

N° 548

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 6 juin 2018

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des affaires économiques (1) sur la proposition de loi portant **Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs,***

Par M. Jean-Pierre MOGA,

Sénateur

---

(1) *Cette commission est composée de :* Mme Sophie Primas, *présidente* ; Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Gremillet, Alain Chatillon, Martial Bourquin, Franck Montaugé, Mmes Anne-Catherine Loisier, Noëlle Rauscent, M. Alain Bertrand, Mme Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Decool, *vice-présidents* ; MM. François Calvet, Daniel Laurent, Mmes Catherine Procaccia, Viviane Artigalas, Valérie Létard, *secrétaires* ; MM. Serge Babary, Jean-Pierre Bansard, Mme Anne-Marie Bertrand, MM. Yves Bouloux, Henri Cabanel, Mmes Anne Chain-Larché, Marie-Christine Chauvin, Catherine Conconne, MM. Roland Courteau, Pierre Cuypers, Marc Daunis, Daniel Dubois, Laurent Duplomb, Alain Duran, Mmes Dominique Estrosi Sassone, Françoise Férat, M. Fabien Gay, Mmes Michelle Gréaume, Annie Guillemot, MM. Xavier Iacovelli, Jean-Marie Janssens, Joël Labbé, Pierre Louault, Michel Magras, Jean-François Mayet, Franck Menonville, Jean-Pierre Moga, Mme Patricia Morhet-Richaud, MM. Robert Navarro, Jackie Pierre, Michel Raison, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Denise Saint-Pé, MM. Dominique Théophile, Jean-Claude Tissot.

**Voir les numéros :**

**Sénat :** 460, 500, 526, 543 et 549 (2017-2018)



---

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	7
<b>I. UNE INITIATIVE EN FAVEUR DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURG QUI S'EST IMPOSÉE COMME UNE ÉVIDENCE ET A SUSCITÉ UN PUISSANT COURANT DE RALLIEMENT.</b> .....	8
A. UN ENJEU QUI DÉPASSE LES CLIVAGES ET LES APPROCHES SECTORIELLES .....	8
1. <i>Un enjeu de civilisation</i> .....	8
2. <i>La nécessité de rassembler et d'articuler les initiatives</i> .....	9
<b>II. LES RÉACTIONS GÉNÉRALES SUSCITÉES PAR LE CONTENU DU TEXTE.</b> .....	9
A. UNE « BOUFFÉE D'OXYGÈNE » : PERMETTRE AUX ÉLUS DE TERRAIN DE SORTIR DE L'ALTERNATIVE ENTRE L'INACTION ET L'ILLÉGALITÉ.....	10
B. LES PRIORITÉS ATTRACTIVITÉ INGENIERIE INNOVATION PROXIMITÉ .....	10
<b>III. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION</b> .....	11
A. ELARGIR LES MOTIFS, LE PÉRIMÈTRE ET LA SUPERFICIE D'INTERVENTION DES OPÉRATIONS DE SAUVEGARDE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS .....	11
B. INSISTER SUR LE BESOIN VITAL DE SOUTIEN EN INGÉNIERIE DANS LES TERRITOIRES QUI EN ONT LE PLUS BESOIN .....	12
C. REPEUPLER LES ÉTAGES D'HABITATION .....	12
D. MAINTENIR LES SERVICES PUBLICS .....	12
E. ALLÉGER LE POIDS DES NORMES .....	12
F. ADAPTER LES PROTECTIONS PATRIMONIALES .....	13
G. RÉAMÉNAGER LES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL EN REHAUSSANT LE POUVOIR DES ÉLUS DE TERRAIN .....	13
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	15
• CHAPITRE I <sup>ER</sup> <b>Définition des centres-villes et centres-bourgs pouvant bénéficier des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER »</b> .....	15
• <i>Article 1<sup>er</sup></i> <b>Définition des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs dites « OSER »</b> .....	15
• CHAPITRE II <b>Renforcer l'attractivité des centres pour les habitants</b> .....	20
• <i>Article 2</i> (article L. 325-1 du code de l'urbanisme) <b>Création de l'Agence nationale pour les centres-villes et centres-bourgs (ANCC) et extension du champ d'intervention de l'EPARECA dans les périmètres des conventions OSER</b> .....	20

• Article 3 (articles 278-0 bis A, 278 sexies A, 279-0 bis, et 199 novovicies du code général des impôts) <b>Allègement de la fiscalité sur les logements dans les périmètres des conventions OSER</b> .....	24
• Article 4 (article L. 145-61 [nouveau] du code de commerce, article L. 111-6-1-4 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article L. 2243-1 [nouveau] du code général des collectivités territoriales et article 233 du code général des impôts) <b>Mobilisation des logements dans les immeubles à rez-de-chaussée commercial</b> .....	25
• Article 5 (articles L. 1111-11 et L. 1511-8 [nouveaux] du code général des collectivités territoriales, article L. 1435-5-6 [nouveau] du code la santé publique et article 27-3 [nouveau] de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations) <b>Maintien des services publics dans les centres-villes</b> .....	30
• <b>CHAPITRE III Réduire le coût des normes en centre-ville</b> .....	32
• Article 6 <b>Expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations OSER</b> .....	32
• Article 7 (articles L. 621-31 et L. 632-2 du code du patrimoine) <b>Institution d'une procédure visant à simplifier la prise en compte des protections patrimoniales dans le périmètre des opérations OSER</b> .....	35
• <b>CHAPITRE IV Encourager la modernisation du commerce de détail</b> .....	39
• Article 8 (article L. 750-1-1 du code de commerce) <b>Transformation du FISAC en fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs (FRANCC)</b> .....	39
• Article 9 (section II du chapitre IV du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts) <b>Accompagnement de la modernisation des artisans et commerçants de détail - Crédit d'impôt formation au commerce numérique</b> .....	42
• Article 10 (article L. 145-61 [nouveau] du code de commerce) <b>Création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes</b> .....	42
• Article 11 (article L. 147-1 [nouveau] du code de commerce) <b>Institution d'un nouveau contrat liant un propriétaire à un exploitant commercial</b> .....	44
• Article 12 (article 238 quinquies, 787 B et 790 A du code général des impôts) <b>Renforcement de la transmission des entreprises artisanales et commerciales</b> .....	48
• <b>CHAPITRE V Rénover le système de régulation des implantations commerciales</b> .....	48
• Article 13 (article L. 751-2 du code de commerce) <b>Modifier la composition des CDAC pour mieux représenter le tissu économique</b> .....	49
• Article 13 bis (nouveau) (article L. 751-6 du code de commerce) <b>Modifier la composition de la CNAC pour mieux représenter les élus locaux</b> .....	53
• Article 14 (articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce) <b>Abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale</b> .....	54
• Article 15 (article L. 752-6 du code de commerce) <b>Rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires</b> .....	56
• Article 16 (article L. 752-23 du code de commerce) <b>Garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des personnels municipaux habilités de les constater</b> .....	59
• Article 17 (article L. 752-1 du code de commerce) <b>Renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé</b> .....	61
• Article 18 (articles L. 752-17 et L. 752-19 du code de commerce) <b>Renforcer la portée des décisions des CDAC</b> .....	63
• Article 19 (article L. 752-14 du code de commerce) <b>Prévoir un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique</b> .....	64

---

• <i>Article 20</i> (article L. 752-2 du code de commerce) <b>Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville pour certains types de commerces</b> .....	66
• <i>Article 21</i> <b>Instituer des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté</b> .....	68
• <b>CHAPITRE VI Mieux intégrer l'aménagement commercial aux projets territoriaux</b> .....	70
• <i>Article 22</i> (article L. 141-17 du code de l'urbanisme) <b>Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial obligatoire et prescriptif dans les schémas de cohérence territoriale</b> .....	70
• <i>Article 22 bis (nouveau)</i> (article L. 151-6 du code de l'urbanisme) <b>Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial obligatoire et prescriptif dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux</b> .....	72
• <i>Article 23</i> (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Intégrer dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat la prise en compte de la situation des centres-villes</b> .....	73
• <i>Article 24</i> (articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme) <b>Mobiliser les établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État pour redynamiser les centres-villes</b> .....	75
• <i>Article 25</i> (article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation) <b>Inscrire l'aide à la démolition et aux acquisitions-améliorations en centres-villes et centres-bourgs dans les missions du fonds national des aides à la pierre (FNAP)</b> .....	76
• <i>Article 26</i> (section VII du chapitre I <sup>er</sup> du titre I <sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts) <b>Institution d'une contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres</b> .....	77
• <i>Article 27</i> (section VII du chapitre I <sup>er</sup> du titre I <sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts) <b>Création d'une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique au profit des territoires signataires d'une convention « OSER »</b> .....	78
• <i>Article 28</i> (article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés) <b>Exonération et modulation de la taxe sur les surfaces commerciales dans les territoires signataires d'une convention « OSER »</b> .....	78
• <i>Article 29</i> (article L. 225-102-1 du code de commerce) <b>Renforcer les SIIC face aux risques spéculatifs et les encourager à investir dans les centres-villes</b> .....	79
• <i>Article 30</i> (première sous-section de la section II du chapitre I <sup>er</sup> du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts) <b>Création de zones de revitalisation urbaine dans les périmètres des conventions OSER</b> .....	79
• <i>Article 31</i> <b>Gage</b> .....	80
<b>EXAMEN EN COMMISSION</b> .....	81
<b>LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES</b> .....	121
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	125



---

## EXPOSÉ GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Votre commission des affaires économiques a été saisie de la proposition de loi n°460 (2017-2018) portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, présentée par MM. Rémy Pointereau, Martial Bourquin ainsi que plus de 230 autres signataires, ce qui constitue un chiffre record.

Les 31 articles de cette proposition de loi se répartissent en trois ensembles : un important bloc fiscal qui a été examiné par la commission des Finances sur la base d'une délégation au fond de neuf articles (3, 9, 12, 26, 27, 28, 29, 30 et 31), un volet normatif et institutionnel de seize articles relevant de la seule compétence de votre commission des affaires économiques et six articles « mixtes » sur lesquels la commission des finances (pour les articles 2, 4, 8, 10 et 25) et de la culture (article 7 relatif aux protections patrimoniales) émettent un avis.

Votre rapporteur qui a entendu une cinquantaine d'intervenants au cours de ses auditions sur les dispositions de ce texte mesure toute l'importance de cette initiative du Sénat : dans ces temps à la fois troublés et traversés d'une vague d'optimisme, il s'agit de lancer un signal très fort à une France qui se sent oubliée.

Sur la base des préconisations de son rapporteur, le texte élaboré par votre commission prévoit, au plan des principes, d'introduire dans notre droit un socle législatif pour rassembler toutes les initiatives tendant à redynamiser les centres-villes et centres-bourgs. L'évolution la plus récente de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union Européenne invite en effet à affirmer l'obligation, pour notre pays, de préserver la vitalité des centres-villes, ce qui justifie, dans un périmètre restreint et parfaitement ciblé, un régime dérogatoire.

En ce qui concerne les modalités de cette revitalisation, votre commission, s'est efforcée d'étendre, de compléter et de préciser la mécanique des opérations de sauvegarde tout en approuvant la création de nouveaux outils juridiques de nature à faciliter l'innovation commerciale ainsi que tous les autres dimensions des « centres-villes et centres-bourgs intelligents » de demain.

## **I. UNE INITIATIVE EN FAVEUR DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURG QUI S'EST IMPOSÉE COMME UNE ÉVIDENCE ET A SUSCITÉ UN PUISSANT COURANT DE RALLIEMENT.**

En juillet 2017, nos deux délégations sénatoriales aux collectivités territoriales et aux entreprises ont décidé d'élaborer un programme national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

Au départ, ce combat était très loin d'être gagné car notre pays vivait encore sur sa tendance lourde à surestimer et – une fois de plus – à surtransposer la contrainte européenne de liberté d'installation, qui dérive de la liberté d'entreprendre. Le résultat, avec cette barrière à la fois juridique et mentale, se traduit aujourd'hui sur le terrain par une France, quasiment « championne du monde » de la facilité de créer des grandes surfaces, surtout en périphérie. Dans le sillage de cette évolution, ou parallèlement, notre pays a trop souvent cédé à une culture du déménagement des services publics, des installations de santé – pour ne citer que ces exemples - en dehors des centres-villes.

Et pourtant, au final, le travail sénatorial intense, transversal et intercommission a débouché sur un succès inédit : une « boîte à outil » de 31 articles qui a anticipé le tournant de la jurisprudence européenne du 30 janvier 2018 (arrêt dit « Visser ») et établi un record avec plus de 230 signataires. Immédiatement après sa publication, bon nombre de députés ont présenté, dans la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit ELAN, des amendements calqués sur cette initiative.

### **A. UN ENJEU QUI DÉPASSE LES CLIVAGES ET LES APPROCHES SECTORIELLES**

#### **1. Un enjeu de civilisation**

La puissance de rassemblement suscitée par la présente proposition de loi s'explique d'abord par l'importance et le nombre des sujets traités avec, en particulier, le logement, l'animation commerciale, l'équilibre de nos territoires, le poids des contraintes sur les élus de terrain et les distorsions fiscales. Au-delà de ces analyses sectorielles et des intérêts qui s'affrontent, les deux principaux auteurs de cette initiative, Rémy Pointereau et Martial Bourquin, nous ont rallié à l'idée que les centres-villes et centres-bourgs représentent encore plus que la somme des composantes qui viennent d'être d'énumérées : c'est un « enjeu de civilisation ».

La meilleure mesure de cet enjeu, ce sont les effets dévastateurs du sentiment d'abandon et de la perte de lien qui résultent de la dévitalisation de nos centres-villes. Économiquement et socialement, le chiffrage précis de ces dégâts est très difficile à estimer – cela nous renvoie au vieux problème

---

de l'évaluation du « Bonheur National Brut ». En revanche, les indicateurs électoraux envoient des signaux très clairs : la montée des extrêmes est très bien corrélée avec les « rideaux baissés » et les « volets clos » qui s'accompagnent d'une montée de l'insécurité ainsi que du découragement.

## **2. La nécessité de rassembler et d'articuler les initiatives**

Confrontés à un tel défi, il faut rassembler toutes les bonnes volontés et affirmer la volonté d'articuler les initiatives parlementaires et gouvernementales.

- Il convient ici de rappeler que le Gouvernement a présenté en décembre 2017 un programme intitulé « Action Cœur de Ville ». Piloté par le ministre de la Cohésion des territoires, il concerne 222 villes ou binômes de villes sélectionnés le 26 mars 2018, sur proposition du ministre, par un comité national de pilotage. 5 milliards d'euros sur cinq ans seront mobilisés pour les études, l'ingénierie et la mise en œuvre des projets. Les partenaires associés à cette initiative sont la Caisse des Dépôts (CDC), Action logement, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Ce plan est assorti d'un support juridique qui figure à l'article 54 du projet de loi dit ELAN : un contrat unique et global pour porter chaque Opération de Requalification des Territoires (ORT). Je précise qu'il s'agit techniquement de rebaptiser le régime des opérations de requalification de quartier ancien dégradé (ORQAD) créé par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté et d'en faire un instrument encore plus transversal.

- Bien au-delà du champ couvert par le plan gouvernemental, l'initiative sénatoriale vise à proposer des dispositifs pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs : pour ces cibles de taille plus petite, il faut une approche particulière. Certes le Gouvernement pourra faire observer que rien n'empêche d'autres villes que les 222 sélectionnées de signer une convention ORT, mais l'intérêt sera très limité puisqu'elles seront en dehors du programme financier de 5 milliards d'euros.

- Le constat et les objectifs de ces deux démarches sont donc consensuels et complémentaires et il faut les rassembler sous une bannière commune.

## **II. LES RÉACTIONS GÉNÉRALES SUSCITÉES PAR LE CONTENU DU TEXTE.**

Votre rapporteur a entendu, au cours des auditions, une cinquantaine d'intervenants qui ont exprimé un enthousiasme quasi unanime, surtout à l'égard du volet non-fiscal de la proposition de loi soumis à l'examen de la commission des Affaires économiques.

***A. UNE « BOUFFÉE D'OXYGÈNE » : PERMETTRE AUX ÉLUS DE TERRAIN DE SORTIR DE L'ALTERNATIVE ENTRE L'INACTION ET L'ILLÉGALITÉ***

Pour la plupart des représentants des collectivités territoriales, et tout particulièrement les maires ruraux, cette proposition de loi est une véritable « bouffée d'oxygène ». En effet, les maires des petites communes se sentent aujourd'hui pris en étau entre « l'inertie et l'illégalité » au moment où il leur faut prendre en compte les transformations profondes des attentes et des modes de vie de nos concitoyens. Cela s'explique bien entendu par l'accumulation des normes et des procédures mais aussi par la tendance de certaines administrations ou de certains agents à les appliquer de façon maximaliste ou tatillonne. Au total, la vélocité de l'action publique locale semble avoir beaucoup diminué par rapport aux années 1990 où on pouvait agir plus simplement et plus vite : c'est un paramètre clef et un facteur de découragement pour les élus. L'initiative sénatoriale suscite donc un très grand espoir. Elle séduit par sa transversalité mais les maires ruraux craignent que l'audace et le volontarisme de ce texte se heurte à des craintes et des oppositions.

Le bilan global des auditions est plutôt rassurant : il s'en dégage un consensus beaucoup plus large que prévu sur le volet non fiscal. C'est le signe que notre pays souhaite à présent inverser la montée de la complexité et de la paralysie. Bien entendu, il convient de mettre à part la question des nouveaux prélèvements : quelques dispositions sont vivement critiquées – comme la taxe sur les livraisons du e-commerce. Sur ce point, il convient de signaler que le Gouvernement souhaite attendre, pour statuer, les conclusions du rapport commandé à l'Inspection générale des finances et souhaite reporter le débat à l'examen du projet de loi de finances sur la fiscalisation du commerce électronique ainsi que le rééquilibrage entre les différentes formes de distribution.

***B. LES PRIORITÉS ATTRACTIVITÉ INGENIERIE INNOVATION PROXIMITÉ***

Pour la mise en œuvre concrète de ce programme sénatorial de revitalisation des centres-villes, votre rapporteur retient des auditions plusieurs idées directrices sur la hiérarchie des priorités ainsi que les principaux défis à relever.

Comme le confirment les meilleurs praticiens, l'essentiel – peut-être plus encore que les financements - est d'abord de mettre la compétence et l'ingénierie à la disposition des territoires qui en ont le plus besoin.

La question foncière est également vitale et on constate, dans ce domaine, de très grandes inégalités entre les territoires. Ceux qui sont dépourvus d'établissements publics fonciers (EPF) risquent d'être renvoyés à eux-mêmes et c'est pourquoi l'article 24 de la proposition de loi mobilise

---

statutairement les établissements locaux et de l'État sur la question des centres-villes.

La revitalisation dépendra aussi et surtout de la capacité à mobiliser des opérateurs privés dans le secteur du logement et du tertiaire : les dispositions relatives à l'attractivité fiscale et à la simplification des normes prennent ici tout leur sens.

Pour donner aux petits centres-villes un avantage comparatif par rapport aux métropoles où la croissance se diffuse beaucoup plus facilement, il faudrait accorder aux territoires en difficulté une priorité pour des innovations majeures : par exemple, y déployer la 5 G en premier.

Enfin, la présence des maisons de santé ou des hôpitaux en cœur de ville sont des éléments fondamentaux de choix résidentiel pour les familles avec des jeunes enfants ou les personnes âgées.

### III. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

#### *A. ELARGIR LES MOTIFS, LE PÉRIMÈTRE ET LA SUPERFICIE D'INTERVENTION DES OPÉRATIONS DE SAUVEGARDE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS*

L'article 1<sup>er</sup> vise à créer une faculté de recours à des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER » de certains centres-villes et centres-bourgs. Cet article fournit également des critères de délimitation du périmètre de ces interventions. C'est la pierre angulaire de cette proposition puisque qu'il détermine l'application de plusieurs régimes dérogatoires et de mesures exceptionnelles.

A l'initiative de son rapporteur, votre commission a adopté plusieurs amendements pour étendre, compléter et préciser ce dispositif, sur la base de trois idées.

Tout d'abord, il lui a semblé très utile de donner un socle commun à l'ensemble des 31 articles de ce texte et à toutes les initiatives qui poursuivent un objectif similaire en mentionnant, comme condition essentielle de la revitalisation, la nécessité d'un effort particulier en matière de sécurité publique.

Ensuite, elle a décidé de mieux prendre en compte, dans les critères d'identification des centres-villes et centres-bourgs pouvant bénéficier d'une opération de sauvegarde, l'artisanat, l'animation culturelle et l'attractivité touristique.

Enfin, elle a étendu le périmètre des opérations de sauvegarde pour les villes de moins de 10 000 habitants tout en conservant, pour les autres, le plafond prévu à l'article 1<sup>er</sup> : « 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée ».

### ***B. INSISTER SUR LE BESOIN VITAL DE SOUTIEN EN INGÉNIERIE DANS LES TERRITOIRES QUI EN ONT LE PLUS BESOIN***

L'article 2 propose à cet égard deux mesures approuvées par votre commission :

- la première est de créer une Agence nationale des centres-villes et centres-bourgs qui préfigure un département dédié aux centres-villes dans la future agence nationale de cohésion des territoires ;

- la seconde consiste à étendre aux centres-villes faisant l'objet d'une convention « OSER », le champ d'intervention de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), pour l'instant limité aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### ***C. REPEUPLER LES ÉTAGES D'HABITATION***

Votre commission a approuvé l'article 4 de la proposition de loi qui s'inspire d'expériences réussies dans certaines villes pour repeupler et vivifier le centre-ville. Il s'agit d'abord de mettre fin aux « baux commerciaux tout immeuble » qui ont eu pour effet de vider les étages de leurs locataires. Cette mesure se double de l'interdiction de condamner les issues aux étages, avec, à titre de sanction, la constatation automatique de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.

Par ailleurs, votre commission a souhaité procéder à un ajustement de l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants aux périmètres de sauvegarde, prévue par l'article 4, de façon à respecter un certain « fair-play » fiscal.

### ***D. MAINTENIR LES SERVICES PUBLICS***

L'article 5 vise à favoriser le maintien des services publics en centre-ville avec un droit d'information des élus et une procédure pour que ceux-ci puissent exprimer leur opposition.

### ***E. ALLÉGER LE POIDS DES NORMES***

L'article 6 propose une expérimentation visant à alléger le poids des normes dans les centres-villes et centres-bourgs intégrés à un périmètre OSER. C'est un article fondamental et parfaitement consensuel.

---

## ***F. ADAPTER LES PROTECTIONS PATRIMONIALES***

L'article 7 qui concerne les protections patrimoniales et le rôle de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) a suscité un légitime débat que votre commission a résolu par une nouvelle rédaction consensuelle proposée par le rapporteur de la commission de la Culture.

Celle-ci retient trois des quatre principales idées contenues dans la proposition de loi initiale : l'harmonisation des décisions des ABF, la prise en compte, par les ABF, des contraintes financières qui s'imposent aux centres-villes en difficulté et surtout l'insertion précoce de leur action dans la délimitation du périmètre des opérations de revitalisation.

Votre commission a, en revanche, écarté, dans l'hypothèse où l'ABF n'a pas formulé ses prescriptions en amont, le mécanisme permettant de surmonter les blocages, avec une possibilité de recours à un avis simple.

Une telle solution préserve l'équilibre de la législation en vigueur à laquelle notre commission de la Culture est très attachée. De plus, la préservation des normes patrimoniales ouvrent la voie au redéploiement de l'avantage fiscal « Malraux » sur les territoires qui disposent de moyens beaucoup plus faibles que les métropoles.

## ***G. RÉAMÉNAGER LES RÈGLES D'URBANISME COMMERCIAL EN REHAUSSANT LE POUVOIR DES ÉLUS DE TERRAIN***

La proposition de loi comporte un important volet « urbanisme commercial », visant à corriger certains effets pervers de la législation ou des pratiques des instances chargées de délivrer les autorisations d'exploitation commerciale.

Votre commission a apporté un certain nombre de correctifs à la proposition de loi initiale en accordant une attention particulière au rééquilibrage des pouvoirs dans les instances de décision, pour mieux prendre en compte les réalités économiques territoriales.



---

## EXAMEN DES ARTICLES

### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

#### **Définition des centres-villes et centres-bourgs pouvant bénéficier des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER »**

##### *Article 1<sup>er</sup>*

#### **Définition des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs dites « OSER »**

**Objet : cet article propose d'instituer, dans le périmètre de centres-villes et de centres-bourgs répondant à certains critères, la possibilité de mener des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER ».**

##### **I. Le droit en vigueur**

Au niveau législatif, il ne cite le mot « centre-ville » que dans deux articles L.141-17 et L.141-16 du titre IV du code de l'urbanisme consacré au Schéma de cohérence territoriale (SCOT). L'expression figure néanmoins dans 33 décrets relevant de diverses rubriques comme la permanence des soins ou la déclaration d'utilité publique. Le « centre-bourg » n'apparaît que dans un seul décret sur les réseaux de radiocommunications mobiles.

Par ailleurs, afin de préserver les activités commerciales et artisanales de proximité, l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme permet aux communes, par délibération motivée du conseil municipal, de délimiter un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumises à un droit de préemption.

Rappelons que ce **droit de préemption commercial** ouvert aux communes est une innovation introduite par la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME. Il s'ajoute au traditionnel droit de préemption urbain, permettant à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens immobiliers. Par la suite, la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME) a étendu la préemption commerciale aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une

surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>. Enfin, la loi de simplification du droit n° 2012-387 du 22 mars 2012 a porté d'un à deux ans le délai ouvert à la commune pour rétrocéder le bien préempté à un commerçant ou artisan et a ouvert la possibilité pour la commune de mettre le fonds en location-gérance durant ce délai.

Dans les faits, l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI) avait constaté en 2011 que la procédure de préemption commerciale était assez peu utilisée par les communes : 422 d'entre elles avaient défini un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, 81 biens avaient été préemptés avec six cas de rétrocession observés. Ces chiffres illustrent la difficulté à mettre en œuvre cette procédure qui fait souvent davantage œuvre de dissuasion. Au-delà de la question de l'information exploitable par les services municipaux, se pose celle des moyens pour mettre en œuvre la préemption en raison du coût du foncier en centre-ville ainsi que la difficulté à trouver rapidement un repreneur afin de conserver la valeur du commerce.

L'objectif de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs s'exprime néanmoins à travers plusieurs dispositifs : quatre d'entre-eux, en dehors du FISAC (c.f. infra le commentaire de l'article 8 de la présente proposition de loi), peuvent être rapidement cités.

- Le **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD) créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, vise à réaménager des quartiers anciens dégradés en favorisant la mixité sociale et l'activité économique. Ce programme est arrivé à son terme et se prolonge depuis 2017 à travers le nouveau dispositif des **Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés** (ORQAD), créées par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article L. 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il convient de préciser que l'article 54 du projet de loi ELAN, conçu comme le support juridique du programme Action cœur de ville, a pour but de rebaptiser ces ORQAD en **Opération de Requalification des Territoires** (ORT) pour donner plus de transversalité à ces dispositifs.

- Le **programme « Centre-Ville de demain » lancé par la Caisse des Dépôts en 2016** vise à réduire les écarts de développement territorial entre les villes moyennes de 20.000 à 100.000 habitants présentant des indices de fragilité et les grandes métropoles. Une convention permet d'accompagner la ville dans son projet de revitalisation et de la soutenir par de l'ingénierie, des prêts et des investissements directs.

- Le **fonds de soutien à l'investissement local**, créé par l'article 159 de la loi de finances pour 2016, puis reconduit en 2017 et 2018, s'adresse aux communes de moins de 50.000 habitants ou à leur établissement public de coopération intercommunale. Les subventions sont attribuées à la réalisation

d'investissement favorisant l'attractivité des territoires ruraux et l'activité des bourgs-centres.

- Le **dispositif « Centre-bourg »** qui cible les communes rurales de moins de 10.000 habitants a été lancé en juin 2014 par une initiative conjointe des ministère en charge du Logement, de la Décentralisation et des Outre-Mer. Les subventions sont attribuées pour soutenir des projets transversaux et le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) assure le pilotage interministériel du programme.

## II. La proposition de loi initiale

Le **paragraphe I** de cet article prévoit la possibilité d'engager des **opérations de sauvegarde économique et de redynamisation (OSER)** dans des centres-villes et centres-bourg en déclin.

Il semble, dans un premier temps, limiter cette intervention aux centres-villes et centres-bourgs affectés par une **vacance commerciale, une décroissance démographique ou une dégradation de l'habitat**.

Cependant, la seconde phrase de ce paragraphe I limite la portée contraignante de ces **trois critères alternatifs** puisqu'il prévoit également une **intervention préventive**. Les auteurs de la proposition de loi font observer qu'il ne doit pas être nécessaire d'attendre les difficultés pour agir. En effet, les actions de restructuration urbaine et commerciale prennent plusieurs années à être réalisées et à produire des effets.

Le **paragraphe II** apporte **quatre précisions sur la procédure applicable** :

- la durée de l'opération de sauvegarde est plafonnée à **cinq années renouvelables deux fois** ;

- par souci de clarté procédurale, l'autorité locale se prononce par **une seule et même délibération** motivée à la fois sur la décision d'engager l'opération de sauvegarde, la délimitation de son périmètre et sa durée ;

- une analyse de la situation du logement, du commerce et de l'artisanat dans le périmètre projeté sert de base à la décision ;

- enfin, la décision fait l'objet d'un avis public du préfet.

Le **paragraphe III** vise à identifier les aires éligibles à ce dispositif : deux critères doivent être satisfaits parmi les trois suivants :

- une forte densité commerciale exprimée par un indicateur pertinent intégré à la base de données mentionnée à l'article L. 751-9 du code de commerce ;

- la présence d'un ou plusieurs monuments ouverts au public remarquables ;

- et une forte densité d'un habitat ancien antérieur au XXème siècle.

Ce paragraphe III fixe également un plafond au périmètre de l'opération de sauvegarde : **une surface inférieure à 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée.**

Le **paragraphe IV** impose pour chaque opération « OSER » une **convention** signée par le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune et le représentant de l'État dans le département. Il s'agit de coordonner l'action des autorités locales, de l'État et des différents partenaires publics et privés de l'opération.

Par mesure de simplification, le **paragraphe V** dispose que le périmètre de l'opération de sauvegarde ainsi défini est considéré comme un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat** de proximité au sens de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, ce qui ouvre droit à l'utilisation du droit de préemption commercial.

Enfin, le **paragraphe VI** arrête des modalités d'évaluation régulière de l'opération.

### III. La position de votre commission

L'article 1<sup>er</sup> vise à créer une faculté de recours à des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER » ouverts à tous les centres-villes et centres-bourgs en difficulté. Il définit également des critères de délimitation du périmètre de ces interventions.

Cet article est la pierre angulaire de la proposition de loi puisque qu'il détermine l'application de plusieurs régimes dérogatoires et de mesures exceptionnelles.

Approuvant la démarche proposée par son rapporteur, la commission a adopté plusieurs amendements destinés à élargir, compléter et préciser le dispositif prévu par la proposition initiale.

➤ Tout d'abord, la commission a d'abord adopté l'amendement COM-8 de son rapporteur qui vise à introduire, au début de l'article 1<sup>er</sup>, une **obligation nationale de préservation de la vitalité des centres-villes et centres-bourgs** ; cette obligation justifie des mesures dérogatoires ciblées sur ces territoires en difficulté et appelle un effort particulier pour y garantir la sécurité publique.

Cette adjonction répond à quatre objectifs :

- donner un socle commun à l'ensemble des 31 articles de la proposition ainsi qu'à toutes les initiatives poursuivant un objectif similaire ;
- traduire dans la législation française les récentes avancées du droit européen ; la protection des centres-villes a, en effet, été consacrée comme un motif « impérieux d'intérêt général » pouvant justifier des dérogations aux

---

principes essentiels énoncés par les traités, comme la liberté d'installation, qui dérive de la liberté d'entreprendre ;

- guider l'action publique et privée pour qu'elle prenne en compte, dans tous les domaines, la nécessité de préserver et revivifier la version française du modèle de la ville européenne : en particulier, l'administration et le juge pourront se saisir de cet outil législatif pour lever certaines entraves aux initiatives locales et trancher les conflits.

- et enfin souligner que la revitalisation de nos centres-villes et centres-bourgs implique un effort particulier de maintien de la sécurité publique.

➤ Ensuite, l'article 1<sup>er</sup> définit trois critères justifiant une opération de sauvegarde en centre-ville : la vacance commerciale, une décroissance démographique ou une dégradation de l'habitat. À l'initiative de son rapporteur, votre commission a adopté l'amendement COM-9 qui vise à élargir ce champ d'intervention pour **prendre également en compte la vacance artisanale et le déclin de l'attractivité touristique ou des animations culturelles.**

Par coordination, la commission a adopté l'amendement COM-12 de son rapporteur pour donner toute sa place, dans le suivi des opérations de sauvegarde, à l'évolution du secteur artisanal, des animations culturelles et de l'attractivité touristique.

➤ Dans le même sens, votre commission a adopté l'amendement COM-10 pour **inclure l'artisanat commercial** - c'est-à-dire les boulangeries, charcuteries et pâtisseries - **et l'artisanat de service** - salon de coiffure et blanchisserie - **dans la définition du périmètre des opérations de sauvegarde.**

Cela est d'autant plus nécessaire que les commerces « de bouche » sont souvent les principaux piliers de l'animation commerciale des petits centres-villes. Ce secteur est, en moyenne, plus résistant économiquement que les autres et recèle, dans certains cas, d'importants gisements d'innovation et de développement. En témoignent, par exemple, selon les témoignages recueillis par votre rapporteur, le cas de certains commerces ayant pu aménager avec succès un emplacement convivial permettant au client de consommer des produits sur place. Un tel élargissement peut également apporter une réponse aux inquiétudes, exprimées pendant les auditions, sur le caractère trop discriminant du critère de densité commerciale fixé par la proposition de loi initiale pour délimiter le périmètre de sauvegarde.

Il convient de préciser que, conformément à l'article L. 751-9 du code de commerce opportunément visé par l'article 1<sup>er</sup> de la proposition de loi, l'Insee fournit des données qui alimentent un fichier recensant l'ensemble des établissements « dont l'activité principale exercée relève du commerce de détail » en précisant leur surface de vente. Cette base de données « ICODE »

ne couvre cependant pas l'artisanat commercial et de service : les informations relatives à ce secteur semblent bien collectées par l'INSEE mais ne peuvent pas, faute de moyens suffisants, faire l'objet de traitement. Les chambres consulaires disposent également de ces indications très utiles au pilotage et au cadrage des opérations de sauvegarde.

➤ Votre commission a également adopté l'amendement COM-11 de son rapporteur qui propose d'étendre le périmètre de l'opération de sauvegarde des centres-villes et centres-bourgs pour les petites communes de moins de 10 000 habitants. En effet, l'application du pourcentage de 4% de la "surface urbanisée" risque, pour les très petites communes, de ne pas ménager un espace de revitalisation suffisamment large. L'amendement prévoit donc, en dessous de 10 000 habitants, un pourcentage majoré pour chaque tranche de 1000 habitants en moins.

Enfin, la commission a approuvé l'amendement COM-3 présenté par Mme Françoise Férat et M. Pierre Louault qui visent à mentionner expressément les **départements** dans les catégories de signataires potentiels des conventions de sauvegarde et de revitalisation.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## CHAPITRE II

### **Renforcer l'attractivité des centres pour les habitants**

#### *Article 2*

(article L. 325-1 du code de l'urbanisme)

#### **Création de l'Agence nationale pour les centres-villes et centres-bourgs (ANCC) et extension du champ d'intervention de l'EPARECA dans les périmètres des conventions OSER**

**Objet : cet article propose de créer une agence dédiée aux centres-villes et centres-bourgs et d'étendre la compétence de l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) aux périmètres des opérations de sauvegarde.**

## I. Le droit en vigueur

La mobilisation de l'ingénierie nécessaire à la revitalisation des centres-villes nécessite le recours à des opérateurs comme les sociétés d'économie mixte (SEM), les sociétés publiques locales (SPL), les établissements publics d'aménagement (EPA), les établissements publics fonciers locaux ou de l'Etat (EPFL et EPF) ainsi que des opérateurs privés.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), peut apporter des aides à la réhabilitation des logements et immeubles privés sur tout le territoire et par conséquent dans tous les centres-villes. En revanche, l'Agence nationale à la rénovation urbaine (ANRU) et l'Établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) centrent leurs interventions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou sur les quartiers anciens dégradés.

➤ **L'ANRU** - L'article 10 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé l'« Agence nationale pour la rénovation urbaine » (ANRU) avec un statut d'établissement public national à caractère industriel et commercial. Il définit ses missions et précise les destinataires de ses concours financiers.

Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations d'aménagement urbain, à la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux, à l'acquisition ou la reconversion de logements existants, à la création, la réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, **à la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale**, à l'ingénierie, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, au relogement et à la concertation, ou à tout investissement concourant à la rénovation urbaine de tous les **quartiers classés en zone urbaine sensible**.

