessite un permis de construire, une partie des éléments concernant le demandeur, les terrains concernés au cadastre, les photos aériennes, le plan des façades du bâtiment sont déjà joints au dossier de PC. Elles ne sont exigées que lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire.

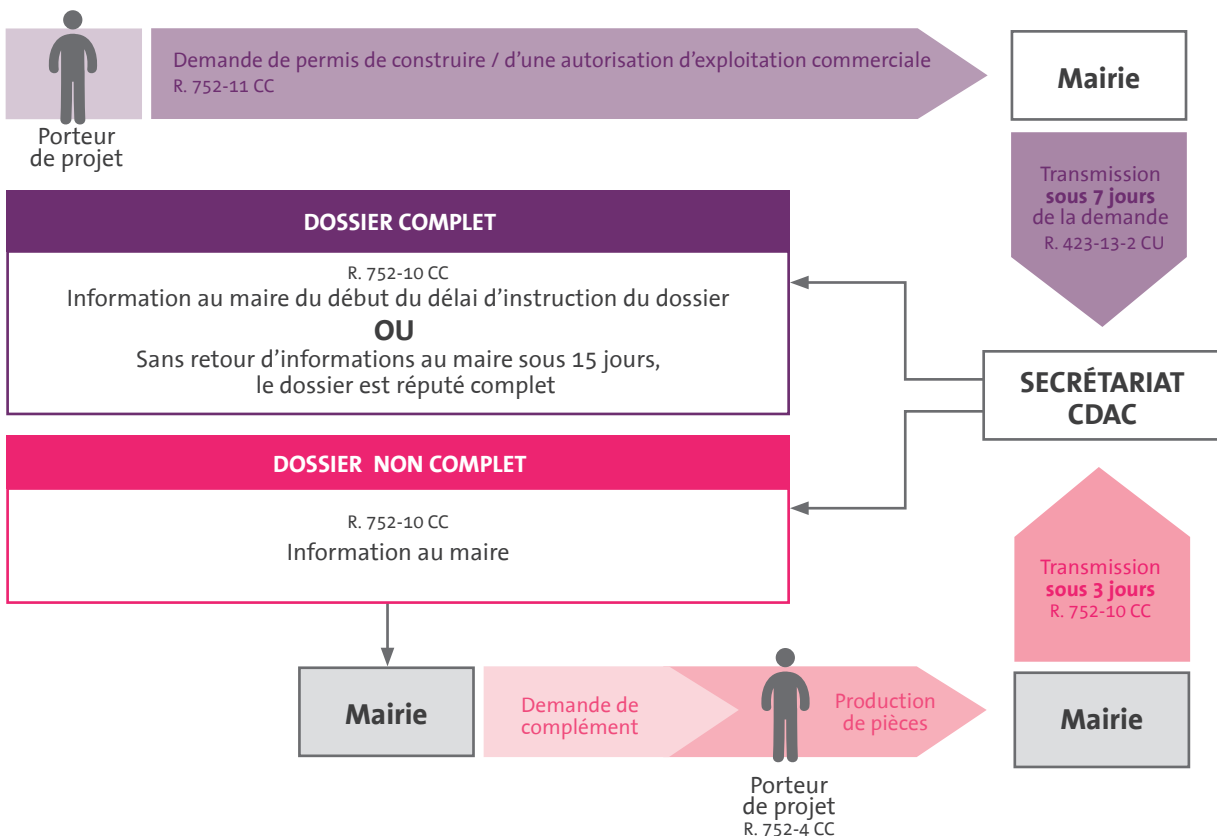
## Instruction

Des délais toujours très serrés

### > Dans le cas de projets non soumis à permis de construire



### > Dans le cas de projets soumis à permis de construire





# 4 LES DOSSIERS DE CDAC appréciation des projets, dispositifs de contrôle et de recours

## Les critères d'appréciation des projets par la CDAC précisés et renforcés

La loi Pinel précise les critères d'appréciation des projets à prendre en compte par la CDAC. À noter, qu'en plus des indications listées ci-contre, la commission pourra également prendre en considération « à titre accessoire » la contribution du projet en matière sociale.

### **Aménagement du territoire**

- La localisation du projet et son intégration urbaine.
- La consommation économe de l'espace notamment en termes de stationnement.
- L'effet du projet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montage et du littoral.
- L'effet du projet sur les flux de transports ainsi que son accessibilité par les transports collectifs.
- Les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone.

### **Développement durable (y compris pour les bâtiments existants)**

- La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique.
- Le recours aux énergies renouvelables, l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables et la gestion des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation des sols et la préservation de l'environnement.
- L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales.
- Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

### **Protection des consommateurs**

- L'accessibilité notamment en termes de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie.
- La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains.
- La variété de l'offre proposée par le projet notamment par le développement de concepts novateurs.
- La valorisation de filières de production locales.
- Les risques naturels, miniers ou autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.



## Contrôle et recours

### Un nouveau dispositif de contrôle accordé au préfet

Le préfet pourra dorénavant demander à l'exploitant un plan coté des surfaces de vente de tout projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale. Cela devrait lui permettre de mieux contrôler la conformité du projet validé en CDAC et du dossier de permis de construire avec le projet réalisé.

### Les recours contre les avis de la CNAC seront jugés par les cours administratives d'appel

Les recours contre une décision de la CDAC sont toujours à déposer devant la CNAC. En revanche, les cours administratives d'appel seront désormais compétentes pour juger des recours contentieux contre les décisions de la CNAC (le recours concernant la décision de la CNAC se faisait auparavant directement auprès du conseil d'État).

- La loi Pinel, par ailleurs, permet à un pétitionnaire de déposer une nouvelle demande devant la CDAC sur le même terrain sans attendre un an (comme c'était le cas jusqu'à présent), à condition que le nouveau projet déposé prenne en compte les motivations de refus de la CNAC.
- Une nouvelle demande de PC valant autorisation d'exploitation commerciale devra être déposée si le projet connaît, avant l'ouverture, des modifications substantielles dans la nature des surfaces de vente ou au regard de l'un des critères d'appréciation de la CDAC. De plus, l'article 36 de la loi Macron précise que toute nouvelle demande de PC modificatif implique une demande d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf si le projet ne connaît pas de modifications substantielles dans la nature des surfaces de vente ou au regard de l'un des critères d'appréciation de la CDAC.



