



Paris, le 10 avril 2017

Lettre ouverte à ceux qui nous gouverneront peut-être

A quelques semaines de l'élection présidentielle, alors que de nombreux organismes et associations se rapprochent des candidats pour faire entendre leurs voix, le CPIC formule ici quelques axes concrets qui méritent de figurer dans la liste des tâches de la prochaine mandature.

Simplification

La France a le goût de la complexité et des réglementations. Et en matière d'immobilier commercial, celles-ci se sont multipliées au cours des quinze dernières années, entraînant un millefeuille administratif incohérent et bien lourd. Au point que ces réglementations finissent par durcir et menacer le dialogue entre les bailleurs et les locataires commerçants. Un travail de simplification s'impose pour rétablir ce dialogue et permettre à chacune des parties d'exercer sereinement son activité.

- ✓ *Charges récupérables.* Dans un souci de clarté, d'uniformité et de simplicité, pourquoi ne pas établir une liste des charges récupérables sur les locataires signataires d'un bail commercial (sur le même principe que pour les baux d'habitation) et la rendre d'ordre public ?
- ✓ *Procédures administratives.* Cela n'est pas nouveau mais la longueur des procédures d'autorisations administratives fragilise le système de développement et de financement des espaces commerciaux, tout en favorisant in fine les grands groupes. En effet, cette lenteur n'empêche pas au final les projets de voir le jour lorsqu'ils sont portés par de grandes foncières cotées, dont la surface financière leur permet de porter le projet pendant des années. En revanche, elle devient un frein pour des opérateurs de taille moyenne, ce qui finira par créer une situation de quasi-monopole. Au niveau des boutiques elles-mêmes, une simple demande d'aménagement s'accompagne de délais beaucoup trop longs à supporter pour les commerçants.
- ✓ *Intervention des ABF.* Si l'utilité des ABF n'est pas remise en cause, les modalités de leur intervention posent question. En effet, cette administration peut refuser les projets ou demander des modifications qui ne prennent aucunement en compte les contraintes (notamment financières) des pétitionnaires. Ce qui a donc pour conséquence d'entraîner des retards dans les projets ou leur abandon pur et simple.
- ✓ *Droits de préemption.* On ne peut plus aujourd'hui parler du droit de préemption mais **des droits de préemption**, tant ceux-ci se sont multipliés. Entre le droit de préemption des communes, l'information des salariés (loi Hamon) et le droit de préemption du bailleur, n'y a-t-il pas là un vrai frein à la liberté du commerce ?

Modification et suppression

Il faut l'admettre, certaines réglementations doivent être modifiées, voire pour certaines, purement supprimées.

- ✓ *Abandon de l'ICC.* La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de « modernisation de l'économie », a créé l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Pourtant, neuf ans plus tard, on constate encore une coexistence de ce nouvel indice et de l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Cette situation devient parfois ubuesque au moment du renouvellement, puisque seul l'indice ILC doit être retenu pour le calcul du loyer de renouvellement tandis que l'ICC peut encore être appliqué pour les indexations annuelles. Ne faudrait-il pas établir définitivement l'ILC comme seul indice de référence ?
- ✓ *Durée des baux.* La durée légale minimum des baux n'a plus de sens dans l'environnement commercial actuel. (voir étude du CPIC sur le sujet). Une durée de 6 ans serait, semble-t-il beaucoup plus adaptée au commerce d'aujourd'hui. Cette modification ne devrait pas impacter en revanche les baux dérogatoires, dont la durée de 3 ans est appréciée par les bailleurs et par les preneurs.
- ✓ *Affichage du DPE.* Il est difficile de comprendre la pertinence de la loi qui oblige toutes les grandes surfaces de plus de 500m² à afficher le DPE à l'intérieur du magasin et à le rendre consultable au public sous peine d'une sanction de 1500€. Quel intérêt cela présente-t-il réellement pour le consommateur ?
- ✓ *Utilité du DPE sur les coques brutes.* Le DPE doit être communiqué lors de la livraison des commerces. Pourtant, quelle pertinence a un DPE effectué sur une coque brute, sans vitrines, sans mobilier comme c'est le cas pour toutes les livraisons au sein d'un nouveau centre commercial ? Sur ce sujet, le législateur ne prend pas en compte la réalité du terrain.
- ✓ *Taxe foncière.* Il est plus que nécessaire et urgent de revoir l'assiette de la taxe foncière pour intégrer les nouveaux paradigmes du commerce d'aujourd'hui. Les entrepôts logistiques servant aux acteurs du e-commerce ne sont aujourd'hui pas assujettis aux mêmes taxes que les acteurs du commerce physique. Pourtant on ne peut nier l'importance de ce canal de distribution, qui ne cesse de croître et il serait inique de continuer à faire peser sur les réseaux de commerce physique toute la charge fiscale. (voir article du CPIC sur le sujet).

Application

On n'est jamais mieux servi que par soi-même dit-on... Alors l'administration pourrait commencer par appliquer les lois qu'elle a établies.

- ✓ *Nombre d'exemplaires papier à fournir dans la demande d'AEC auprès de la CDAC.* L'article R. 752-11 du décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial précise que « Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire la demande accompagnée du dossier est adressée au secrétariat de la commission départementale en deux exemplaires, dont un sur support dématérialisé. ». Pour les dossiers nécessitant un PC, l'article R-423-13-2 du code de l'urbanisme reprend les mêmes termes. Or, il n'est pas rare que certains secrétariats demandent un grand nombre d'exemplaires papier.

Il serait bon que chaque Préfecture s'assure de ne demander qu'un exemplaire papier et un sur support dématérialisé (clé usb, disque, transfert via plateforme) afin d'éviter la multiplication du nombre de dossiers papier qui, au-delà du coût

pour le pétitionnaire (reprographie / envoi) et l'administration (stockage / envoi aux membres de la commission), est contradictoire avec l'objectif de développement durable de diminuer les supports papier.

A propos du CPIC

Le **CPIC**, Club des Professionnels de l'Immobilier Commercial, a été créé dans le but de réfléchir pour rechercher des solutions concrètes à des problématiques techniques, juridiques, financières et économiques dans le secteur particulier de l'immobilier commercial.

Ce club accueille des professionnels du secteur, à savoir : des urbanistes, des architectes, des promoteurs, des agents commerciaux, des développeurs, des juristes, des conseils, des avocats, des gestionnaires, qui souhaitent partager leur expérience et travailler sur des propositions qui sont destinées à être diffusées.

Ce n'est pas un club parmi les clubs mais bien un organe indépendant de recherche prospective sur l'immobilier commercial.

Le CPIC a l'ambition d'être une zone d'échanges et s'ouvre aux associations et fédérations qui souhaitent participer à ses débats.

<http://www.club-cpic.com/>

<https://fr.linkedin.com/in/c-p-i-c-5ab90b95>

Contact Presse

Valérie Thomas : 06.31.15.57.10