➤ **L'EPARECA** - L'Établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) a été créé par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Sa principale mission est de faciliter les opérations de remembrement des espaces commerciaux et artisanaux implantés dans les quartiers urbains en difficulté. Le législateur avait en effet constaté que ces pôles, fortement concurrencés par les zones commerciales situées en périphérie des villes, présentaient plusieurs handicaps : une organisation foncière souvent complexe, un aménagement spatial inadapté aux usages et posant des problèmes de sécurité, une offre commerciale affaiblie ou obsolète et, enfin, un bâti dégradé ou à rénover. Les projets de restructuration et de redynamisation commerciale se heurtent souvent à une propriété morcelée des immeubles et des fonds de commerce.

Pour pallier ces difficultés, l'EPARECA a la faculté légale d'y réaliser des opérations de création, d'extension, de transformation ou de

reconversion de surfaces commerciales et artisanales. Pour ce faire, il dispose de prérogatives comme l'acquisition de fonds, la cession des immeubles et fonds acquis ainsi que la concession de la gestion des fonds à des locataires-gérants. La géographie d'intervention de l'EPARECA, limitée aux seules ZUS à l'origine, a depuis été étendue à l'ensemble des quartiers prioritaires des contrats de ville 2000-2006, qu'ils soient ou non classés en ZUS et s'est traduite par une forte croissance des demandes formulées par les collectivités relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

### **L'EPARECA est un des organismes en charge de l'aménagement.**

Le Livre III du code de l'urbanisme consacré à l'aménagement foncier institue une dizaine de catégories d'organismes d'exécution des opérations d'aménagement :

- Établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État
  - Établissements publics fonciers de l'État (Articles L321-1 à L321-13)
  - Établissements publics d'aménagement (Articles L321-14 à L321-28)
  - Établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État Grand Paris Aménagement (Articles L321-29 à L321-36)
  - Dispositions particulières aux établissements publics de l'État en Guyane et à Mayotte (Articles L321-36-1 à L321-36-7)
  - Établissement public d'aménagement de Paris-Saclay (Articles L321-37 à L321-40)
  - Dispositions particulières à la mutualisation des moyens entre établissements publics (Article L321-41)
- Associations foncières urbaines (art. L322-1 à L322-16)
- Établissements publics fonciers locaux (art. L324-1 à L324-9)
- Établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (art. L.325-1 à L325-4)
- Établissements publics locaux d'aménagement (art. L326-1 à L326-7)
- Sociétés publiques locales d'aménagement et sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national
- Établissement public Paris La Défense (art.L328-1 à L328-17)
- Société d'économie mixte d'aménagement à opération unique (art.L32-10-1)

## **II. La proposition de loi initiale**

L'article 2 comporte deux volets.

**Son paragraphe I** prévoit la **création de l'Agence nationale pour les centres-villes et centres-bourgs** avec le statut d'établissement public national à caractère industriel et commercial.

Il lui assigne la mission de contribuer à la réalisation des opérations de sauvegarde en accordant des **concours financiers** aux collectivités, et organismes qui y conduisent des actions.

---

L'agence serait financée notamment par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres ainsi que par la taxe sur les livraisons liées au commerce électronique.

S'agissant de la **gouvernance** de la nouvelle agence, le paragraphe I prévoit un conseil d'administration majoritairement composé de représentants des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre parmi lesquels est désigné son président.

Le **paragraphe II** de cet article vise à compléter l'article L.325-1 du code de l'urbanisme, relatif aux missions de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), pour prévoir expressément son intervention dans le périmètre des opérations de sauvegarde et de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs.

### III. La position de votre commission

L'article 2 propose deux mesures. La première est de créer une Agence nationale des centres-villes et centres-bourgs. Certains intervenants ont critiqué l'« agencification » de l'État et la multiplication des organismes plutôt que de recourir à l'existant. Cependant, sur le principe, le besoin d'ingénierie des petites communes est unanimement reconnu. Ne subsiste donc que la question des modalités et, sur ce point, la solution la plus logique serait de créer un département dédié aux centres-villes dans la future agence nationale de cohésion des territoires : comme celle-ci n'en est qu'au stade de la préfiguration, votre commission a estimé que cet article 2 propose une solution d'attente parfaitement cohérente.

Cet article étend par ailleurs aux centres-villes faisant l'objet d'une convention « OSER » le champ d'intervention de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), pour l'instant limité aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. C'est une mesure de bon sens : a priori, la principale objection pourrait venir de Bercy car cette extension appelle un renforcement des effectifs et des moyens de l'EPARECA qui est une petite structure : 60 millions d'euros seraient, par exemple, nécessaires pour prendre en charge 30 centres-villes supplémentaires, pour vous donner un ordre de grandeur.

M. Arnaud Bazin, a présenté, au nom de la commission des finances, un amendement COM-25 visant à supprimer l'intervention de l'EPARECA en précisant qu'elle pourrait représenter un coût de 336 millions d'euros sur dix ans pour 320 périmètres OSER et même atteindre 6,5 milliards d'euros au total. Une telle évolution correspondrait alors à un changement d'échelle pour un établissement doté en 2017 d'un budget de 28 millions d'euros.

Votre rapporteur a cependant rappelé que la réussite de la revitalisation des centres-villes repose fondamentalement sur l'apport

d'ingénierie aux communes et aux territoires qui en ont le plus besoin. De plus, il a fait observer que le rapport de l'Inspection des Finances ainsi que les députés plaident pour l'intervention des EPARECA en centre-ville au-delà de leur compétence actuelle ciblée sur les quartiers prioritaires. Dans l'attente de la future Agence nationale de la cohésion des territoires, il a donc suggéré de repousser cet amendement pour en revenir une initiative volontariste : la commission a suivi ce raisonnement.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 3*

(articles 278-0 bis A, 278 sexies A, 279-0 bis, et 199 novovicies du code général des impôts)

**Allègement de la fiscalité sur les logements dans les périmètres des conventions OSER**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement de suppression de l'article.

**Votre commission a supprimé cet article.**

---

#### Article 4

(article L. 145-61 [nouveau] du code de commerce, article L. 111-6-1-4 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, article L. 2243-1 [nouveau] du code général des collectivités territoriales et article 233 du code général des impôts)

### **Mobilisation des logements dans les immeubles à rez-de-chaussée commercial**

**Objet : cet article vise à repeupler les étages inhabités dans les immeubles à rez-de-chaussée commercial.**

#### **I. Le droit en vigueur**

➤ Du point de vue juridique, **la pratique des « baux tout immeubles » soulève tout d'abord la question de la destination, c'est-à-dire de la spécialisation, des locaux loués.** Par principe, l'affectation contractuelle des locaux est soumise à la liberté des parties et le locataire ne peut exercer que les activités expressément envisagées dans le contrat de bail sans quoi il s'expose à la résiliation contractuelle ou judiciaire du bail et à un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction.

Toutefois, il peut, en cours de bail, demander un changement d'activité ce qui implique la déspecialisation du local. On distingue la « déspecialisation partielle » prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce et la « déspecialisation plénière », prévue aux articles L. 145-49 et suivants du même code : ces dispositions permettent de tenir compte du fait que les activités commerciales sont sujettes à des changements dictés par des impératifs économiques. Les nouvelles activités doivent être cependant compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier (article L. 145-48 du code de commerce). Le bailleur qui oppose un refus à la demande de déspecialisation doit invoquer des motifs graves et légitimes (article L. 145-52). Une autorisation judiciaire peut permettre de surmonter l'opposition du bailleur.

➤ S'agissant des difficultés liées à la présence d'**immeubles laissés à l'abandon** sur le territoire de sa commune, le maire a à sa disposition plusieurs outils.

En premier lieu, si l'immeuble à l'abandon tombe en ruine ou fait courir un risque pour la sécurité des occupants, des voisins ou des passants, le maire - dont l'intervention est dans ce cas indispensable - peut utiliser les pouvoirs de police dont il dispose en matière de **péril**, en application des articles L. 511-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation. Il

peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril dans un délai fixé. À défaut de réalisation des travaux, le propriétaire peut se voir appliquer une astreinte administrative et le maire peut se substituer au propriétaire défaillant.

Le maire dispose par ailleurs de deux autres procédures qui permettent d'**incorporer les biens laissés à l'abandon dans le patrimoine de la commune**. La présente proposition de loi s'attache à améliorer la procédure relative aux « **biens en état d'abandon manifeste** », prévue, dans le droit en vigueur, aux articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Elle concerne les immeubles qui ne sont manifestement plus entretenus, qu'ils soient vacants ou non, et leur propriétaire connu ou non. Tout d'abord le maire doit dresser un constat de l'état d'abandon manifeste à l'occasion duquel il détermine la parcelle visée par la procédure. Il doit ensuite définir la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon au moyen d'un procès-verbal adressé au propriétaire (s'il est connu) et qui doit faire l'objet de publicité. À l'issue d'un délai de trois mois, à défaut de réalisation des travaux ou de convention avec le propriétaire pour les mener à bien, le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal définitif. La commune peut alors engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. À défaut pour le maire d'engager la procédure d'expropriation dans un délai de six mois, ou à sa demande, le président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le Conseil départemental peut s'y substituer.

La procédure relative aux **biens sans maître** est, pour sa part, régie par l'article 713 du code civil et les articles L. 1123-1 et suivants et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques. Elle a pour vocation à être utilisée, soit dans le cas où le propriétaire de l'immeuble est inconnu et les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de trois ans, soit si le propriétaire est connu mais a disparu ou est décédé depuis plus de 30 ans sans héritier. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. Les EPCI peuvent également revendiquer la propriété de ces biens sans maître. Il convient de noter enfin que les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, sans héritier ou dont la succession est en déshérence appartiennent à l'État en application de l'article 539 du code civil.

Il convient de rappeler que la procédure de bien en état d'abandon manifeste aboutit à une expropriation simplifiée pour cause d'utilité publique avec versement d'une indemnité, tandis que les biens « sans maître » peuvent être incorporés sans indemnité dans le domaine privé ou public de la commune. M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires a

---

rappelé au Sénat le 25 octobre dernier<sup>1</sup> que **ces deux procédures sont peu utilisées**, ce qui pose la question de leur opérationnalité et justifie une initiative pour trouver les moyens de les améliorer.

## II. La proposition de loi initiale

L'article 4 propose plusieurs mesures juridiques et fiscales pour favoriser le retour sur le marché du logement des locaux inhabités dans les étages d'immeubles occupés au rez de chaussée par un commerce.

Deux mesures générales - l'interdiction des baux « tout immeuble » et l'interdiction de condamner les issues aux étages - sont complétées par deux mesures incitatives uniquement applicables dans les périmètres OSER :

- la constatation automatique de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble en cas de condamnation des accès ;
- et l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants avec des taux renforcés au profit des communes concernées.

Le **paragraphe I** de cet article vise à introduire, dans le code de commerce, une nouvelle section 10 portant sur l'interdiction des baux à destinations multiples. Ce principe d'interdiction serait explicité par un seul nouvel article L. 145-61 : lorsqu'un immeuble abrite un local commercial ou des locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, **le bail relatif à un local commercial ne peut concerner que ce local**.

Le **paragraphe II** a pour but **d'interdire de condamner les issues aux étages d'habitation** et propose à cette fin un nouvel article L. 111-6-1-4 dans le code de la construction et de l'habitation prohibant de tels travaux.

Le **paragraphe III** vise à sanctionner l'interdiction précédente en prévoyant que l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. Il insère, à cette fin, un nouvel article L. 2243-1-1 dans le code général des collectivités territoriales.

« Art. L. 2243-1-1.- Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, **l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux** ont condamné l'accès à cette partie. La procédure des articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »

Enfin, le paragraphe IV vise à introduire, dans le code général des impôts, un article 233 qui apporte les précisions suivantes :

- La taxe sur les logements vacants est due pour chaque logement situé dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de

---

<sup>1</sup> Réponse à une question orale n° 0068S de Mme Marie-Françoise Perol-Dumont publiée au JO Sénat du 25 octobre 2017 - page 3942

redynamisation vide depuis au moins une année, l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

- elle est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance ;

- l'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement ; son taux est fixé à 25 % la première année d'imposition et à 35 % à compter de la deuxième.

- un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de l'année de référence ;

- le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties ;

- enfin, le produit de la taxe est versé à la commune signataire de la convention. »

### III. La position de votre commission

➤ Cet article 4 s'inspire d'expériences réussies pour repeupler et vivifier le centre-ville : il s'agit de mettre fin aux « **baux commerciaux tout immeuble** » **qui ont eu pour effet de vider les étages de leurs locataires**. Il interdit également de condamner les issues aux étages, avec, à titre de sanction, la constatation automatique de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble et, par ailleurs, prévoit l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants avec des taux renforcés dans les périmètres de revitalisation des centres-villes.

Il convient de rappeler que la pratique des « baux tout immeuble » est née des fluctuations du marché de l'immobilier. Dans les années 1970, la valeur locative des commerces était faible et les propriétaires-bailleurs préféraient donc aménager les étages en studios pour les louer. Puis le marché s'est retourné avec une flambée des loyers commerciaux. Les propriétaires ont alors parfois incité les commerçants à accepter des baux portant sur l'immeuble entier, avec un accès aux étages annexé à la surface de vente. Par la suite, les étages inoccupés se sont parfois dégradés, et on observe des boutiques surmontées de façades délabrées aux volets clos.

Certaines communes ont alors décidé de favoriser la réhabilitation de ces logements surplombant les magasins, souvent loués aux commerçants des rez-de-chaussée, en incitant les propriétaires à agir. Par exemple, la ville de Limoges s'est assurée dans un premier temps que les commerçants souhaitaient une modification de leurs baux. Puis les propriétaires ont été contraints, dans le périmètre de restauration immobilière (PRI), d'engager des travaux de restauration assortis d'aides financières à hauteur de 35 % du coût de rénovation des façades ou d'aménagement de logements et d'une

---

défiscalisation. En complément, de nouveaux accès aux étages à l'arrière des immeubles ont été créés pour préserver les surfaces de vente. Selon les témoignages de terrain, les subventions pour les travaux rendent l'opération acceptable pour les propriétaires, et le commerce ne peut que bénéficier de l'embellissement des façades et de la revitalisation du centre-ville.

Une telle démarche, dans le droit en vigueur, présente des difficultés pour les collectivités qui manquent d'outils, en dehors des incitations financières et de certaines réglementaires comme l'obligation d'entretien des immeubles classés : telle est la justification de l'intervention du législateur.

Au cours des auditions, votre rapporteur a été très sensible aux observations des commerçants et artisans qui sont une des clefs de voute de la vitalité commerciale des petits centres-villes et centres-bourgs. En particulier, les jeunes générations de boulangers pâtisseries qui s'installent doivent au départ consentir un très gros effort d'investissement et, par la suite, travailler dès quatre heures du matin avec une amplitude horaire très importante : l'accès à un logement à l'étage est donc, bien souvent, une nécessité.

Cet article apparaît, sur le terrain, comme une nécessité d'intérêt général, mais, bien entendu, les élus feront tout leur possible pour accueillir dans les meilleures conditions les commerçants et artisans qui, comme les boulangers, ont souvent besoin d'un logement juste au-dessus de leur lieu de travail.

➤ Afin de mieux calibrer le dispositif fiscal prévu à cet article, à savoir l'application de la taxe sur les logements vacants dans les communes signataires d'une convention OSER, **la commission a adopté l'amendement COM-27 présenté par M. Arnaud Bazin au nom de la commission des finances. Il s'agit, afin de ne pas infliger une « double peine » au propriétaire qui cherche à louer son logement mais n'y parvient pas,** de prévoir que la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable, ce qui est le cas pour la taxe sur les logements vacants en vigueur.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

### *Article 5*

(articles L. 1111-11 et L. 1511-8 [nouveaux] du code général des collectivités territoriales, article L. 1435-5-6 [nouveau] du code la santé publique et article 27-3 [nouveau] de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations)

### **Maintien des services publics dans les centres-villes**

**Objet : cet article vise à favoriser le maintien des services publics et de la présence médicale dans les centres-villes**

#### **I. Le droit en vigueur**

Dans ses réponses aux multiples questions parlementaire sur la fermeture des services publics, le Gouvernement répond qu'il s'efforce d'adapter ses implantations à l'évolution des flux de populations, des attentes des usagers et des structures territoriales, tout en prenant en compte la récente loi portant nouvelle organisation territoriale de la République et le développement de l'intercommunalité.

Même si le Gouvernement affirme qu'il s'attache à maintenir l'accessibilité du service public et à recourir au dialogue pour apprécier l'opportunité de chaque projet, les décisions de fermeture ou de transfert ont des conséquences néfastes pour le dynamisme d'un territoire et participent de la déprise démographique de nombreux centres. La fermeture d'une sous-préfecture, le départ d'une direction déconcentrée ou le transfert d'une antenne départementale située en centre-ville sont souvent le point de départ d'un mouvement de dépeuplement des services et de dévitalisation de ces territoires. Non seulement, le centre se vide de personnels qui contribuaient à sa vitalité, mais des locaux abandonnés vont l'enlaidir et accentuer l'impression de déclin de ce territoire.

#### **II. La proposition de loi initiale**

L'article 5 s'attaque à une des principales causes de fragilisation des centres-villes : le déplacement des services publics en périphérie.

Le champ de cette mesure couvre non seulement les services de l'État mais aussi ceux d'autres collectivités - par exemple, la fermeture de l'hôtel de département ou le transfert des locaux d'intercommunalités du centre-ville vers la périphérie - et les implantations d'organismes chargés d'une mission de service public.

➤ Cet article vise d'abord à introduire, dans le code général des collectivités territoriales un **nouvel article L. 1111-11** qui prévoit, dans le périmètre d'une opération de redynamisation, **l'information des autorités locales du projet de fermeture ou de déplacement d'un service public**. Le préfet ou l'exécutif local en charge du service déplacé doit s'acquitter de cette obligation au moins six mois avant la date prévue pour la réalisation du projet. Les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville ou du centre-bourg que la décision projetée est susceptible d'occasionner doivent également être présentées ainsi que la démonstration qu'aucune alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible.

Il propose ensuite, dans ce nouvel article L. 1111-11, une procédure permettant aux élus d'exprimer leur opposition à un tel projet de fermeture, par l'adoption d'une motion dans le délai d'un mois.

Enfin, à la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service intervenu dans le périmètre d'une opération de sauvegarde, cet article impose la conclusion d'une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption.

➤ **L'article 5 propose, en deuxième lieu, une série de dispositions destinées à garantir que les aides destinées aux professionnels de santé ne contribueront pas à fragiliser les centres par transfert ultérieur de ces professionnels vers des sites en périphérie.**

Il vise d'abord à introduire dans le code de la santé publique un article L. 1435-5-6 qui enjoint à l'Agence régionale de santé (ARS) de veiller au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. L'article 5 prévoit également que les aides de l'ARS ne peuvent être destinées à financer le transfert d'un centre de santé, d'une maison de santé ou d'un site d'un pôle de santé hors de ces périmètres. De plus, sur un territoire bénéficiaire d'une convention OSER, l'ARS doit examiner en priorité les possibilités d'implantation dans le périmètre de l'opération et ne peut accorder d'aide que si le porteur d'un projet démontre qu'il n'aboutira pas à un transfert sauf s'il justifie qu'aucune alternative n'est possible. L'article 5 prévoit un mécanisme similaire pour les aides dispensées par les collectivités territoriales destinées à favoriser l'installation ou le maintien de professionnels de santé de santé.

➤ **Enfin**, cet article vise à introduire, pour les **projets de création de maison de services au public** un nouvel article 27-3 dans la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. Ce texte prévoit qu'une aide n'est accordée à un projet d'implantation d'une maison de services au public que s'il permet le maintien effectif de ou des services publics envisagés au sein du périmètre

OSER, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre.

### **III. La position de votre commission**

L'article 5 vise à favoriser le maintien des services publics en centre-ville avec un droit d'information des élus et une procédure pour que ceux-ci puissent exprimer leur opposition. Cet article vise donc à mieux gérer une des principales causes de fragilité des centres-villes et votre commission la soutient sans réserve.

A la lumière des auditions, il convient de préciser que sont également concernés la fermeture ou le déménagement des « organismes chargés d'une mission de service public », ce qui peut, en théorie, concerner les chambres consulaires qui auront alors la possibilité d'expliquer aux élus les motifs de leur décision.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

## **CHAPITRE III**

### **Réduire le coût des normes en centre-ville**

#### *Article 6*

#### **Expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations OSER**

**Objet : cet article prévoit une expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations de sauvegarde et de redynamisation.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Il convient ici de rappeler les bases constitutionnelles du droit à l'expérimentation. Les articles 37-1 et 72 alinéa 4 de la Constitution, issus de la loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003, ouvrent deux voies distinctes pour mettre en œuvre une expérimentation.

---

D'une part, l'article 37-1 de la Constitution, aux termes duquel « *la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental* », concerne les expérimentations conduites par le législateur ou par le pouvoir réglementaire national. Sur ce fondement, le législateur a, par exemple, autorisé « à titre expérimental et dans le cadre d'une convention » des transferts de compétences de l'État aux collectivités territoriales comme la gestion de certains fonds structurels européens. À cette occasion, le Conseil constitutionnel a précisé les limites de ces expérimentations en jugeant que l'article 37-1 « *permet au Parlement d'autoriser, dans la perspective de leur éventuelle généralisation, des expérimentations dérogeant, pour un objet et une durée limités, au principe d'égalité devant la loi ; toutefois, le législateur doit en définir de façon suffisamment précise l'objet et les conditions et ne pas méconnaître les autres exigences de valeur constitutionnelle* » (Conseil constitutionnel, décision n° 2004-503 DC du 12 août 2004).

D'autre part, l'article 72 alinéa 4 de la Constitution dispose que « *sauf lorsque sont en cause les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement garanti, les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent, lorsque, selon le cas, la loi ou le règlement l'a prévu, déroger à titre expérimental, pour un objet et pour une durée limités, aux dispositions législatives ou réglementaires qui régissent l'exercice de leurs compétences* ». Sur ce fondement, le législateur a permis aux départements volontaires d'adopter à titre expérimental certaines modalités d'intéressement pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion, préalablement à la mise en place de revenu de solidarité active. Les dispositions de la loi organique n° 2003-704 du 1<sup>er</sup> août 2003, codifiées aux articles L.O.1113-1 à L.O.1113-7 du code général des collectivités territoriales (CGCT), fixent les conditions dans lesquelles sont mises en œuvre les expérimentations qui permettent aux collectivités territoriales de déroger aux modalités d'exercice de certaines de leurs compétences sur ce fondement constitutionnel. Ainsi, la loi qui autorise les collectivités territoriales à déroger, à titre expérimental aux dispositions législatives régissant l'exercice de leurs compétences doit définir l'objet de l'expérimentation ainsi que sa durée, qui ne peut excéder **cinq ans**, et mentionne les dispositions auxquelles il peut être dérogé par les collectivités. L'expérimentation aboutit, au-delà d'une prolongation ou d'une modification qui ne peut avoir qu'un caractère provisoire (trois ans), au maintien et à la généralisation des mesures prises à titre expérimental ou à l'abandon de l'expérimentation.

Par la suite, sans nécessairement recourir aux expérimentations de l'article 72 de la Constitution, le projet de loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles a ouvert la possibilité aux collectivités de s'organiser différemment selon les particularités de leur territoire. C'est dans ce contexte qu'a été publié le décret n° 2017-1845 du 29 décembre 2017 relatif à l'expérimentation territoriale d'un droit de

dérogation reconnu au préfet qui propose une expérimentation par les préfets d'un droit à déroger aux normes réglementaires.

## **II. La proposition de loi initiale**

L'article 6 propose une expérimentation visant à alléger le poids des normes dans les centres-villes et centres-bourgs intégrés à un périmètre OSER.

Le paragraphe I prévoit, à titre expérimental et pendant une durée de cinq ans, la possibilité de demander au préfet de déroger à certaines normes qui alourdissent de façon disproportionnée la réalisation de travaux de redynamisation d'un centre-ville.

Le paragraphe II exclut du champ de la dérogation plusieurs catégories de normes : les dispositions réglementaires transposant des mesures internationales ou communautaires, les normes de sécurité ou celles qui organisent les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement garanti.

Le paragraphe III prévoit que la demande de dérogation mentionne les dispositions réglementaires concernées, les prestations ou travaux nécessités pour leur application, les difficultés particulières engendrées et les mesures de substitution proposées pour mettre en application les dispositions législatives concernées.

Le paragraphe IV vise à accorder au préfet un délai d'un mois à compter de sa saisine pour accepter ou non, par arrêté motivé, la demande et, en cas de silence, l'accord est réputé donné.

Enfin, l'article 6 prévoit des modalités de son application par voie réglementaire.

## **III. La position de votre commission**

L'article 6 propose dans les centres-villes et centres-bourgs faisant l'objet d'une opération de sauvegarde une expérimentation visant à alléger le poids des normes, là où leur application uniforme peut aggraver les difficultés.

Une telle initiative est conforme aux orientations formulées au plus haut niveau de l'État puisque le Président de la République, lors du dernier Congrès des Maires en novembre 2017, a affirmé la nécessité de donner aux collectivités « une capacité inédite de différenciation » et une « faculté d'adaptation des règles aux territoires », selon une approche pragmatique et différenciée.

Économiquement, votre rapporteur souligne à nouveau que la ruralité a absolument besoin d'un desserrement raisonné du carcan de normes.

Juridiquement, cet article qui propose des dérogations dans un champ très large, pourrait, dans un premier temps, laisser craindre une éventuelle censure par le juge constitutionnel pour un motif très souvent utilisé : l'« incompétence négative », qui sanctionne l'imprécision d'un texte. Cependant la rédaction de cet article procède d'une analyse subtile de la jurisprudence du Conseil Constitutionnel. En effet, l'incompétence négative n'est invoquée que si l'imprécision du texte risque de porter atteinte à un droit protégé par une norme supra-législative. Or le texte écarte ce risque de non-conformité en excluant du champ de la dérogation toutes les règles - internationales ou constitutionnelles - qui s'imposent au législateur.

Votre rapporteur observe avec satisfaction que les normes de sécurité sont également sanctuarisées. Au cours des auditions, le représentant de la Fédération des pompiers de France a d'ailleurs confirmé que l'habitat ancien de centre-ville nécessite une vigilance particulière. Il convient de signaler qu'en l'absence de réglementation dans les bâtiments de centres-villes très anciens, la Fédération travaille sur une démarche au cas par cas pour prévenir les risques et proposer une labellisation des immeubles qui sert à mesurer leur niveau de sécurité.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 7*

(articles L. 621-31 et L. 632-2 du code du patrimoine)

### **Institution d'une procédure visant à simplifier la prise en compte des protections patrimoniales dans le périmètre des opérations OSER**

**Objet : cet article vise à simplifier le régime de protection patrimoniale dans le seul périmètre des opérations de sauvegarde des centres-villes.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Situé dans la partie « monuments historiques » du code du patrimoine, l'article L. 621-32 impose une autorisation préalable aux travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble protégé au titre des abords. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions.

Pour brosser un rapide tableau de l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France (ABF), il convient de distinguer deux principaux cas.

- Lorsque le projet de permis de construire, d'aménager ou de démolir est situé dans un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, l'architecte des Bâtiments de France doit donner son accord sur les travaux préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces sites remarquables sont les « villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public » (art. **L. 631-1** du code du patrimoine). Créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de création, de l'architecture et du patrimoine, dite « loi LCAP », ces sites remarquables se sont substitués de plein droit - dès le 8 juillet 2016 - aux secteurs sauvegardés, aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), ce qui traduit une volonté de simplification

- Lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection des **abords des monuments historiques**, l'accord de l'ABF est requis pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non, qui nécessitent une autorisation d'urbanisme (art. **L. 621-32** du Code du patrimoine).

Il convient ici de noter qu'avant 2016, l'accord de l'ABF pouvait être exigé pour les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit, ou lorsqu'il portait sur un immeuble adossé à un immeuble classé. La loi LCAP du 7 juillet 2016 a simplifié ce régime juridique de protection des abords des monuments historiques en supprimant la notion d'immeuble adossé à un immeuble classé. Rappelons que les immeubles protégés au titre des abords se situent dans un périmètre défini par arrêté du préfet de région après proposition de l'ABF. En l'absence de périmètre ainsi délimité, les immeubles sont protégés dans un rayon de 500 mètres autour de l'immeuble classé ou inscrit, s'ils sont visibles depuis le monument historique ou en même temps que celui-ci.

Les délais et le régime juridique des avis de l'ABF ont été uniformisés par la loi LCAP : lorsque le projet est situé dans les SPR et les périmètres de protection des monuments historiques, l'ABF dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord à compter de sa saisine.

## **II. La proposition de loi initiale**

Afin de surmonter l'éventuel blocage de projets locaux essentiels à la survie des centres-villes pour des raisons liées au patrimoine, les auteurs de la proposition de loi souhaitent créer une procédure, en deux temps dont le but est de faciliter le dialogue avec l'architecte des Bâtiments de France très en amont des opérations de sauvegarde des centres-villes.

---

Le **paragraphe I** prévoit un **encadrement général avec une directive nationale**, établie par les ministres chargés de l'urbanisme et du patrimoine, définissant les objectifs et les orientations applicables par les architectes des Bâtiments de France dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation.

Cette méthodologie qui serait assignée aux ABF doit prendre en compte la situation économique et financière des collectivités intéressées ainsi que les besoins locaux en matière de logements et de locaux commerciaux et artisanaux. Elle vise à simplifier et alléger le poids des normes qui pèsent sur les collectivités territoriales et les opérateurs pour faciliter les projets de revitalisation.

Le **paragraphe II** porte essentiellement sur les **délais** : lorsque le périmètre de l'opération de sauvegarde comprend des immeubles protégés au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables, la décision d'engager l'opération est précédée de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France qui émet des prescriptions et recommandations conformes à la directive nationale dans le délai d'**un mois** à compter de la délibération portant décision d'engager l'opération de sauvegarde.

Le **paragraphe III** poursuit un but de simplification : il prévoit que les prescriptions et recommandations de l'ABF, dans le cadre d'une opération de sauvegarde, valent dérogation au règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine applicable et se substituent aux anciennes dispositions de ces plans. L'autorisation de travaux prévue au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables est conforme à ces prescriptions et recommandations.

Le **paragraphe IV** prévoit, en dehors du cas de travaux sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, non plus une autorisation mais la consultation pour avis de l'architecte des bâtiments de France. L'avis est réputé donné en l'absence de réponse cinq jours après sa saisine. Ce mécanisme dérogatoire n'est possible que :

- dans l'hypothèse où l'ABF n'a pas émis les prescriptions prévues dans la phase amont prévue au paragraphe II ;
- et sauf avis contraire du maire.

### **III. La position de votre commission**

L'article 7 concerne les protections patrimoniales et le rôle de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Votre rapporteur souligne que la proposition initiale comporte quatre principales idées :

- l'harmonisation des décisions des ABF ;

- la prise en compte, par les ABF, des contraintes financières qui s'imposent aux centres-villes en difficulté ;

- l'insertion précoce de leur action dans la délimitation du périmètre des opérations de revitalisation ;

- et enfin, si l'ABF n'a pas formulé ses prescriptions en amont, une possibilité de surmonter les blocages par une possibilité de recours à un avis simple.

À la suite de discussions approfondies sur ce dernier point qui est apparu le plus sensible, en particulier avec la commission de la Culture, une solution consensuelle s'est dégagée. Il s'agit de faire confiance aux ABF pour qu'ils interviennent en amont, ce qui amène à renoncer à l'avis simple tout en préservant les idées d'harmonisation et de réalisme financier.

Trois raisons militent en faveur cette solution. D'abord, elle préserve l'équilibre de la législation en vigueur à laquelle notre commission de la Culture est très attachée. Ensuite, votre rapporteur observe que l'introduction à l'article 1<sup>er</sup> d'une « obligation nationale de préserver de la vitalité des centres-villes » s'adressera non seulement à l'ABF mais aussi au préfet de région qui prend la décision finale en cas de recours. Enfin, il convient de rappeler que les normes patrimoniales permettent de bénéficier des incitations fiscales dites « Malraux ». Le maintien des premières dans les petits centres-villes et centres-bourg ouvre la voie au redéploiement du dispositif Malraux sur les territoires qui disposent de moyens beaucoup plus faibles que les métropoles.

Suivant ces préconisations partagées par les auteurs de la proposition initiale, le rapporteur pour avis de la commission de la culture et votre rapporteur au fond, la commission a adopté l'article 7 dans la rédaction proposée par l'amendement COM-2 de M. Jean-Pierre Leleux, au nom de la commission de la culture.

Le texte adopté par la commission indique que les ministres chargés de l'urbanisme et du patrimoine fixent les objectifs et les orientations applicables par les architectes des Bâtiments de France dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation, avec une prise en compte de la situation économique et financière des collectivités intéressées ainsi que des nécessités de la revitalisation

S'agissant de la procédure applicable, il prévoit que si le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation comprend des immeubles protégés au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables, la décision d'engager l'opération est précédée de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un délai d'un mois pour porter à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale les servitudes d'utilité publique et les dispositions des documents d'urbanisme instituées dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur de l'architecture et

---

du patrimoine sur ledit périmètre. L'architecte des Bâtiments de France est associé à l'élaboration de la convention relative à l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## CHAPITRE IV

### Encourager la modernisation du commerce de détail

#### *Article 8*

(article L. 750-1-1 du code de commerce)

#### **Transformation du FISAC en fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs (FRANCC)**

**Objet : cet article transforme le FISAC en fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs (FRANCC).**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)<sup>1</sup> est un outil de préservation et de développement du tissu d'entreprises de proximité dans les secteurs du commerce, de l'artisanat et des services. Il a été créé par l'article 4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 qui confie la gestion des aides du FISAC à la Caisse nationale du régime social des indépendants (RSI).

Le FISAC était initialement financé par la taxe d'aide au commerce (Taca), puis par une fraction de celle-ci. Depuis 2004, la Taca, remplacée en 2008 par la Taxe sur les surfaces commerciales (Tascom), abonde directement le budget général de l'État, qui finance lui-même le FISAC. Les dotations du FISAC ont alors fondu avec 80 millions d'euros de crédits de paiement en 2007, 10 millions d'euros en 2018 et 11 millions prévus pour 2019. Comme

---

<sup>1</sup> FISAC : le Fonds d'intervention pour la *sauvegarde de l'artisanat et du commerce* a changé de dénomination en 2003 pour devenir le Fonds d'intervention pour les *services, l'artisanat et le commerce*.

l'indique l'avis budgétaire<sup>1</sup> de votre commission sur le projet de loi de finances pour 2018, les appels à projets menés en 2016 ont permis le financement de 128 opérations rurales individuelles, pour un total de 3,5 millions d'euros, et 122 opérations collectives, pour un total de 14,76 millions d'euros.

Malgré l'effondrement de ses crédits, le Fisac a vu ses missions étoffées au cours du temps puis recentrées par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Selon l'article L. 750-1-1 du code de commerce, les opérations éligibles sont destinées à favoriser la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation ou la transmission des entreprises de proximité, pour conforter le commerce sédentaire et non sédentaire, notamment en milieu rural, dans les zones de montagne, dans les halles et marchés ainsi que dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Depuis cette loi du 18 juin 2014 et son décret d'application du 15 mai 2015, une nouvelle modalité de sélection des dossiers sous forme d'appel à projets a été mise en place, mettant fin à la procédure de guichet. Elle fixe des priorités thématiques et géographiques parmi lesquelles figurent les centres-villes dévitalisés connaissant un fort taux de vacance.

## II. La proposition de loi initiale

Laissant intact le premier alinéa de l'article L. 750-1-1 du code de commerce - (...) « *le Gouvernement veille au développement équilibré des différentes formes de commerce en contribuant à la dynamisation du commerce de proximité* » - l'article 8 propose de le compléter par six alinéas nouveaux qui remplacent le dispositif en vigueur.

En premier lieu, il est proposé de rebaptiser le FISAC en **fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs** et à lui assigner la mission prioritaire de contribuer à la dynamisation du commerce de proximité sur ces mêmes territoires.

Il est ensuite précisé que les **opérations éligibles** sont prioritairement destinées à favoriser le recrutement de personnes chargées de l'animation commerciale des centres-villes, la transition numérique du commerce de proximité, la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation, en particulier pour les travaux de mise aux normes, des établissements recevant du public, la transmission des entreprises commerciales et artisanales de proximité.

---

<sup>1</sup> Avis n° 109 (2017-2018) de Mmes Élisabeth LAMURE, Anne-Catherine LOISIER et M. Martial BOURQUIN, fait au nom de la commission des affaires économiques sur la mission Économie du projet de loi de finances pour 2018.

L'article 8 vise également à rendre éligibles au fonds, **les communes ou les établissements publics** de coopération intercommunale à fiscalité propre **signataires d'une convention** relative à une opération de sauvegarde.

Cet article propose par ailleurs que les catégories d'opérations prioritaires et les taux minimaux et maximaux de subvention soient fixés par une commission d'élus dont les décisions formeraient la base des attributions décidées par le préfet.

Enfin, cet article prévoit un décret pour définir les modalités d'attribution des concours financiers dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du préfet.

### III. La position de votre commission

L'article 8 propose de débaptiser le FISAC et de le recentrer sur la **revitalisation commerciale en centre-ville**. C'est une démarche logique car, au fil du temps, le législateur a élargi les missions du FISAC tandis que les crédits ont littéralement fondu pour atteindre aujourd'hui une douzaine de millions d'euros pour la France entière.