*Le Code du commerce précise que le changement de secteur d'activité du commerce sera soumis à une nouvelle demande d'AEC à partir de 2 000 m<sup>2</sup> et ce seuil est ramené à 1 000 m<sup>2</sup> si la nouvelle activité est à prédominance alimentaire. L'article 38 de la loi Macron (6 août 2015) modifie l'article L 752 - 15 du code du commerce et rend cessible ou transmissible une AEC.*



# 5 LE NOUVEAU DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LES FRICHES COMMERCIALES

## Des outils destinés aux friches commerciales de périphérie

Le décret du 12 février 2015 précise que lorsqu'un magasin ou ensemble commercial cesse d'être exploité à des fins commerciales, le propriétaire doit en informer le préfet. À compter de la date de cessation d'activité, et si le bâtiment ou l'ensemble commercial n'a pas été de nouveau exploité dans un délai de trois ans à des fins commerciales, celui-ci doit être démantelé et le site remis en état. Ces opérations comprennent :

- La destruction des installations, fondations et tous aménagements réalisés pour l'exploitation commerciale.
- La remise en état du site au regard du PLU.
- La valorisation et l'élimination des déchets de démolition.

Lorsque le propriétaire omet de déclarer la fin de l'exploitation commerciale d'un de ses bâtiments, le préfet peut constater cette carence à déclarer la vacance commerciale et en informer l'autorité compétente en matière de délivrance de permis de construire (commune ou intercommunalité). Celle-ci, à la fin du délai de 3 ans, pourra prendre les mesures nécessaires pour démanteler et remettre en état le site, aux frais et risques du propriétaire.

Cette avancée est à saluer même si elle est sans doute difficile à mettre en œuvre pour les collectivités, notamment lorsque les propriétaires concernés ne sont pas solvables ou ont organisé leur insolvabilité.

*Ce dispositif devrait permettre de résorber les friches commerciales et inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation de leurs magasins ou ensembles commerciaux vacants. Il ne s'applique toutefois pas aux pieds d'immeubles, partie d'ensembles commerciaux encore exploitées à des fins commerciales, ou des magasins ou ensembles commerciaux en cours de rénovation ou de changement de destination...*



# 6 LES VOILETS « COMMERCE » DES SCOT ET DES PLU

## Un nouveau DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) pour les nouveaux SCoT

La loi Alur, du 24 mars 2014, n'impose plus la réalisation du Document d'Aménagement Commercial (DAC) et la définition des Zones d'Aménagement Commercial (ZACoM) pour les nouveaux SCoT. En revanche, elle a réintégré le volet « commerce » dans le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT et les localisations préférentielles de commerce.

La loi Pinel, quant à elle, redonne aux collectivités la possibilité de réaliser un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans le DOO. Ce document facultatif permettra de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. Il localisera les secteurs d'implantation périphériques et centralités urbaines (que ce soit centre-ville ou centre de quartier) caractérisés par un bâti dense, avec une diversité des fonctions urbaines et dans lesquels se poseront des enjeux spécifiques.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux SCoT approuvés comme celui du Sud Meurthe-et-Moselle.



Le volet commerce du DOO et le DAC du SCoTSud54 reste applicable malgré cette disposition.

## Des précisions sur la destination des constructions autorisées ou interdites dans le règlement

Les collectivités rencontrent actuellement des difficultés pour interdire ou réglementer de manière spécifique certains types de services ou de commerces (restauration, commerce de gros par rapport au commerce de détail...) dans des zones urbanisables pour l'activité. La loi Pinel prévoit un décret qui précisera les destinations de constructions qui pourront être autorisées ou interdites dans le règlement des PLU. Il permettra de distinguer les locaux destinés aux bureaux, aux commerces ou aux activités de services avec l'accueil de clientèle.



# 7 UN NOUVEAU DISPOSITIF D'OBSERVATION

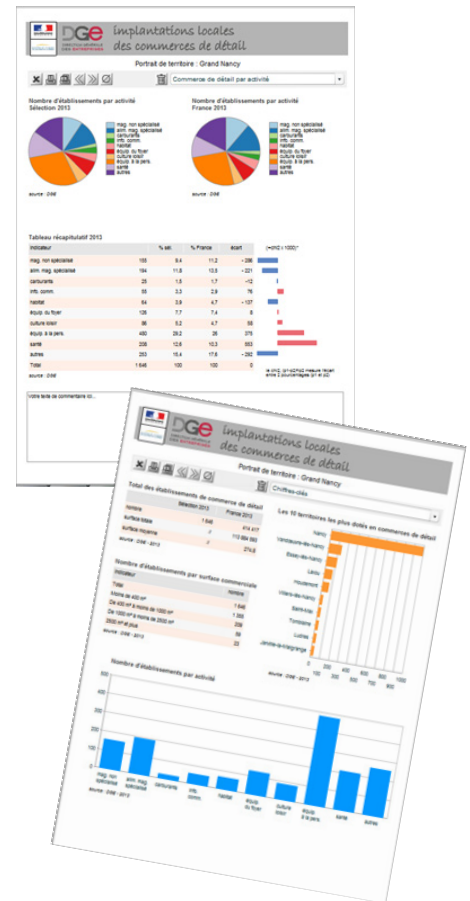
## La mission d'observation de l'aménagement commercial confiée à la CNAC

La CNAC s'est vue confier par la loi Pinel, une mission d'observation de l'aménagement commercial. Elle devra dorénavant rendre public, chaque année, un rapport intégrant les données relatives à l'activité des CDAC et de la CNAC ainsi qu'une base de données recensant l'ensemble des établissements commerciaux et leur surface de vente (de plus de 300 m<sup>2</sup>).