Cet article vise à **déconcentrer et décentraliser la procédure d'attribution des aides**. C'est un point fondamental car, à l'heure actuelle, tous les dossiers remontent à « Bercy » : le temps, l'énergie et les sommes consacrées à l'élaboration des dossiers - qui atteignent souvent le tiers de l'aide espérée - sont devenus, trop souvent, inacceptables.

Le texte pousse cependant très loin la logique de recentrage en rendant éligibles aux aides les **seules communes signataires d'une convention de sauvegarde**. Par un amendement COM-13, votre rapporteur a suggéré de leur réserver une priorité plutôt qu'une exclusivité absolue afin de préserver des possibilités d'aides aux villes et bourgs dépourvus de moyens. Votre rapporteur souligne ici que les maires ruraux ont également parfaitement raison de plaider pour la préservation du réseau des stations-service indépendantes car c'est souvent « pour faire le plein » de carburant que le consommateur va dans les grandes surfaces de périphérie et il convient de garder à l'esprit que **la fermeture d'une petite station-service est souvent le déclencheur de la dévitalisation**.

Approuvant l'analyse de son rapporteur, la commission a adopté l'amendement COM-13 pour permettre le financement d'opérations de revitalisation commerciale dans des communes qui ne bénéficient pas d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 9*

(section II du chapitre IV du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts)

**Accompagnement de la modernisation des artisans et commerçants de détail - Crédit d'impôt formation au commerce numérique**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement.

**Votre commission a adopté cet article dans la rédaction issue des travaux de la commission des finances.**

*Article 10*

(article L. 145-61 [nouveau] du code de commerce)

**Création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes**

**Objet : cet article prévoit la création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes**

**I. Le droit en vigueur**

S'agissant des loyers non commerciaux, il convient de rappeler qu'une garantie universelle des loyers avait été prévue par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) avant d'être considérée comme excessivement complexe et financièrement insoutenable par les finances publiques. Un nouveau dispositif de sécurisation des loyers, recentré sur les jeunes et les personnes en situation précaire a alors été créé : le « visa pour le logement et l'emploi » (Visale), entré en vigueur en janvier 2016, a pour objet de cautionner les loyers du

parc privé. Ce nouveau dispositif gratuit est financé en totalité par Action Logement : il garantit aux bailleurs du parc privé le paiement des loyers impayés durant les trois premières années du bail et concerne tous les salariés précaires du secteur privé ainsi que les jeunes salariés de moins de 30 ans et certains.

En ce qui concerne les loyers des baux commerciaux, régis par les articles L. 145-33 à L. 145-40 du code de commerce, notre droit ne prévoit pas de fonds de garantie mais s'est concentré sur l'encadrement de l'évolution du loyer. Les hausses de loyers découlant de la référence à l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE ayant été jugées excessives, la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a créé un nouvel indice de référence facultatif : l'indice des loyers commerciaux (ILC). Puis la loi du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a renforcé le contrôle de l'encadrement des loyers des baux commerciaux, pour améliorer les conditions de viabilité des exploitations commerciales. Ainsi, l'indice des loyers commerciaux (ILC) est consacré comme indice de référence de l'indexation des loyers. Des limitations ont également été fixées à la possibilité de transférer certaines charges incombant normalement au bailleur vers le locataire, comme les dépenses relatives aux grosses réparations.

## II. La proposition de loi initiale

L'article 10 propose de créer, dans le code de commerce, une section consacrée au fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés qui serait composée d'un nouvel article unique L. 145-61.

Son premier alinéa vise, tout d'abord, à instituer ce fonds en précisant qu'il **ne garantit le paiement des loyers impayés que dans les seuls périmètres des opérations de sauvegarde** économique et de redynamisation prévus par la proposition de loi.

Le deuxième alinéa prévoit que ce fonds, dont le but est de favoriser l'accès aux locaux commerciaux et de lutter contre la vacance commerciale, est financé par une cotisation obligatoire versée par les propriétaires et par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres.

Les deux alinéas suivants apportent deux précisions :

- le fonds peut financer la prise en charge intégrale ou partielle du loyer, charges comprises, en cas de défaut de paiement du locataire ;
- tout candidat aux fonds est éligible dans la limite d'un loyer maximum, défini en fonction du loyer moyen dans la zone de chalandise pertinente.

L'article 10 prévoit enfin que le montant des cotisations au fonds sera défini par voie réglementaire ainsi que et les modalités d'attribution ou

de refus des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département.

### **III. La position de votre commission**

L'article 10 prévoit de créer un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés, dans le seul périmètre de sauvegarde des centres-villes et centres-bourgs, essentiellement pour rassurer les propriétaires.

Pour résumer les auditions, l'idée d'un fonds de garantie semble plutôt aventureuse aux non-spécialistes mais elle séduit un certain nombre d'experts : en particulier, la Caisse des dépôts envisagerait de soutenir un tel projet. En première approche, ce fonds pourrait couvrir chaque année 2 millions d'euros de loyers impayés.

Votre commission a donc approuvé l'introduction d'une telle garantie, d'autant qu'elle pourra logiquement s'accompagner d'une vérification des compétences et de la qualité du projet des commerçants qui pourraient en bénéficier.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

### *Article 11*

(article L. 147-1 [nouveau] du code de commerce)

### **Institution d'un nouveau contrat liant un propriétaire à un exploitant commercial**

**Objet : cet article propose la création d'un nouveau contrat de dynamisation liant un propriétaire à un exploitant commercial.**

#### **I. Le droit en vigueur**

➤ Historiquement, le contrat de **bail commercial** a d'abord été régi par les règles du code civil. Puis l'apparition de la notion de fonds de commerce, avec la loi du 17 mars 1909, a suscité une demande de protection du preneur du bail commercial à l'expiration du contrat. La loi du

---

30 juin 1926 a alors prévu la possibilité pour le locataire de demander une indemnité en cas de refus de renouvellement. Puis le **décret du 30 septembre 1953 a créé un véritable statut des baux commerciaux**, réservant au locataire ce que l'on a appelé un « droit à la propriété commerciale ». Ce statut, destiné à protéger la valeur du fonds de commerce comporte un certain nombre de dispositions d'ordre public sur la durée du contrat de bail, le droit au renouvellement, et la possibilité pour le preneur d'étendre ou de modifier son activité en respectant la procédure dite de déspecialisation.

Dans le droit en vigueur, le contrat de bail commercial relève principalement des parties législative et réglementaire du code de commerce mais aussi des articles 1709 et suivants du code civil, en ce qui concerne la conclusion du contrat et les obligations des parties. Ces textes ne sont pas tous d'ordre public, les parties pouvant déroger aux règles supplétives de volonté du statut des baux commerciaux.

La quasi-totalité des pays de l'Union européenne - sauf l'Allemagne qui pratique traditionnellement la liberté contractuelle totale - réserve un régime protecteur des droits du locataire. Le droit français prévoit une garantie particulièrement solide, avec un droit au renouvellement illimité, mais qui est conforme au droit européen puisque le régime de la propriété dans les États membres relève de la compétence exclusive des autorités nationales.

Régi par les articles L. 145-1 et suivants du code du commerce, le bail commercial classique, dit « bail 3-6-9 », est le contrat de location passé entre le propriétaire d'un local et une société en activité immatriculée au répertoire des métiers (RM) ou au registre du commerce et des sociétés (RCS). Le mécanisme essentiel est le « droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction ». Ainsi, la durée du bail ne s'impose qu'au propriétaire qui doit payer une indemnité d'éviction s'il décide de rompre le contrat de location avant son échéance. Le locataire, lui, a la possibilité de résilier son bail commercial à l'expiration d'une période triennale en notifiant un congé par voie d'huissier au bailleur au moins six mois à l'avance.

➤ Par ailleurs, il convient de rappeler la possibilité de conclure un **bail dérogatoire**, que la pratique désigne également sous l'appellation « bail précaire ou bail à l'essai », pour une durée maximale de trois ans.

Cet outil juridique s'est développé dans un contexte de difficultés économiques qui ont accru le nombre de locaux vacants, avec, parallèlement, de plus en plus de jeunes commerçants à la recherche de locaux, si possible sans avoir à financer de pas-de-porte. L'utilisation de baux à court terme a répondu à ce besoin de flexibilité et de fluidité. En contrepartie, ils ne garantissent pas au locataire la protection du bail commercial et la pérennité nécessaire pour fidéliser une clientèle, rentabiliser et faire fructifier une activité.

En pratique, les baux dérogatoires sont surtout bien adaptés aux magasins qui ouvrent leurs portes avec une date de fermeture programmée, comme les « boutiques éphémères », qui s'installent brièvement dans des locaux vacants afin de créer un évènement ou réaliser des opérations de déstockage. Cette nouvelle tendance peut constituer une réplique au développement du e-commerce : elle est utilisée par les marques de luxe dans l'habillement, pour lancer une nouvelle enseigne ou s'adapter au caractère saisonnier de certaines ventes, à Noël, par exemple.

Du côté des petits propriétaires, ces baux dérogatoires offrent une solution transitoire à ceux qui ne parviennent que difficilement à trouver un locataire. Il convient de noter qu'en cas de renouvellement souhaité par le locataire à la fin du bail dérogatoire, les bailleurs sont en position favorable pour demander un loyer plus élevé, surtout si l'activité s'est développée et si le chiffre d'affaires continue de croître. Ici ou là, des abus ont pu être constatés, certains propriétaires ayant cédé à la tentation de changer souvent de locataires, pour pouvoir augmenter le montant du loyer.

Au-delà de ces inconvénients, les baux dérogatoires peuvent contribuer à la diminution du nombre des locaux vacants en centre-ville grâce à la souplesse qui les caractérise. De nombreuses collectivités locales cherchent aujourd'hui à les promouvoir par le montage de « couveuses commerciales » et de « pépinières commerciales ». Il s'agit pour ces collectivités de se porter acquéreur de locaux commerciaux vacants par le biais d'une société publique locale afin de les louer pour une courte durée à de jeunes entrepreneurs qui peuvent en outre bénéficier d'un accompagnement. La « Fédération des Boutiques à l'essai », entendue par votre rapporteur, promeut désormais ces expériences auprès d'autres collectivités locales en diffusant les bonnes pratiques. Elle vise la réalisation d'une soixantaine de couveuses dans une trentaine de villes à fin 2018.

## **II. La proposition de loi initiale**

L'article 11 propose la création, dans un nouvel article L. 147-1 du code de commerce, d'un nouveau contrat, plus souple que le bail commercial, liant un propriétaire à un exploitant commercial ou à un artisan : « le contrat de dynamisation commerciale », selon le schéma suivant.

Ce contrat peut être proposé par le propriétaire d'un local commercial à un commerçant immatriculé au registre du commerce ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers (paragraphe I).

La durée de ce contrat est indéterminée avec une possibilité de résiliation à tout moment sous réserve d'un préavis d'au moins six mois. Dans l'hypothèse où l'exploitant réalise des travaux et si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse à l'exploitant le

---

montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis (Paragraphe II).

L'exploitant verse au propriétaire une redevance, mensuelle ou trimestrielle, égale à un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes. Cette redevance, sans minimum garanti, est exclusive de la perception de tout autre montant, en particulier du remboursement de charges ou impôts relatifs au local supportés par le propriétaire (Paragraphe III).

Lorsque le propriétaire envisage de vendre le local, il en informe l'exploitant en indiquant le prix et les conditions de la vente envisagée. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer sur cette offre. Si l'exploitant a recours à un prêt, son acceptation est subordonnée à l'obtention de ce crédit et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois (Paragraphe IV).

Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local ou l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait. Si l'exploitant accepte la proposition au cours des trois premières années d'exploitation tout en ayant réalisé des travaux non encore fiscalement amortis, le propriétaire les lui rembourse. Le propriétaire ne peut proposer une modification de surface ou un changement de local plus d'une fois par an (Paragraphe V).

Enfin, l'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local comme la promotion commerciale, une assistance en matière de recrutement et de formation ou l'entretien la maintenance (Paragraphe V).

### **III. La position de votre commission**

L'article 11 propose un nouveau contrat de dynamisation liant un propriétaire à un exploitant commercial.

Au cours des auditions, certains ont légitimement fait observer qu'il soulève, de manière sous-jacente, toute la problématique du bail commercial. Certes, le rapport Rueff-Armand de 1960 sur « les obstacles à l'expansion économique » estimait que la législation française sur les baux commerciaux, qui autorise le renouvellement indéfini du bail, est un frein important aux réaménagements de structures et à l'établissement des jeunes.

Dans l'immédiat, nul ne songe à remettre en cause le bail commercial qui vient d'être rénové et qui protège les commerces rentables à long terme. Il s'agit plutôt, par cet article de créer un cadre juridique facultatif et adapté à de nouvelles formes de commerces : « boutiques à l'essai », « boutique éphémères », « pop-up store ». Cet article témoigne ainsi de la volonté du Sénat de conjuguer revitalisation et innovation en s'appuyant sur des expériences réussies sur nos territoires.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

*Article 12*

(article 238 quindecies, 787 B et 790 A du code général des impôts)

**Renforcement de la transmission des entreprises artisanales et commerciales**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement de suppression de l'article, par coordination par coordination avec proposition de loi visant à moderniser la transmission d'entreprise.

**Votre commission a supprimé cet article.**

**CHAPITRE V**

**Rénover le système de régulation des implantations commerciales**

La proposition de loi comporte un important **volet « urbanisme commercial »**, visant à corriger certains effets pervers de la législation ou des pratiques des instances chargées de délivrer les autorisations d'exploitation commerciale.

*Article 13*

(article L. 751-2 du code de commerce)

**Modifier la composition des CDAC pour mieux représenter le tissu économique**

**Objet : cet article vise à modifier la composition des CDAC pour mieux représenter le tissu économique.**

**I. Le droit en vigueur**

La composition des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) est définie à l'article L. 751-2 du code de commerce. Elle a été modifiée en profondeur à l'occasion de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie - dite LME - et plus récemment par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises - dite ACTP, qui ont respectivement supprimé la participation directe des acteurs socio-économiques locaux dans ces instances et renforcé la place des élus locaux.

Aujourd'hui, si la CDAC est partout présidée par le préfet, **sa composition varie selon que l'on se trouve à Paris, en Corse ou dans l'un des départements français.** Depuis la loi ACTPE, les élus locaux y sont majoritaires.

**\* Dans les départements autres que Paris,** outre le préfet, les CDAC comptent onze membres, dont **sept élus locaux** :

- le **maire de la commune d'implantation** ou son représentant ;
- le **président de l'EPCI à fiscalité propre** dont est membre la commune d'implantation ou son représentant ;
- le **président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale** - mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme - chargé du **schéma de cohérence territoriale** dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou, à défaut, un membre du conseil départemental ;
- le **président du conseil départemental** ou son représentant ;
- le **président du conseil régional** ou son représentant ;
- un **représentant des maires** au niveau départemental ;
- un **représentant des intercommunalités** au niveau départemental.

Lorsque l'un des élus détient plusieurs des mandats ci-dessus mentionnés, il ne siège qu'au titre de l'un de ses mandats. Le cas échéant, le ou les organes délibérants dont il est issu désignent son remplaçant pour chacun des mandats au titre desquels il ne peut siéger.

En outre, la CDAC comporte **quatre personnalités qualifiées** :

- deux en matière de **consommation** et de protection des consommateurs ;
- deux en matière de **développement durable** et d'aménagement du territoire.

Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le représentant de l'État dans le département complète la composition de la commission en désignant au moins **un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné**.

\* **À Paris**, composée de huit membres en plus du préfet de Paris, la CDAC comprend **cinq élus** locaux :

- le **maire de Paris** ou son représentant ;
- le **maire de l'arrondissement** du lieu d'implantation ou son représentant ;
- un **conseiller d'arrondissement** désigné par le conseil de Paris ;
- un **adjoint au maire de Paris** ;
- un **conseiller régional** désigné par le conseil régional.

Elle comporte en outre **trois personnalités qualifiées** en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

\* **En Corse**, composée de onze membres outre le préfet, la CDAC comporte sept élus :

- le **maire de la commune d'implantation** ou son représentant ;
- le **président de l'EPCI** à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou son représentant ;
- le président du **syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du schéma de cohérence territoriale** dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou, à défaut, un conseiller à l'Assemblée de Corse élu en son sein ;
- le **président du conseil exécutif de Corse** ou son représentant ;
- un **conseiller à l'Assemblée de Corse** élu en son sein ;
- un représentant des **maires au niveau départemental** ;
- un représentant des **intercommunalités** au niveau départemental.

Lorsque l'un des élus détient plusieurs mandats mentionnés aux a à g du présent 1°, il ne siège qu'au titre de l'un de ses mandats. Le cas échéant, le ou les organes délibérants dont il est issu désignent son remplaçant pour chacun des mandats au titre desquels il ne peut siéger ;

En outre, cette commission comporte **quatre personnalités qualifiées**, deux en matière de consommation et de protection des consommateurs et deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Dans tous les cas, la commission a la possibilité, en application de l'article L. 751-2 du code de commerce, **d'entendre toute personne susceptible d'éclairer sa décision ou son avis.**

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 13 vise à modifier la composition des CDAC pour mieux représenter le tissu économique et les élus locaux. À cette fin :

- d'une part, il intègre le maire d'une des communes limitrophes dans la composition de la CDAC ;

- d'autre part, il **réintroduit au sein de la CDAC des acteurs économiques, au nombre de trois, désignés pour chacun d'entre eux par la chambre de commerce et d'industrie (CCI), la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) et la chambre d'agriculture (CA), sans toutefois leur conférer de droit de vote.** La présence de ces représentants leur permettra de présenter aux autres membres de la CDAC la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présentera l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles.

Afin de conserver le même nombre de membres (11 membres en plus du préfet) et la répartition entre élus locaux et autres représentants, l'article **abaisse de quatre à deux le nombre des personnalités qualifiées en matière de consommation** et de protection des consommateurs, ainsi **qu'en matière de développement durable** et d'aménagement du territoire.

En outre, dans un souci de meilleure information, l'article impose :

- pour tout projet nouveau, **l'audition de la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville** au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre et les **associations de commerçants** de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent ;

- l'information, par la commission, des **maires des communes limitrophes** à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

### III. La position de votre commission

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie – dite LME – avait fait disparaître en 2008 la présence de représentants du monde économique au sein des CDAC, compte tenu des règles posées par la directive européenne 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, qui dispose que les États membres ne peuvent subordonner une activité de service à « *l'intervention directe ou indirecte d'opérateurs concurrents, y compris au sein d'organes consultatifs, dans l'octroi d'autorisations ou dans l'adoption d'autres décisions des autorités compétentes, à l'exception des ordres et associations professionnels ou autres organisations qui agissent en tant qu'autorité compétente ; cette interdiction ne s'applique ni à la consultation d'organismes tels que les chambres de commerce ou les partenaires sociaux sur des questions autres que des demandes d'autorisation individuelles ni à une consultation du public* ».

Votre rapporteur considère que la loi LME a sans doute été trop loin dans l'application de cette interdiction et **c'est à juste titre que les auteurs de la présente proposition de loi ont entendu réintégrer les chambres consulaires dans le processus d'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.**

Il s'est néanmoins interrogé sur la possibilité ouverte par la directive de faire siéger les représentants de la CCI, de la CMA et, le cas échéant, de la chambre d'agriculture au sein même de la CDAC, fût-ce sans droit de vote. Il lui a semblé que le texte européen ouvrait seulement la possibilité d'une **consultation** de ces représentants, **sans permettre leur présence aux délibérations, même en qualité d'observateurs**. C'est la raison pour laquelle il avait présenté à votre commission un **amendement COM-15** tendant à ce que la CDAC ne puisse se prononcer **qu'au vu des présentations** de la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et de l'impact du projet sur ce tissu économique, établies par la CCI et la CMA territorialement compétentes, **sans pour autant intégrer ces représentants au sein de la CDAC elle-même**. La CDAC se serait prononcée également au vu de la présentation de la chambre d'agriculture territorialement compétente lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. Ainsi le **caractère exclusivement consultatif de l'intervention des chambres consulaires** aurait été clairement posé.

Toutefois, au cours de l'examen du présent article en réunion de commission, les débats ayant fait apparaître une volonté non équivoque des membres de votre commission de faire siéger des représentants des chambres consulaires au sein de la CDAC, votre rapporteur a **retiré son amendement**.

La commission a néanmoins adopté l'amendement du rapporteur (**amendement COM-14**) tendant à prévoir la consultation de l'agence du

commerce de la commune ou de l'EPCI, lorsqu'elle existe, au même titre que les associations de commerçants et les managers de centre-ville.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 13 bis (nouveau)*  
(article L. 751-6 du code de commerce)

**Modifier la composition de la CNAC pour mieux représenter les élus locaux**

**Objet : cet article vise à modifier la composition de la CNAC pour mieux représenter les élus locaux.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 751-6 du code de commerce définit la composition de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). Celle-ci comporte :

- **quatre hauts fonctionnaires**, issus du Conseil d'État (un membre désigné par le vice-président du Conseil d'État), de la Cour des comptes (un membre désigné par le premier président de la Cour des comptes), de l'inspection générale des finances (un membre désigné par le chef de ce service), ainsi que du corps des inspecteurs généraux de l'administration du développement durable (un membre désigné par le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable) ;

- **quatre personnalités qualifiées**, désignées pour leur compétence en matière de distribution, de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi à raison d'une par le président de l'Assemblée nationale, une par le président du Sénat, une par le ministre chargé du commerce et une par le ministre chargé de l'urbanisme ;

- et **quatre représentants des élus locaux** : un représentant les communes, un représentant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un représentant les départements, un représentant les régions.

Il en résulte que les élus locaux sont fortement minoritaires dans cette instance, contrairement à ce qu'il en est dans les CDAC, ce qui peut

expliquer dans une certaine mesure les divergences qui peuvent intervenir dans l'appréciation du mérite des projets qui leur sont consécutivement soumis.

## **II. La position de votre commission**

À l'initiative de votre rapporteur (**amendement COM-37**), votre commission a adopté un article 13 *bis* afin de **renforcer la présence des élus locaux au sein de la CNAC**, et d'en rapprocher la composition de celle des CDAC.

Ainsi, sur un effectif total qui passerait de 12 à 14 membres, **six d'entre eux seraient des élus locaux, avec une représentation plus forte des communes et des EPCI à fiscalité propre**, qui bénéficieraient chacun de deux représentants, le département et la région restant représentés chacun par un membre.

**Votre commission a adopté cet article ainsi rédigé.**

### *Article 14*

(articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce)

## **Abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale**

**Objet : cet article vise à abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale.**

### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 752-1 du code de commerce énumère les projets d'implantation commerciale qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de la CDAC, soit dans le cadre de la procédure de permis de construire (la CDAC émettant alors un avis qui lie l'autorité chargée de la délivrance du permis), soit de façon autonome (la CDAC prenant alors une décision d'autorisation ou de refus).

Sont ainsi soumis à autorisation les projets ayant pour objet :

---

- la **création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés**, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant<sup>1</sup> ;

- l'**extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés** ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

- tout **changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés**, ce seuil étant ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

- la **création d'un ensemble commercial** - tel que défini à l'article L. 752-3 - **dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés** ;

- l'**extension de la surface de vente d'un ensemble commercial** ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

- la **réouverture au public**, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont **les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans**, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

- la création ou l'**extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique**, organisé pour l'accès en **automobile**, c'est-à-dire les « *drives* », à l'exception des points de retrait intégrés à des magasins de détail ouverts au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 14 propose **d'abaisser les seuils** d'autorisation d'exploitation commerciale. À cet effet, il vise :

- à soumettre à autorisation de la CDAC les **espaces de stockage principalement destinés à l'entreposage** en vue de la livraison, à destination de toute personne physique, de biens commandés par voie télématique, c'est-à-dire au **e-commerce**. Cette autorisation serait exigée au-delà d'une surface de plancher de 1 000 mètres carrés ;

---

<sup>1</sup> Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

- hors du périmètre OSER, à abaisser les seuils de 1 000 mètres carrés à **400 mètres carrés** et de 2 000 mètres carrés à 1 000 mètres carrés, les seuils déclenchant l'obligation d'une autorisation d'exploitation commerciale ;

- à **maintenir, dans le périmètre OSER, le seuil de 1 000 mètres carrés d'autorisation**. Toutefois, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI pourrait, sur délibération, **l'abaisser de 1 000 à 400 mètres carrés**.

La CDAC devrait se prononcer dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. En cas d'avis négatif, le demandeur pourrait saisir la CNAC tenue de se prononcer dans un délai d'un mois à compter de sa saisine, l'absence d'avis dans ce délai valant confirmation de l'avis de la commission départementale.

En cas d'avis défavorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la CNAC, le permis de construire ne pourrait être délivré.

### **III. La position de votre commission**

Votre rapporteur partage pleinement **l'intérêt du dispositif et sa finalité**, tout en soulignant qu'en pratique la détermination d'un espace de stockage « *principalement* » destiné à l'e-commerce pourra présenter certaines difficultés dans la mesure où, de plus en plus, les enseignes font de la distribution « omni-canal » et utilisent les mêmes entrepôts.

La commission a marqué sa pleine approbation du dispositif proposé.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

#### *Article 15*

(article L. 752-6 du code de commerce)

**Rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires**

**Objet : cet article vise à rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires.**

## I. Le droit en vigueur

Saisie d'un projet, la CDAC doit **se prononcer au regard de critères définis limitativement à l'article L. 752-6** du code de commerce.

\* En premier lieu, l'autorisation d'exploitation commerciale doit être **compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale** ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.

Ce rapport de compatibilité – et non de conformité – s'explique par le caractère non prescriptif du SCOT qui se borne à définir des orientations qui seront mises en œuvre par le plan local d'urbanisme.

\* En deuxième lieu, la CDAC doit prendre sa décision au regard de **considérations liées à l'aménagement du territoire**, précisément énumérées :

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

\* En troisième lieu, elle doit intégrer dans son examen du projet les **critères de développement durable** suivants :

- la **qualité environnementale** du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de 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.

\* En quatrième lieu, la CDAC doit se prononcer au regard de **critères liés à la protection des consommateurs** :

- **l'accessibilité**, en termes, notamment, 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 et la valorisation de filières de production locales ;

- les **risques naturels, miniers** et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

\* Enfin, mais à titre seulement accessoire, la commission peut prendre en considération la **contribution du projet en matière sociale**.

C'est au terme **d'une analyse au cas par cas qui doit porter sur l'ensemble de ces éléments**, dans une démarche d'évaluation du coût/avantage du projet présenté, que la CDAC doit prendre sa décision.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 15 a pour ambition de rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires. À cette fin, il propose :

- d'instituer un rapport de **conformité** (et non plus de compatibilité) entre le SCOT – et notamment le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) qui deviendrait par ailleurs obligatoire en application de l'article 22 de la présente proposition de loi – et la décision d'autorisation d'exploitation commerciale ;

- de renforcer la prise en compte, parmi les critères de l'article L. 752-6 du code de commerce :

- d'une part, de la **préservation ou de la revitalisation du tissu commercial du centre-ville** de la **commune** d'implantation, des **communes limitrophes** et de l'EPCI concerné ;

- d'autre part, des **coûts indirects** supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;

- d'imposer une **étude d'impact** afin que la CDAC s'assure que le projet **ne nuit pas au tissu commercial ni au développement économique du centre-ville** de la **commune** d'implantation, des **communes limitrophes** et de l'EPCI.

Cette analyse devra être réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département et préciser les effets sur **l'emploi** et sur **l'animation du centre-ville** en s'appuyant notamment sur **l'évolution démographique**, le **taux de vacance commerciale** et **l'offre de mètres carrés commerciaux** déjà existants dans la zone de chalandise

pertinente, et en tenant compte des **échanges pendulaires** journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

Devra également être démontrée **l'absence de friches existantes en centre-ville** susceptibles d'accueillir le projet ;

- d'interdire la délivrance ou cession d'une autorisation à des **exploitants illégaux** de commerce.

### **III. La position de votre commission**

Ces dispositions **imposeront aux CDAC de mieux prendre en compte l'effet des projets sur le commerce de centre-ville ou de centre-bourg**. Votre rapporteur insiste sur l'intérêt majeur de deux éléments du dispositif proposé :

- d'une part, l'étude d'impact, dont il faudra veiller à ce qu'elle soit bien établie de façon indépendante par rapport au demandeur, afin de ne pas fausser son contenu ;

- d'autre part, la démonstration de l'impossibilité d'une implantation dans une friche de centre-ville.

Ces mesures, notamment pratiquées au Royaume-Uni, se sont montrées très efficaces pour rétablir une centralité commerciale.

Votre commission a approuvé les dispositions proposées à l'unanimité.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 16*

(article L. 752-23 du code de commerce)

**Garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des personnels municipaux habilités de les constater**

**Objet : cet article vise à garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des organismes habilités ou des personnels municipaux habilités de les constater.**

## I. Le droit en vigueur

Aux fins d'assurer le respect des prescriptions de l'autorisation d'exploitation commerciale, l'article L. 752-23 du code de commerce institue une procédure de contrôle, et le cas échéant de sanction.

Le contrôle est exercé localement par les agents des DIRECCTE. Ils établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet du département d'implantation du magasin, lorsqu'ils constatent l'exploitation illicite d'une surface de vente ou l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé.

Sur le fondement de ce rapport, le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné, dans le délai d'un mois :

- soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création ;
- soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée.

Sans préjudice de l'application de sanctions pénales constituées par une peine d'amende de 15 000 €, il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 euros par mètre carré exploité illicitement.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 16 vise à garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite. Cet article vise, par rapport à l'état du droit :

- à imposer la délivrance aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département, d'un **certificat** attestant du respect des conditions de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- à permettre aux **agents municipaux habilités** de constater le non-respect, au même titre que la DGCCRF ;
- à instaurer une **obligation** (et non plus une faculté) pour le préfet de **mettre en demeure** l'exploitant illicite de fermer au public ou de modifier sa surface de vente pour respecter l'autorisation ; et de prendre, en cas de mise en demeure restée sans effet, un **arrêté ordonnant la fermeture au public** assortie d'une astreinte journalière.

### **III. La position de votre commission**

L'absence de contrôle du respect des autorisations est aujourd'hui l'une des principales difficultés d'application de la législation actuelle. Ces dispositions devraient pleinement y remédier.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 17*

(article L. 752-1 du code de commerce)

### **Renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé**

**Objet : cet article vise à renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé.**

#### **I. Le droit en vigueur**

Les deux derniers alinéas de l'article L. 752-1 du code de commerce imposent au propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale d'organiser le démantèlement ou la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'État - codifié aux articles R. 752-45 et suivants du code de commerce - détermine :

- les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise ;
- les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires pour conduire ces opérations.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 17 prévoit de renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé. Il s'inspire à cet effet des mécanismes prévus pour les installations classées du code de l'environnement<sup>1</sup>, en :

- prévoyant un **contrôle du préfet** de département sur les dispositions prévues par le propriétaire en vue du démantèlement ou de la remise en état du site ;

- en instituant un **mécanisme de mise en demeure obligatoire** par le préfet, en l'absence de dispositions ou en cas de carence de ces dispositions, et, en cas de mise en demeure restée sans effet, un mécanisme de **consignation auprès d'un comptable public** de la somme correspondant au montant des travaux à effectuer. En l'absence de travaux dans un délai de trois ans, des **travaux d'office** aux frais du propriétaire pourront être prescrits ;

- visant à **interdire la délivrance d'une nouvelle autorisation** d'exploitation commerciale pour un propriétaire qui n'aurait pas respecté ses obligations de démantèlement et de remise en état.

## III. La position de votre commission

Votre commission est favorable à ces dispositions, qui permettront de mieux lutter contre l'abandon de sites commerciaux constaté trop souvent aujourd'hui.

Votre rapporteur, tout en soulignant l'intérêt de ce nouveau dispositif, relève que l'interdiction de délivrance d'une nouvelle autorisation risque de se heurter à certains obstacles pratiques dès lors que la procédure d'autorisation est décentralisée et qu'au surplus, au sein des groupes de la grande distribution, les propriétaires des emprises immobilières sont souvent des personnes physiques ou morales différentes. Aussi l'interdiction de délivrance d'une nouvelle autorisation pour un propriétaire qui n'aurait pas respecté ses obligations de démantèlement et de remise en état risque-t-elle de rester de peu d'effet pratique.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

<sup>1</sup> Articles L. 512-16 et suivants du code de l'environnement.

---

*Article 18*

(articles L. 752-17 et L. 752-19 du code de commerce)

**Renforcer la portée des décisions des CDAC**

**Objet : cet article vise à renforcer la portée des décisions des CDAC.**

**I. Le droit en vigueur**

La commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) est l'instance administrative de recours contre les décisions rendues par les CDAC. Sa saisine est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé soit contre la décision de la CDAC en l'absence de procédure de délivrance d'un permis de construire, soit contre l'avis émis par la CDAC dans le cadre de la procédure de délivrance de ce permis. Toutefois, dans cette dernière hypothèse, le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.

Aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce, la CNAC peut être saisie afin d'obtenir le réexamen de la décision de la CDAC par le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant. Les recours doivent être exercés dans le délai d'un mois.

S'appuyant sur les mêmes critères que ceux qui doivent présider à la décision de la CDAC, la CNAC émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce, avis qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès dans le délai de quatre mois à compter de la saisine, l'avis de la CDAC est réputé confirmé.

L'article L. 752-19 du code de commerce prévoit aujourd'hui que le maire de la commune d'implantation membre de la CDAC dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours est entendu à sa demande par la commission nationale. En revanche, l'audition par la CNAC d'un représentant de la CDAC n'est pas envisagée par ce texte.

**II. Le texte de la proposition de loi**

L'article 18 a pour objet de renforcer la portée des décisions des CDAC. Dans cette perspective, il prévoit :

- que la CNAC ne peut **réformer qu'à l'unanimité de ses membres** la décision d'une CDAC, **lorsque celle-ci a refusé de délivrer** une autorisation d'exploitation commerciale.

En outre, en une telle hypothèse, la CDAC peut, à l'unanimité de ses membres, maintenir sa **décision qui se substitue** alors à celle de la CNAC ;

- **l'audition d'un représentant de la CDAC**, à la demande de la CNAC, lorsque celle-ci statue.

### **III. La position de votre commission**

L'audition par la CNAC d'un représentant de la CDAC, à même d'explicitier la décision rendue par cette instance, est très pertinente et devrait ainsi **favoriser une meilleure appropriation par la commission nationale des considérations qui ont conduit à l'adoption de la décision de la CDAC.**

En revanche, la CNAC étant une instance « d'appel » et d'harmonisation nationale des décisions des CDAC, il apparaît **délicat de créer un mécanisme de substitution de sa décision par celle de la CDAC.** L'obligation d'une décision à l'unanimité devrait, en pratique, rendre à elle seule plus difficile la réformation des décisions d'interdiction des CDAC. Considérant cette mesure suffisante en elle-même, votre rapporteur a proposé à votre commission un **amendement COM-16** tendant à supprimer le mécanisme de substitution envisagé.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 19*

(article L. 752-14 du code de commerce)

**Prévoir un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique**

**Objet : cet article tend à instituer un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique.**

## I. Le droit en vigueur

L'article L. 752-14 du code de commerce définit les conditions de fonctionnement applicables aux CDAC.

Ces commissions autorisent les projets par un vote à la majorité absolue des membres présents, le procès-verbal de la réunion indiquant le sens du vote émis par chacun de ces membres. Le préfet, qui préside la commission départementale, ne prend pas part au vote.

La CDAC doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Passé ce délai, la décision est réputée favorable. Cette décision est notifiée dans les dix jours au maire et au pétitionnaire.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 19 instaure, en complétant l'article L. 752-14, un **droit d'opposition** du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique. Il impose au représentant de l'État dans le département, en tant que président de la CDAC :

- de **donner un avis, rendu public**, sur chaque projet présenté ;
- de **s'opposer**, par arrêté motivé, à une décision d'autorisation d'exploitation commerciale qui irait à **l'encontre des objectifs poursuivis par l'État** – via ses actions ou engagements financiers, dans la commune ou l'EPCI d'implantation en matière de préservation de l'habitat, des commerces ou de l'activité économique de son centre ou dans le cadre d'une convention OSER, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD), ou lorsque l'utilité publique d'une expropriation a été déclarée par l'autorité compétente de l'État dans le périmètre OSER.

Cette opposition emporterait **décision de refus ou avis défavorable** de la CDAC.

## III. La position de votre commission

Les décisions d'autorisation d'exploitation commerciale ne doivent pas remettre en question des politiques de revitalisation, *a fortiori* appuyées par l'État. L'objectif de la présente disposition, qui est de faire obstacle à des décisions de la CDAC allant à l'encontre de la réalisation de ces politiques, doit en conséquence être approuvé.

Toutefois, votre rapporteur s'est interrogé sur la **pertinence du dispositif** proposé par le présent article **prévoyant un droit d'opposition du préfet qui lui permettrait de s'opposer à la décision d'autorisation émise par la CDAC, en la transformant de ce fait en une décision de refus ou un**

**avis négatif.** Compte tenu de la possibilité pour le préfet de saisir la CNAC d'un recours, cette prérogative lui est apparue discutable. En outre, le mécanisme de substitution de décision envisagé lui est apparu contestable sur le plan des principes, car le préfet ne se borne pas à demander une nouvelle délibération de la CDAC, mais prend en définitive bel et bien la décision d'autorisation ou de refus d'autorisation, en lieu et place de cette dernière, décision qu'elle a pourtant prise collégialement.

Aussi a-t-il proposé à votre commission un **amendement COM-17** tendant à **supprimer le mécanisme d'opposition** prévu par cet article ainsi que la disposition prévoyant que le préfet donne son avis sur chaque projet lors de la réunion de la CDAC, avis qui serait rendu public. Néanmoins, pour que la voix de l'État porte davantage qu'aujourd'hui dans le cadre des délibérations de la CDAC, cet amendement prévoyait de **donner un droit de vote au représentant de l'État**, dont il ne dispose pas actuellement.

Au cours des débats, plusieurs membres de la commission ont cependant estimé qu'il n'y avait pas lieu de conférer un droit de vote au préfet. Dans ces conditions, votre rapporteur a **rectifié son amendement** afin qu'il se borne à **supprimer le droit d'opposition du préfet, laissant comme à l'heure actuelle ce dernier sans droit de vote.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

*Article 20*

(article L. 752-2 du code de commerce)

**Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville pour certains types de commerces**

**Objet : cet article prévoit de nouvelles dérogations à l'obligation d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville.**

**I. Le droit en vigueur**

Si les implantations de commerces d'une certaine surface sont soumises en principe à un régime d'autorisation préalable en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, l'article L. 752-2 du même code prévoit quant à lui trois dérogations à ce principe.

Ainsi, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale :

---

- les **regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés** lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire ;

- les **pharmacies** et les commerces de **véhicules automobiles** ou de **motocycles** ;

- les **halles et marchés d'approvisionnement au détail**, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans **l'enceinte des aéroports** ainsi que les parties du domaine public affecté aux **gares ferroviaires et routières situées en centre-ville** d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 20 exonère d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville certains types de commerces. Il **étend** la liste des dérogations actuelles :

- aux magasins de ventes de **produits alimentaires en circuit court de moins de 1 500 mètres carrés** ;

- aux projets d'implantation sur des **friches commerciales « en centre-ville », d'une surface de vente de moins de 1 500 mètres carrés** ;

- dans le périmètre OSER, aux **surfaces de ventes créées dans le cadre d'une opération immobilière « mixte »** (commerce/logements), à condition que la surface de vente soit inférieure au quart de la surface de plancher des logements.

## III. La position de votre commission

Votre rapporteur souligne que si la notion de friche commerciale est juridiquement définie – par renvoi à une disposition du code général des impôts –, celle de centre-ville ne l'est pas, ni par un texte en vigueur, ni par la présente proposition de loi. Elle est toutefois déjà utilisée au même article L. 752-2 pour les gares.

Quoi qu'il en soit, les nouvelles dérogations prévues au régime d'autorisation **devraient réellement faciliter l'implantation de nouveaux commerces en centralité** ; elles doivent en conséquence être pleinement approuvées.

À l'initiative de votre rapporteur, la commission a adopté un **amendement rédactionnel** à cet article (**amendement COM-18**).

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### *Article 21*

## **Instituer des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté**

**Objet : cet article vise à créer, sur décision du préfet, des moratoires à l'enregistrement et à l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.**

### **I. Le droit en vigueur**

Actuellement, le principe est celui de la liberté pour toute personne physique ou morale de soumettre à l'avis ou à la décision de la CDAC un projet d'implantation d'une surface de vente commerciale. En application du II de l'article L. 752-14 du code de commerce, la **CDAC doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Passé ce délai, la décision est réputée favorable.**

Or, compte tenu de la dévitalisation commerciale ou artisanale de leurs centres-villes, plusieurs collectivités ont entendu **créer des « moratoires »** afin d'éviter de voir leur situation de vacance commerciale empirer du fait de nouvelles décisions favorables à l'ouverture de centres commerciaux en périphérie.

Ces moratoires n'ont cependant pas de base légale et sont donc **fragiles juridiquement.**

### **II. Le texte de la proposition de loi**

L'article 21 institue des **moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté.** À cette fin, il donne au préfet le pouvoir :

- de **refuser l'enregistrement ou de suspendre l'examen d'une demande d'autorisation d'aménagement commercial** en vue d'une implantation sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI signataire d'une convention OSER, mais **hors du périmètre OSER**, pendant une durée d'un an, renouvelable dans la limite de la durée de la convention OSER.

Saisi par une commune ou l'EPCI signataire de la convention OSER, il s'agirait d'une obligation pour le préfet ;

---

- **d'étendre**, à son initiative ou à celle d'un maire ou président d'EPCI, « à d'autres communes du département », hors périmètre OSER, le refus d'enregistrement ou la suspension d'examen, si les projets concernés sont de nature à mettre en péril des conventions OSER.

### III. La position de votre commission

La mise en place d'un moratoire est une mesure demandée par certaines communes ou EPCI confrontés au déclin de la commercialité de leur centre-ville ou centre-bourg. Un système de refus d'enregistrement ou de suspension semblable est d'ailleurs également prévu dans le projet de loi ELAN, en discussion à l'Assemblée nationale.

Compte tenu du champ d'application territoriale large de cette mesure, puisqu'elle pourrait le cas échéant s'étendre à des communes ou EPCI de tout le département – et pas seulement limitrophes de la commune ou de l'EPCI d'implantation du projet –, votre rapporteur avait jugé nécessaire de prévoir par amendement, *a minima*, la **consultation des communes ou EPCI concernés**, afin que le préfet prenne sa décision en toute connaissance de cause (**amendement COM-20**). Il a également présenté un amendement tendant à **codifier** au sein du code de commerce ces dispositions (**amendement COM-19**).

Néanmoins, à l'issue de ses débats, votre commission a estimé qu'il n'était **pas souhaitable de confier une telle prérogative au préfet, et a préféré adopter**, après retrait des amendements COM-19 et COM-20, **un amendement de suppression de ce dispositif** présenté par votre rapporteur, ayant pour effet de supprimer l'ensemble de cet article (**amendement COM-21**).

<p><b>Votre commission a supprimé cet article.</b></p>
--

## CHAPITRE VI

### Mieux intégrer l'aménagement commercial aux projets territoriaux

#### *Article 22*

(article L. 141-17 du code de l'urbanisme)

#### **Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial obligatoire et prescriptif dans les schémas de cohérence territoriale**

**Objet : cet article vise à obligatoire et prescriptif rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) dans les schémas de cohérence territoriale.**

##### **I. Le droit en vigueur**

En application de l'article L. 141-16 du code de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) comportent un **document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui doit préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.**

Ce DOO définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Ce document peut néanmoins être plus précis et **intégrer un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)** déterminant les **conditions d'implantation** des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions doivent **privilégier la consommation économe de l'espace**, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, **l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes** et **l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement**. Elles doivent porter également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité

---

environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise légalement les **secteurs d'implantation périphérique** ainsi que les **centralités urbaines**, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

## II. Le texte de la proposition de loi

L'article 22 propose de rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) **obligatoire et davantage prescriptif**. Pour ce faire, il vise à :

- **rendre obligatoire**, au sein du SCOT, **la définition d'un DAAC**, tout en étendant son objet aux **impacts sur le commerce de centre-ville** ;

- imposer au DAAC de préciser, outre les conditions d'implantation des commerces, **les types d'activité et les surfaces de vente commerciales ou artisanales**.

## III. La position de votre commission

Le DAAC constitue un **instrument particulièrement pertinent pour réorienter les implantations commerciales** dans les centres-villes ou les centres-bourgs. Il est donc souhaitable que sa définition soit rendue obligatoire.

Pour autant, votre rapporteur souligne que, dans la rédaction de ce document, les EPCI devront respecter scrupuleusement les principes posés par la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et, ainsi, justifier et proportionner au regard du motif impérieux d'intérêt général qu'est la préservation d'une activité commerciale de centre-ville les prescriptions relatives aux conditions d'implantation des commerces, ainsi qu'aux types d'activité et aux surfaces de vente autorisés.

En outre, le DAAC, dans la mesure où il s'intègre au sein du SCOT qui n'a qu'un caractère de document d'orientation non prescriptif<sup>1</sup>, **ne saurait quant à lui déterminer, parcelle par parcelle, les règles d'implantation, d'activité et de surface de vente**.

---

<sup>1</sup> Voir, en ce sens, la décision récente du Conseil d'État, 11 octobre 2017, Fédération des artisans et des commerçants de Caen et autres.

Votre rapporteur souligne que l'obligation d'intégrer au sein du document d'orientation et d'objectifs du SCOT un DAAC, telle que prévue par le présent article, n'est assortie d'aucune mesure d'entrée en vigueur. En conséquence, elle devrait s'appliquer à tous les SCOT déjà approuvés.

Aussi, pour éviter d'imposer aux EPCI d'avoir à réviser immédiatement leur SCOT pour se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation, votre rapporteur a proposé une disposition transitoire visant à **n'imposer aux EPCI chargés de l'élaboration du SCOT d'y intégrer un DAAC qu'à l'occasion d'une révision de ce SCOT, pour l'un des motifs visés à l'article L. 143-29 du code de l'urbanisme, prescrite après l'entrée en vigueur de la présente loi (amendement COM-38).** La commission a adopté cet amendement.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 22 bis (nouveau)*  
(article L. 151-6 du code de l'urbanisme)

**Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial obligatoire et prescriptif dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux**

**Objet : cet article vise à obligatoire et prescriptif rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI).**

### **I. Le droit en vigueur**

L'article L. 151-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (PLUI) **comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal** mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17, c'est-à-dire le DAAC.

Comme lorsque le DAAC est intégré au SCOT, le DAAC présent dans un PLUI n'est pas une obligation.

## II. La position de votre commission

Afin d'assurer un parallélisme avec la mesure prévue à l'article 22 de la proposition de loi, votre rapporteur a présenté un **amendement COM-39 afin d'étendre l'obligation d'élaborer un DAAC aux PLUI en l'absence de SCOT applicable, en l'assortissant d'une entrée en vigueur différée** à la plus prochaine révision du PLUI, pour l'un des motifs énumérés à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir lorsque l'EPCI décidera :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Votre commission a **adopté cet amendement.**

**Votre commission a adopté cet article ainsi rédigé.**

### *Article 23*

(article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Intégrer dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat la prise en compte de la situation des centres-villes**

**Objet : cet article inclut dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat la prise en compte de la situation des centres-villes.**

## I. Le droit en vigueur

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation définit le programme local de l'habitat (PLH). Il ressort de la vingtaine d'alinéas de ce texte que le PLH est un document stratégique de programmation incluant

l'ensemble de la politique locale de l'habitat. L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Ce programme indique pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens fonciers à mettre en œuvre et l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

## **II. La proposition de loi initiale**

Ses auteurs proposent de compléter l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation pour y inclure, parmi les objectifs des programmes locaux de l'habitat (PLH), la prise en compte de la situation des centres-villes et de la nécessité de développer le logement, les équipements publics, les entreprises artisanales et commerciales. »

## **III. La position de votre commission**

L'article 23 vise à intégrer dans les objectifs des programmes locaux de l'habitat (PLH) la prise en compte de la situation des centres-villes et centres-bourgs.

Votre commission a approuvé cet ajout pour lutter contre une tendance d'un trop grand nombre de PLH à prévoir trop souvent un fort développement de l'offre de logements neufs en périphérie.

<p><b>Votre commission a adopté cet article sans modification.</b></p>
--

---

*Article 24*

(articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme)

**Mobiliser les établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État pour redynamiser les centres-villes**

**Objet : cet article prévoit la participation des établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.**

**I. Le droit en vigueur**

Il distingue les établissements publics fonciers d'État (EPFE) et les établissements publics fonciers locaux (EPFL).

L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers, compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Régis par les articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, les Établissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) sont des établissements à caractère industriel et commercial chargés de mettre en place des stratégies foncières, mobiliser du foncier, lutter contre l'étalement urbain, et contribuer à la réalisation de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

**II. La proposition de loi initiale**

L'article 24 vise à ajouter aux missions fixées par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme aux EPF locaux, la participation aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. Il procède de la même façon à l'article L. 321-1 du même code, s'agissant des EPF d'État.

**III. La position de votre commission**

Le ministère en charge de la Cohésion des territoires rappelle que dix établissements publics fonciers d'État, vingt-trois établissements publics

fonciers locaux et deux établissements publics fonciers et d'aménagement (EPFA) d'État interviennent aujourd'hui en France. Leur métier consiste à « porter » des terrains qui serviront, ensuite, à la construction de logements.

En pratique, leur rôle sera essentiel pour redynamiser les centres-villes et centres-bourgs, comme cela a été souligné au cours des auditions, ce qui justifie pleinement cet article 24.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 25*

(article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation)

### **Inscrire l'aide à la démolition et aux acquisitions-améliorations en centres-villes et centres-bourgs dans les missions du fonds national des aides à la pierre (FNAP)**

**Objet : cet article intègre les opérations de réhabilitation en centres-villes et centres-bourgs dans les missions prioritaires du fonds national des aides à la pierre (FNAP)**

#### **I. Le droit en vigueur**

Le **Fonds national d'aide à la pierre (FNAP)** a été créé par l'article 144 de la loi de finance pour 2016 sous forme d'établissement public à caractère administratif.

Conformément à l'article L. 435-1 du code de la construction, le FNAP a pour mission de financer l'amélioration du parc de logements locatifs sociaux. Ses principales ressources proviennent d'une fraction des cotisations versées par les organismes HLM à la Caisse de garantie du logement locatif social, d'une partie de la taxe sur les plus-values réalisées par ces mêmes organismes à l'occasion de cessions de logements et par des subventions de l'État.

#### **II. La proposition de loi initiale**

Ses auteurs proposent, en complétant l'article L. 435-1 du code de la construction, que le FNAP finance au profit des bailleurs sociaux des actions de développement, de démolition et de réhabilitation dans les centres-villes

---

et centres-bourgs, **prioritairement** dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation.

### **III. La position de votre commission**

L'article 25 de la présente proposition de loi vise à encourager le FNAP à intervenir prioritairement dans la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Votre commission a approuvé cet article pour favoriser l'action des bailleurs sociaux dans les centres-villes et centres-bourgs, trop souvent délaissés par les politiques publiques d'aide au logement. Une telle initiative qui donne la priorité aux opérations dans le périmètre « OSER » implique, pour le FNAP, un éventuel réexamen de la programmation antérieurement prévue.

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 26*

(section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts)

### **Institution d'une contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

#### **La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté deux amendements.

**Votre commission a adopté cet article dans la rédaction issue des travaux de la commission des finances.**

*Article 27*

(section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts)

**Création d'une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique au profit des territoires signataires d'une convention « OSER »**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement.

**Votre commission a adopté cet article dans la rédaction issue des travaux de la commission des finances.**

*Article 28*

(article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés)

**Exonération et modulation de la taxe sur les surfaces commerciales dans les territoires signataires d'une convention « OSER »**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement.

**Votre commission a adopté cet article dans la rédaction issue des travaux de la commission des finances.**

*Article 29*

(article L. 225-102-1 du code de commerce)

**Renforcer les SIIC face aux risques spéculatifs et les encourager à investir dans les centres-villes**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté un amendement de suppression de l'article.

**Votre commission a supprimé cet article.**

*Article 30*

(première sous-section de la section II du chapitre Ier du titre Ier de la première partie du livre Ier du code général des impôts)

**Création de zones de revitalisation urbaine dans les périmètres des conventions OSER**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté deux amendements.

**Votre commission a adopté cet article dans la rédaction issue des travaux de la commission des finances.**

*Article 31*

**Gage**

Le présent article a fait l'objet d'une délégation au fond de votre commission à la commission des finances.

**La position de votre commission**

Lors de sa réunion, la commission des finances a adopté cet article sans modification

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

## EXAMEN EN COMMISSION

**Réunie le mercredi 30 mai 2018, la commission a débuté l'examen du rapport sur la proposition de loi n° 460 (2017-2018) de MM. Rémy Pointereau et Martial Bourquin portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.**

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Notre ordre du jour appelle l'examen du rapport de notre collègue Jean-Pierre Moga sur la proposition de loi portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, issue des travaux des délégations sénatoriales aux entreprises et aux collectivités territoriales. Neuf articles relatifs aux dispositions fiscales ont été délégués à la commission des finances, et je salue la présence de son rapporteur, Arnaud Bazin. La commission de la culture, de l'éducation et de la communication, représentée par son rapporteur Jean-Pierre Leleux formule un avis sur l'article 7, qui concerne les architectes des Bâtiments de France (ABF). Sont également présents les deux auteurs de la proposition de loi, très attendue par nos territoires : nos collègues Martial Bourquin, membre de notre commission, et Rémy Pointereau.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Merci, tout d'abord, de m'avoir désigné comme rapporteur sur cette proposition de loi qui est une initiative majeure du Sénat. Je mesure toute l'importance de cette mission: dans ces temps à la fois troublés et traversés d'une vague d'optimisme, nous lançons un signal très fort à une France qui se sent oubliée. Je rappellerai d'abord l'origine de cette initiative et le puissant courant de ralliement qu'elle suscite. En juillet 2017, nos deux délégations sénatoriales aux collectivités territoriales et aux entreprises ont décidé d'élaborer un programme national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Au départ, ce combat était très loin d'être gagné car notre pays vivait encore sur sa tendance lourde à surestimer et, une fois de plus, à surtransposer la contrainte européenne de liberté d'installation. Le résultat, avec cette barrière à la fois juridique et mentale, c'est une France, quasiment « championne du monde de la facilité de créer des grandes surfaces, surtout en périphérie. Dans le sillage de cette évolution, ou parallèlement, notre pays a trop souvent cédé à une culture du déménagement des services publics, des installations de santé – pour ne citer que ces exemples - en dehors des centres-villes.

Et pourtant, au final, le travail sénatorial intense et intercommission a débouché sur un succès inédit : un texte - j'allais dire une « boîte à outils » - de 31 articles qui a anticipé le tournant de la jurisprudence européenne du 30 janvier 2018 (arrêt dit « Visser ») et surtout établi un record avec plus de 230 signataires. J'ajoute qu'immédiatement après sa publication, nombre de députés ont présenté, dans la discussion du projet de loi ELAN, des amendements calqués sur cette initiative. Une telle réussite s'explique

d'abord par l'importance et le nombre des sujets traités avec, en particulier, le logement, l'animation commerciale, l'équilibre de nos territoires, le poids des contraintes sur les élus de terrain et les distorsions fiscales. Au-delà de ces analyses sectorielles et des intérêts qui s'affrontent, Rémy Pointereau et Martial Bourquin nous ont ralliés à l'idée que les centres-villes et centres-bourgs représentent encore plus que la somme des composantes que je viens d'énumérer : c'est un « enjeu de civilisation ». La meilleure mesure de cet enjeu, ce sont les effets dévastateurs du sentiment d'abandon et de la perte de lien qui résultent de la dévitalisation de nos centres-villes. Économiquement et socialement, le chiffrage précis de ces dégâts est très difficile – cela nous renvoie au vieux problème de l'évaluation du « Bonheur National Brut ». En revanche, les indicateurs électoraux envoient des signaux très clairs : la montée des extrêmes est très bien corrélée avec les « rideaux baissés » – je ne parle pas seulement des commerces – qui s'accompagnent d'une montée de l'insécurité et du découragement.

Confrontés à un tel défi, il faut rassembler toutes les bonnes volontés et affirmer notre volonté d'articuler les initiatives parlementaires et gouvernementales. Je rappelle que le Gouvernement a présenté en décembre 2017 un programme intitulé « Action Cœur de Ville ». Piloté par le ministre de la Cohésion des territoires, il concerne 222 villes ou binômes de villes sélectionnés le 26 mars 2018, sur proposition du ministre, par un comité national de pilotage. 5 milliards d'euros sur cinq ans seront mobilisés pour les études, l'ingénierie et la mise en œuvre des projets. Ce plan est assorti d'un support juridique qui figure à l'article 54 du projet de loi dit ELAN : un contrat unique et global pour porter chaque Opération de Requalification des Territoires (ORT).

Bien au-delà du champ couvert par le plan gouvernemental, l'initiative sénatoriale vise à proposer des dispositifs pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs : pour ces cibles de taille plus petite, il faut une approche particulière. Certes le Gouvernement pourra faire observer que rien n'empêche d'autres villes que les 222 sélectionnées de signer une convention ORT, mais l'intérêt sera très limité puisqu'elles seront en dehors du programme financier de 5 milliards d'euros. À l'évidence, le constat ainsi que les objectifs de ces deux démarches sont donc consensuels et complémentaires et il faut les rassembler sous une bannière commune : je vous suggérerai un amendement qui donne un socle législatif à l'exigence de préservation de la vitalité des centres-villes dans toutes ses dimensions.

J'ai entendu une cinquantaine d'intervenants, qui ont exprimé un enthousiasme quasi unanime sur la proposition de loi, surtout à l'égard de son volet non fiscal. Pour mémoire, les 31 articles du texte se répartissent en trois ensembles : un important bloc fiscal qui sera examiné mardi prochain par la commission des finances sur la base d'une délégation au fond de neuf articles, un volet normatif et institutionnel de seize articles et six articles

---

mixtes sur lesquels les commissions des finances et de la culture émettent un avis.

Pour la plupart des représentants des collectivités territoriales, et tout particulièrement les maires ruraux, cette proposition de loi est une véritable « bouffée d'oxygène ». Les maires des petites communes se sentent aujourd'hui pris en étau entre « l'inertie et l'illégalité » au moment où il leur faut prendre en compte les transformations profondes des attentes et des modes de vie. Cela s'explique bien entendu par l'accumulation des normes et des procédures mais aussi par la tendance de certaines administrations ou de certains agents à les appliquer de façon maximaliste ou tatillonne. Au total, la vélocité de l'action publique locale a beaucoup diminué par rapport aux années 1990 où on pouvait agir plus simplement et plus vite : c'est un paramètre clef et un facteur de découragement pour les élus. L'initiative sénatoriale suscite donc un très grand espoir : elle séduit par sa transversalité mais les maires ruraux craignent que l'audace et le volontarisme de ce texte se heurte à des craintes et des oppositions.

Le bilan global des auditions est cependant plutôt rassurant à cet égard: il s'en dégage un consensus beaucoup plus large que prévu sur le volet non fiscal. Je crois que notre pays souhaite à présent inverser la montée de la complexité et de la paralysie. Bien entendu, je mets à part la question des nouveaux prélèvements : quelques dispositions sont vivement critiquées - comme la taxe sur les livraisons du e-commerce. Pour sa part, le Gouvernement sort son « joker » : il attend les conclusions du rapport commandé à l'Inspection générale des finances et souhaite reporter le débat à l'examen du projet de loi de finances sur la fiscalisation du commerce électronique et le rééquilibrage entre les différentes formes de distribution.

Pour la mise en œuvre concrète de ce programme sénatorial de revitalisation des centres-villes, il convient de rappeler brièvement la hiérarchie des priorités ainsi que les principaux défis à relever. Je retiens des auditions plusieurs idées directrices. Comme le confirment les meilleurs praticiens, l'essentiel - peut-être plus encore que les financements - est d'abord de mettre la compétence et l'ingénierie à la disposition des territoires qui en ont le plus besoin. La question foncière est également vitale et on constate, dans ce domaine, de très grandes inégalités entre les territoires. Ceux qui sont dépourvus d'établissements publics fonciers (EPF) seront renvoyés à eux-mêmes et c'est pourquoi l'article 24 de la proposition de loi mobilise statutairement les établissements locaux et de l'État sur la question des centres-villes. La revitalisation dépendra aussi et surtout de la capacité à mobiliser des opérateurs privés dans le secteur du logement et du tertiaire : les dispositions relatives à l'attractivité fiscale et à la simplification des normes prennent ici tout leur sens. Pour donner aux petits centres-villes un avantage comparatif par rapport aux métropoles où la croissance se diffuse beaucoup plus facilement, il faudrait accorder aux territoires en difficulté une priorité pour des innovations majeures : par exemple, y

déployer la 5 G en premier. Enfin, la présence des maisons de santé ou les hôpitaux en cœur de ville sont des éléments fondamentaux de choix résidentiel pour les familles avec des jeunes enfants ou les personnes âgées.

J'en viens à l'examen plus précis de l'ensemble des articles pour vous annoncer les modifications que je vous soumettrai. L'article 1<sup>er</sup> vise à créer une faculté de recours à des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation « OSER » de certains centres-villes et centres-bourgs. Cet article fournit également des critères de délimitation du périmètre de ces interventions. C'est la pierre angulaire de cette proposition puisque qu'il détermine l'application de plusieurs régimes dérogatoires et de mesures exceptionnelles. Je vous suggérerai plusieurs amendements pour étendre, compléter et préciser ce dispositif, sur la base de trois idées. Tout d'abord, donner un socle commun à l'ensemble des 31 articles de ce texte et à toutes les initiatives qui poursuivent un objectif similaires ; j'y reviendrai plus précisément lors de l'examen des amendements mais je vous précise ici qu'à mon sens, il est impératif de mentionner, comme condition essentielle de la revitalisation un effort particulier en matière de sécurité publique. Ensuite, je vous propose de mieux prendre en considération, dans les critères d'identification des centres-villes et centres-bourgs pouvant bénéficier d'une opération de sauvegarde, l'artisanat, l'animation culturelle et l'attractivité touristique. Enfin, il me semble utile d'étendre le périmètre des opérations de sauvegarde pour les villes de moins de 10 000 habitants tout en conservant, pour les autres, le plafond prévu à l'article 1<sup>er</sup> : « 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée ».

L'article 2 propose deux mesures. La première est de créer une Agence nationale des centres-villes et centres-bourgs. Certains intervenants ont bien entendu, et ils n'ont pas tort, critiqué l'« agencification » de l'État et la multiplication des organismes plutôt que de recourir à l'existant. Cependant, sur le principe, le besoin d'ingénierie des petites communes est unanimement reconnu. Ne subsiste donc que la question des modalités et, sur ce point, la solution la plus logique serait de créer un département dédié aux centres-villes dans la future agence nationale de cohésion des territoires : comme celle-ci n'en est qu'au stade de la préfiguration, cet article propose une solution d'attente parfaitement cohérente. L'article 2 étend par ailleurs, aux centres-villes faisant l'objet d'une convention « OSER », le champ d'intervention de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA), pour l'instant limité aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. C'est une mesure de bon sens : a priori, la principale objection pourrait venir de Bercy car cette extension appelle un renforcement des effectifs et des moyens de l'EPARECA qui est une petite structure : pour vous donner un ordre de grandeur, 60 millions d'euros seraient nécessaires pour prendre en charge 30 centres-villes supplémentaires.

---

L'article 4 s'inspire d'expériences réussies pour repeupler et vivifier le centre-ville. Il prévoit de mettre fin aux baux commerciaux « tout immeuble », qui ont eu pour effet de vider les étages de leurs locataires. Il interdit également de condamner les issues aux étages, avec, à titre de sanction, la constatation automatique de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble et l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants. Cet article apparaît, sur le terrain, comme une nécessité d'intérêt général, mais, bien entendu, les élus feront tout leur possible pour accueillir dans les meilleures conditions les commerçants et artisans qui, comme les boulangers, ont souvent besoin d'un logement juste au-dessus de leur lieu de travail.

L'article 5 vise à favoriser le maintien des services publics en centre-ville avec un droit d'information des élus et une procédure pour que ceux-ci puissent exprimer leur opposition. Cet article s'attaque donc à une des principales causes de fragilité des centres-villes et je vous propose de le soutenir sans réserve. Je précise que sont également concernés la fermeture ou le déménagement des « organismes chargés d'une mission de service public », ce qui peut, en théorie, concerner les chambres consulaires qui auront alors la possibilité d'expliquer aux élus les motifs de leur décision.

L'article 6 propose une expérimentation visant à alléger le poids des normes dans les centres-villes et centres-bourgs intégrés à un périmètre OSER. C'est un article fondamental et parfaitement consensuel. Économiquement, on ne répètera jamais assez que la ruralité a absolument besoin d'un desserrement raisonné du carcan de normes. Je m'arrête un instant sur l'aspect juridique de cet article qui propose des dérogations dans un champ très large. On pourrait, dans un premier temps, craindre une éventuelle censure par le juge constitutionnel pour un motif très souvent utilisé : l'« incompétence négative », qui sanctionne l'imprécision d'un texte. C'est ici qu'il faut saluer la rédaction très bien bordée de cet article qui procède d'une analyse subtile de la jurisprudence du Conseil Constitutionnel. En effet, l'incompétence négative n'est invoquée que si l'imprécision du texte risque de porter atteinte à un droit protégé par une norme supra-législative. Or le texte écarte ce risque de non-conformité en excluant du champ de la dérogation toutes les règles - internationales ou constitutionnelles - qui s'imposent au législateur. Les normes de sécurité sont, par ailleurs, sanctuarisées : il faut s'en féliciter. Le représentant de la Fédération des pompiers de France a confirmé que l'habitat ancien de centre-ville nécessite une vigilance particulière. En l'absence de réglementation, la Fédération travaille sur une démarche au cas par cas pour prévenir les risques avec une labellisation des immeubles.

L'article 7 concerne les protections patrimoniales et le rôle de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). À mon sens, plus un sujet est passionnel et plus le législateur doit l'examiner avec sagesse et réalisme. La proposition initiale comporte quatre principales idées : l'harmonisation des décisions des ABF, la prise en compte, par les ABF, des contraintes

---

financières qui s'imposent aux centres-villes en difficulté, l'insertion précoce de leur action dans la délimitation du périmètre des opérations de revitalisation et enfin, si l'ABF n'a pas formulé ses prescriptions en amont, une possibilité de surmonter les blocages par une possibilité de recours à un avis simple. À la suite de discussions approfondies, nous sommes parvenus à un *modus vivendi* : faire confiance aux ABF pour qu'ils interviennent en amont, ce qui amène à renoncer à l'avis simple tout en préservant les idées d'harmonisation et de réalisme financier. Trois raisons militent en faveur de cette solution. D'abord, elle préserve l'équilibre de la législation en vigueur à laquelle notre commission de la Culture est très attachée. Ensuite, si vous acceptez d'introduire, à l'article 1<sup>er</sup>, une obligation nationale de préserver la vitalité des centres-villes, cette injonction du législateur s'adressera non seulement à l'ABF mais aussi au préfet de région qui prend la décision finale en cas de recours. Enfin, il convient de rappeler que les normes patrimoniales permettent de bénéficier des incitations fiscales dites « Malraux ». Nous avons, de ce point de vue, tout intérêt à en maintenir le principe dans les petits centres-villes et centres-bourg car cela ouvre la voie au redéploiement du dispositif Malraux sur les territoires qui disposent de moyens beaucoup plus faibles que les métropoles. J'ai pu vérifier la solidité de cette piste fiscale au cours des auditions.

L'article 8 débaptise le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac) et le recentre sur la revitalisation commerciale en centre-ville. La démarche apparaît logique, car le législateur a progressivement élargi les missions du Fisac, tandis que les crédits ont considérablement diminué pour atteindre une douzaine de millions d'euros. La proposition de loi déconcentre et décentralise la procédure d'attribution des aides. C'est un point fondamental, car à l'heure actuelle tous les dossiers remontent à Bercy : le temps, l'énergie et les sommes consacrées à l'élaboration des dossiers - qui atteignent parfois un peu moins du tiers de l'aide espérée - sont devenus inacceptables. Cet article 8 va cependant très loin en rendant éligibles aux aides les seules communes signataires d'une convention de sauvegarde. Je suggère de leur réserver une priorité plutôt qu'une exclusivité absolue, en préservant des possibilités d'aides aux villes et bourgs dépourvus de moyens. Les maires ruraux ont également raison de plaider pour la préservation du réseau des stations-service indépendantes car c'est souvent « pour faire le plein » de carburant que le consommateur va dans les grandes surfaces de périphérie : ils nous demandent de ne pas oublier que la fermeture d'une petite station-service est souvent le déclencheur de la dévitalisation.

L'article 10 prévoit de créer un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes, essentiellement pour rassurer les propriétaires. L'idée semble aventureuse aux non-spécialistes mais elle séduit dans certains ministères et les experts de la Caisse des dépôts envisageraient de soutenir de tels projets en apportant une « garantie au fonds de garantie ». Je suggère donc d'approuver cette disposition, d'autant

---

qu'elle s'appuiera logiquement sur une vérification des compétences et de la qualité du projet des commerçants qui pourraient en bénéficier.

L'article 11 propose un nouveau contrat de dynamisation liant un propriétaire à un exploitant commercial. Certains font observer qu'il soulève, de manière sous-jacente, toute la problématique du bail commercial. Certes, le rapport Rueff-Armand de 1960 sur « les obstacles à l'expansion économique » estimait que la législation française des baux commerciaux, qui permet le renouvellement indéfini du bail, est un frein important aux réaménagements de structures et à l'établissement des jeunes. Dans l'immédiat, nul ne songe à remettre en cause le bail commercial qui vient d'être rénové et qui protège les commerces rentables à long terme. Il s'agit plutôt de créer un cadre juridique facultatif et adapté à de nouvelles formes de commerces : « boutiques à l'essai », « boutique éphémères », « pop-up store ». Cet article témoigne de la volonté du Sénat de conjuguer revitalisation et innovation.

La proposition de loi comporte également un important volet relatif à l'urbanisme commercial, visant à corriger certains effets pervers de la législation ou des pratiques des instances chargées de délivrer les autorisations d'exploitation commerciale.

L'article 13 vise à modifier la composition des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) pour mieux représenter le tissu économique et les élus locaux. À cette fin, d'une part, il intègre le maire d'une des communes limitrophes dans la composition de la CDAC. D'autre part, il réintroduit des acteurs économiques - représentants de la chambre de commerce, la chambre de métiers et la chambre d'agriculture - au sein de la CDAC, sans toutefois leur conférer de droit de vote. Je vous rappelle que la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, dite LME, les avait fait disparaître en 2008 compte tenu des règles posées par la directive européenne « services » de 2006, et de la volonté de ne pas intégrer des membres qui seraient à la fois « juges et parties ». Sur le fond, la participation aux travaux des CDAC de personnes qui ont des connaissances sur l'environnement économique local est une bonne chose. Cependant, peut-on considérer que la présence des acteurs économiques comme membres de la CDAC n'encoure pas les mêmes critiques qu'en 2008, quand bien même ils n'ont pas de droit de vote ? Il y a là un potentiel risque juridique, mis en exergue au cours des auditions. Je vous proposerai, par un amendement, de ne pas faire rentrer ces représentants parmi les membres de la CDAC, mais en revanche d'exiger leur consultation avant que la CDAC ne délibère.

L'article 14 propose d'abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale. Il vise, d'une part, à soumettre à autorisation de la CDAC les espaces de stockage principalement destinés au e-commerce et, d'autre part, à abaisser, hors du périmètre OSER, de 1 000 à 400 m<sup>2</sup> le seuil d'autorisation d'exploitation commerciale. Ce seuil de 1 000 m<sup>2</sup> serait donc

---

maintenu dans le périmètre OSER, mais le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI pourrait l'abaisser de 1 000 à 400 m<sup>2</sup>. Ce dispositif, dont je partage la finalité, soulève quelques observations. D'abord, s'agissant de l'espace de stockage, je soutiens pleinement le principe d'une autorisation, mais il y aura en pratique certaines difficultés à déterminer si l'espace est « principalement » destiné à l'e-commerce, car de plus en plus, les enseignes font de la distribution « omni-canal » et utilisent les mêmes entrepôts. En outre, on sort quelque peu de l'épure du régime d'autorisation qui vise seulement les espaces de commerce. C'est néanmoins un signal fort, et pour cette raison, j'entends le conserver. Ensuite, on peut se poser la question de l'existence même d'un seuil dans le périmètre OSER. On peut noter que, par rapport au projet de loi ELAN, la position est plus restrictive (absence d'autorisation dans le périmètre ORT). Le choix procède néanmoins d'un équilibre que je n'entends pas remettre en cause à ce stade.

L'article 15 a pour ambition de rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires. A cette fin, il propose, d'abord, d'instituer un lien de conformité (et non plus de compatibilité) entre le SCOT et la décision d'autorisation d'exploitation commerciale, ensuite, de renforcer la prise en compte de critères de revitalisation commerciale, de coûts supportés par la collectivité du fait de l'implantation notamment en termes d'infrastructures et de transports, en troisième lieu, d'imposer une étude d'impact démontrant les effets concrets du projet ainsi que l'absence de friches existantes en centre-ville susceptible d'accueillir le projet, et enfin d'interdire la délivrance ou cession d'une autorisation à des exploitants illégaux de commerce. Je suis très favorable à ces dispositions, qui imposeront aux CDAC de mieux prendre en compte l'effet des projets sur le commerce de centre-ville ou de centre-bourg.

L'article 16 vise à garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite. Cet article vise, par rapport à l'état du droit, trois objectifs : imposer la délivrance, par un organisme privé habilité par le représentant de l'État dans le département, d'un certificat attestant du respect des conditions de l'autorisation d'exploitation commerciale ; permettre aux agents municipaux de constater le non-respect, au même titre que la DGCCRF ; et enfin, instaurer une obligation (et non plus une faculté) pour le préfet de mettre en demeure l'exploitant illicite de fermer au public ou de modifier sa surface de vente pour respecter l'autorisation ; et de prendre, en cas de mise en demeure restée sans effet, un arrêté ordonnant la fermeture au public assortie d'une astreinte journalière. L'absence de contrôle du respect des autorisations est aujourd'hui l'une des principales difficultés d'application de la législation actuelle. Ces dispositions devraient y remédier.