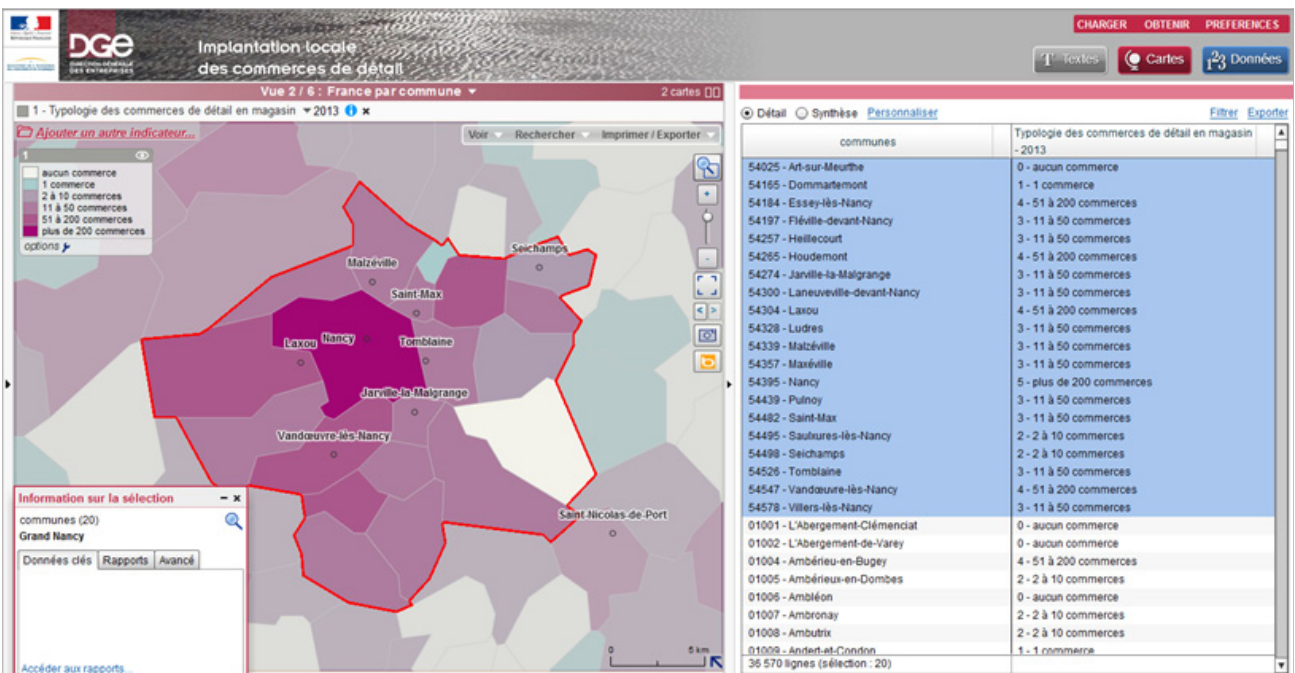
## I-Code : une base de données nationale sur le développement commercial

Cette base de données nommée I-Code est opérationnelle depuis le mois de mars 2015. Elle permet à tous les élus locaux de disposer d'informations sur le commerce afin d'éclairer leur jugement en CDAC : le nombre de commerces, la surface de vente, le nombre et profil des habitants (âge, CSP...), le nombre d'emplois, le niveau de formation, le nombre de ménages, le nombre de logements et leurs caractéristiques...

I-Code permet aussi de disposer de rapport d'analyse sur la situation du commerce à différentes échelles (communales, intercommunales, régionales, nationales) afin d'effectuer des comparaisons.



### > Exemple de rapport d'analyse sur la Communauté urbaine du Grand Nancy



# 8 LES NOUVEAUX BAUX COMMERCIAUX ET LES CONDITIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE PUBLIC

*La loi Pinel et le décret du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial modifient profondément le statut des baux commerciaux. Les principes fondateurs de cette loi sont d'encadrer la hausse des loyers pendant la période du bail et jusqu'à l'échéance, d'équilibrer les relations entre bailleur et locataire, et d'assouplir le bail commercial pour l'implantation de nouveaux concepts commerciaux.*

## La loi Pinel définit 9 mesures concernant les baux commerciaux

### 1. Remplacement de l'Indice du coût de la construction (ICC) par l'Indice des loyers commerciaux (ILC)

De manière générale, la révision des loyers commerciaux est calculée par des indices. Depuis la loi Pinel, l'Indice des loyers commerciaux (ILC) remplace l'Indice du coût de la construction (ICC) pour la révision des loyers.

En effet, l'ICC, déterminé en fonction de la variation des prix de la construction des bâtiments neufs, est un indice sensible aux prix des matières premières du bâtiment et donc déconnecté de toutes logiques commerciales. L'ILC, en revanche, est calculé selon les prix à la consommation et le chiffre d'affaires du commerce de détail. Il est donc plus adapté à la révision des loyers commerciaux.

### 2. La régulation de la révision des loyers commerciaux

Le bailleur ou le locataire peut demander la révision du loyer :

- S'il n'y a pas de changements notables tous les neuf ans. Il est néanmoins possible, à la demande du bailleur et du locataire, de réaliser une révision du loyer tous les trois ans en se basant sur l'ILC.
- Si le bail est renouvelé au bout de 12 ans. Le propriétaire peut, en montrant des modifications notables<sup>6</sup> de commercialité (amélioration de l'environnement urbain, augmentation des flux, amélioration de l'accessibilité...), appliquer la révision du loyer supérieur à l'ILC.
- Si des modifications notables<sup>7</sup> sont constatées sur les caractéristiques du local, les facteurs locaux de commercialité, les prix couramment pratiqués dans le voisinage... la demande peut être formulée à partir de la 3<sup>e</sup> année après la date d'entrée du locataire et tous les 3 ans. Le loyer peut être révisé à la hausse ou à la baisse.

**[nouveau]** La loi Pinel régule l'augmentation des loyers par seuils de 10 % par an (sur la base du loyer acquitté au cours de l'année précédente). Cela signifie qu'un locataire dont le loyer est révisé, ne le verra pas augmenter en une seule fois mais de seulement 10 % par an jusqu'à atteindre le montant fixé. Un dé plafonnement peut intervenir à la fin d'un bail 3-6-9 c'est-à-dire au terme de 12 ans.



6 art. L145-33 du Code du commerce  
7 art. L145-33 du Code du commerce

### 3. L'obligation d'établir un état des lieux

**[nouveau]** La loi Pinel prévoit l'obligation pour les parties d'établir un état des lieux amiable qui sera joint au contrat de location. À défaut, il sera réalisé par un huissier et les frais seront partagés de manière équitable entre les deux parties. Si cet état des lieux n'est pas réalisé, le bailleur ne pourra pas tenter de recours.