L'article 17 prévoit de renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé. Il

---

s'inspire à cet effet des mécanismes prévus pour les installations classées du code de l'environnement, en prévoyant, d'abord un contrôle du préfet sur les dispositions prévues par le propriétaire en vue du démantèlement ou de la remise en état du site. Il vise ensuite à instituer un mécanisme de mise en demeure obligatoire par le préfet, en l'absence de dispositions ou en cas de carence de ces dispositions, et, en cas de mise en demeure restée sans effet, de consignation auprès d'un comptable public de la somme correspondant au montant des travaux à effectuer. En l'absence de travaux dans un délai de trois ans, des travaux aux frais du propriétaire pourront être prescrits d'office. Enfin, cet article prévoit d'interdire la délivrance d'une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale pour un propriétaire qui n'aurait pas respecté ses obligations de démantèlement et de remise en état. Je suis également favorable à ces dispositions, car trop de sites commerciaux sont laissés à l'abandon aujourd'hui. Une remarque cependant : l'interdiction de délivrance d'une nouvelle autorisation risque d'avoir peu d'impact en pratique : d'une part, la procédure d'autorisation est décentralisée, et il n'y a pas de « base centralisée » des décisions, sauf pour celles transmises à la CNAC ; d'autre part, au sein des groupes de la grande distribution, les propriétaires des sites sont souvent des personnes/sociétés différentes.

L'article 18 a pour objet de renforcer la portée des décisions des CDAC. Dans cette perspective. Il prévoit que la CNAC ne peut réformer qu'à l'unanimité de ses membres la décision d'une CDAC, lorsque celle-ci a refusé de délivrer une autorisation d'exploitation commerciale : dans cette hypothèse, la CDAC peut, à l'unanimité de ses membres, maintenir sa décision qui se substitue alors à celle de la CNAC. Cet article prévoit également l'audition d'un représentant de la CDAC, à sa demande, devant la CNAC avant que celle-ci ne statue. La CNAC étant une instance d'appel et d'harmonisation nationale des décisions des CDAC, il semble assez contestable de créer un mécanisme de substitution de sa décision par celle de la CNAC. L'obligation d'une décision à l'unanimité devrait, en pratique, rendre à elle seule plus difficile la réformation des décisions d'interdiction des CDAC. Cela peut sembler suffisant et, en conséquence, je vous proposerai donc un amendement supprimant cette substitution.

L'article 19 instaure un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique. Il impose au préfet, en tant que président de la CDAC, d'une part, de donner un avis, rendu public, sur chaque projet présenté et, d'autre part, de s'opposer, par arrêté motivé, à une décision d'autorisation d'exploitation commerciale qui irait à l'encontre des objectifs poursuivis par l'État, via ses engagements financiers, dans la commune ou l'EPCI d'implantation. À nouveau, je partage tout à fait l'objectif : les décisions d'autorisation commerciale ne doivent pas remettre en question des politiques de revitalisation a fortiori appuyées par l'État. Cela dit, je m'interroge sur le dispositif. Le préfet est aujourd'hui président de la CDAC, mais sans droit de vote. Faut-il pour autant prévoir un droit

d'opposition, d'autant que le préfet peut saisir la CNAC en appel ? En outre, le mécanisme de substitution de sa décision à celle de la CDAC est discutable sur le plan des principes, car la décision doit rester collégiale. Je vous proposerai un amendement visant à supprimer ce droit d'opposition et, en contrepartie, à donner un droit de vote au préfet dans la CDAC.

L'article 20 exonère d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville certains types de commerces. Il étend la liste des dérogations actuelles : d'abord aux magasins de ventes de produits alimentaires en circuit court de moins de 1 500 m<sup>2</sup>, ensuite aux projets d'implantation sur des friches commerciales « en centre-ville », d'une surface de vente de moins de 1 500 m<sup>2</sup>, et enfin, dans le périmètre OSER, aux surfaces de ventes créées dans le cadre d'une opération immobilière « mixte » - commerce/logements - à condition que la surface de vente soit inférieure au quart de la surface de plancher des logements. Une observation : si la notion de friche commerciale est juridiquement définie par le code général des impôts, celle de centre-ville ne l'est ni par un texte en vigueur, ni par la présente proposition de loi. Déterminer quelle opération sera éligible ou non en pratique à cette exonération sera difficile... Mais la notion est déjà utilisée au même article pour les gares... Maintenons-là !

L'article 21 institue des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté. À cette fin, il donne au préfet le pouvoir de refuser l'enregistrement ou de suspendre l'examen d'une demande d'autorisation d'aménagement commercial en vue d'une implantation sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI signataire d'une convention OSER, mais hors du périmètre OSER, pendant une durée d'un an, renouvelable dans la limite de la durée de la convention OSER. Saisi par une commune ou l'EPCI signataire de la convention OSER, il s'agirait d'une obligation pour le préfet. Le texte prévoit également la faculté, pour le préfet, d'étendre, à son initiative ou à celle d'un maire ou président d'EPCI « à d'autres communes du département », hors périmètre OSER, le refus d'enregistrement ou la suspension d'examen, si les projets concernés sont de nature à mettre en péril des conventions OSER.

La mise en place d'un moratoire est une mesure effectivement souhaitable, et un système de refus/suspension semblable est d'ailleurs également prévu dans le projet de loi ELAN. Le dispositif proposé suscite néanmoins une observation : il ne prévoit pas la consultation des communes/EPCI concernés, ce qui serait souhaitable afin que le préfet agisse en toute connaissance de cause. Je proposerai donc un amendement en ce sens.

L'article 22 propose de rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) obligatoire et prescriptif. Pour ce faire, il vise, d'une part, à rendre obligatoire, au sein du SCOT, la définition d'un DAAC, tout en étendant son objet aux impacts sur le commerce de centre-ville ; d'autre part, il prévoit d'imposer au DAAC de préciser, outre les conditions

d'implantation des commerces, les types d'activité et les surfaces de vente. Je comprends la philosophie du dispositif et la partage pleinement. Mais la mesure proposée soulève deux observations : en premier lieu, alors que le SCOT est un document d'orientation, le DAAC - intégré au Document d'orientation et d'objectifs du SCOT - serait lui prescriptif. L'articulation au sein d'un même document d'urbanisme n'est pas forcément évidente ; en second lieu, définir les types d'activité et les surfaces de vente autorisées au sein du DAAC impliquera une grande dextérité juridique : il faudra ainsi à chaque fois justifier précisément, au regard de la récente jurisprudence de la CJUE, dans quelle mesure ses prescriptions sont justifiées et proportionnées au regard du motif impérieux d'intérêt général qu'est la préservation d'une activité commerciale de centre-ville. Pour éviter une censure, les collectivités devront donc être bien accompagnées juridiquement.

Enfin, les articles 23, 24 et 25 sont consensuels et n'appellent pas de remarques particulières. Ils visent à spécifier l'impératif de la prise en compte des centres-villes et centres-bourgs par les programmes locaux de l'habitat (c'est l'article 23), par les Établissements Publics Fonciers locaux et de l'État (article 24) et par le fonds national des aides à la pierre (FNAP).

J'en ai terminé pour cette présentation des grandes lignes de mon rapport sur ce texte dont les auteurs méritent un hommage appuyé.

**Mme Sophie Primas, présidente.** - Je vous félicite, cher collègue, pour la grande qualité de votre premier rapport !

**M. Rémy Pointereau, co-auteur de la proposition de loi.** - Je vous remercie, madame la présidente, de m'avoir convié à la réunion de votre commission. Je salue également le travail réalisé par le rapporteur. Ce texte fait l'objet d'une forte attente des territoires ; il est porteur d'un enjeu de société, ce qui explique le nombre considérable de signataires. Le précédent record sénatorial, atteint en 1997 par une proposition de loi agricole de notre ancien collègue Gérard César, s'établissait à 212 signataires. Notre initiative a, par ailleurs, reçu le soutien de l'Association des maires de France (AMF), de l'Association des maires ruraux de France (AMRF), de l'Association des petites villes de France (APVF) et d'associations de commerçants.

Nous avons, avec Martial Bourquin, débuté nos travaux au mois de mai 2017, avant la nomination de Jacques Mézard au Gouvernement : notre proposition ne s'est en conséquence pas imposée en concurrence de la sienne, que porte l'article 54 du projet de loi ÉLAN. Le Sénat, représentant des collectivités et des territoires, l'a seulement anticipée. À la différence des opérations de requalification des territoires (ORT) ou des opérations de revitalisation, notre proposition de loi traite l'ensemble des problématiques, en particulier commerciales, des centres-villes et centres-bourgs, afin que les mêmes difficultés ne réapparaissent pas cinq ans après une opération qui s'avèrerait trop ciblée. À titre d'illustration, le e-commerce, dans la mesure où les géants du numérique bénéficient d'une fiscalité favorable, représente

une concurrence déloyale pour les commerces de centres-villes. Or, ses effets, comme ceux de la multiplication des grandes surfaces en périphérie, ne sont pas traités dans le cadre des ORT. De plus, il convient de prendre en considération le poids des normes liées à l'urbanisme commercial et les inégalités de coûts entre commerces de centres-villes, en périphérie et e-commerce.

Quelles villes souhaitons-nous demain ? Des centres-villes vides, à l'américaine, ou commercialement, culturellement et socialement vivants ? La dévitalisation ne se limite pas aux 222 villes sélectionnées au sein du programme Action cœur de ville ; 700 cités pourraient être concernées sur le territoire national. Je n'ai aucun état d'âme à fiscaliser les géants du numérique - la proposition de loi prévoit d'ailleurs que seules les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 50 millions d'euros seront concernées - pour financer la renaissance de nos territoires !

Trois articles, nous en sommes conscients, soulèvent davantage de difficultés, qui ont, en partie, été réglées par des discussions en amont de votre réunion. Ainsi, avec Jean-Pierre Leleux, nous avons trouvé un compromis sur l'article 7 relatif aux ABF. J'espère que nous ne le remettons pas en cause car il convient de ne pas trop freiner les projets de rénovation. Il en va de même des dispositions relatives aux CDAC, sur lesquelles, avec Martial Bourquin, je suis ouvert à la discussion.

En conclusion, mes chers collègues, notre proposition de loi est un texte décentralisateur, *a contrario* du dispositif des ORT. Faisons confiance aux élus et à l'intelligence des territoires !

**M. Martial Bourquin, co-auteur de la proposition de loi.** - Avec Rémy Pointereau, nous avons travaillé sur ce texte pendant neuf mois. C'est un peu notre enfant... Je tiens à remercier notre rapporteur. Le Sénat est le représentant des territoires ; il doit relayer les attentes des élus. Soit on s'occupe uniquement de quelques métropoles, soit on s'occupe de tout le territoire... Notre ambition est que toutes les communes qui le souhaitent puissent se doter d'un périmètre OSER. Depuis des années prévaut une culture de la périphérie : les villes se sont étirées, dilatées, délitées. Il importe de redensifier, de rendre leur attractivité aux centres-villes, tout en respectant leur patrimoine. Les services publics doivent rester dans les centres mais l'État, malheureusement, dans ce domaine, ne montre pas l'exemple.

Selon certains, on ne pourrait rien faire. Nous disons à l'inverse qu'on peut agir si l'on s'attaque au cœur du problème : le renforcement des centralités. La question de la fiscalité est ici cruciale : investir en centre-ville coûte trop cher et cela s'ajoute au poids des normes, à l'absence de parkings, etc. Le centre-ville est ainsi défavorisé par rapport à la périphérie. Il faut donc donner la possibilité aux maires qui le souhaitent d'alléger la fiscalité dans leur centre-ville. Nous avons reçu les représentants des chaînes de

---

grandes surfaces. Beaucoup disent qu'ils n'en construiront plus, en rappelant que leur chiffre d'affaires a baissé de 4 % cette année. Nos propositions les intéressent. Et comme l'a souligné le rapporteur, nous devons prendre les problèmes à bras-le-corps si l'on veut éviter la montée des extrêmes. Est-il audacieux de vouloir taxer les géants d'internet, les GAFAs ? Nous devons avoir le courage de le faire. Enfin, tirant les leçons de ce qui s'est passé aux Pays-Bas, nous souhaitons taxer l'artificialisation des terres. Notre projet est donc équilibré et réaliste.

**M. Arnaud Bazin, rapporteur pour avis de la commission des finances.** – La commission des finances n'examinera le texte que le 5 juin. Elle n'est pas opposée à une taxation des GAFAs. Au contraire, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2018, elle avait proposé, par exemple, de taxer les locaux de stockage du e-commerce et les *drive*. Sa proposition n'a pas été adoptée. Nous nous sommes aussi prononcés pour augmenter les prélèvements sur le commerce des données réalisé par les GAFAs.

**M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis de la commission de la culture.** – La commission de la culture a examiné l'article 7. Il vise à concilier deux objectifs louables qui s'opposent depuis maintenant soixante ans : d'une part, le souhait des maires de redynamiser leurs centres-villes en réalisant des opérations d'urbanisme, et, d'autre part, l'exigence de protection patrimoniale. Nous pensions avoir trouvé un bon équilibre avec la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite LCAP. L'article 7 de la proposition de loi, dans sa version initiale, prévoyait qu'une directive nationale élaborée conjointement par les ministres chargés du patrimoine et de l'urbanisme - c'est-à-dire deux ministères qui ont historiquement des difficultés à collaborer - permettrait de déroger, dans les périmètres OSER, aux règles patrimoniales. D'un point de vue juridique, j'observe qu'il ne paraît pas acceptable que des règles prises de manière unilatérale puissent se substituer à des documents de protection patrimoniale : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), qui sont élaborés dans le cadre d'une procédure transparente, font l'objet d'un accord entre les élus, l'État, les citoyens et les acteurs du patrimoine, après enquête d'utilité publique et constituent des documents opposables annexés au plan local d'urbanisme.

Je ne sous-estime pas les conflits entre les élus et les architectes des Bâtiments de France. La commission de la culture a plutôt souhaité faciliter le travail de concertation en amont de la définition du périmètre OSER. En amont, les ABF devront ainsi porter à la connaissance du maire ou de l'autorité compétente l'ensemble des servitudes opposables dans le périmètre prévu. L'ABF sera ainsi associé en amont. Dans ce cadre, nous maintenons son avis conforme. Depuis plusieurs années, il faut reconnaître que les ABF sont de plus en plus conciliants. En supprimant leur avis

conforme, on placerait d'ailleurs le maire en première ligne. Je connais des élus qui sont parfois contents de s'abriter derrière les avis de l'ABF...

L'article prévoit aussi que l'ABF devra prendre en compte les contraintes financières ou les besoins en logements dans son avis. Cela crée un risque de contentieux : il se trouvera toujours quelqu'un pour estimer qu'un ABF n'a pas assez tenu compte de ces dimensions. Il conviendrait de préciser la rédaction sur ce point. Je voulais enfin remercier les auteurs de la proposition de loi et le rapporteur de leur écoute. Il s'agit d'un texte de compromis.

**Mme Françoise Férat.** - Nous sommes unanimes à déplorer la disparition des activités dans les centres-villes et l'ensemble de la proposition est vitale à cet égard. Par ailleurs, Jean-Pierre Leleux a bien présenté l'article 7. Nous avons trouvé un équilibre dans le cadre de la loi LCAP de 2016 entre la protection du patrimoine et les exigences de l'économie et de l'urbanisme et ce texte a été adopté à la quasi-unanimité. Un des enjeux du texte est le rôle des ABF et le mot clef doit être celui de confiance. Les ABF ont un rôle de soutien et de conseil auprès des maires. Nous avons besoin de centres vivants. Je suis convaincue que le patrimoine permettra de conforter leur attractivité, de développer le tourisme, de donner envie, comme le chantait Johnny Halliday, d'y vivre ou de s'y s'arrêter.

**Mme Noëlle Rauscent.** - L'état de délabrement de nos centres-villes et centres-bourgs représente un défi majeur pour la cohésion et le développement de nos territoires. Ce sujet qui nous concerne tous doit être placé au-dessus des clivages partisans. Plusieurs mesures vont dans le bon sens, comme la suppression de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dans les zones OSER, la réduction des normes pour les entrepreneurs ou la taxe contre l'artificialisation des terres. Je salue le travail réalisé par les auteurs de la proposition de loi et par notre rapporteur. Néanmoins, le groupe LaREM est opposé à ce texte. Le dispositif OSER entre en contradiction avec les opérations de revitalisation du territoire définies à l'article 54 de la loi ÉLAN. La signature du préfet est inévitable pour assurer la cohérence des projets ; c'est pourquoi le dispositif ORT nous paraît préférable. Le foisonnement de nouvelles taxes est contraire aux engagements du Président de la République. Concernant l'équité fiscale entre magasins physiques et commerces en ligne, une mission de l'Inspection générale des finances a été annoncée et il faut en attendre les résultats. Enfin, nous ne partageons pas l'intégralité du diagnostic. La création de centres commerciaux n'est pas l'unique facteur de la dévitalisation des centres-villes. N'oublions pas la démographie, le taux de chômage, l'inadéquation du parc immobilier, etc. Le projet de loi ÉLAN défend une approche pragmatique de la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Il est perfectible, et les députés ont déjà amélioré la rédaction pour assouplir l'obtention des AEC ou élargir le champ d'intervention de l'EPARECA aux ORT. Enfin, je

---

vous rappelle que c'est à la demande du Sénat que la conférence de consensus a été mise en place. Soyons raisonnables. Plutôt que de multiplier les textes similaires, enrichissons celui du Gouvernement !

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous n'y manquerons pas.

**M. Laurent Duplomb.** – Je regrette la position du groupe LaREM : nos collègues semblent considérer que tout ce qui n'émane pas d'eux est inutile ou médiocre. À ce rythme, il faudrait supprimer le Sénat et l'Assemblée nationale et laisser En Marche décider seule...

Je propose plusieurs améliorations à ce texte. Tout d'abord, il faudrait supprimer l'avis conforme des ABF. Lorsque les ABF se comportent un peu comme des « ayatollahs », les maires ne peuvent plus faire avancer leurs projets. Il est également inadmissible que les ABF soient consultés lorsque l'on fait une demande pour obtenir une subvention au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR). Ils devraient être consultés après, uniquement sur les documents d'urbanisme.

Il n'est pas normal d'appliquer le même tarif pour la redevance d'archéologie préventive dans des villes de 500 habitants ou de 100 000 habitants, quels que soient l'emplacement du terrain et le prix du foncier. Pour des fouilles sur des surfaces de plus de 3 000 mètres carrés, le propriétaire doit payer une partie des fouilles et leur coût est le même selon que le prix du foncier est plus ou moins élevé : ce n'est pas normal.

Enfin, il faut laisser les élus locaux choisir leur destin : imposer de faire figurer le DAAC dans les SCOT ne va pas dans ce sens !

**Mme Cécile Cukierman.** – Je salue le travail des auteurs de ce texte et de notre rapporteur. Face à l'hypermétropolisation qui fragilise nos territoires et provoque l'abandon de certaines zones, il est essentiel de redonner aux élus locaux les moyens de se saisir de cette problématique des volets fermés et de développer leurs territoires. On doit faciliter l'action des élus pour réhabiliter les logements, faciliter le retour des commerces dans les centres et limiter leur développement en périphérie, même si l'essor des grandes surfaces a été accompagné par les élus pendant des décennies et n'est pas simplement le fait des grandes chaînes commerciales... Je soutiens les orientations de ce texte. Toutefois, il restera des différences entre les centres-villes des petites villes et ceux des petits villages ou des communes de montagne qui ne pourront être réglées uniquement par cette loi. Un débat de société est nécessaire pour déterminer ce que l'on attend de nos centres. Je connais des villages où tout le monde affirmait vouloir conserver la boulangerie. Mais une fois celle-ci sauvée, personne ne va y acheter son pain... Enfin, évitons les caricatures sur les ABF. Le patrimoine est évolutif. Même le patrimoine historique, dont nous héritons, a déjà été partout transformé. Il conviendrait de préciser avec les ABF que leur rôle est de préserver le patrimoine, d'éviter les dégradations, et non de figer le développement des territoires.

**M. Joël Labbé.** – Je salue à mon tour le travail des auteurs de ce texte et de notre rapporteur. Nous nous efforçons de rattraper une situation provoquée par un certain mode de développement. Pourtant, depuis des années, la sonnette d'alarme a été tirée. Quel gâchis ! J'ai beaucoup apprécié les auditions du groupe de travail. J'ai, en particulier, été frappé par la richesse des réflexions exprimées lors de l'audition des aménageurs.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – C'est vrai !

**M. Joël Labbé.** – Comment a-t-on pu en arriver là ? Nous sommes entraînés dans un mode de développement débridé. Si nous ne le reconnaissons pas, nous continuerons à bricoler pour rattraper la situation. Il en va de même pour l'agriculture et l'alimentation où le débat est ouvert. Serons-nous capables de reconnaître le gâchis, et de prendre en compte la situation de nos agriculteurs ainsi que de nos filières ?

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Notre modèle est perfectible mais reconnaissons qu'aujourd'hui, plus personne ne meurt de faim en Europe...

**M. Joël Labbé.** – Veut-on continuer dans la voie de cette agriculture industrielle ? Un état des lieux s'impose. On ne pourra revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs dans les territoires ruraux qu'en revenant à une agriculture paysanne, centrée sur les territoires avoisinants, et en favorisant les filières de proximité. De même, les voyants sont au rouge pour la présence des services publics dans les centres-villes, mais ceux-ci continuent à fermer en raison de l'austérité. Sur tous ces points, la situation appelle des mesures urgentes.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Notre rapporteur a su respecter la volonté des auteurs de la proposition de loi et ce texte est attendu dans les territoires. Les présidents de l'AMF et de l'AMRF ont d'ailleurs exprimé leur satisfaction. Cette initiative qui porte sur l'aménagement du territoire doit dépasser les clivages partisans. Je formulerai cependant deux remarques.

La règle des 4 % sur le périmètre des OSER me semble un petit peu rigide, car les situations sont très diverses. Il me semble par ailleurs compliqué de mettre en œuvre la taxe sur les livraisons. Je rappelle qu'en 2008, lors de l'adoption de la loi de modernisation de l'économie, nous avons fortement augmenté la taxe sur les surfaces commerciales (Tascom) et fléchi 100 millions d'euros vers le Fisac. La Tascom rapporte aujourd'hui plus de 730 millions d'euros et si on l'applique aussi au e-commerce, elle rapportera plus d'un milliard d'euros. Ne serait-il pas possible de flécher à nouveau une partie de ce montant vers le Fisac pour remplacer la taxe sur les livraisons ? Je voudrais juste une précision sur un point précis : le e-commerce inclut-il ce que l'on appelait autrefois la vente par correspondance (La Redoute, etc.) ? Enfin, un mot sur l'article 12 qui concerne la transmission des commerces et des entreprises. La proposition de loi visant à moderniser la transmission d'entreprise, présentée par MM. Claude Nougein

---

et Michel Vaspert, que vous avez évoquée, sera examinée en séance la semaine prochaine. Nous espérons que la plupart de ses préconisations seront retenues.

**M. Daniel Laurent.** – Cette proposition de loi va dans le bon sens, mais je crains qu'elle ne suffise pas à inverser la tendance tant les dynamiques à l'œuvre sont lourdes. Je me limiterai à trois remarques. Veillons, tout d'abord, avec l'article 2, qui institue une agence nationale pour les centres-villes et les centres-bourgs, à ne pas créer une nouvelle « usine à gaz ». Ensuite, ne rendons pas obligatoire l'intégration des DAAC dans les SCOT : chacun sait à quel point il est difficile d'élaborer et de modifier ces documents. Enfin, je suis favorable à un amendement tendant à assouplir l'article 19 relatif à l'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation.

**M. Franck Montaugé.** – Je voudrais réagir à l'intervention du groupe LaREM. Effectivement, ce texte ne réglera pas tous les problèmes, mais il s'agit d'un acte politique majeur. J'attends avec impatience de connaître les intentions du Gouvernement à l'égard de tous les territoires qui ne sont pas des métropoles. Nous avons besoin d'un pacte national de reconnaissance et de développement des ruralités qui traite de l'économie. Je suis, comme Joël Labbé, inquiet des conséquences de la future politique agricole commune sur nos territoires. Or ce qui fait la vie des territoires et conditionne leur revitalisation est la présence humaine et l'activité. Le projet de loi ÉLAN définit 222 cœurs de villes, mais des dizaines de milliers de bourgs ou de petites communes sont concernés par la problématique de la revitalisation du commerce dans leur centre. Je suis inquiet pour le financement de ces opérations et je rappelle que plus de 20 000 communes ont vu leurs dotations diminuer. Il aurait fallu introduire une péréquation pour tenir compte des capacités contributives des communes. Enfin, j'observe que le patrimoine historique n'est pas proportionnel à la taille des villes : certaines petites communes ont des patrimoines historiques considérables qu'il faut protéger.

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – En l'état actuel des discussions à l'Assemblée nationale, le projet de loi ÉLAN ne me paraît pas être l'alpha et l'oméga des politiques d'aménagement du territoire. Il mérite d'être amendé et renforcé, sans idéologie ni dogmatisme. Les propositions de la conférence de consensus du logement n'ont, pour la plupart, d'ailleurs pas été reprises par le Gouvernement. Le seul article qui concerne la revitalisation des centres-villes est particulièrement succinct et il y a matière à l'enrichir. En ma qualité de rapporteur, je m'efforcerai de reprendre toutes les mesures pragmatiques figurant dans cette proposition de loi ou qui seront proposées lors des débats.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – L'horizon de la discussion en séance publique ne cesse d'ailleurs de reculer...

**M. Alain Duran.** – Le Gouvernement cherche des éléments de langage pour parler de la ruralité et peine à en trouver. Il avait là pourtant un beau sujet, mais je crains qu’il ne passe à côté. Les ORT proposées dans la loi ÉLAN participent d’une autre démarche que les opérations OSER. Le Gouvernement a sorti de son chapeau 222 villes, dans une démarche centralisatrice et qui aboutit à hiérarchiser des territoires : ce n’est pas ainsi que l’on doit concevoir l’aménagement du territoire. À l’inverse, les périmètres OSER sont ouverts à tous, dans le cadre d’une démarche qui fait confiance aux élus : c’est un changement de paradigme. Je soutiens la création d’une agence nationale, car les élus auront besoin d’un soutien d’ingénierie et financier pour mettre en œuvre leurs projets. Il faudra veiller toutefois à ce qu’elle ait les moyens de fonctionner. Enfin, parmi les signataires des conventions OSER, il conviendrait aussi d’associer la région. En Occitanie, la région nous accompagne dans nos démarches et joue son rôle de cofinanceur.

**M. Robert Navarro.** – Je tiens à saluer le travail des auteurs de ce texte et de nos rapporteurs. Je partage une grande partie de leurs analyses, mais je soutiens la position du groupe LaREM, qui est différente. Nous devons faire preuve d’humilité. Ne sommes-nous pas responsables de la situation ? N’est-ce pas les élus qui président les commissions d’urbanisme et délivrent les permis de construire ? Nous sommes donc collectivement responsables. L’action du Gouvernement et cette proposition de loi me semblent complémentaires. C’est un premier pas, mais attention au risque de spéculation : j’imagine que certains vont commencer à acheter des friches dans les centres-villes avec l’espoir de revendre dans quelques années ces immeubles avec de juteux profits grâce aux opérations que nous aurons financées...

**M. Marc Daunis.** – Cette proposition de loi, bien conçue et pragmatique, est importante même si elle ne pourra évidemment pas résoudre toutes les difficultés. Ne ratons pas ce rendez-vous ! Le DAAC doit-il être prescriptif ? Souvent, alors que les élus ont mené des opérations volontaristes pour rénover le centre ancien, on voit fleurir en périphérie une myriade de petits points – une station-service ici, un dépôt de pain là –, autant de lieux ponctuels qui contribuent à diluer la centralité. Les élus n’ont pas la possibilité de bloquer ces initiatives à cause de la liberté du commerce. Or le DAAC le permettrait. Je comprends les inquiétudes exprimées sur l’articulation du DAAC et du SCOT. En même temps, le DAAC constitue un outil précieux.

Je constate aussi, avec inquiétude, la schizophrénie du Gouvernement qui, d’un côté, met en avant les élus, veut augmenter leur pouvoir, revoir la composition de la CDAC, et, simultanément, donne un pouvoir arbitral exorbitant au préfet, qui présidera la CDAC avec droit de vote, et deviendra, de fait, juge et partie. Il faudra y réfléchir.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Madame Lamure, un de mes amendements répond à votre remarque en ce qu’il assouplit la règle des 4 % pour les communes de moins de 10 000 habitants. Par ailleurs, pour répondre à votre interrogation, le secteur de la vente par correspondance est inclus dans le e-commerce, ce qui est logique. Je comprends les interrogations sur le DAAC, mais ce document est très utile, car il permet de définir les zones de développement économique ou artisanal. Enfin, je propose d’enlever au préfet son pouvoir de veto contre une décision votée unanimement par la CDAC.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Mon amendement **COM-8** donne un socle législatif à la revitalisation des centres-villes.

**M. Franck Montaugé.** – Existe-t-il une définition du bourg ? Je vois bien ce qu’est une ville, mais jusqu’où descend-on dans le nombre d’habitants ? J’ai peur que quantité de communes ne soient exclues.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Vous avez raison ; j’étais maire d’une ville de 10 000 habitants ; un Parisien de passage m’a un jour félicité pour mon joli village, mais, pour un Aveyronnais en vacances, il s’agissait d’une ville !

**M. Franck Montaugé.** – Il ne faudrait pas que des communes soient exclues par une définition juridique.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Il n’y a pas de définition dans le texte.

**Mme Viviane Artigalas.** – En région Occitanie, un programme de revitalisation a ciblé les villes de plus de 1 500 habitants. Cela a exclu des communes comme la mienne, qui ne compte que 720 habitants l’hiver, mais qui constitue néanmoins un pôle de centralité, avec un médecin, une pharmacie, et bien plus d’habitants l’été. La région a élargi le programme aux anciens chefs-lieux de canton, mais cela ne suffit pas.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – C’est tout ce que nous détestons au Sénat : des seuils qui excluent et ne permettent pas de tenir compte des spécificités locales. Mais rassurez-vous, dans ce texte, il n’y a pas de définition, donc pas d’exclusion.

*L’amendement COM-8 est adopté.*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Mon amendement **COM-9** prend en compte explicitement l’artisanat.

*L’amendement COM-9 est adopté.*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Mon amendement **COM-10**, quant à lui, prend en compte l'artisanat commercial : boulangeries, charcuteries et pâtisseries...

*L'amendement COM-10 est adopté.*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Mon amendement **COM-11** est celui qui pourrait répondre à la question d'Élisabeth Lamure concernant l'extension du périmètre OSER. Les petites communes ont souvent un habitat disséminé, avec un centre-bourg très petit. En gardant pour ces communes le principe de 4 % de la partie agglomérée, on risque d'obtenir la surface de l'école ou de l'église ! Je propose donc d'autoriser cette extension pour les communes de moins de 10 000 habitants ; mais je suis ouvert au débat : on peut imaginer un seuil à 5 000 habitants. Il est vrai qu'il existe aussi des villages-rues, avec un centre étalé.

**M. Daniel Gremillet.** – Le seuil de 10 000 habitants dans l'objet de l'amendement me pose problème : dans bien des départements, c'est énorme !

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Mais il ne s'agit que du seuil pour le calcul du pourcentage.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je salue les efforts du rapporteur, mais je serais plutôt favorable à laisser toute liberté aux élus pour définir le périmètre.

**M. Marc Daunis.** – Mais oui !

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Comme ce périmètre entraîne le bénéfice de dispositifs fiscaux, nous devons le restreindre à de petits territoires, sinon, notre texte sera retoqué. Il faut éviter qu'un maire ne choisisse de faire entrer 70 % du territoire de sa commune dans le périmètre OSER.

**M. Martial Bourquin.** – Je suis d'accord avec Élisabeth Lamure. L'opération ne réussira que si le périmètre concerne bel et bien un espace de centralité ; c'est ce que dit le texte : la pharmacie, la boulangerie et quelques activités artisanales...

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Mais si nous ne votons pas cet amendement, nous conservons 4 % pour toutes les communes.

**M. Martial Bourquin.** – Nous pourrions ajouter une mention laissant la liberté aux élus...

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous pourrions déposer des amendements de séance.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Je propose que nous adoptions l'amendement en l'état, quitte à ce que le rapporteur améliore encore le dispositif en séance.

---

*L'amendement COM-11 est adopté.*

**M. Pierre Louault.** – L'article semble un peu réducteur en ne prévoyant de signatures, pour les conventions OSER, que des communes, des EPCI et de l'empêcheur de tourner en rond – j'ai nommé le préfet ! L'amendement **COM-3** ajoute les départements, mais on pourrait aussi ajouter les régions, qui apportent des financements.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Avis favorable.

**M. Marc Daunis.** – Avec le transfert de compétences en matière économique, il faut certainement inclure les régions...

**Mme Sophie Primas, présidente.** – ... qui sont trop grandes !

**M. Marc Daunis.** – En tout cas, si vous intégrez les départements, il faut aussi inclure les régions.

**M. Martial Bourquin.** – Il faut les deux. Les départements sont les principaux financeurs des DETR, mais les régions sont chargées de l'action économique.

**M. Daniel Gremillet.** – N'oublions pas que nous sommes en train de définir les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Il faut intégrer les régions.

**Mme Valérie Létard.** – Le département accompagne financièrement les projets, mais c'est à la région qu'a été confié l'aménagement du territoire.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous pouvons donc modifier l'amendement en y intégrant la région : l'amendement remplacerait le mot « D' » par les mots « Les départements, les régions et ».

**M. Pierre Louault.** – D'accord !

*L'amendement COM-3, ainsi rectifié, est adopté, ainsi que l'amendement de conséquence **COM-12**.*

*L'article 1<sup>er</sup> est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

## **Article 2**

*L'article 2 est adopté sans modification.*

## **Article 3**

**Mme Sophie Primas, présidente.** – L'article 3 a été délégué à la commission des finances.

*L'examen de l'article est réservé.*

## **Article 4**

*L'article 4 est adopté sans modification.*

### *Article 5*

**Mme Françoise Férat.** – L’amendement **COM-4** officialise l’information du département.

**M. Marc Daunis.** – Il faudrait le modifier par un sous-amendement de cohérence, incluant, là encore, la région, responsable de l’élaboration du SRADDET.

**M. Franck Montaügé.** – Je ne suis pas sûr que ce dernier soit bien nommé dans l’amendement : il me semble que la loi parle de « services au public », et non de « services publics ».

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous votons donc sur un amendement modifié : « Ces informations sont également transmises au Département et à la Région » - cela résout aussi le problème soulevé par notre collègue Franck Montaügé.

**Mme Françoise Férat.** – Soit !

*L’amendement COM-4, ainsi rectifié, est adopté.*

*L’article 5 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### *Article 6*

*L’article 6 est adopté sans modification.*

### *Article 7*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L’amendement **COM-2** de M. Leleux, au nom de la commission de la culture, a déjà suscité beaucoup de débats. J’y suis favorable et, par conséquent, je suis défavorable aux trois sous-amendements qui le concernent.

*Le sous-amendement COM-5 n’est pas adopté, non plus que le sous-amendement COM-6 et le sous-amendement COM-7. L’amendement COM-2 est adopté.*

*L’article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

### *Article 8*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L’amendement **COM-13** élargit le Fisac, dont les 12 millions d’euros doivent financer la revitalisation, en autorisant les communes qui n’ont pas de périmètre OSER à en bénéficier.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Encore faut-il que son montant augmente !

**Mme Élisabeth Lamure.** – C’est une mesure de simplification, qui ne change rien au montant ?

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – C'est cela ; mais cela ne nous empêche pas de souhaiter qu'il augmente.

**M. Martial Bourquin.** – Lors de l'examen du dernier projet de loi de finances, le Sénat avait adopté à l'unanimité une augmentation du Fisac à hauteur de 200 millions d'euros ...

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Même le groupe LaREM avait voté pour !

**M. Martial Bourquin.** – L'Assemblée nationale est revenue sur ce point, et il se retrouve à 12 millions d'euros...

*L'amendement COM-13 est adopté.*

*L'article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 9**

**Mme Sophie Primas, présidente.** – L'article 8 a été délégué à la commission des finances.

*L'examen de l'article est réservé.*

#### **Article 10**

*L'article 10 est adopté sans modification.*

#### **Article 11**

*L'article 11 est adopté sans modification.*

#### **Article 12**

**Mme Sophie Primas, présidente.** – L'article 12 a été délégué à la commission des finances.

*L'examen de l'article est réservé.*

#### **Article 13**

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Certaines villes ont des agences du commerce. Il serait intéressant que la CDAC puisse entendre leurs représentants, comme le prévoit l'amendement **COM-14**.

**Mme Michelle Gréaume.** – Elle pourrait aussi entendre les associations de consommateurs.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Elles sont déjà représentées à la CDAC.

*L'amendement COM-14 est adopté.*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L'amendement **COM-15** vise à supprimer la présence à la CDAC des membres désignés par la chambre de commerce et d'industrie, par la chambre de métiers et de l'artisanat et par la chambre d'agriculture. Cela n'empêchera nullement de les consulter.

**M. Laurent Duplomb.** – Je ne suis pas d'accord : ils ne pourront pas voter et ne seront donc pas respectés. Or il existe bien des exemples récents où l'on est entendu sans être respecté...

**M. Xavier Iacovelli.** – Nous pourrions imaginer que les chambres consulaires soient représentées à la commission, mais sans droit de vote, si c'est cela qui pose problème du point de vue de la directive européenne.

**Mme Élisabeth Lamure, présidente.** – Il faut au moins que les chambres de commerce et d'industrie soient présentes : ce sont tout de même elles qui représentent le commerce.

**M. Daniel Gremillet.** – Il faut garder tous ces hommes et ces femmes qui font l'économie, sans distinction.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Ce qui a motivé mon amendement, c'est que le droit européen interdit d'être à la fois juge et partie : c'est ce qui explique qu'ils ne soient plus membres de la CDAC depuis 2008.

**M. Marc Daunis.** – Si cela pose un problème juridique, qu'ils soient membres sans droit de vote ! Cela semble cohérent avec ce que l'on a dit des préfets.

**M. Martial Bourquin.** – Nous étions pour le retour des chambres consulaires, qui font preuve d'une connaissance extraordinaire des territoires. La directive Services de 2006 l'interdirait ? On nous avait aussi dit qu'une directive européenne nous forçait à plafonner à 1 000 mètres carrés, et nous apprenons finalement que nous aurions pu nous limiter à 500 mètres carrés !

**M. Jean-Pierre Moga.** – Pour mettre tout le monde d'accord, je retire mon amendement.

*L'amendement COM-15 est retiré.*

*L'article 13 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

#### **Article 14**

*L'article 14 est adopté sans modification.*

#### **Article 15**

*L'article 15 est adopté sans modification.*

#### **Article 16**

---

*L'article 16 est adopté sans modification.*

**Article 17**

*L'article 17 est adopté sans modification.*

**Article 18**

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L'amendement **COM-16** vise à supprimer le mécanisme de substitution envisagé par l'article 18 : l'unanimité devrait suffire.

*L'amendement COM-16 est adopté.*

*L'article 18 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 19**

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L'amendement **COM-17** tend à supprimer le pouvoir d'opposition du préfet à une décision de la CDAC. En échange, on lui donnerait un droit de vote à la CDAC.

**Mme Valérie Létard.** – Non !

**M. Marc Daunis.** – Dans certains territoires, on assiste à un glissement du préfet vers le gouverneur !

**Mme Valérie Létard.** – Tout à fait !

**M. Marc Daunis.** – Je suis pour un État qui joue son rôle, qui défende l'intérêt général ; mais nous créons parfois dans la loi des bâtons pour nous faire battre dans nos territoires...

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Enlevons le droit de vote.

*L'amendement COM-17 est adopté, sous réserve de rectification.*

*L'article 19 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 20**

*L'amendement rédactionnel **COM-18** est adopté.*

*L'article 20 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

**Article 21**

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L'amendement **COM-20** prévoit de conditionner l'extension au-delà des communes ou EPCI signataires

d'une convention OSER au recueil de l'avis des communes et des EPCI à fiscalité propre concernés.

**M. Marc Daunis.** - Quel EPCI ne prendrait pas la mesure de l'impact de ses décisions sur ses voisins ? Nous passons notre temps à dire que la loi est trop bavarde et « en même temps », nous remettons systématiquement deux, cinq, dix couches... Supprimons plutôt l'article !

**M. Martial Bourquin.** - D'accord !

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** - Soit : sur la base de ce consensus, je dépose un amendement de suppression de l'article 21.

*Les amendements COM-19 et COM-20 sont retirés, l'amendement de suppression COM-21 est adopté.*

*L'article 21 est supprimé.*

### **Article 22**

**M. Laurent Duplomb.** - L'article 22 rend obligatoires les DAAC dans les SCOT : cela prive les élus locaux de leurs prérogatives. Les SCOT sont élaborés en totalité par les élus, parmi lesquels les élus des villes peuvent avoir un poids suffisant pour imposer leur point de vue. Gardons le DAAC optionnel et supprimons l'article.

**Mme Sophie Primas, présidente.** - Mais vous n'avez pas déposé d'amendement de suppression...

**M. Martial Bourquin.** - S'il n'y a pas de projet d'aménagement commercial, on continuera à faire trop souvent n'importe quoi. Ce projet est fait par les élus : il est normal qu'il s'impose à tous, une fois qu'il est voté. En Allemagne, lorsque les stratégies ont été fixées, il est impossible d'y déroger. Le DAAC doit devenir prescriptif.

**M. Marc Daunis.** - Retraversons cet article d'ici à la séance publique: je suis d'accord avec Martial Bourquin, mais on peut entendre les craintes de déséquilibre entre grandes communes, d'une part, et communes périurbaines et rurales, d'autre part. Ne soyons pas naïfs !

**M. Daniel Gremillet.** - Je partage ce propos. N'affaiblissons pas le texte que nous sommes en train de voter.

**Mme Sophie Primas, présidente.** - Attention : tous les territoires n'ont pas de SCOT. Nous devons aussi intégrer ceux qui ont un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

**M. Martial Bourquin.** - C'est un vrai problème : tout le monde n'a pas de SCOT. Mais il faut une vraie planification.

**M. Laurent Duplomb.** - Et la CDAC ?

**M. Martial Bourquin.** - La CDAC peut ouvrir des grandes surfaces n'importe où !

---

*L'article 22 est adopté sans modification.*

**Article 23**

*L'article 23 est adopté sans modification.*

**Article 24**

*L'article 24 est adopté sans modification.*

**Article 25**

*L'article 25 est adopté sans modification.*

**Articles 26 à 31**

**Mme Sophie Primas, présidente.** – L'ensemble des autres articles ayant été délégués, nous les mettrons aux voix ainsi que l'ensemble de la proposition de loi lorsqu'ils auront été examinés par la commission des finances.

*Le vote sur la proposition de loi est réservé.*

Réunie le mercredi 6 juin 2018, la commission a poursuivi l'examen du rapport de M. Jean-Pierre Moga et le texte de la commission sur la proposition de loi n° 460 (2017-2018) de MM. Rémy Pointereau et Martial Bourquin portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous poursuivons ce matin l'examen des amendements en vue de l'élaboration du texte de la commission sur la proposition de loi portant Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Je salue la présence du rapporteur pour avis de la commission des finances, Arnaud Bazin, ainsi que celle de notre collègue Martial Bourquin, coauteur de la proposition de loi.

Je vous rappelle que notre commission avait décidé de procéder à cet examen en deux temps pour permettre à la commission des finances de se réunir et d'étudier les amendements portant sur les neuf articles de la proposition de loi, qui lui avaient été délégués au fond : les articles 3, 9, 12, 26, 27, 28, 29, 30 et 31.

Nous avons réservé le vote sur ces articles, et adopté les autres. Nous allons rouvrir certains d'entre eux pour examiner les amendements de la commission des finances sur les articles sur lesquels elle émet un avis « simple » et 3 nouveaux amendements du rapporteur Jean-Pierre Moga.

### EXAMEN DES ARTICLES (SUITE)

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous allons tout d’abord examiner trois amendements de la commission des finances relatifs à des articles sur lesquels elle s’est saisie pour avis.

**M. Arnaud Bazin, rapporteur pour avis de la commission des finances.** – La commission des finances s’est en effet réunie hier soir, afin d’examiner pour avis certains articles de la proposition de loi, ainsi que les neuf articles que vous lui avez délégués au fond.

S’agissant des articles dont elle a été saisie pour avis, notre commission a adopté plusieurs amendements qui, je le précise, ne remettent pas en cause les amendements que votre commission a adoptés mercredi dernier sur ces mêmes articles.

#### *Article 1<sup>er</sup>*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – La commission est favorable à l’amendement COM-24, car il tend à rendre l’accord de l’établissement public intercommunal obligatoire lorsqu’une commune souhaite engager une OSER, une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

*L’amendement COM-24 est adopté.*

#### *Article 2*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Dans l’attente de la future Agence nationale de la cohésion des territoires, je propose de revenir à notre proposition initiale.

**M. Xavier Iacovelli.** – Il serait dommage de se priver de l’expertise de l’établissement public national pour l’aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, l’Epareca, sur les périmètres des OSER. Je voterai contre l’amendement.

**Mme Annie Guillemot.** – En tant qu’ancienne présidente de l’Epareca, je signale que le budget actuel de l’établissement ne permet déjà pas d’intervenir dans l’ensemble des quartiers prioritaires. Il faudrait que l’Epareca, qui est seul à disposer de compétences très techniques, puisse mettre son expérience au service des OSER. Une telle chose n’est toutefois possible que si l’on augmente son budget.

**M. Martial Bourquin, coauteur de la proposition de loi** – Il faudrait peut-être orienter le produit des taxes créées par le texte vers l’Epareca.

**M. Franck Montaugé.** – Je m’interroge sur le rôle que pourraient jouer les établissements publics fonciers régionaux, les EPFR. Ceux-ci

---

bénéficient en effet de moyens importants, qui les prédisposent peut-être plus que l'Epareca à intervenir dans des opérations de revitalisation des centres villes.

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Je constate que la réflexion n'est pas encore complètement aboutie sur l'ingénierie en matière de réhabilitation des centres villes.

*L'amendement COM-25 n'est pas adopté.*

#### *Article 4*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – La disposition proposée concerne les propriétaires de logements situés au-dessus de commerces. L'amendement COM-27 prévoit de ne pas les taxer s'ils ne parviennent pas à les louer. J'y suis favorable.

**M. Xavier Iacovelli.** – Il faut savoir fixer des limites pour éviter une généralisation des cas particuliers. Je voterai contre cet amendement.

**M. Arnaud Bazin, rapporteur pour avis de la commission des finances.** – Une mesure similaire existe déjà pour les autres logements vacants. On ne fait ici que généraliser le dispositif aux périmètres des OSER. Par ailleurs, ce dispositif est très encadré.

*L'amendement COM-27 est adopté.*

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Nous examinons maintenant trois amendements complémentaires de notre rapporteur Jean-Pierre Moga.

#### *Article additionnel après l'article 13*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – L'amendement COM-37 tend à prévoir l'ajout de deux élus supplémentaires au sein de la commission nationale d'aménagement commercial.

*L'amendement COM-37 est adopté et devient article additionnel.*

#### *Article 22*

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Mon amendement COM-38 vise à permettre aux EPCI de ne pas réviser immédiatement leur schéma de cohérence territoriale – le SCOT – pour se mettre en conformité avec l'obligation d'intégrer au sein du document d'orientation et d'objectifs du SCOT un document d'aménagement artisanal et commercial, le DAAC.

**M. Marc Daunis.** – Il me paraît difficile de ne pas voter cet amendement, dès lors que le Sénat a adopté à l'unanimité la proposition de loi portant accélération des procédures et stabilisation du droit de l'urbanisme, dont François Calvet et moi-même étions les coauteurs. C'est avec enthousiasme qu'il nous faut voter cette disposition tout à fait bénéfique aux élus locaux.

*L'amendement COM-38 est adopté.*

**Article additionnel après l'article 22**

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Je propose de rendre le DAAC obligatoire dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, avec une entrée en vigueur différée semblable à celle qui est prévue dans le précédent amendement.

**M. Martial Bourquin.** – En dehors des DAAC, il est impossible de créer de nouvelles surfaces commerciales qui permettent pourtant de lutter contre l'artificialisation des terres et de faire en sorte que naissent des zones commerciales à côté des centres villes.

*L'amendement COM-39 est adopté et devient article additionnel.*

**Mme Sophie Primas, présidente.** – Je donne désormais la parole à notre collègue Arnaud Bazin sur les articles délégués au fond à la commission des finances.

**M. Arnaud Bazin, rapporteur pour avis de la commission des finances.** – L'article 3 prévoit l'introduction de taux réduits de TVA pour certains travaux conduits dans le périmètre des OSER. Il étend également à ces territoires l'application du dispositif « Pinel » qui prévoit une réduction d'impôt, sous certaines conditions, aux propriétaires qui investissent dans le logement intermédiaire.

La commission des finances a adopté un amendement visant à supprimer cet article, l'amendement COM-26. En effet, la création de taux réduits de TVA est strictement encadrée par une directive européenne de 2006. Quant au dispositif Pinel, il est efficace pour soutenir l'offre de logement dans les territoires où la demande est forte, mais n'est pas conçu pour les zones où le marché du logement n'est pas tendu. Cette position a déjà été affirmée par la commission des finances à plusieurs reprises, notamment au cours de l'examen de la dernière loi de finances.

L'article 9 crée un crédit d'impôt qui aide les commerçants à se former au numérique, d'une part, et à acquérir des équipements numériques, d'autre part.

La commission des finances a adopté un amendement à cet article, l'amendement COM-28, qui tend à abaisser de 30 000 euros à 5 000 euros le plafond du crédit d'impôt pour équipements numériques. Ce plafond nous paraissait très élevé, puisque le taux d'aide s'élevait à 50 %. Avec un crédit d'impôt de 5 000 euros, le montant dévolu à l'équipement en appareils numériques pourra atteindre 10 000 euros.

L'article 12 comporte des mesures actuellement discutées dans un autre texte, la proposition de loi visant à moderniser la transmission d'entreprise de nos collègues Claude Nougéin et Michel Vaspart, qui est inscrite à l'ordre du jour du Sénat demain après-midi.

---

Par coordination et sans nous prononcer sur le fond, nous proposons la suppression de cet article, puisque son dispositif sera examiné en séance. C'est l'objet de l'amendement COM-29.

L'article 26 introduit une contribution contre l'artificialisation des terres, qui porterait chaque année sur trois types de locaux : des locaux commerciaux d'au moins 400 mètres carrés, des locaux de stockage utilisés pour la livraison de biens commandés par voie électronique, et des surfaces de stationnement annexées ou non aux locaux précédemment mentionnés, d'une superficie d'au moins 200 mètres carrés.

Nous avons adopté deux amendements : le premier tend à supprimer la contribution aux locaux de stockage utilisés pour la livraison de biens commandés par voie électronique, parce que celle-ci est difficilement applicable. Il s'agit de l'amendement COM-30. Nous proposons cependant une solution alternative à l'article 27, car la commission des finances est très favorable à toutes les dispositions qui contribuent à rétablir l'équilibre entre commerce électronique et commerce physique.

Le second amendement, l'amendement COM-31 a pour objet d'éviter certains effets indésirables en relevant les seuils de la contribution, et d'appliquer la contribution aux seules surfaces de stationnement annexées à des locaux, eux-mêmes soumis à la contribution.

L'article tel qu'il a été adopté par notre commission prévoit donc que la contribution s'applique aux commerces d'une superficie supérieure à 2 500 mètres carrés, d'une part, et aux stationnements annexés d'une superficie supérieure à 500 mètres carrés, d'autre part. Il ne faut en effet pas défavoriser brutalement l'emploi commerçant dans les moyennes surfaces.

L'article 27 crée une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique. La commission des finances a constaté dans un quasi-consensus que cette taxe était très difficile à mettre en œuvre, car elle est assise sur le nombre de kilomètres parcourus pour la livraison.

Avec l'amendement COM-32 rectifié, nous avons adopté un dispositif différent, d'ailleurs déjà adopté par le Sénat dans le dernier projet de loi de finances : de même que les commerces traditionnels paient la taxe sur les surfaces commerciales, la TASCOM, nous proposons de taxer les entreprises du *e-commerce* à travers leurs locaux de stockage, ainsi que les « *drive* » qui ne sont que très partiellement taxés aujourd'hui.

La commission des finances n'a pas pour autant exclu d'envisager une taxe sur les livraisons qui soit assise sur un pourcentage de la valeur du bien. Cette piste reste à creuser.

L'article 28 permet aux communes de moduler la TASCOM. Nous l'avons adopté tout en retirant un dispositif qui s'appliquait sur les « *drive* », par coordination avec l'amendement adopté sur le précédent article. C'est l'objet de l'amendement COM-33.

L'article 29 aménage le régime des SIIC, les sociétés d'investissement immobilier cotées. Nous avons considéré qu'il était très délicat de viser certaines entreprises du secteur de la « pierre papier » sans traiter les autres entreprises de ce secteur soumis à une concurrence et à une forte mobilité des capitaux. L'amendement COM-34 a pour objet de supprimer cet article.

L'article 30 transpose aux périmètres des OSER le régime d'exonération d'impôt qui existe pour les entreprises nouvellement installées dans les zones de revitalisation rurale – les ZRR – ou les zones franches urbaines – les ZFU. Nous avons adopté deux amendements techniques, les amendements COM-35 et COM-36 qui tendent à transposer des dispositifs similaires dans des zones de ce type. D'une part, nous proposons d'éviter l'application de l'exonération à une entreprise qui ferait du « tourisme fiscal ». D'autre part, nous rappelons que ce régime est soumis au règlement européen *de minimis*, c'est-à-dire qu'une entreprise ne peut pas bénéficier de plus de 200 000 euros d'aides sur trois ans, montant déjà important.

Enfin, l'article 31 prévoit un gage qui n'appelle pas d'observation particulière.

**M. Martial Bourquin, coauteur de la proposition de loi.** – Les modifications proposées par la commission des finances risquent de faire sensiblement reculer le montant des recettes prévues par ce texte. On pensait en effet dégager 1 milliard d'euros par an pour financer les périmètres des OSER. Il faut maintenir un niveau de ressources élevé si l'on ne veut pas faire de ce texte une pétition de principe.

Prenons l'exemple de la mise en œuvre de la taxe sur les livraisons pour le commerce électronique : aujourd'hui, La Poste sait parfaitement déterminer le nombre de kilomètres parcourus pour le calcul des taxes en vigueur. Pourquoi les GAFA – Google, Apple, Facebook et Amazon – ne sauraient-ils pas le faire ?

Autre exemple : la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres. On a fait en sorte de trouver une solution intelligente en taxant les bureaux, comme en région parisienne aujourd'hui. Pourquoi en limiter le dispositif et réduire d'autant les recettes ?

Les questions posées par la commission des finances sont légitimes mais mériteraient, me semble-t-il, d'être davantage creusées. L'enjeu est important : lorsque nous examinerons le projet de loi ELAN, nous aurons tout intérêt à nous appuyer sur cette proposition de loi pour intégrer certaines de ses dispositions dans le texte du Gouvernement. Pour convaincre le ministre et être pris au sérieux, il faut que ce texte reste applicable.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je suis tout à fait favorable à la taxation des entrepôts de *e-commerce*, d'autant plus que les recettes perçues permettront d'alimenter les OSER. Ne risque-t-on pas cependant de voir les sociétés du commerce électronique délocaliser leurs entrepôts en-dehors de

nos frontières ? Cela priverait certains territoires de nombreux emplois. Par ailleurs, comment faites-vous la différence entre les biens commandés par voie électronique et ceux qui sont commandés de manière traditionnelle ?

Enfin, je trouve que la commission des finances est un peu chiche avec sa proposition de réduire le montant du crédit d'impôt pour les équipements des artisans et commerçants. Le dispositif ne me semble plus du tout incitatif.

**Mme Catherine Conconne.** - Je tiens à féliciter les auteurs de cette proposition de loi, qui est vitale pour beaucoup de territoires, en particulier pour l'outre-mer. Le texte est bien pensé, précis, cohérent et répond aux réalités de terrain. Il fera taire tous ceux qui colportent la légende selon laquelle le Sénat est un « machin » qui ne sert à rien et qui est complètement « hors sol ».

Concernant la taxation du e-commerce, je précise que les territoires d'outre-mer ne disposent de quasiment aucun entrepôt de stockage. De fait, ces territoires ne pourront pas bénéficier de ressources liées à une pratique commerciale qui nous fait énormément de mal, puisqu'elle a conduit à la fermeture de 50 % des commerces situés dans le centre-ville de Fort-de-France. Je ferai également observer que toutes les marchandises livrées dans nos territoires, lorsque leur valeur n'excède pas 50 euros, ne sont pas taxées, si bien que nos collectivités ne perçoivent rien ! Si je peux comprendre qu'une taxe au kilomètre puisse être prohibitive concernant l'outre-mer, je suis en revanche favorable à une taxe forfaitaire de quelques euros.

**Mme Catherine Procaccia.** - A-t-on également envisagé de taxer la livraison par drone ?

**M. Arnaud Bazin, rapporteur pour avis de la commission des finances.** - Je répondrai à Martial Bourquin que nous avons bien conscience de la nécessité de prévoir des moyens pour être à la mesure de l'ambition de ce plan. C'est pourquoi nous avons cherché à conserver l'essentiel de ce texte, tout en tenant compte des réglementations que notre pays s'est engagé à respecter.

S'agissant de la taxe sur les livraisons, j'ai évoqué la possibilité d'une taxe assise sur un pourcentage de la valeur des biens. On peut également envisager une taxe forfaitaire. D'ici l'examen du texte en séance, nous pourrions certainement avancer sur le sujet et trouver des modalités de taxation pragmatiques. Mais je le répète, la taxation au kilomètre pose un certain nombre de difficultés techniques.

En ce qui concerne la taxe sur les surfaces commerciales, nous avons relevé les seuils d'exonération par cohérence avec le dispositif mis en place en Île-de-France. Ce dernier rapporte aujourd'hui près de 600 millions d'euros par an, rien que pour cette région. D'ici l'examen du texte en séance, la commission des finances tentera de calculer de manière plus fine le rendement que l'on peut espérer de la taxe, telle qu'elle l'a modifiée.

La délocalisation des entrepôts constitue un risque réel. Il faudra expertiser cet aléa en examinant un peu plus précisément leur répartition géographique sur notre territoire.

Nous avons opéré la distinction entre biens commandés par voie électronique et biens commandés de manière traditionnelle pour éviter de taxer les entrepôts de stockage qui travaillent pour les grandes surfaces commerciales. L'objectif poursuivi est tout autant de rééquilibrer l'activité entre la périphérie des villes et les centres villes que d'assurer un meilleur équilibre entre commerce physique et commerce électronique.

Notre collègue Elisabeth Lamure s'est étonnée de la pingrerie de la commission des finances au sujet du crédit d'impôt pour les dépenses des commerçants liées à l'équipement numérique. Pourtant, l'étude d'impact évalue le coût de ce crédit d'impôt à 780 millions d'euros. Il nous semble donc plus raisonnable de l'abaisser à 5 000 euros.

Concernant les biens qui entrent sur notre territoire sans être taxés, il semblerait que l'Europe ait pris récemment conscience de la nécessité de réagir. Notre réflexion doit s'inscrire dans ce cadre européen.

**M. Jean-Pierre Moga, rapporteur.** – Je tiens à remercier le rapporteur de la commission des finances pour le travail accompli. Je répèterai ce qu'a dit Martial Bourquin : un bon niveau de recettes est nécessaire à l'efficacité du dispositif !

Il faut continuer à travailler sur une taxation du commerce par voie électronique qui soit proportionnée au montant de la marchandise, voire forfaitaire. Il faut faire preuve d'audace et de volontarisme, car cette proposition de loi est le texte le plus cosigné au Sénat depuis près de trente ans, avec plus de 230 coauteurs. Nous avons l'obligation de réussir !

***Article 3 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-26 est adopté et l'article n° 3 est supprimé.*

***Article 9 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-28 est adopté.*

*L'article 9 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 12 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-29 est adopté et l'article 12 est supprimé.*

***Article 26 (précédemment réservé)***

*Les amendements COM-30 et COM-31 sont adoptés.*

*L'article 26 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 27 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-22 rectifié quater n'est pas adopté.*

*L'amendement COM-32 rectifié est adopté.*

*L'article 27 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 28 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-33 est adopté.*

*L'article 28 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 29 (précédemment réservé)***

*L'amendement COM-34 est adopté ; l'amendement COM-23 rectifié quater devient sans objet.*

*L'article 29 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 30 (précédemment réservé)***

*Les amendements COM-35 et COM-36 sont adoptés.*

*L'article 30 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

***Article 31 (précédemment réservé)***

*L'article 31 est adopté sans modification.*

*La proposition de loi est adoptée dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

*Les avis de la commission sur les amendements de commission sont repris dans le tableau ci-après.*

<b>Chapitre Premier</b>			
<b>Article 1er</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	8	Obligation nationale de préservation de la vitalité des centres villes justifiant des dérogations ciblées.	<b>Adopté</b>

<b>M. MOGA, rapporteur</b>	9	Prise en compte de l'artisanat, de l'animation culturelle et de l'attractivité touristique.	<b>Adopté</b>
<b>M. BAZIN</b>	24	Obligation d'une décision conjointe de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient	<b>Adopté</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	10	Prise en compte du secteur artisanal dans la définition du périmètre de l'opération de sauvegarde.	<b>Adopté</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	11	Majoration de la surface du périmètre de sauvegarde pour les communes de moins de 10 000 habitants	<b>Adopté</b>
Mme FÉRAT	3	Mention expresse des départements dans les opérations OSER.	<b>Adopté avec modification</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	12	Prise en compte de l'artisanat, de l'animation culturelle et de l'attractivité touristique.	<b>Adopté</b>
<b>Chapitre II</b>			
<b>Article 2</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	25	Suppression de l'intervention de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) dans les périmètres de revitalisation.	<b>Rejeté</b>
<b>Article 3</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	26	Suppression de l'article 3 prévoyant l'application de taux réduits de taxe sur la valeur ajoutée pour des travaux conduits dans le périmètre des opérations de sauvegarde.	<b>Adopté</b>
<b>Article 4</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	27	Dispense de la taxe sur les logements vacants dans les communes signataires d'une convention OSER en cas de vacance du local indépendante de la volonté du contribuable	<b>Adopté</b>
<b>Article 5</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
Mme FÉRAT	4	Information du département en cas de projet de déménagement des services publics	<b>Adopté avec</b>

			<b>modification</b>
<b>Chapitre III</b>			
<b>Article 7</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. LELEUX</b>	2	Intervention de l'ABF dans le périmètre des opérations de sauvegarde.	<b>Adopté</b>
Mme MONIER	5	Allongement du délai d'intervention de l'ABF	<b>Rejeté</b>
Mme MONIER	6	Précision rédactionnelle	<b>Rejeté</b>
Mme MONIER	7	Précision rédactionnelle	<b>Rejeté</b>
<b>Chapitre IV</b>			
<b>Article 8</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	13	Assouplissement permettant le financement d'opérations de revitalisation commerciale dans des communes qui ne bénéficient pas d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.	<b>Adopté</b>
<b>Article 9</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	28	Réduction du plafond de dépenses d'équipement numérique éligibles au crédit d'impôt pour la modernisation commerciale et artisanale	<b>Adopté</b>
<b>Article 12</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	29	Suppression de l'article par coordination avec proposition de loi visant à moderniser la transmission d'entreprise examinée le 7 juin prochain en séance publique.	<b>Adopté</b>
<b>Chapitre V</b>			
<b>Article 13</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	14	Consultation des agences du commerce	<b>Adopté</b>
<b>M. MOGA,</b>	15	Consultation des représentants des chambres	<b>Retiré</b>

<b>rapporteur</b>		consulaires sans en faire des membres des CDAC	
<b>Article(s) additionnel(s) après Article 13</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	37	Renforcement de la présence des élus locaux dans la CNAC	<b>Adopté</b>
<b>Article 18</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	16	Suppression de la substitution de la décision de la CNAC par celle de la CDAC	<b>Adopté</b>
<b>Article 19</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	17	Suppression du droit d'opposition du préfet à la décision de la CDAC	<b>Adopté avec modification</b>
<b>Article 20</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	18	Rédactionnel	<b>Adopté</b>
<b>Article 21</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	21	Suppression de l'article	<b>Adopté</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	19	Codification du dispositif au sein du code de commerce	<b>Retiré</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	20	Consultation des communes et EPCI concernés par une mesure d'extension du moratoire	<b>Retiré</b>
<b>Chapitre VI</b>			
<b>Article 22</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	38	Entrée en vigueur différée de l'obligation de se doter d'un DAAC au sein du SCOT	<b>Adopté</b>
<b>Article(s) additionnel(s) après Article 22</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de</b>

			<b>l'amendement</b>
<b>M. MOGA, rapporteur</b>	39	Obligation, avec entrée en vigueur différée, de se doter d'un DAAC au sein d'un PLUI	<b>Adopté</b>
<b>Chapitre VII</b>			
<b>Article 26</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	30	Suppression des locaux de stockage destinés au commerce électronique du champ de la taxe sur l'artificialisation des sols, au bénéfice d'une taxation spécifique des entrepôts pour le stockage de biens commandés par voie électronique prévu à l'article 27.	<b>Adopté</b>
<b>M. BAZIN</b>	31	Limitation du paiement de la contribution aux locaux de stationnement annexés à des locaux soumis à la contribution et relèvement des seuils d'exonération à 2 500 mètres carrés pour les locaux commerciaux et à 500 mètres carrés pour les espaces de stationnement.	<b>Adopté</b>
<b>Article 27</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
M. Philippe DOMINATI	22	Suppression de l'article 27 prévoyant une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique	<b>Rejeté</b>
<b>M. BAZIN</b>	32	Remplacement de la taxation des livraisons liées au commerce électronique par un prélèvement analogue à la TASCOT, mais pesant exclusivement sur les locaux de stockage utilisés par les plateformes de e-commerce et les « drive ».	<b>Adopté</b>
<b>Article 28</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	33	Coordination avec l'amendement adopté à l'article 27 qui prévoit d'assujettir les drives à une taxation spécifique.	<b>Adopté</b>
<b>Article 29</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	34	Suppression de l'article 29 relatif au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)	<b>Adopté</b>

M. Philippe DOMINATI	23	Suppression des alinéas 3 à 6 de l'article 29.	<b>Satisfait ou sans objet</b>
<b>Article 30</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. BAZIN</b>	35	Limitation des effets d'aubaine pour les entreprises qui bénéficieraient du dispositif fiscal prévu par l'article 30 qui s'inspire, pour les centres-villes du régime des zones de revitalisation rurale et des zones franches urbaines.	<b>Adopté</b>
<b>M. BAZIN</b>	36	Application du règlement de minimis, avec un plafonnement de l'aide à 200 000 € par entreprise sur une période de trois ans, pour garantir la compatibilité européenne de l'article 30.	<b>Adopté</b>

---

## LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

### Mardi 15 mai 2018 :

- *Fédération des boutiques à l'essai* : **M. Olivier Bourdon**, directeur ;
- *Association des Maires de France (AMF)* : **Mmes Annick Pillevesse**, responsable du service juridique, **Marion Didier**, conseillère technique développement économique et **Charlotte de Fontaines**, chargée des Relations avec le Parlement et **M. Pierre Jarlier**, maire de Saint-Flour et président de Saint-Flour communauté;
- *Association des petites villes de France (APVF)* : **MM. Pierre Jarlier**, maire de Saint-Flour et président de Saint-Flour communauté et **Atté Oksanen**, chargé de mission ;
- *Assemblée des communautés de France (AdCF)* : **Mmes Corinne Casanova**, vice-présidente de l'ADCF et de la communauté Grand Lac (Auvergne-Rhône-Alpes), **Montaine Blonsard**, chargée des relations avec le Parlement et **M. Philippe Schmitt**, secrétaire général ;
- *Association des maires ruraux de France (AMRF)* : **MM. Vanik Berberian**, président et **Frédéric Cagnato**, stagiaire ;

### Mercredi 16 mai 2018 :

- *Fédération du commerce et de la distribution* : **Mmes Guylaine Carcy Dos Santos**, directrice des affaires générales et des relations adhérents, **Cécile Rognoni**, directrice des affaires publiques et **Sophie Amoros**, chargée de mission affaires publiques et communication ;
- *Club des managers de centre-ville* : **MM. Robert Martin**, président et **Thibault Le Carpentier**, Membre du bureau et du Conseil d'administration, en charge des partenariats ;
- *Fédération des entreprises publiques locales* : **Mme Camille Roccaserra**, responsable du département aménagement et **M. Pierre de La Ronde**, responsable du département immobilier et développement économique ;

Jeudi 17 mai 2018 :

- *Confédération générale de l'alimentation en détail (CGAD)* : **M. Dominique Anract**, président adjoint et **Mme Isabelle Fillaud**, chef du département affaires juridiques, européennes et économiques ;

- *CCI France* : **M. Pierre Goguet**, président, **Mmes Laure Prévot**, chargée des relations institutionnelles et **Corinne Manerouck**, chargée de mission ;

Mardi 22 mai 2018 :

- **MM. François Momboisse**, président et **Marc Lolivier**, délégué général ;

- **M. Philippe Moineau**, colonel ;

- *Assemblée permanente des chambres de métiers (APCM)* : **M. Joël Fourny**, troisième vice-président, président de la CMAR Pays-de-la-Loire et **Mme Véronique Matteoli**, adjointe au directeur des relations institutionnelles ;

- *Conseil du commerce de France (CCF)* : **Mme Fanny Favorel-Pige**, secrétaire générale ;

- *Cabinet de M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires* : **MM. Marc Chappuis**, directeur de cabinet et **Rollon Mouchel-Blaisot**, chargé du programme Action Cœur de Ville au MCT ;

- **MM. Rémy Pointereau** : Sénateur du Cher et **Martial Bourquin**, sénateur du Doubs ;

- Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) : **Mme Isabelle Richard**, sous-directrice du commerce, de l'artisanat et de la restauration ;

- *Fonds national des aides à la pierre (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages)* : **MM. Paul Delduc**, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature, **François Adam**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, **Xavier Rousset**, adjoint au chef du bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie et **Mme Claire Leplat**, adjointe au sous-directeur des politiques de l'habitat ;

- *Union du grand commerce de Centre-Ville* : **M. Régis Schultz**, président de Monoprix et représentant de l'Union du grand commerce de Centre-Ville ;

- *Alliance du commerce* : **MM. Claude Boule**, président exécutif, **Yohann Petiot**, directeur général et **Guillaume Simonin**, responsable des affaires économiques ;

- *Conseil national des centres commerciaux (CNCC)* : **MM. Gontran Thuring**, directeur général et **Dorian Lamarre**, directeur des relations institutionnelles et extérieures.

Jeudi 24 mai 2018 :

- *Caisse des dépôts et consignations* : **M. Michel-François Delannoy**, expert projets territoriaux complexes et **Mme Aurélia Brunon**, chargée des relations institutionnelles.



**TABLEAU COMPARATIF**

## TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture

**PROPOSITION DE LOI  
PORTANT PACTE  
NATIONAL DE  
REVITALISATION DES  
CENTRES-VILLES ET  
CENTRES-BOURGS**

CHAPITRE PREMIER

**Définition des centres-villes et  
centres-bourgs pouvant bénéficier  
des opérations de sauvegarde  
économique et de redynamisation**

« OSER »

Article 1<sup>er</sup>

**Définition des opérations de  
sauvegarde économique et de  
redynamisation des centres-villes et  
centres-bourgs dites « OSER »**

I. – Les centres-villes et centres-bourgs affectés par une forte vacance commerciale, une décroissance démographique ou une dégradation de l'habitat peuvent faire l'objet d'opérations de sauvegarde économique et de redynamisation visant à préserver, renforcer ou ranimer leur tissu urbain, économique et commercial. Ces opérations peuvent aussi être engagées de manière préventive.

II. – La décision d'engager

**PROPOSITION DE LOI  
PORTANT PACTE  
NATIONAL DE  
REVITALISATION DES  
CENTRES-VILLES ET  
CENTRES-BOURGS**

CHAPITRE PREMIER

**Définition des centres-villes et  
centres-bourgs pouvant bénéficier  
des opérations de sauvegarde  
économique et de redynamisation**

« OSER »

Article 1<sup>er</sup>

**Définition des opérations de  
sauvegarde économique et de  
redynamisation des centres-villes et  
centres-bourgs dites « OSER »**

La préservation de la vitalité des centres-villes et centres-bourgs constitue une obligation nationale qui justifie des mesures dérogatoires ciblées sur les territoires en difficulté ainsi qu'un effort particulier pour y garantir la sécurité publique.

**Amdt COM-8**

I. – Les centres-villes et centres-bourgs affectés par une forte vacance commerciale ou artisanale, un déclin de leur attractivité touristique ou de leurs animations culturelles, une décroissance démographique ou une dégradation de l'habitat peuvent faire l'objet d'opérations de sauvegarde économique et de redynamisation visant à préserver, renforcer ou ranimer leur tissu urbain, économique et commercial. Ces opérations peuvent aussi être engagées de manière préventive.

**Amdt COM-9**

II. – La décision d'engager

①

②

③

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

une opération de sauvegarde économique et de redynamisation et la délimitation de son périmètre et sa durée, qui ne peut excéder cinq années renouvelables deux fois, font l'objet d'une même délibération motivée, prise par le conseil municipal de la commune ~~ou, avec l'accord de la commune,~~ par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune, sur la base d'une analyse de la situation du logement, du commerce et de l'artisanat dans le périmètre projeté. Elle fait l'objet d'un avis, qui est rendu public, du représentant de l'État dans le département.

une opération de sauvegarde économique et de redynamisation et la délimitation de son périmètre et sa durée, qui ne peut excéder cinq années renouvelables deux fois, font l'objet d'une même délibération motivée, prise par le conseil municipal de la commune et par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune, sur la base d'une analyse de la situation du logement, du commerce et de l'artisanat dans le périmètre projeté. Elle fait l'objet d'un avis, qui est rendu public, du représentant de l'État dans le département.