### 4. L'inventaire des charges, impôts et taxes

**[nouveau]** Dorénavant, tout contrat comporte un inventaire précis des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, ainsi que leur répartition entre le propriétaire et le locataire<sup>8</sup>. Auparavant, la répartition des charges entre bailleur et locataire n'était pas obligatoirement écrite mais librement fixée par les parties, souvent au préjudice du locataire. Cette avancée de la loi permet d'assainir la relation entre les deux parties.

### 5. L'état des travaux réalisés et à réaliser

Précédemment, la répartition des charges liées aux travaux n'était pas obligatoirement formulée par écrit. Les travaux de rénovation de la cellule commerciale étaient donc souvent à la charge du locataire. La loi impose désormais une meilleure information et une meilleure estimation des coûts. À la signature du bail puis tous les 3 ans, le bailleur doit donc adresser à son locataire :

- un état prévisionnel sur trois ans des travaux à réaliser, le budget correspondant, et la répartition de ces charges entre les différents locataires d'un même immeuble, proportionnelle aux surfaces occupées.
- un état récapitulatif des travaux réalisés les trois années précédentes et le coût assumé.

### 6. La forme de la délivrance du congé

**[nouveau]** Les dispositions de la loi Pinel, concernant la forme de délivrance du congé, sont modifiées par l'article 207 de la loi Macron. En effet, cette dernière prévoit désormais que le congé donné par le propriétaire doit être réalisé par l'intermédiaire d'un huissier uniquement. Quant au locataire qui souhaite donner son congé, ou obtenir le renouvellement de son bail, il peut faire la demande soit par le biais d'un huissier soit par une lettre recommandée avec accusé de réception six mois au moins avant l'expiration de son bail.

### 7. La modification de la durée initiale du bail commercial

**[nouveau]** Avant la loi Pinel, et lors des cessions de baux ou de fonds de commerce, l'acte de vente mentionnait la garantie solidaire du paiement des loyers entre le cédant et le bailleur, jusqu'à la date d'expiration du bail. Depuis, le bail n'est plus ferme. Le locataire d'un bail 3-6-9 peut donc donner congé à la fin d'une période triennale. Cela n'est cependant pas le cas pour les baux commerciaux supérieurs à 9 ans.

### 8. Les baux dérogatoires dits de courte durée sont allongés à 3 ans

Aujourd'hui, les baux de courte durée peuvent avoir une durée maximum de trois ans contre deux ans précédemment. La législation en termes de renouvellement des baux dérogatoires reste la même.

*Rappel : À l'expiration du bail de courte durée, le locataire ne peut en principe prétendre à aucun droit ou indemnité d'éviction. Cependant, si le locataire reste, il se forme automatiquement un nouveau bail commercial de neuf ans.*

<sup>8</sup> La section 5 du décret du 3 novembre 2014, relatif au bail commercial, liste les charges, impôts, taxes et redevances qui ne seront pas à la charge du locataire.

## 9. Un droit de préférence du locataire en cas de vente du local commercial

Dorénavant, le locataire possède un droit de priorité en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce. Si le propriétaire bailleur vend les murs, le locataire commerçant en est informé par lettre recommandée avec accusé de réception et sera prioritaire pendant un mois pour en faire l'acquisition. Si le propriétaire décide de vendre à des conditions ou un prix plus avantageux que ce qu'il avait initialement proposé à son locataire, un second droit de préférence est prévu.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial.
- En cas de cession unique de locaux commerciaux distincts.
- En cas de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.
- En cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.
- En cas de cession d'un local au conjoint du bailleur (ou ascendant/ descendant du bailleur ou du conjoint du bailleur).

## Les conditions d'utilisation de l'espace public pour des activités commerciales

La loi Pinel précise que dans le cadre d'une activité exercée dans une halle ou un marché, le titulaire d'une autorisation d'occupation peut présenter au maire une personne comme successeur en cas de cession de son fonds (droit de présentation). Cependant le conseil municipal fixe un délai minimum d'exercice permettant au titulaire de bénéficier de ce droit de présentation. Le conseil municipal ne peut pas fixer un délai supérieur à trois ans. En cas d'acceptation du maire, la personne désignée accède à ses droits.

Dans le cas du décès, de l'incapacité ou de retraite du titulaire, le droit de présentation est transmis à ses ayants droit qui peuvent en faire usage dans un délai de six mois.

Dans le cadre de l'exploitation d'une activité commerciale sur le reste de l'espace public, une personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce peut demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire. En cas de décès du titulaire, l'autorité compétente délivre à la demande de ses ayants droit une autorisation identique pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds durant trois mois permettant de redéposer une demande d'exploitation. Lorsque la volonté des ayants droits n'est pas de poursuivre l'exploitation alors ils bénéficient d'un droit de présentation pendant six mois. Si l'autorité compétente approuve le choix, la personne désignée accède à ses droits.

*En cas de reprise de l'activité par le conjoint du titulaire initial, celui-ci en conserve l'ancienneté pour faire valoir son droit de présentation.*





# 9 LE NOUVEAU FISAC

## Modalités d'attribution du FISAC en 2015

Le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac) a été créé le 31 décembre 1989<sup>10</sup>. Il répond aux menaces pesant sur l'offre commerciale et artisanale de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées (montagne, halles et marchés, quartiers prioritaires de la politique de la ville) par les évolutions économiques et sociales, et assure le versement d'aides financières sous forme de subventions.

Ces aides visent à accompagner les collectivités territoriales dans le maintien, la création, la modernisation, l'adaptation ou la transmission des entreprises de proximité, sédentaires ou non, appartenant au secteur du commerce, de l'artisanat ou des services. Ce sont des opérations collectives (par les communes, les organismes de coopération intercommunale, les CCI, les CMA et les sociétés d'économie mixtes), individuelles (par des porteurs de projets privées) ou des actions spécifiques de niveau national.

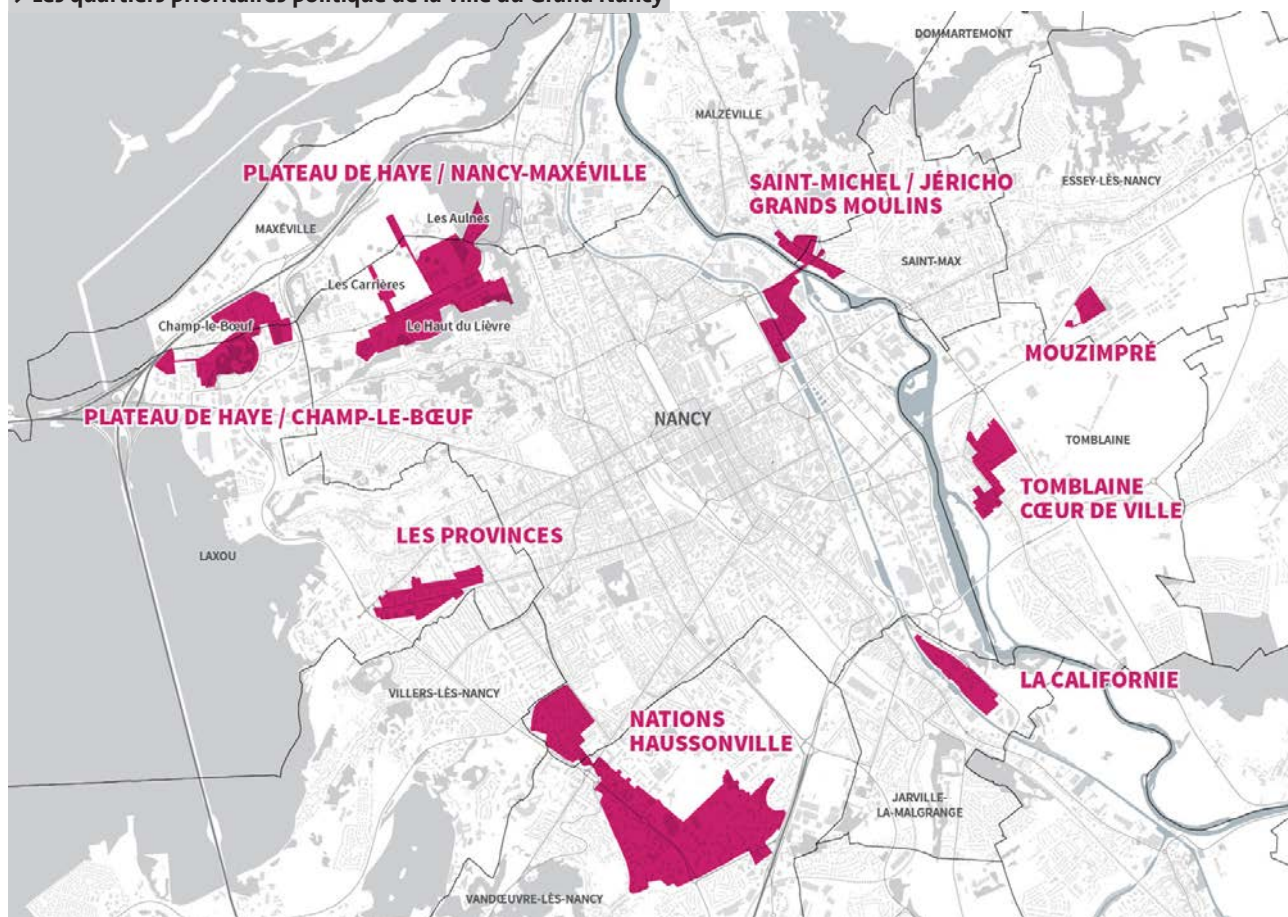
La loi Pinel et le décret du 17 mai 2015, modifient les conditions d'attribution et instaurent notamment un mode de sélection par voie d'appel à projets. Ce nouveau mode de sélection distingue le secteur urbain qui n'est éligible qu'à des opérations collectives et le secteur rural qui est éligible à des opérations collectives mais aussi individuelles. Des actions spécifiques de niveau national peuvent être décidées par le ministre chargé du commerce et donnent lieu à l'établissement de règlements.

### > Les zones de revitalisation rurales dans le Sud 54



<sup>10</sup> Article 4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989

### > Les quartiers prioritaires politique de la ville du Grand Nancy



Des priorités ont été définies pour l'appel à projet de l'année 2015 :

> Les priorités thématiques

- La modernisation, la création et l'attractivité des derniers commerces et des commerces multiservices en zones rurales.
- La modernisation et la diversification des stations-service qui assurent le maillage du territoire et dont la gestion est assurée par un exploitant indépendant ou par une commune.
- L'accessibilité des commerces à tous les publics.

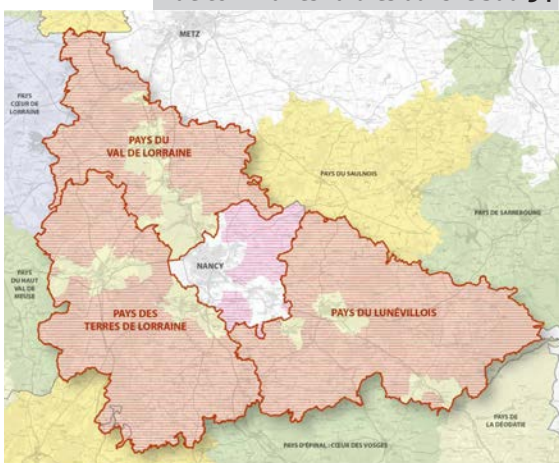
> Les priorités géographiques, de l'appel à projet pour l'année 2015, sont les communes classées en zone de revitalisation rurale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces informations sont davantage détaillées dans le cahier des charges de l'appel à projets Fisac 2015.

Les dossiers de demandes de subvention sont déposés à la Direccte<sup>10</sup> qui les transmet à la Direction générale des entreprises (DGE) après avoir vérifié qu'ils sont complets. La DGE réunit ensuite le comité de sélection, autant que de besoin, qui examine les dossiers et arrête la liste des dossiers sélectionnés. Classés par ordre de mérite, une proposition de subvention est établie pour chacun d'entre eux. Cette liste, accompagnée de celle des dossiers non retenus, est soumise à l'approbation du ministre chargé du commerce et de l'artisanat avant signature des décisions par ses soins.