**Amdt COM-24**

III. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde est caractérisé par au moins deux des éléments suivants :

III. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde est caractérisé par au moins deux des éléments suivants :

④

**Code de commerce**

1° Une forte densité commerciale exprimée par tout indicateur pertinent intégré à la base de données mentionnée à l'article L. 751-9 du code de commerce ;

1° Une forte densité commerciale, exprimée par tout indicateur pertinent intégré à la base de données mentionnée à l'article L. 751-9 du code de commerce, et d'entreprises de l'artisanat commercial ou de service, mesurée grâce aux informations détenues par l'INSEE ou les réseaux consulaires ;

⑤

**Amdt COM-10**

**LIVRE VII : Des juridictions  
commerciales et de l'organisation  
du commerce.**

**TITRE V : De l'aménagement  
commercial.**

**Chapitre I<sup>er</sup> : Des commissions  
d'aménagement commercial.**

**Section 3 : De l'observation de  
l'aménagement commercial.**

*Art. L. 751-9. – I. – La Commission nationale d'aménagement commercial rend public, chaque année, un rapport intégrant les données relatives à l'activité des commissions départementales et nationale. Ce rapport comprend également des informations relatives à la*

## Dispositions en vigueur

connaissance des territoires en matière commerciale.

II. – Le service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques en matière de commerce élabore une base de données recensant l'ensemble des établissements dont l'activité principale exercée relève du commerce de détail et comportant, notamment, l'indication de la surface de vente de ces établissements. Les agents de ce service sont habilités à recevoir les informations mentionnées au II de l'article L. 135 D du livre des procédures fiscales, dans les conditions prévues par celui-ci.

Il est habilité à se faire communiquer toutes les informations utiles à la réalisation de cette base de données. À l'occasion de l'élaboration de cette base de données, les agents des services, établissements, institutions et organismes qui détiennent ces informations sont déliés du secret professionnel à l'égard du service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques.

Dans les limites du secret statistique et du secret fiscal, le service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques met à la disposition des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que du réseau des chambres de commerce et d'industrie les données les concernant.

## Texte de la proposition de loi

2° La présence d'un ou plusieurs monuments remarquables ouverts au public illustrant une centralité par leur fonction administrative, économique ou culturelle ;

3° Une forte densité d'un habitat ancien antérieur au vingtième siècle.

Il s'étend sur une surface inférieure à 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée.

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

2° La présence d'un ou plusieurs monuments remarquables ouverts au public illustrant une centralité par leur fonction administrative, économique ou culturelle ;

3° Une forte densité d'un habitat ancien antérieur au vingtième siècle.

Il s'étend sur une surface inférieure à 4 % de la surface urbanisée de chaque commune concernée. Ce pourcentage est majoré, pour les communes de moins de 10 000 habitants, de 2 % par tranche de 1000 habitants selon la séquence suivante : 6 % entre 9 000 et 10 000 habitants, 8 % entre 8 000 et 9 000 habitants, 10 % entre 7 000 et

⑥

⑦

⑧

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

8 000 habitants, 12 % entre 6 000 et 7 000 habitants, 14 % entre 5 000 et 6 000 habitants, 16 % entre 4 000 et 5 000 habitants, 18 % entre 3 000 et 4 000 habitants, 20 % entre 2 000 et 3 000 habitants, 22 % entre 1 000 et 2 000 habitants et 24 % en dessous de 1 000 habitants.

**Amdt COM-11**

IV. – Chaque opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'une convention signée par le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune et le représentant de l'État dans le département. La région, le département et les autres acteurs peuvent y être associés. ⑨

**Amdt COM-3**

V. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation est un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sens de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme. ⑩

**Code de l'urbanisme**

**Livre II : Prémption et réserves  
foncières**

**Titre I<sup>er</sup> : Droits de prémption**

**Chapitre IV : Droit de prémption  
des communes sur les fonds  
artisansaux, les fonds de commerce,  
les baux commerciaux et les  
terrains faisant l'objet de projets  
d'aménagement commercial**

*Art. L. 214-1.* – Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de prémption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisansaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

À l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de prémption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque aliénation à titre

IV. – Chaque opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'une convention signée par le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel appartient la commune et le représentant de l'État dans le département. D'autres acteurs peuvent y être associés.

V. – Le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation est un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sens de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme.

**Dispositions en vigueur**

onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

**Texte de la proposition de loi**

VI. – L'opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'un bilan annuel présenté au conseil municipal de la commune et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et d'une évaluation complète tous les cinq ans qui présente les résultats de l'opération dans le périmètre concerné en termes de construction et de réhabilitation de logements, de résorption de la vacance commerciale et de développement de l'offre commerciale, d'amélioration du cadre et de la qualité de vie, de préservation et d'implantations d'équipements et services publics. Cette évaluation expose aussi les conséquences de l'opération pour les ressources de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Le représentant de l'État dans le département est informé par l'autorité compétente au moins deux mois à l'avance de la date de la réunion du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au cours de laquelle cette évaluation est présentée. Il transmet son avis sur les résultats de l'opération au moins quinze jours

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

VI. – L'opération de sauvegarde économique et de redynamisation fait l'objet d'un bilan annuel présenté au conseil municipal de la commune et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et d'une évaluation complète tous les cinq ans qui présente les résultats de l'opération dans le périmètre concerné en termes de construction et de réhabilitation de logements, de résorption de la vacance commerciale ou artisanale et de développement de l'offre commerciale, artisanale, culturelle ou touristique, d'amélioration du cadre et de la qualité de vie, de préservation et d'implantations d'équipements et services publics. Cette évaluation expose aussi les conséquences de l'opération pour les ressources de la commune et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Le représentant de l'État dans le département est informé par l'autorité compétente au moins deux mois à l'avance de la date de la réunion du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre au cours de laquelle cette évaluation est présentée. Il transmet son avis sur les résultats de l'opération au moins quinze jours

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

avant cette réunion.

avant cette réunion.

**Amdt COM-12**

CHAPITRE II

CHAPITRE II

**Renforcer l'attractivité des centres  
pour les habitants**

**Renforcer l'attractivité des centres  
pour les habitants**

**Article 2**

**Article 2**

**Création de l'Agence nationale  
pour les centres-villes et centres-  
bourgs (ANCC) et extension du  
champ d'intervention de  
l'EPARECA dans les périmètres  
des conventions OSER**

**Création de l'Agence nationale  
pour les centres-villes et centres-  
bourgs (ANCC) et extension du  
champ d'intervention de  
l'EPARECA dans les périmètres  
des conventions OSER**

I. – II est créé un établissement public national à caractère industriel et commercial dénommé Agence nationale pour les centres-villes et centres-bourgs.

I. – II est créé un établissement public national à caractère industriel et commercial dénommé Agence nationale pour les centres-villes et centres-bourgs. ①

Cet établissement a pour mission de contribuer, dans un objectif de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, à la réalisation des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents et aux organismes publics ou privés qui y conduisent des actions. Il est partie aux conventions relatives à ces opérations.

Cet établissement a pour mission de contribuer, dans un objectif de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, à la réalisation des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents et aux organismes publics ou privés qui y conduisent des actions. Il est partie aux conventions relatives à ces opérations. ②

L'agence est financée notamment par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres ainsi que par la taxe sur les livraisons liées au commerce électronique.

L'agence est financée notamment par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres ainsi que par la taxe sur les livraisons liées au commerce électronique. ③

Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations qui visent à dynamiser le logement, l'artisanat et le commerce dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ils contribuent également aux actions visant à résorber les friches commerciales ou artisanales. Ils visent à renforcer l'ingénierie des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et à

Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations qui visent à dynamiser le logement, l'artisanat et le commerce dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ils contribuent également aux actions visant à résorber les friches commerciales ou artisanales. Ils visent à renforcer l'ingénierie des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et à ④

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

soutenir l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des opérations concernées.

Le conseil d'administration de l'agence est majoritairement composé de représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi lesquels son président est désigné. Il comporte aussi des représentants de l'État et des organismes publics ou privés qui participent à des opérations de sauvegarde économique et de revitalisation.

Un décret fixe les modalités d'application du présent I.

soutenir l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des opérations concernées.

Le conseil d'administration de l'agence est majoritairement composé de représentants des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi lesquels son président est désigné. Il comporte aussi des représentants de l'État et des organismes publics ou privés qui participent à des opérations de sauvegarde économique et de revitalisation.

Un décret fixe les modalités d'application du présent I.

**Livre III : Aménagement foncier**

**Titre II : Organismes d'exécution**

**Chapitre V : Établissement public  
d'aménagement et de  
restructuration des espaces  
commerciaux et artisanaux**

*Art. L. 325-1.* – Il est créé un établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Cet établissement à caractère industriel et commercial est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. À cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création,

II. – Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'établissement intervient également pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_\_ du \_\_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

II. – Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme, est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'établissement intervient également pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

⑤

⑥

⑦

## Dispositions en vigueur

l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés.

Si la requalification des quartiers ou des territoires définis au troisième alinéa le nécessite, l'établissement peut intervenir à proximité de ceux-ci.

## Texte de la proposition de loi

### Article 3

#### Allègement de la fiscalité sur les logements dans les périmètres des conventions OSER

Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° ~~Au 2 de l'article 278 0 bis A, après les mots : « dérogation au 1 », sont insérés les mots : « en dehors du périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs » ;~~

2° ~~Après l'article 278 sexies A, il est inséré un article 278 sexies B ainsi rédigé :~~

~~« Art. 278 sexies B. — Le taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée est celui mentionné au 2° de l'article 278 sexies 0 A pour les livraisons d'immeubles, situées dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs et comprenant au moins 10 % de logements sociaux à usage locatif mentionnés aux 2 à 4 et 6 à 8 de l'article 278 sexies et 25 % de logements destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu à la seconde phrase du premier alinéa du III de l'article 199 novovicies. Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse~~

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

### Article 3

#### Allègement de la fiscalité sur les logements dans les périmètres des conventions OSER

*(Supprimé)*

Amdt COM-26

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~pas les plafonds mentionnés au premier alinéa ou, le cas échéant, au second alinéa du même III. » ;~~

~~3° Au 2 de l'article 279 0 bis, après les mots : « dérogation au 1 », sont insérés les mots : « en dehors du périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs ».~~

~~4° Après le IV de l'article 199 novovicies, il est inséré un IV bis ainsi rédigé :~~

~~« IV bis. La réduction d'impôt s'applique aussi aux logements situés dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs dans la limite d'un nombre de logements et d'une superficie globale de plancher fixés par le représentant de l'État dans le département, sur proposition de la commune signataire de la convention relative à l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation, et en fonction de la situation locale du marché du logement et des perspectives de redynamisation du centre ville. » ;~~

**Article 4**

**Mobilisation des logements dans les  
immeubles à rez-de-chaussée  
commercial**

I. – Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :

« Section 10

« De l'interdiction des baux à destinations multiples

« Art. L. 145-61. – Lorsqu'un

**Article 4**

**Mobilisation des logements dans les  
immeubles à rez-de-chaussée  
commercial**

I. – Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :

« Section 10

« De l'interdiction des baux à destinations multiples

« Art. L. 145-61. – Lorsqu'un

Code de commerce

LIVRE I<sup>er</sup> : Du commerce en  
général.

TITRE IV : Du fonds de commerce.

Chapitre V : Du bail commercial.

①

②

③

④

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	immeuble abrite un local commercial ou des locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, le bail relatif à un local commercial ne peut concerner que ce local. »	immeuble abrite un local commercial ou des locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation, le bail relatif à un local commercial ne peut concerner que ce local. »
<b>Livre I<sup>er</sup> : Dispositions générales.</b>	II. – La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I <sup>er</sup> du titre I <sup>er</sup> du livre I <sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé :	II. – La sous-section 2 de la section 2 du chapitre I <sup>er</sup> du titre I <sup>er</sup> du livre I <sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-6-1-4 ainsi rédigé : <span style="float: right;">⑤</span>
<b>Titre I<sup>er</sup> : Construction des bâtiments.</b>		
<b>Chapitre I<sup>er</sup> : Règles générales.</b>		
<b>Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.</b>		
<b>Sous-section 2 : Règles générales de division.</b>		
	« Art. L. 111-6-1-4. – Sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation des accès aux locaux ayant une destination distincte. »	« Art. L. 111-6-1-4. – Sont interdits les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation des accès aux locaux ayant une destination distincte. » <span style="float: right;">⑥</span>
<b>Code général des collectivités territoriales</b>	III. – Après l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2243-1-1 ainsi rédigé :	III. – Après l'article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 2243-1-1 ainsi rédigé : <span style="float: right;">⑦</span>
<b>DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE</b>		
<b>LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX</b>		
<b>TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE</b>		
<b>CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon</b>		
	« Art. L. 2243-1-1. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. »	« Art. L. 2243-1-1. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable. » <span style="float: right;">⑧</span>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
Code général des impôts	IV. – La section III du chapitre III du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un article 233 ainsi rédigé :	IV. – La section III du chapitre III du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un article 233 ainsi rédigé : <span style="float: right;">⑨</span>
Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt		
Première Partie : Impôts d'État		
Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées		
Chapitre III : Taxes diverses		
Section III : Taxe annuelle sur les logements vacants.		
	« Art. 233. – I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est aussi applicable dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.	« Art. 233. – I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est aussi applicable dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation. <span style="float: right;">⑩</span>
	« II. – La taxe est due pour chaque logement situé dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation vacant depuis au moins une année, au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.	« II. – La taxe est due pour chaque logement situé dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation vacant depuis au moins une année, au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. <span style="float: right;">⑪</span>
	« III. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II.	« III. – La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance mentionnée au II <u>du présent article</u> . <span style="float: right;">⑫</span>

**Dispositions en vigueur**

**Deuxième Partie : Impositions  
perçues au profit des collectivités  
locales et de divers organismes**

**Titre premier : Impositions  
communales**

**Chapitre premier : Impôts directs  
et taxes assimilées**

**Section III : Taxe d'habitation**

**III : Assiette de la taxe**

*Art. 1409.* – La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances, telles que garages, jardins d'agrément, parcs et terrains de jeux.

Cette valeur locative est déterminée selon les règles définies aux articles 1494 à 1508, 1516 à 1518 *A ter* et 1518 *A quinquies*.

**Texte de la proposition de loi**

« IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 25 % la première année d'imposition et à 35 % à compter de la deuxième.

« V. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

« VI. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

« VII. – Le produit de la taxe est versé à la commune signataire de la convention. »

**Article 5**  
**Maintien des services publics dans  
les centres-villes**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

« IV. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 25 % la première année d'imposition et à 35 % à compter de la deuxième.

« V. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II du présent article.

« V bis (nouveau). – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

**Amdt COM-27**

« VI. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

« VII. – Le produit de la taxe est versé à la commune signataire de la convention. »

**Article 5**  
**Maintien des services publics dans  
les centres-villes**

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

**Dispositions en vigueur**

**Code général des collectivités territoriales**

**PREMIÈRE PARTIE :  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**LIVRE I<sup>er</sup> : PRINCIPES  
GÉNÉRAUX DE LA  
DÉCENTRALISATION**

**TITRE UNIQUE : LIBRE  
ADMINISTRATION DES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES**

**CHAPITRE I<sup>er</sup> : Principe de libre  
administration**

**Texte de la proposition de loi**

I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre unique du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 1111-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 1111-11. – I. – Dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. L'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public présente les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville ou du centre-bourg que la décision projetée est susceptible d'occasionner et justifie qu'aucune

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre unique du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un article L. 1111-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 1111-11. – I. – Dans les communes signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, lorsqu'il est envisagé la fermeture ou le déplacement d'un service de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public situé dans le périmètre de l'opération, le représentant de l'État dans le département ou l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public communique au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune toutes les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, au moins six mois avant la date prévue pour sa réalisation. L'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public présente les conséquences en termes de dévitalisation du centre-ville ou du centre-bourg que la décision projetée est susceptible

①

②

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible.

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, qui dispose d'un délai d'un mois pour la communiquer.

« II. – Par délibération motivée, et sauf lorsque la fermeture ou le déplacement du service résulte de l'application d'une disposition législative ou réglementaire, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut adresser au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public une motion tendant à s'opposer à la fermeture ou au déplacement du service, dans le mois suivant la notification de cette décision par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité compétente. Celui-ci ou celle-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour formuler des propositions alternatives ou compensatoires. Les collectivités territoriales disposent alors d'un délai d'un mois pour les accepter ou les rejeter.

« III. – À la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service mentionné au I intervenu dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, la commune ou, à

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

d'occasionner et justifie qu'aucune alternative permettant de maintenir le service dans le périmètre considéré n'est possible.

« Ces informations sont également transmises à la région et au département. »

**Amdt COM-4**

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune peut demander toute information complémentaire au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de l'organisme chargé d'une mission de service public, qui dispose d'un délai d'un mois pour la communiquer.

« II. – Par délibération motivée, et sauf lorsque la fermeture ou le déplacement du service résulte de l'application d'une disposition législative ou réglementaire, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut adresser au représentant de l'État dans le département ou à l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'organisme chargé d'une mission de service public une motion tendant à s'opposer à la fermeture ou au déplacement du service, dans le mois suivant la notification de cette décision par le représentant de l'État dans le département ou par l'autorité compétente. Celui-ci ou celle-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour formuler des propositions alternatives ou compensatoires. Les collectivités territoriales disposent alors d'un délai d'un mois pour les accepter ou les rejeter.

« III. – À la suite de la fermeture ou du déplacement d'un service mentionné au I du présent article intervenu dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, la

③

④

⑤

⑥

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

défaut, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, conclut avec l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants, dont l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public est propriétaire, pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption. »

commune ou, à défaut, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, conclut avec l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public une convention de mise à disposition des locaux laissés vacants, dont l'État, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale ou l'organisme chargé d'une mission de service public est propriétaire, pour une durée ne pouvant être inférieure à dix ans. Dans le cas où le propriétaire du bien décide de céder ce dernier, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dispose d'un droit de préemption. »

**Code de la santé publique**

II. – La section 2 du chapitre V du titre III du livre IV de la première partie du code la santé publique est complétée par un article L. 1435-5-6 ainsi rédigé :

II. – La section 2 du chapitre V du titre III du livre IV de la première partie du code la santé publique est complétée par un article L. 1435-5-6 ainsi rédigé :

⑦

**Première partie : Protection  
générale de la santé**

**Livre IV : Administration générale  
de la santé**

**Titre III : Agences régionales de  
santé**

**Chapitre V : Modalités et moyens  
d'intervention des agences  
régionales de santé**

**Section 2 : Contractualisation avec  
les offreurs de services de santé**

« Art. L. 1435-5-6. – I. –  
Lorsqu'elle conclut un contrat prévu dans la présente section avec un ou plusieurs professionnels de santé libéraux qui vise à octroyer des aides financières, l'agence régionale de santé veille au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces aides ne peuvent être destinées à financer le transfert d'un centre de santé, d'une maison de santé ou d'un site d'un pôle de santé hors de ces périmètres.

« Art. L. 1435-5-6. – I. –  
Lorsqu'elle conclut un contrat prévu dans la présente section avec un ou plusieurs professionnels de santé libéraux qui vise à octroyer des aides financières, l'agence régionale de santé veille au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces aides ne peuvent être destinées à financer le transfert d'un centre de santé, d'une maison de santé ou d'un site d'un pôle de santé hors de ces périmètres.

⑧

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

« II. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, lorsqu'elle accorde une aide destinée à faciliter la création d'une maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé, l'agence régionale de santé examine en priorité les possibilités d'implantation dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. Cette aide ne peut être accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein de ce périmètre, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que l'installation de la maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé dans ledit périmètre n'est pas possible. »

« II. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, lorsqu'elle accorde une aide destinée à faciliter la création d'une maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé, l'agence régionale de santé examine en priorité les possibilités d'implantation dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. Cette aide ne peut être accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein de ce périmètre, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que l'installation de la maison de santé, d'un pôle de santé, ou d'un ou plusieurs sites d'un pôle de santé dans ledit périmètre n'est pas possible. »

⑨

**Code général des collectivités  
territoriales**

**PREMIÈRE PARTIE :  
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**LIVRE V : DISPOSITIONS  
ÉCONOMIQUES**

**TITRE I<sup>er</sup> : DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE**

**CHAPITRE UNIQUE**

*Art. L. 1511-8. – I. – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent attribuer des aides destinées à favoriser l'installation ou le maintien de professionnels de santé dans les zones définies en application du 1<sup>o</sup> de l'article L. 1434-4 du code de la santé publique. À cette fin, des conventions sont passées entre les collectivités et groupements qui attribuent l'aide et les professionnels de santé intéressés. Les conventions signées sont transmises par les collectivités et groupements concernés aux agences régionales de santé ou, pour Saint-Pierre-et-Miquelon, au préfet ainsi qu'aux organismes locaux d'assurance*

**Dispositions en vigueur**

maladie. Les centres de santé visés à l'article L. 6323-1 du code de la santé publique peuvent également être attributaires de ces aides dans les mêmes conditions. Ces aides ne sont pas exclusives des aides déjà attribuées par les collectivités territoriales aux centres de santé implantés sur l'ensemble du territoire.

La nature et les conditions d'attribution de ces aides, qui peut notamment être subordonnée à des modes d'exercice de groupe ou d'exercice pluriprofessionnel destinés à améliorer la continuité et la qualité des soins, sont fixées par décret en Conseil d'État.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent aussi attribuer des aides visant à financer des structures participant à la permanence des soins, notamment des maisons médicales.

Les investissements immobiliers réalisés, par les communes et leurs groupements, dans les zones définies au premier alinéa du présent I, les zones de revitalisation rurale ou les territoires ruraux de développement prioritaire, et destinés à l'installation des professionnels de santé ou à l'action sanitaire et sociale, sont éligibles au Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent également accorder des indemnités de logement et de déplacement aux étudiants de troisième cycle de médecine générale lorsqu'ils effectuent leurs stages dans les zones définies par la loi de financement de la sécurité sociale pour 1999 précitée, dans lesquelles est constaté un déficit en matière d'offre de soins.

Un décret détermine le montant maximal et les modalités d'attribution de ces indemnités.

II. – Une indemnité d'étude et de projet professionnel peut être attribuée par les collectivités territoriales et leurs groupements à tout étudiant, titulaire du concours de médecine, inscrit en faculté de

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

**Dispositions en vigueur**

médecine ou de chirurgie dentaire, s'il s'engage à exercer en tant que médecin généraliste, spécialiste ou chirurgien-dentiste au moins cinq années dans l'une des zones mentionnées au premier alinéa du I. Pour bénéficier de cette aide, l'étudiant signe un contrat avec la collectivité qui attribue l'aide.

Les conditions générales d'attribution de l'indemnité, son montant maximal ainsi que, le cas échéant, les modalités de son remboursement total ou partiel et de sa réévaluation sont déterminés par décret.

**Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations**

**TITRE IV : Dispositions relatives aux maisons de services au public.**

**Texte de la proposition de loi**

III. – L'article L. 1511-8 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu'elles accordent une aide mentionnée au I, les collectivités territoriales et leurs groupements veillent au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Lorsque qu'un projet d'implantation concerne une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, une aide n'est accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

IV. – Après l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 27-3 ainsi rédigé :

« Art. 27-3. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation,

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

III. – L'article L. 1511-8 du code général des collectivités territoriales est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu'elles accordent une aide mentionnée au I du présent article, les collectivités territoriales et leurs groupements veillent au maintien d'une offre médicale diversifiée au sein des périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Lorsque qu'un projet d'implantation concerne une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, une aide n'est accordée que si le projet permet le maintien des professionnels de santé au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

IV. – Après l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il est inséré un article 27-3 ainsi rédigé :

« Art. 27-3. – Sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation,

⑩

⑪

⑫

⑬

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

une aide n'est accordée à un projet d'implantation d'une maison de services au public que s'il permet le maintien effectif de ou des services publics envisagés au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

CHAPITRE III

**Réduire le coût des normes en centre-ville**

**Article 6**

**Expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations OSER**

I. – À titre expérimental et pendant une durée maximale de cinq ans à compter de l'acceptation ~~par le~~ représentant de l'État dans le département, le maire d'une commune dont le centre-ville ou le centre-bourg fait l'objet d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_\_ du \_\_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs peut demander au représentant de l'État dans le département à déroger à certaines normes qui imposent la réalisation de prestations ou de travaux nécessitant la mise en œuvre de moyens matériels, techniques ou financiers disproportionnés compte tenu de la nature ou de la configuration des lieux, des besoins à satisfaire localement ou de ses capacités financières.

II. – L'expérimentation définie au I ne s'applique pas lorsque sont en cause des dispositions réglementaires transposant des mesures internationales ou communautaires à caractère obligatoire, des normes de sécurité ou organisant les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

une aide n'est accordée à un projet d'implantation d'une maison de services au public que s'il permet le maintien effectif de ou des services publics envisagés au sein du périmètre faisant l'objet de ladite convention, sauf accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou si le porteur de projet justifie que le projet ne peut être réalisé dans ledit périmètre. »

CHAPITRE III

**Réduire le coût des normes en centre-ville**

**Article 6**

**Expérimentation tendant à déroger à l'application de certaines normes dans les périmètres des opérations OSER**

I. – À titre expérimental et pendant une durée maximale de cinq ans à compter de l'accord du représentant de l'État dans le département, le maire d'une commune dont le centre-ville ou le centre-bourg fait l'objet d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs peut demander au représentant de l'État dans le département à déroger à certaines normes qui imposent la réalisation de prestations ou de travaux nécessitant la mise en œuvre de moyens matériels, techniques ou financiers disproportionnés compte tenu de la nature ou de la configuration des lieux, des besoins à satisfaire localement ou de ses capacités financières.

II. – L'expérimentation définie au I ne s'applique pas lorsque sont en cause des dispositions réglementaires transposant des mesures internationales ou communautaires à caractère obligatoire, des normes de sécurité ou organisant les conditions essentielles d'exercice d'une liberté publique ou d'un droit constitutionnellement

①

②

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

garanti.

III. – La demande ~~émise~~ mentionne les dispositions réglementaires concernées, les prestations ou travaux nécessités pour leur application, les difficultés particulières engendrées et les mesures de substitution proposées pour mettre en application les dispositions législatives concernées.

IV. – Le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour accepter ou non, par arrêté motivé, la demande formulée au I. En cas de silence du représentant de l'État dans le département, il est réputé avoir donné son accord.

V. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article.

**Article 7**

**Institution d'une procédure visant à simplifier la prise en compte des protections patrimoniales dans le périmètre des opérations OSER**

I. – Les ministres chargés de l'urbanisme et du patrimoine fixent ~~par une directive nationale~~ les objectifs et les orientations applicables par les architectes des Bâtiments de France dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces objectifs et orientations tiennent compte de la situation économique et financière des collectivités intéressées ainsi que des besoins locaux en matière de construction et de rénovation de logements, d'implantation, d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux commerciaux et artisanaux. ~~Elles visent à simplifier et alléger le poids des normes qui pèsent sur les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les opérateurs dans ces périmètres pour leur permettre de mener à bien leurs projets de revitalisation du centre ville ou du centre bourg. La directive peut~~ comporter des éléments différenciés selon le tissu urbain et le patrimoine des territoires. ~~Elle est transmise~~ aux architectes des

garanti.

III. – La demande précitée mentionne les dispositions réglementaires concernées, les prestations ou travaux nécessités pour leur application, les difficultés particulières engendrées et les mesures de substitution proposées pour mettre en application les dispositions législatives concernées.

IV. – Le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour accepter ou non, par arrêté motivé, la demande formulée au I. En cas de silence du représentant de l'État dans le département, il est réputé avoir donné son accord.

V. – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article.

**Article 7**

**Institution d'une procédure visant à simplifier la prise en compte des protections patrimoniales dans le périmètre des opérations OSER**

I. – Les ministres chargés de l'urbanisme et du patrimoine fixent les objectifs et les orientations applicables par les architectes des Bâtiments de France dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation. Ces objectifs et orientations tiennent compte de la situation économique et financière des collectivités intéressées, des enjeux de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine ainsi que des besoins locaux en matière de construction et de rénovation de logements, d'implantation, d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux commerciaux et artisanaux. Ils peuvent comporter des éléments différenciés selon le tissu urbain et le patrimoine des territoires. Ils sont transmis aux architectes des Bâtiments de France territorialement compétents ainsi qu'aux représentants de l'État dans les régions et dans les départements, qui veillent à leur mise en œuvre.

③

④

⑤

①

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

Bâtiments de France territorialement compétents ainsi qu'aux représentants de l'État dans les régions et dans les départements, qui veillent à sa mise en œuvre.

II. – Lorsque le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs comprend des immeubles ou ensembles d'immeubles protégés au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables, la décision d'engager l'opération est précédée de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France qui, dans le délai d'un mois à compter de la délibération portant décision d'engager l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation, émet des prescriptions et recommandations conformes à la directive nationale mentionnée au I.

III. – ~~Nonobstant toutes dispositions contraires, les prescriptions et recommandations mentionnées au compte rendu de cette consultation valent dérogation au règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine applicable et se substituent aux anciennes dispositions de ces plans. L'autorisation de travaux prévue au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables est conforme à ces prescriptions et recommandations.~~

IV. – ~~Le code du patrimoine est ainsi modifié :~~

~~1° Après le troisième alinéa de l'article L. 621-31, il est inséré un~~

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

II. – Lorsque le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs comprend des immeubles ou ensembles d'immeubles protégés au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables, la décision d'engager l'opération est précédée de la consultation de l'architecte des Bâtiments de France. Il dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour porter à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale les servitudes d'utilité publique et les dispositions des documents d'urbanisme instituées dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur ledit périmètre.

L'architecte des Bâtiments de France est associé à l'élaboration de la convention relative à l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

III. – L'autorisation de travaux prévue au titre des abords ou des sites patrimoniaux remarquables tient compte des nécessités de la revitalisation de l'habitat et des activités et de la situation économique et sociale dans le périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation, ainsi que des capacités financières des collectivités intéressées.

IV. – *(Supprimé)*

**Amdt COM-2**

②

③

④

⑤

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Par exception aux alinéas précédents, et sauf avis contraire du maire, l'architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis pour les travaux intervenant dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs lorsqu'il n'a pas émis les prescriptions mentionnées au II de l'article 7 de la même loi. Cet avis est réputé donné en l'absence de réponse dans les cinq jours à compter de sa saisine. »~~

~~2° Après l'article L. 632 2, il est inséré un article L. 632 2 1 ainsi rédigé :~~

~~« Art. L. 632 2 1. Sauf en cas de travaux sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, par dérogation à l'article L. 632 2, et sauf avis contraire du maire, l'architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis pour les travaux intervenant dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs lorsqu'il n'a pas émis les prescriptions mentionnées au II de l'article 7 de la même loi. Cet avis est réputé donné en l'absence de réponse dans les cinq jours à compter de sa saisine. »~~

**CHAPITRE IV**

**Encourager la modernisation du  
commerce de détail**

**Article 8**

**Transformation du FISAC en fonds  
pour la revitalisation par  
l'animation et le numérique des  
centres-villes et centres-  
bourgs (FRANCC)**

**CHAPITRE IV**

**Encourager la modernisation du  
commerce de détail**

**Article 8**

**Transformation du FISAC en fonds  
pour la revitalisation par  
l'animation et le numérique des  
centres-villes et centres-  
bourgs (FRANCC)**

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

**Code de commerce**

**LIVRE VII : Des juridictions  
commerciales et de l'organisation  
du commerce.**

**TITRE V : De l'aménagement  
commercial.**

*Art. L. 750-1-1.* – Dans le respect des orientations définies à l'article L. 750-1, le Gouvernement veille au développement équilibré des différentes formes de commerce en contribuant à la dynamisation du commerce de proximité au moyen des aides prévues à l'article 4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social.

Les opérations éligibles aux aides du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce sont destinées à favoriser la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation, en particulier pour les travaux de mise aux normes des établissements recevant du public et la sûreté des entreprises, ou la transmission des entreprises de proximité, pour conforter le commerce sédentaire et non sédentaire, notamment en milieu rural, dans les zones de montagne, dans les halles et marchés ainsi que dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les opérations, les bénéficiaires et les dépenses éligibles sont définis par décret. Ce décret fixe également les modalités de sélection des opérations et la nature, le taux et le montant des aides attribuées.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 750-1-1 du code de commerce sont remplacés par les six alinéas ainsi rédigés :

« Le fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs contribue prioritairement à la dynamisation du commerce de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs.

« Les opérations éligibles aux aides du fonds sont prioritairement destinées à favoriser le recrutement de personnes chargées de l'animation commerciale des centres-villes et centres-bourgs, la transition numérique du commerce de proximité, la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation, en particulier pour les travaux de mise aux normes, des établissements recevant du public, la transmission des entreprises commerciales et artisanales de proximité.

« Sont éligibles au fonds, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 750-1-1 du code de commerce sont remplacés par les six alinéas ainsi rédigés :

« Le fonds pour la revitalisation par l'animation et le numérique des centres-villes et centres-bourgs contribue prioritairement à la dynamisation du commerce de proximité dans les centres-villes et centres-bourgs.

« Les opérations éligibles aux aides du fonds sont prioritairement destinées à favoriser le recrutement de personnes chargées de l'animation commerciale des centres-villes et centres-bourgs, la transition numérique du commerce de proximité, la création, le maintien, la modernisation, l'adaptation, en particulier pour les travaux de mise aux normes, des établissements recevant du public, la transmission des entreprises commerciales et artisanales de proximité.

« Sont éligibles par priorité au fonds, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre

①

②

③

④

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ~~---~~ du ~~---~~ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

« Les maires des communes et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation constituent une commission placée aux côtés du représentant de l'État dans le département. Elle fixe chaque année les catégories d'opérations prioritaires et les taux minimaux et maximaux de subvention applicables à chacune d'elles

« Le représentant de l'État dans le département arrête chaque année, suivant les catégories et dans les limites fixées par la commission, la liste des opérations à subventionner ainsi que le montant de la subvention de l'État qui leur est attribuée. Il porte à la connaissance de la commission la liste des opérations qu'il a retenues.

« Un décret détermine les modalités d'attribution des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. »

**Article 9**  
**Accompagnement de la modernisation des artisans et commerçants de détail**

I. – Dans le cadre du Plan « France Très Haut Débit », l'État veille au déploiement prioritaire du très haut débit dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ~~---~~ du ~~---~~ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°    du    portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

**Amdt COM-13**

« Les maires des communes et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation constituent une commission placée aux côtés du représentant de l'État dans le département. Elle fixe chaque année les catégories d'opérations prioritaires et les taux minimaux et maximaux de subvention applicables à chacune d'elles. » ⑤

« Le représentant de l'État dans le département arrête chaque année, suivant les catégories et dans les limites fixées par la commission, la liste des opérations à subventionner ainsi que le montant de la subvention de l'État qui leur est attribuée. Il porte à la connaissance de la commission la liste des opérations qu'il a retenues. » ⑥

« Un décret détermine les modalités d'attribution des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. » ⑦

**Article 9**  
**Accompagnement de la modernisation des artisans et commerçants de détail**

I. – Dans le cadre du Plan « France Très Haut Débit », l'État veille au déploiement prioritaire du très haut débit dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°    du    portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. ①

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
Code général des impôts	II. – La section II du chapitre IV du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un L ainsi rédigé :	II. – La section II du chapitre IV du titre I <sup>er</sup> de la première partie du livre I <sup>er</sup> du code général des impôts est complétée par un L ainsi rédigé : <span style="float: right;">②</span>
Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt		
Première Partie : Impôts d'État		
Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées		
Chapitre IV : Dispositions communes aux impôts et taxes, revenus et bénéficiaires visés aux chapitres I à III		
Section II : Impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés		
	« L : Crédit d'impôt pour la modernisation du commerce de détail et la formation au numérique des commerçants et artisans	« L : Crédit d'impôt pour la modernisation du commerce de détail et la formation au numérique des commerçants et artisans <span style="float: right;">③</span>
	« Art. 244 quater Y. – I. – Les commerçants de détail et les artisans imposés d'après leur bénéfice réel ou exonérés en application des articles 44 <i>sexies</i> , 44 <i>sexies</i> A, 44 <i>octies</i> , 44 <i>octies</i> A, 44 <i>terdecies</i> à 44 <i>sexdecies</i> , ainsi que leurs salariés peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt égal au produit du nombre d'heures passées en formation au commerce numérique, à l'animation commerciale et à l'accueil par le taux horaire du salaire minimum de croissance établi en <del>exécution</del> des articles L. 3231-2 à L. 3231-11 du code du travail, auquel peut s'ajouter 50 % des dépenses destinées à assurer leur équipement numérique destiné à commercialiser leurs productions, produits et services grâce au commerce électronique.	« Art. 244 quater Y. – I. – Les commerçants de détail et les artisans imposés d'après leur bénéfice réel ou exonérés en application des articles 44 <i>sexies</i> , 44 <i>sexies</i> A, 44 <i>octies</i> , 44 <i>octies</i> A, 44 <i>terdecies</i> à 44 <i>sexdecies</i> , ainsi que leurs salariés peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt égal au produit du nombre d'heures passées en formation au commerce numérique, à l'animation commerciale et à l'accueil par le taux horaire du salaire minimum de croissance établi en <u>application</u> des articles L. 3231-2 à L. 3231-11 du code du travail, auquel peut s'ajouter 50 % des dépenses destinées à assurer leur équipement numérique destiné à commercialiser leurs productions, produits et services grâce au commerce électronique. <span style="float: right;">④</span>
	« II. – Le crédit d'impôt est plafonné, s'agissant des actions de formation, à la prise en compte de quarante heures de formation au numérique par année civile. Il est cumulable avec le crédit d'impôt mentionné à l'article 244 <i>quater</i> M du présent code. Les heures de formation correspondant aux dépenses mentionnées au V de l'article 44 <i>quaterdecies</i> ne sont pas prises en compte. Le crédit d'impôt	« II. – Le crédit d'impôt est plafonné, s'agissant des actions de formation, à la prise en compte de quarante heures de formation au numérique par année civile. Il est cumulable avec le crédit d'impôt mentionné à l'article 244 <i>quater</i> M du présent code. Les heures de formation correspondant aux dépenses mentionnées au V de l'article 44 <i>quaterdecies</i> ne sont pas prises en compte. Le crédit d'impôt <span style="float: right;">⑤</span>

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

est plafonné, s'agissant de l'équipement numérique, à ~~30 000~~ €.

est plafonné, s'agissant de l'équipement numérique, à 5 000 €.