*Les pharmacies, professions libérales, activités liées au tourisme, entreprises dont la surface de vente excède 400 m<sup>2</sup> (dans le cas d'entreprises à vocation alimentaire) et les actions bénéficiant déjà d'une aide financière de l'État sont exclues des opérations éligibles au Fisac.*

### > Les pays et regroupements de communes rurales dans le Sud 54



<sup>10</sup> Avant le 30 octobre 2015 pour les dossiers de candidature portant sur les opérations individuelles. Au plus tard le 29 janvier 2016 pour les dossiers de candidature portant sur les opérations collectives sur les produits énergétiques.

## Les opérations collectives en milieu urbain et rural

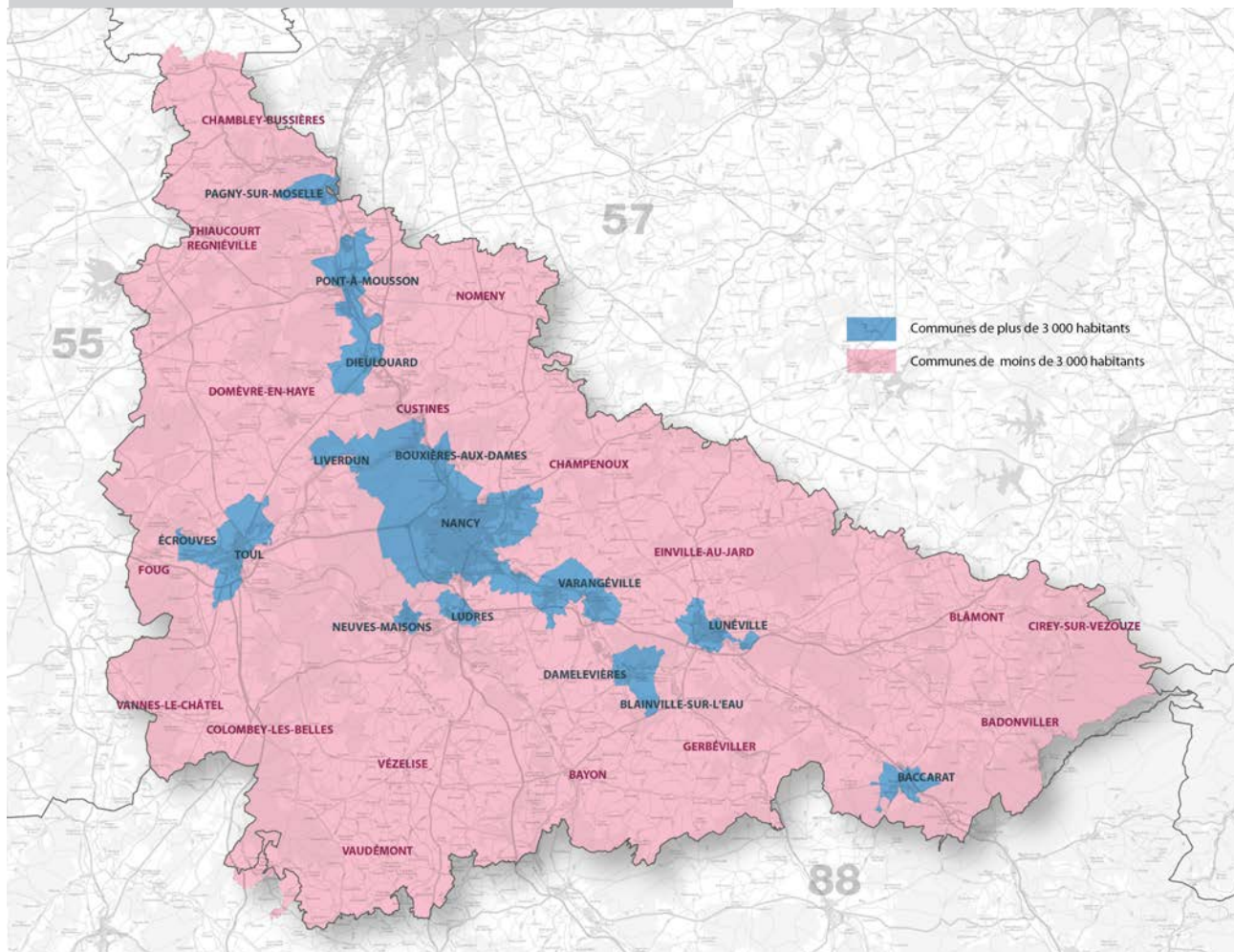
Les opérations collectives sont applicables dans les pays, les groupements de communes rurales, les centres-villes ainsi que les quartiers des communes de plus de 3 000 habitants qui sont fragilisés par l'évolution démographique ou une situation particulièrement difficile. Sous réserve de dispositions plus restrictives définie chaque année.

Elles doivent être appliquées dans un délai de trois ans à compter de la date d'attribution de la subvention. Si ce n'est pas le cas, les aides seront reversées à la Caisse nationale du régime social des indépendants. Cela s'applique aussi aux opérations individuelles en milieu rural.

Les subventions destinées aux opérations collectives sont attribuées aux personnes morales de droit public. Le financement porte sur les dépenses :

- de fonctionnement des personnes morales qui conduisent l'opération (animation, communication, assistance technique, conseils, études d'évaluation, etc.)
- d'investissement de celles-ci (aménagement visant à créer un environnement favorable à l'exercice d'activités commerciales, signalétique des pôles d'activités, etc.)
- des aides directes (sécurisation des locaux d'activités, aménagements pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, modernisation de locaux, etc.).

## > Prédominance des communes rurales dans le Sud Meurthe-et-Moselle



### Les opérations individuelles en milieu rural

Ces opérations sont applicables dans les centres-bourgs des communes dont la population est inférieure à 3 000 habitants sous réserve de dispositions plus restrictives définies chaque année. Elles doivent être réalisées dans un délai de trois ans à compter de la date d'attribution de la subvention.

Si le maître d'ouvrage est public, la construction de locaux destinés à la location pendant au moins 10 ans et l'aménagement des abords immédiats pour en faciliter l'accès, sont également éligibles.

Si le maître d'ouvrage est privé, il doit être agréé par la commune d'implantation ou par l'organisme public de coopération intercommunale.

Le financement porte sur les dépenses d'investissement (aménagement de locaux, équipements de sécurité contre les effractions, aménagement pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite...).

## Les taux de subvention et les aides maximales accordées pour les opérations collectives en milieu rural et urbain et les opérations individuelles en milieu rural

**[nouveau]** Pour les dépenses de fonctionnement, les taux de subvention sont de 30 % contre 50 % auparavant. Pour les dépenses d'investissement, les taux de subvention sont de 20 % ou 30 % dans le cas d'aménagements visant à faciliter l'accessibilité des entreprises à tous les publics, contre 30 % ou 40 % précédemment.

### LES OPÉRATIONS COLLECTIVES EN MILIEU RURAL ET URBAIN

#### Aides aux collectivités

##### Les taux maximum de subvention

- 30 % pour les dépenses de fonctionnement subventionnables.
- 20 à 30 % pour les dépenses d'investissement subventionnables et est appliqué aux dépenses subventionnables suivantes :
  - inférieures ou égales à 800 000 € pour les opérations collectives qui concernent les pays, les groupements de communes rurales, ainsi que les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
  - inférieures ou égales à 400 000 € pour les autres opérations collectives.

Au-delà de ces seuils, le taux d'intervention est fixé à 10 % des dépenses subventionnables.

##### Aides - Le maximum accordé est de :

- 400 000 € pour les opérations collectives en milieu rural et pour les opérations collectives concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- 200 000 € pour les autres opérations collectives en milieu urbain.

#### Aides directes aux entreprises

Le taux maximal de subvention appliqué est de 20 à 30 % des dépenses d'investissement subventionnables dont le montant est plafonné à 75 000 €. Ces opérations concernent un ensemble d'entreprises relevant du secteur géographique donné et dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 1 million d'euros.

**30 %**  
pour les dépenses de fonctionnement subventionnables

**20 à 30 %**  
pour les dépenses d'investissement subventionnables

### LES OPÉRATIONS INDIVIDUELLES EN MILIEU RURAL

#### Maîtrise d'ouvrage privée

Le taux de subvention appliqué est de 20 à 30 % des dépenses d'investissement subventionnables. Le montant de ces dépenses est plafonné à 75 000 €.

#### Maîtrise d'ouvrage publique :

Subventions - Le taux maximal appliqué est de 20 à 30 % de la dépense d'investissement subventionnable. Le montant de cette dépense doit être inférieur ou égal à 400 000 €. Au-delà de ce seuil, le taux d'intervention est fixé à 10 % de la dépense subventionnable.

Aides - Le maximum accordé est de 100 000 € pour les projets publics. Ces opérations concernent les entreprises de proximité qui souhaitent s'implanter ou reprendre l'activité, se moderniser, s'adapter, transmettre leur entreprise, et dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 1 million d'euros.

*Les taux de subvention sont aussi déterminés en fonction de l'incidence des actions envisagées. Par exemple, ces taux sont réduits lorsque les actions n'ont pas uniquement une finalité commerciale.*

*Lorsque les dépenses subventionnables sont inférieures à 10 000 € hors taxes (7 000 € dans le cas d'une entreprise non sédentaire), l'opération n'est pas éligible au FISAC sauf si elle porte sur des travaux de modernisation de halles ou de marchés ruraux.*

Les maîtres d'ouvrage publics sont tenus d'honorer plusieurs engagements avant et après la réalisation de l'opération. Une convention doit d'abord être établie entre les différents partis (État et bénéficiaire), afin de définir les engagements respectifs, le calendrier de réalisation et les modalités de suivi et d'évaluation. À la suite de l'achèvement de l'opération, le maître d'ouvrage a six mois pour fournir des justificatifs sur l'emploi de l'aide reçue. Les maîtres d'ouvrage publics devront également attendre un délai de deux ans, à compter du dernier paiement de l'aide, pour présenter un nouveau dossier de candidature pour une opération ayant le même objet sur le même territoire<sup>11</sup>.



11 Il en est de même pour les entreprises bénéficiaires

# LE NOUVEAU CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

## Le droit de préemption et d'expropriation à travers le contrat expérimental de revitalisation artisanale et commerciale

La loi Pinel introduit un nouveau dispositif à titre expérimental : les contrats de revitalisation artisanale et commerciale. Ils ont pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés par une disparition progressive des activités commerciales de proximité, ou par un développement de la mono-activité. Ces contrats permettent donc de définir ces périmètres afin d'y appliquer le droit de préemption ou d'expropriation. Ces contrats sont expérimentés pendant une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi.

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME, avait déjà ouvert la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption spécifique lors de cession de fonds artisanaux, fonds de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à vocation commerciale. Un décret d'application de cette loi permet également à la commune de déléguer ce droit à un EPCI.

**[nouveau]** La commune ou l'EPCI peut charger un opérateur<sup>12</sup> privé ou public d'acquérir des biens par voie d'expropriation ou de préemption permettant ainsi la mise en œuvre du contrat de revitalisation négocié par les collectivités.

Le décret n° 2015 – 815 du 3 juillet 2015 apporte des précisions quant à la procédure d'attribution des contrats de revitalisation artisanale et commerciale. Dans le cas d'un opérateur privé, la procédure d'attribution fonctionne sur le même principe qu'un marché public pour une collectivité. Cette dernière doit donc lancer un appel d'offres, recueillir les candidatures et ainsi, choisir l'opérateur.



## Élaboration du contrat

L'élaboration du contrat est soumise à une concertation publique. Y sont associées les CCI territoriales, les CMA territoriales et le président de l'EPCI ou du syndicat mixte chargé du SCoT.

Le contrat doit comporter l'objet, le périmètre géographique d'intervention, les conditions de rachat ainsi que les conditions financières de réalisation de l'opération. Le projet doit être accompagné d'un plan précis et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que les menaces pesant sur celle-ci.

La loi Pinel stipule que la demande d'expérimentation d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale doit être transmise, pour information, au représentant de l'État du département concerné. La décision finale est prise en conseil d'État après mise en concurrence.

12 D'après l'article L214-1-1 du code l'urbanisme, un établissement public, une société d'économie mixte, un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou un titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale et très petites entreprises

## Définition du périmètre d'intervention du droit de préemption et d'expropriation et leurs applications

La définition du périmètre de préemption est obligatoire pour la mise en œuvre de ce droit. Ce périmètre doit répondre aux conditions fixées par le contrat de revitalisation artisanale et commerciale. Les quartiers prioritaires de la politique publique font par exemple partis des périmètres ciblés.

D'après l'article 214-1 du code de l'urbanisme le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les ventes de fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux sont soumises au droit de préemption<sup>13</sup>. Sont également soumises au droit de préemption, les ventes de terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

D'après l'article 214-2 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption doit, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la vente, rétrocéder le fond artisanal, le fond de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers<sup>14</sup>. L'objectif reste le même : préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

*Dans le cadre du Fisac, l'achat par les collectivités publiques de locaux d'activités (hors fonds commerciaux) peut être subventionné à hauteur de 20 % maximum. Il doit être justifié par l'absence de valeur de ces fonds faute de repreneur, et les biens concernés doivent rester au minimum dix ans propriété de la collectivité.*

*Le droit d'expropriation est défini par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

## Les missions de l'opérateur du contrat de revitalisation artisanale et commerciale

L'article 19 de la loi Pinel précise que l'opérateur peut procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de son intervention. Il assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, des études et des missions nécessaires à l'exécution du contrat. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

*Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale mobilise des dispositifs existants (droit de préemption, droit d'expropriation) pour mettre en œuvre un projet urbain cohérent avec un périmètre précis et des objectifs à atteindre et pour préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, dans un délai défini. Sa mise en œuvre peut être éventuellement déléguée à un prestataire privé.*

<sup>13</sup> Le droit de préemption est appliqué selon l'article L213-4 du code de l'urbanisme.

<sup>14</sup> Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

# ACTUALITÉ : LOI MACRON

## Les nouveaux dispositifs concernant l'ouverture des commerces le dimanche

**L'ouverture des commerces le dimanche est très réglementée en France. Trois grands dispositifs dérogatoires existent :**

- Certaines catégories de commerçants sont autorisées de droit à ouvrir tous les dimanches notamment les magasins de bricolage, ameublement, tabac, carburant, marée et fleuristes en gros.
- L'ouverture d'un commerce est autorisée par le préfet s'il est démontré que sa fermeture dominicale est préjudiciable au public.
- Les maires ont la possibilité d'autoriser l'ouverture des commerces de détail dans leur commune un certain nombre de dimanche par an.

**La loi Macron modifie le dispositif dit « dimanche du maire » et introduit un nouveau système dérogatoire par zone géographique.**

### 1. MODIFICATION DU DISPOSITIF DÉROGATOIRE « LES DIMANCHES DU MAIRE »

Le maire peut désormais autoriser jusqu'à douze dimanches travaillés pour tous les commerces de sa commune (contre 5 auparavant définis au cas par cas par commerce). La décision doit être prise « après avis du conseil municipal ». Lorsque le nombre de dimanches accordés excède 5, un avis conforme de l'organe délibérant de l'EPCI dont la commune est membre est demandé pour les 7 autres restants. La liste des dimanches est arrêtée avant le 31 décembre pour l'année suivante contrairement au dispositif précédent qui était plus souple et qui permettait d'accorder des autorisations au cours de l'année.

Seuls les salariés volontaires ayant donné leur accord par écrit à leur employeur peuvent travailler le dimanche du maire. Une rémunération au moins égale au double<sup>15</sup> de la rémunération habituelle et des conditions de récupération du jour travaillé doivent être fixées par arrêté municipal.

### 2. AUTORISATION PERMANENTE TOUS LES DIMANCHES SELON LA ZONE GÉOGRAPHIQUE

#### Zones touristiques internationales (ZTI)

Elles sont délimitées par l'Etat, après avis du maire et de son EPCI. Elles concernent 12 quartiers à Paris et 3 en provinces (Nice, Cannes et Deauville). Le travail dominical y est autorisé toute l'année et jusqu'à minuit dans tous les établissements de vente au détail, qu'ils vendent « *des biens ou des services* ».

#### Zones touristiques (ZT)

Il s'agit de zones « *caractérisées par une affluence particulièrement importante de touristes* »

#### Zones commerciales (ZC)

Elles sont caractérisées par « *une offre commerciale et une demande potentielle particulièrement importantes* », ou éventuellement par la « *proximité immédiate d'une zone frontalière* ».

**Les périmètres des ZT et des ZC sont déterminés par le préfet de région sur proposition du maire et des EPCI si la zone couvre plusieurs communes.**

Cette demande de délimitation est motivée et comporte une étude d'impact justifiant notamment l'opportunité de la création de la zone.

**La délimitation de ces zones est soumise à concertation.**

Comme pour « les dimanches du maire », seuls les salariés volontaires ayant donné leur accord par écrit à leur employeur peuvent travailler le dimanche. Les ouvertures dominicales dans ces zones ZTI, ZT et ZC sont subordonnées à la signature d'un accord entre l'employeur et les salariés ou en l'absence d'un accord préalable, d'un accord approuvé par référendum par les salariés.

**Ces zones sont définies pour 3 ans.**

Le préfet doit réunir tous les ans les maires, les présidents d'EPCI à fiscalité propre, les associations de commerçants, les syndicats pour organiser une concertation sur les pratiques d'ouverture dominicale des commerces de détail et de leur impact sur les équilibres en termes de flux commerciaux et de répartition des commerces de détail sur le territoire.

*Si la loi Macron libéralise le travail le dimanche dans les ZTI, les ZT et les ZC, le pouvoir des maires en matière d'ouverture dominicale est relativement canalisé : les 12 dimanches par an s'appliquent à tous les commerces de la commune, de manière anticipée et en concertation avec l'EPCI dont il dépend. Toutefois, le nouveau dispositif du « dimanche du maire » devrait favoriser l'effet d'ouverture de masse et une meilleure communication en amont de ces dimanches dérogatoires, conditions essentielles de réussite de ces ouvertures commerciales dominicales.*

<sup>15</sup> Ne concerne pas les commerces alimentaires autorisés à ouvrir tous les dimanches jusqu'à 13 h, les salariés bénéficiant en contrepartie d'une majoration de rémunération au moins égale à 30 %.

## aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME DE L'AIRE  
URBAINE NANCÉIENNE

49 boulevard d'Austrasie  
BP 20516 - 54008 NANCY Cedex  
Tél. : 03 83 17 42 00 - Fax : 03 83 17 42 10

POUR EN SAVOIR PLUS  
contact@aduan.fr  
www.aduan.fr