**Amdt COM-28**

« III. – Le crédit d'impôt calculé par les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8, 238 *bis* L, 239 *ter* et 239 *quater* A ou les groupements mentionnés aux articles 238 *ter*, 239 *quater*, 239 *quater* B, 239 *quater* C et 239 *quinquies* qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés peut être utilisé par leurs associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à condition qu'il s'agisse de redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° *bis* du I de l'article 156.

« III. – Le crédit d'impôt calculé par les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8, 238 *bis* L, 239 *ter* et 239 *quater* A ou les groupements mentionnés aux articles 238 *ter*, 239 *quater*, 239 *quater* B, 239 *quater* C et 239 *quinquies* qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés peut être utilisé par leurs associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou ces groupements, à condition qu'il s'agisse de redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° *bis* du I de l'article 156.

« IV. – Les I à III ne s'appliquent qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

« IV. – Les I à III ne s'appliquent qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

« V. – Le bénéfice du crédit d'impôt mentionné au I est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

« V. – Le bénéfice du crédit d'impôt mentionné au I est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

**Article 10**

**Création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes**

Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :

**Article 10**  
**Création d'un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les centres-villes**

Le chapitre V du titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par une section 10 ainsi rédigée :

**Code de commerce**

**LIVRE I<sup>er</sup> : Du commerce en général.**

**TITRE IV : Du fonds de commerce.**

**Chapitre V : Du bail commercial.**

« Section 10

**« Du fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés**

« Art. L. 145-61. – Il est institué un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les périmètres des opérations de

« Section 10

**« Du fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés**

« Art. L. 145-61. – Il est institué un fonds de garantie pour les loyers commerciaux impayés dans les périmètres des opérations de

⑥

⑦

⑧

①

②

③

④

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

« Ce fonds couvre les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès aux locaux commerciaux et de lutter contre la vacance commerciale. Il est financé par une cotisation obligatoire versée par les propriétaires en contrepartie de l'accès au fonds et par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres.

« Ce fonds couvre les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès aux locaux commerciaux et de lutter contre la vacance commerciale. Il est financé par une cotisation obligatoire versée par les propriétaires en contrepartie de l'accès au fonds et par la contribution pour la lutte contre l'artificialisation des terres. ⑤

« Ce fonds peut notamment financer la prise en charge intégrale ou partielle du loyer, charges comprises, en cas de défaut de paiement du locataire.

« Ce fonds peut notamment financer la prise en charge intégrale ou partielle du loyer, charges comprises, en cas de défaut de paiement du locataire. ⑥

« Tout candidat aux fonds est éligible dans la limite d'un loyer maximum, défini en fonction du loyer moyen par mètre carrés dans la zone de chalandise pertinente.

« Tout candidat aux fonds est éligible dans la limite d'un loyer maximum, défini en fonction du loyer moyen par mètre carrés dans la zone de chalandise pertinente. ⑦

« Un décret détermine le montant des cotisations au fonds, les modalités d'attribution ou de refus des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. »

« Un décret détermine le montant des cotisations au fonds, les modalités d'attribution ou de refus des concours financiers du fonds dans le cadre d'un guichet unique placé auprès du représentant de l'État dans le département. » ⑧

**Article 11**

**Institution d'un nouveau contrat  
liant un propriétaire à un exploitant  
commercial**

Le titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VII

**« Du contrat de dynamisation  
commerciale**

« Art. L. 147-1. – I. – Le propriétaire d'un local commercial peut proposer à un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers l'usage de ce local par un contrat de dynamisation commerciale.

« II. – Le propriétaire met son

**Article 11**

**Institution d'un nouveau contrat  
liant un propriétaire à un exploitant  
commercial**

Le titre IV du livre I<sup>er</sup> du code de commerce est complété par un chapitre VII ainsi rédigé : ①

« CHAPITRE VII ②

**« Du contrat de dynamisation  
commerciale ③**

« Art. L. 147-1. – I. – Le propriétaire d'un local commercial peut proposer à un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un artisan immatriculé au répertoire des métiers l'usage de ce local par un contrat de dynamisation commerciale. ④

« II. – Le propriétaire met son ⑤

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

local à disposition de l'exploitant pour une durée indéterminée. Chaque partie a la possibilité de résilier le contrat avec un préavis, fixé contractuellement, identique pour chacune des parties et proportionné à la durée écoulée du contrat, et qui ne peut être inférieur à six mois. Dans l'hypothèse où l'exploitant réalise dans le local des travaux ou des aménagements et si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse à l'exploitant, à la date de fin du contrat, le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis.

« III. – L'exploitant verse au propriétaire, en contrepartie de l'usage du local, une seule redevance, mensuelle ou trimestrielle, égale à un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes. Cette redevance, sans minimum garanti au profit du propriétaire, est exclusive de la perception de tout autre montant et notamment du remboursement de toutes charges et impôts relatifs au local supportés par le propriétaire.

« IV. – Lorsque le propriétaire du local envisage de vendre celui-ci, il en informe l'exploitant à qui il est lié par un contrat de dynamisation commerciale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, l'exploitant dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

local à disposition de l'exploitant pour une durée indéterminée. Chaque partie a la possibilité de résilier le contrat avec un préavis, fixé contractuellement, identique pour chacune des parties et proportionné à la durée écoulée du contrat, et qui ne peut être inférieur à six mois. Dans l'hypothèse où l'exploitant réalise dans le local des travaux ou des aménagements et si la résiliation intervient à l'initiative du propriétaire, ce dernier rembourse à l'exploitant, à la date de fin du contrat, le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis.

« III. – L'exploitant verse au propriétaire, en contrepartie de l'usage du local, une seule redevance, mensuelle ou trimestrielle, égale à un pourcentage de son chiffre d'affaires hors taxes. Cette redevance, sans minimum garanti au profit du propriétaire, est exclusive de la perception de tout autre montant et notamment du remboursement de toutes charges et impôts relatifs au local supportés par le propriétaire.

« IV. – Lorsque le propriétaire du local envisage de vendre celui-ci, il en informe l'exploitant à qui il est lié par un contrat de dynamisation commerciale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, l'exploitant dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le

⑥

⑦

⑧

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un autre acquéreur que l'exploitant, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier à l'exploitant dans les formes prévues au premier ~~alinéa~~, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. L'exploitant qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions des I au présent IV sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification. Le présent IV n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du propriétaire, ou à un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de son conjoint.

« V. – Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local. Lorsque le propriétaire dispose de plusieurs locaux dans le même périmètre, il peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait, aux mêmes conditions de redevance. Si l'exploitant refuse la modification de surface ou le remplacement, le contrat est de plein

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un autre acquéreur que l'exploitant, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier à l'exploitant dans les formes prévues au premier alinéa du présent IV, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit de l'exploitant. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. L'exploitant qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par l'exploitant de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions des I au présent IV sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification. Le présent IV n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du propriétaire, ou à un ascendant ou un descendant du propriétaire ou de son conjoint.

« V. – Afin de maintenir l'attractivité commerciale de ces locaux, le propriétaire peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, une modification de la surface du local. Lorsque le propriétaire dispose de plusieurs locaux dans le même périmètre, il peut proposer à l'exploitant, avec un préavis minimum de trois mois, l'usage d'un autre local en remplacement de celui qu'il utilisait, aux mêmes conditions de redevance. Si l'exploitant refuse la modification de surface ou le remplacement, le contrat est de plein

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

droit résilié et l'exploitant peut conserver l'usage du local pendant au moins trois mois. Si l'exploitant accepte la proposition et que celle-ci est intervenue au cours des trois premières années d'exploitation, le propriétaire rembourse à l'exploitant le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis, à la date de la modification de la surface ou du remplacement du local. Le propriétaire ne peut proposer une modification de surface ou un changement de local plus d'une fois par an.

« VI. – L'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local relatives notamment à l'organisation de la promotion du commerce à l'égard de la clientèle, à l'assistance en matière de recrutement et de formation du personnel, à l'assistance en matière de commercialisation de produits, à l'entretien et à la maintenance du local. »

**Article 12**  
**Favoriser la transmission des entreprises artisanales et commerciales**

~~I. Le code général des impôts est ainsi modifié :~~

~~1° Au 1° du VII de l'article 238 *quindecies*, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « deux » ;~~

~~2° L'article 787 B est ainsi modifié :~~

~~a) Le premier alinéa du a est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsqu'une personne physique ou morale détient la totalité des parts ou actions de la société, elle peut souscrire seule un engagement qui est alors regardé comme un engagement collectif au sens du présent article. » ;~~

~~b) Le c est complété par un alinéa ainsi rédigé :~~

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

droit résilié et l'exploitant peut conserver l'usage du local pendant au moins trois mois. Si l'exploitant accepte la proposition et que celle-ci est intervenue au cours des trois premières années d'exploitation, le propriétaire rembourse à l'exploitant le montant des travaux et aménagements non encore fiscalement amortis, à la date de la modification de la surface ou du remplacement du local. Le propriétaire ne peut proposer une modification de surface ou un changement de local plus d'une fois par an.

« VI. – L'exploitant peut offrir, dans le cadre du contrat, des prestations associées à l'usage du local relatives notamment à l'organisation de la promotion du commerce à l'égard de la clientèle, à l'assistance en matière de recrutement et de formation du personnel, à l'assistance en matière de commercialisation de produits, à l'entretien et à la maintenance du local. »

**Article 12**  
**Favoriser la transmission des entreprises artisanales et commerciales**  
**(Supprimé)**

**Amdt COM-29**

⑩

~~« Lorsque la transmission porte sur les titres d'une société possédant directement ou indirectement une participation dans la société dont les titres font l'objet de l'engagement collectif, le maintien de l'exonération partielle est subordonné au fait que le taux de participation indirecte dans celle-ci que représentent les titres de la société interposée transmis ne soit pas réduit jusqu'au terme de l'engagement individuel prévu au présent c. Le bénéfice du régime de faveur n'est pas remis en cause en cas d'augmentation de la participation détenue par les sociétés interposées. Il ne l'est pas non plus en cas de fusion affectant l'une des sociétés concernées sous réserve que les titres reçus en contrepartie soient conservés jusqu'au terme de l'engagement individuel. » ;~~

~~e) Le premier alinéa du f est ainsi modifié :~~

~~— les mots : « la condition prévue au » sont remplacés par les mots : « l'une des conditions prévues aux a, b ou » ;~~

~~— les mots : « à une société » sont remplacés par les mots : « ou d'une société détenant, directement ou indirectement, une participation dans une telle société à une autre société » ;~~

~~d) Le f est complété par une phrase ainsi rédigée : « La participation indirecte au sens du présent f s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des droits détenus dans une chaîne de participations dans la limite de deux taux de détention successifs » ;~~

~~3° Le b du I de l'article 790 A est abrogé.~~

~~II. À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs, les personnes physiques ou morales immatriculées au répertoire des~~

~~métiers ou au registre des entreprises mentionnés à l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat ou au registre du commerce et des sociétés mentionné à l'article L. 123-1 du code de commerce peuvent déduire des bénéfices imposables au titre de l'impôt sur le revenu de cinq exercices consécutifs les sommes affectées à la reprise de l'entreprise qu'elles vont céder, dès lors que les conditions suivantes sont réunies :~~

~~1° Le cédant relève du régime de l'imposition d'après le bénéfice réel, prévu aux articles 53 A à 57 ou 69 à 70 du code général des impôts ;~~

~~2° Le cédant demande la liquidation de sa pension et cède son entreprise au repreneur dans un délai de cinq ans maximum à compter du premier exercice au titre duquel il bénéficie de la déduction prévue au présent II ;~~

~~3° Le repreneur est âgé d'au moins seize ans à la date de la cession de l'entreprise.~~

~~Pour chaque exercice, le montant de la déduction mentionnée au premier alinéa du présent II est déterminé par le contribuable dans la limite :~~

~~a) Du montant annuel du bénéfice réalisé si ce bénéfice est inférieur à 3 000 € ;~~

~~b) De 3 000 € si le bénéfice réalisé est compris entre 3 000 et 8 572 € ;~~

~~c) De 35 % du bénéfice réalisé si ce bénéfice est compris entre 8 573 et 29 999 € ;~~

~~d) De 20 % du bénéfice réalisé, auquel sont ajoutés 3 000 €, si ce bénéfice est compris entre 30 000 et 49 999 € ;~~

~~e) De 13 000 € si le bénéfice réalisé est égal ou supérieur à 50 000 €.~~

Lorsque l'entreprise est cédée

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~dans le délai de cinq ans, deux tiers des sommes affectées à la reprise de l'entreprise sont allouées au repreneur et un tiers est conservé par le cédant. Les sommes allouées au repreneur ne peuvent porter intérêt. Elles sont remboursées au cédant dans un délai convenu entre les parties et qui ne peut excéder dix ans à compter de la cession.~~

~~Lorsque l'une des conditions mentionnées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du présent II n'est pas respectée, ou en cas de cessation totale de l'entreprise ou de décès du contribuable avant le délai mentionné au 2<sup>o</sup>, les sommes ayant donné droit à la déduction sont rapportées en totalité au bénéfice imposable de l'exercice au cours duquel est intervenu le changement.~~

~~Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent II.~~

CHAPITRE V

**Rénover le système de régulation  
des implantations commerciales**

**Article 13**

**Modifier la composition des CDAC  
pour mieux représenter le tissu  
économique**

CHAPITRE V

**Rénover le système de régulation  
des implantations commerciales**

**Article 13**

**Modifier la composition des CDAC  
pour mieux représenter le tissu  
économique**

**LIVRE VII : Des juridictions  
commerciales et de l'organisation  
du commerce.**

**TITRE V : De l'aménagement  
commercial.**

**Chapitre I<sup>er</sup> : Des commissions  
d'aménagement commercial.**

**Section 1 : Des commissions  
départementales d'aménagement  
commercial.**

*Art. L. 751-2. – I. – La  
commission départementale  
d'aménagement commercial est  
présidée par le préfet.*

L'article L. 751-2 du code de  
commerce est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Le I est complété par une  
phrase ainsi rédigée : « Elle  
auditionne pour tout projet nouveau la  
personne chargée d'animer le  
commerce de centre-ville au nom de  
la commune ou de l'établissement de  
coopération intercommunale à  
fiscalité propre et les associations de

L'article L. 751-2 du code de  
commerce est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Le I est complété par une  
phrase ainsi rédigée : « Elle  
auditionne pour tout projet nouveau la  
personne chargée d'animer le  
commerce de centre-ville au nom de  
la commune ou de l'établissement de  
coopération intercommunale à  
fiscalité propre, l'agence du

①

②

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
II. – Dans les départements autres que Paris, elle est composée :	commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. » ;	<u>commerce</u> et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent. Elle informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. » ;
	2° Le II est ainsi modifié :	2° Le II est ainsi modifié : ③
1° Des sept élus suivants :	a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;	a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ; ④
a) Le maire de la commune d'implantation ou son représentant ;		
b) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou son représentant ;		
c) Le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou, à défaut, un membre du conseil départemental ;		
d) Le président du conseil départemental ou son représentant ;		
e) Le président du conseil régional ou son représentant ;		
f) Un membre représentant les maires au niveau départemental ;		
g) Un membre représentant les intercommunalités au niveau départemental.	b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé :	b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé : ⑤
	« h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ;	« h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ; ⑥
Lorsque l'un des élus détient plusieurs mandats mentionnés aux a à g du présent 1°, il ne siège qu'au titre	c) Au dernier alinéa du 1°, la référence : « g » est remplacée par la	c) Au dernier alinéa du 1°, la référence : « g » est remplacée par la ⑦

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture	
<p>de l'un de ses mandats. Le cas échéant, le ou les organes délibérants dont il est issu désignent son remplaçant pour chacun des mandats au titre desquels il ne peut siéger ;</p>	<p>référence : « h » ;</p>	<p>référence : « h » ;</p>	
<p>2° De quatre personnalités qualifiées, deux en matière de consommation et de protection des consommateurs et deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.</p>	<p>d) Le 2° est ainsi rédigé :  « De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire- » ;</p>	<p>d) Le 2° est ainsi rédigé :  « De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »</p>	⑧ ⑨
<p>Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le représentant de l'État dans le département complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.</p>	<p>e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :  « 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;</p>	<p>e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :  « 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat et une désignée par la chambre d'agriculture. » ;</p>	⑩ ⑪
<p>La commission entend toute personne susceptible d'éclairer sa décision ou son avis.</p>	<p>f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;</p>	<p>f) Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. » ;</p>	⑫
<p>III. – À Paris, elle est composée :</p>	<p>3° Le III est ainsi modifié :</p>	<p>3° Le III est ainsi modifié :</p>	⑬
<p>1° Des cinq élus suivants :</p> <p>a) Le maire de Paris ou son représentant ;</p> <p>b) Le maire de</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture	
l'arrondissement du lieu d'implantation ou son représentant ;			
c) Un conseiller d'arrondissement désigné par le conseil de Paris ;			
d) Un adjoint au maire de Paris ;			
e) Un conseiller régional désigné par le conseil régional ;			
2° De trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.	a) Le 2° est ainsi rédigé :  « 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire. » ;	a) Le 2° est ainsi rédigé :  « 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; »	⑭ ⑮
	b) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :	b) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :	⑯
	« 3° De deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat. » ;	« 3° De deux personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat. » ;	⑰
Pour éclairer sa décision ou son avis, la commission entend toute personne dont l'avis présente un intérêt.	c) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sans prendre part au vote, les personnalités qualifiées désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. » ;	c) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sans prendre part au vote, les personnalités qualifiées désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. » ;	⑱
IV. – En Corse, elle est composée :	4° Le IV est ainsi modifié :	4° Le IV est ainsi modifié :	⑲
1° Des sept élus suivants :	a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;	a) Au 1°, le mot : « sept » est remplacé par le mot : « huit » ;	⑳
a) Le maire de la commune d'implantation ou son représentant ;			
b) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou son représentant ;			
c) Le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<p>mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou, à défaut, un conseiller à l'Assemblée de Corse élu en son sein ;</p>		
<p>d) Le président du conseil exécutif de Corse ou son représentant ;</p>		
<p>e) Un conseiller à l'Assemblée de Corse élu en son sein ;</p>		
<p>f) Un membre représentant les maires au niveau départemental ;</p>		
<p>g) Un membre représentant les intercommunalités au niveau départemental ;</p>	<p>b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé :</p>	<p>b) Après le g, il est inséré un h ainsi rédigé : (21)</p>
	<p>« h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ;</p>	<p>« h) Un maire désigné par les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation. » ; (22)</p>
<p>Lorsque l'un des élus détient plusieurs mandats mentionnés aux a à g du présent 1°, il ne siège qu'au titre de l'un de ses mandats. Le cas échéant, le ou les organes délibérants dont il est issu désignent son remplaçant pour chacun des mandats au titre desquels il ne peut siéger ;</p>	<p>c) Au dernier alinéa du 1°, la référence : « g » est remplacée par la référence : « h » ;</p>	<p>c) Au dernier alinéa du 1°, la référence : « g » est remplacée par la référence : « h » ; (23)</p>
	<p>d) Le 2° est ainsi rédigé :</p>	<p>d) Le 2° est ainsi rédigé : (24)</p>
<p>2° De quatre personnalités qualifiées, deux en matière de consommation et de protection des consommateurs et deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.</p>	<p>« 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire. » ;</p>	<p>« 2° De deux personnalités qualifiées, une en matière de consommation et de protection des consommateurs et une en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ; » (25)</p>
	<p>e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé :</p>	<p>e) Après le même 2°, il est inséré un 3° ainsi rédigé : (26)</p>
	<p>« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat, une désignée par la chambre d'agriculture. » ;</p>	<p>« 3° De trois personnalités qualifiées représentant le tissu économique : une désignée par la chambre de commerce et d'industrie, une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat, une désignée par la chambre d'agriculture. » ; (27)</p>
<p>Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le représentant de l'État</p>		

## Dispositions en vigueur

dans le département complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de l'autre département.

La commission entend toute personne susceptible d'éclairer sa décision ou son avis.

### Section 2 : De la Commission nationale d'aménagement commercial.

*Art. L. 751-6.* – La Commission nationale d'aménagement commercial se compose de :

1° Un membre du Conseil d'État désigné par le vice-président du Conseil d'État ;

2° Un membre de la Cour des comptes désigné par le premier président de la Cour des comptes ;

3° Un membre de l'inspection générale des finances désigné par le chef de ce service ;

4° 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 ;

5° Quatre personnalités désignées pour leur compétence en matière de distribution, de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi à raison d'une par le président de l'Assemblée nationale, une par le président du Sénat, une par

## Texte de la proposition de loi

*f)* Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. »

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

*f)* Le dernier alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles. »

### Article 13 bis (nouveau)

Le septième alinéa de l'article L. 751-6 du code de commerce est ainsi rédigé :

②8

①

## Dispositions en vigueur

le ministre chargé du commerce et une par le ministre chargé de l'urbanisme ;

6° Quatre représentants des élus locaux : un représentant les communes, un représentant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un représentant les départements, un représentant les régions.

.....

### Chapitre II : De l'autorisation commerciale.

#### Section 1 : Des projets soumis à autorisation.

*Art. L. 752-1.* – Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000

## Texte de la proposition de loi

### Article 14

#### Abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Après le dixième alinéa de l'article L. 752-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« 6° Six représentants des élus locaux: deux représentant les communes, deux représentant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, un représentant les départements, un représentant les régions. »

Amdt COM-37

### Article 14

#### Abaisser les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Après le dixième alinéa de l'article L. 752-1, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

②

①

②

**Dispositions en vigueur**

mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

**Texte de la proposition de loi**

« 8° La création ou l'extension de locaux de stockage principalement destinés à l'entreposage en vue de la livraison, à destination de toute personne physique, de biens commandés par voie télématique d'une surface de plancher supérieure à 1 000 mètres carrés.

« Hors du périmètre d'une opération de sauvegarde économique

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

« 8° La création ou l'extension de locaux de stockage principalement destinés à l'entreposage en vue de la livraison, à destination de toute personne physique, de biens commandés par voie télématique d'une surface de plancher supérieure à 1 000 mètres carrés.

« Hors du périmètre d'une opération de sauvegarde économique

③

④

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

et de redynamisation définie à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_\_ du \_\_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, les seuils de 1 000 mètres carrés mentionnés aux 1° à 7° du présent article sont abaissés à 400 mètres carrés et le seuil de 2 000 mètres carrés mentionné au 3° est abaissé à 1 000 mètres carrés. » ;

et de redynamisation définie à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, les seuils de 1 000 mètres carrés mentionnés aux 1° à 7° du présent article sont abaissés à 400 mètres carrés et le seuil de 2 000 mètres carrés mentionné au 3° est abaissé à 1 000 mètres carrés. » ;

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations.

2° L'article L. 752-4 du code de commerce est ainsi rédigé :

2° L'article L. 752-4 du code de commerce est ainsi rédigé :

*Art. L. 752-4.* – Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

« *Art. L. 752-4.* – Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'urbanisme ainsi que le maire d'une commune limitrophe de la commune d'implantation du projet, peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public une délibération imposant la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial des projets d'équipement commercial situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_\_ du \_\_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et dont la surface est

« *Art. L. 752-4.* – Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'urbanisme ainsi que le maire d'une commune limitrophe de la commune d'implantation du projet, peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public une délibération imposant la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial des projets d'équipement commercial situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et dont la

⑤

⑥

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours et affichée pendant un mois à la porte de la mairie de la commune d'implantation.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

comprise entre 400 et 1 000 mètres carrés afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux dispositions de l'article L. 752-6. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant est motivée.

« En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

« La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

« En cas d'avis négatif, le demandeur peut saisir la commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale. »

**Article 15**  
**Rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en**

surface est comprise entre 400 et 1 000 mètres carrés afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux dispositions de l'article L. 752-6. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant est motivée.

« En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

« La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

« En cas d'avis négatif, le demandeur peut saisir la commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois à compter de sa saisine. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale. »

**Article 15**  
**Rendre plus performante l'évaluation des projets d'implantation commerciale en**

⑦

⑧

⑨

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<b>Section 2 : De la décision de la commission départementale.</b>	<b>prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires</b> L'article L. 752-6 du code de commerce est ainsi modifié :	<b>prenant mieux en compte leurs effets sur les territoires</b> L'article L. 752-6 du code de commerce est ainsi modifié : ①
<i>Art. L. 752-6. – I. –</i> L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.	1° Le I est ainsi modifié :  a) Au premier alinéa, les mots : « compatible avec le » sont remplacés par les mots : « conforme au » ;	1° Le I est ainsi modifié : ②  a) Au premier alinéa, les mots : « compatible avec le » sont remplacés par les mots : « conforme au » ; ③
La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :	b) Le 1° est complété par des <i>e</i> et <i>f</i> ainsi rédigés :	b) Le 1° est complété par des <i>e</i> et <i>f</i> ainsi rédigés : ④
1° En matière d'aménagement du territoire :		
a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;		
b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;		
c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;		
d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;		
	« e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;	« e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ; ⑤
	« f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports- » ;	« f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ; » ⑥

**Dispositions en vigueur**

2° En matière de développement durable :

a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;

b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;

c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Les *a* et *b* du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;

3° En matière de protection des consommateurs :

a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;

b) La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;

c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;

d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

II. – À titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet

**Texte de la proposition de loi**

c) Au *a* du 2°, après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « et du bilan carbone direct et indirect » ;

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

c) Au *a* du 2°, après les mots : « performance énergétique », sont insérés les mots : « et du bilan carbone direct et indirect » ;

⑦

**Dispositions en vigueur**

en matière sociale.

**Texte de la proposition de loi**

2° Sont ajoutés des III, IV et V ainsi rédigés :

« III. – La commission départementale d'aménagement commercial ne peut délivrer d'autorisation que si le demandeur démontre que le projet ne nuit pas au tissu commercial ni au développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

« À cette fin, le demandeur produit, à l'appui de sa demande d'autorisation, une analyse d'impact du projet, réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, qui en précise les effets sur l'emploi et sur l'animation du centre-ville en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, et qui tient compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

« IV. – L'autorisation ne peut être délivrée ni cédée à quiconque exploite directement ou indirectement un commerce de manière illicite.

« V. – Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

**Article 16**

**Garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des personnels municipaux habilités de les constater**

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

2° Sont ajoutés des III, IV et V ainsi rédigés :

« III. – La commission départementale d'aménagement commercial ne peut délivrer d'autorisation que si le demandeur démontre que le projet ne nuit pas au tissu commercial ni au développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

« À cette fin, le demandeur produit, à l'appui de sa demande d'autorisation, une analyse d'impact du projet, réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, qui en précise les effets sur l'emploi et sur l'animation du centre-ville en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, et qui tient compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

« IV. – L'autorisation ne peut être délivrée ni cédée à quiconque exploite directement ou indirectement un commerce de manière illicite.

« V. – Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé. »

**Article 16**

**Garantir le respect des décisions des CDAC et sanctionner les cas d'exploitation illicite en permettant à des personnels municipaux habilités de les constater**

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

**Dispositions en vigueur**

**Section 3 : Du recours contre la décision de la commission départementale.**

*Art. L. 752-23.* – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3 en vertu de l'article 9 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente, au regard du présent titre, établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet du département d'implantation du magasin.

Il en est de même en ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L. 752-3 lorsque les agents habilités constatent l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé.

Le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150

**Texte de la proposition de loi**

L'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-23.* – I. – Dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux, le bénéficiaire communique au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat délivré à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département attestant du respect de l'autorisation d'exploitation délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial.

« II. – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'État dans le département d'implantation du magasin. Des agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent peuvent également constater ces cas d'exploitation illicite et transmettre un rapport au représentant de l'État dans le département.

« Le représentant de l'État dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

L'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi rédigé :

« *Art. L. 752-23.* – I. – Dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux, le bénéficiaire communique au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre un certificat délivré à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département attestant du respect de l'autorisation d'exploitation délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial.

« II. – Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L. 752-3, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé, établissent un rapport qu'ils transmettent au représentant de l'État dans le département d'implantation du magasin. Des agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent peuvent également constater ces cas d'exploitation illicite et transmettre un rapport au représentant de l'État dans le département.

« Le représentant de l'État dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées

①

②

③

④

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<p>euros par mètre carré exploité illicitement.</p>	<p>illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 € par mètre carré exploité illicitement.</p>	<p>illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 € par mètre carré exploité illicitement.</p>
<p>En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au troisième alinéa du présent article est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16.</p>	<p>« En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16.</p>	<p>« En ce qui concerne les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces énoncées à l'article L. 752-16. ⑤</p>
<p>Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le préfet et prévues au troisième alinéa.</p>	<p>« Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département et prévues au deuxième alinéa du présent II.</p>	<p>« Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département et prévues au deuxième alinéa du présent II. ⑥</p>
<p>Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État.</p>	<p>« III. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. »</p>	<p>« III. – Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ⑦</p>
<p><b>Section 1 : Des projets soumis à autorisation.</b></p>	<p><b>Article 17</b> <b>Renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé</b> Le dernier alinéa de l'article L. 752-1 du code de commerce est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p><b>Article 17</b> <b>Renforcer l'obligation de démantèlement et de remise en état des sites sur lesquels une exploitation commerciale a cessé</b> Le dernier alinéa de l'article L. 752-1 du code de commerce est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés : ①</p>
<p><i>Art. L. 752-1. – [...]</i> Un décret en Conseil d'État détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'État dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations.</p>	<p>« À la fin de l'exploitation commerciale, le représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisances de ces dispositions, le représentant de l'État dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe immédiatement l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'État dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au propriétaire au fur et à</p>	<p>« À la fin de l'exploitation commerciale, le représentant de l'État dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisances de ces dispositions, le représentant de l'État dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe immédiatement l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'État dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au propriétaire au fur et à ②</p>

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

mesure de l'exécution des mesures prescrites. À l'expiration du délai de trois ans mentionné à l'alinéa précédent, après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'État dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

« Il ne peut être délivré une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale à un propriétaire n'ayant pas respecté les obligations prévues au présent article.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

**Article 18**  
**Renforcer la portée des décisions des CDAC**

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Après le II de l'article L. 752-17, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

mesure de l'exécution des mesures prescrites. À l'expiration du délai de trois ans mentionné à l'alinéa précédent, après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'État dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

« Il ne peut être délivré une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale à un propriétaire n'ayant pas respecté les obligations prévues au présent article.

« Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

**Article 18**  
**Renforcer la portée des décisions des CDAC**

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Après le II de l'article L. 752-17, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

**Section 3 : Du recours contre la décision de la commission départementale.**

*Art. L. 752-17. – I. –*

Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

③

④

①

②

## Dispositions en vigueur

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées au premier alinéa du présent I est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.

II. – Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, les personnes mentionnées au premier alinéa du I peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial rend une décision qui se substitue à celle de la commission départementale. En l'absence de décision expresse de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial est réputée confirmée.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

## Texte de la proposition de loi

« II *bis*. – Toute décision favorable d'autorisation commerciale émise par la commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est adoptée à l'unanimité de ses membres. ~~À compter de sa transmission à la commission départementale d'aménagement commercial, cette dernière peut, dans un délai d'un mois, décider de maintenir son refus d'autorisation commerciale à l'unanimité de ses membres, sa décision se substituant à celle de la commission nationale d'aménagement commercial.~~ » ;

.....  
2° Après le premier alinéa de l'article L. 752-19, il est inséré un

.....  
Art. L. 752-19. – Le maire de la commune d'implantation membre de la commission départementale dont

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« II *bis*. – Toute décision favorable d'autorisation commerciale émise par la commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est adoptée à l'unanimité de ses membres. » ;

**Amdt COM-16**

2° Après le premier alinéa de l'article L. 752-19, il est inséré un

③

④

**Dispositions en vigueur**

la décision ou l'avis fait l'objet du recours est entendu à sa demande par la commission nationale.

Un commissaire du Gouvernement nommé par le ministre chargé du commerce assiste aux séances de la commission.

**Section 2 : De la décision de la commission départementale.**

*Art. L. 752-14. – I. –* La commission départementale d'aménagement commercial autorise les projets par un vote à la majorité absolue des membres présents. Le procès-verbal indique le sens du vote émis par chacun de ces membres.

Le préfet, qui préside la commission départementale, ne prend part au vote.

.....

**Texte de la proposition de loi**

alinéa ainsi rédigé :

« À sa demande, la commission départementale d'aménagement commercial dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la commission nationale d'aménagement commercial. »

**Article 19**  
**Prévoir un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique**

Le I de l'article L. 752-14 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le second alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cependant, il donne un avis, qui est rendu public, sur chaque projet. » ;

2° ~~Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Lorsque la commune d'implantation du projet, une commune limitrophe ou une commune de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre bénéficie d'une action ou d'un engagement financier de l'État visant à préserver l'habitat, les commerces ou l'activité économique de son centre ou d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à~~

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

alinéa ainsi rédigé :

« À sa demande, la commission départementale d'aménagement commercial dont la décision ou l'avis fait l'objet du recours désigne, en son sein, un membre qui expose la position de la commission préalablement à la décision de la commission nationale d'aménagement commercial. »

**Article 19**  
**Prévoir un droit d'opposition du préfet à une autorisation d'exploitation commerciale pour assurer la cohérence avec l'intervention de la puissance publique**

Le I de l'article L. 752-14 du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le second alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cependant, il donne un avis, qui est rendu public, sur chaque projet. » ;

2° *(Supprimé)*

**Amdt COM-17**

⑤

①

②

③

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ...  
portant pacte national de revitalisation  
des centres villes et centres bourgs,  
d'une opération programmée  
d'amélioration de l'habitat, d'une  
opération de requalification des  
quartiers anciens dégradés, ou lorsque  
l'utilité publique d'une expropriation  
a été déclarée par l'autorité  
compétente de l'État dans le  
périmètre de l'opération de  
sauvegarde économique et de  
redynamisation, le représentant de  
l'État dans le département peut, par  
arrêté motivé, former opposition à  
une décision d'autorisation  
d'exploitation commerciale qui lui  
paraîtrait de nature à aller à l'encontre  
des objectifs poursuivis par l'État.  
Cette opposition emporte décision de  
refus ou avis défavorable de la  
commission.»~~

**Article 20**

**Exonération d'autorisation  
d'exploitation commerciale en  
centre-ville pour certains types de  
commerces**

L'article L. 752-2 du code de  
commerce est complété par des IV  
à VI ainsi rédigés :

**Article 20**

**Exonération d'autorisation  
d'exploitation commerciale en  
centre-ville pour certains types de  
commerces**

L'article L. 752-2 du code de  
commerce est complété par des IV  
à VI ainsi rédigés :

①

**Section 1 : Des projets soumis à  
autorisation.**

*Art. L. 752-2. – I. –* Les  
regroupements de surfaces de vente de  
magasins voisins, sans création de  
surfaces supplémentaires, n'excédant  
pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000  
mètres carrés lorsque l'activité  
nouvelle est à prédominance  
alimentaire, ne sont pas soumis à une  
autorisation d'exploitation  
commerciale.

II. – Les pharmacies et les  
commerces de véhicules automobiles  
ou de motocycles ne sont pas soumis à  
l'autorisation d'exploitation  
commerciale prévue à  
l'article L. 752-1.

III. – Les halles et marchés  
d'approvisionnement au détail,  
couverts ou non, établis sur les  
dépendances du domaine public et  
dont la création est décidée par le  
conseil municipal, les magasins  
accessibles aux seuls voyageurs munis  
de billets et situés dans l'enceinte des  
aéroports ainsi que les parties du  
domaine public affecté aux gares  
ferroviaires et routières situées en  
centre-ville d'une surface maximum

**Dispositions en vigueur**

de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

**Texte de la proposition de loi**

« IV. – Les magasins de producteurs mentionnés au I de l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche et d'une surface de vente inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

« V. – Les projets d'implantation commerciale en centre-ville sur les friches commerciales mentionnées à l'article 1530 du code général des impôts et dont la surface de vente est inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

« VI. – Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation de centre-ville mentionnée à l'article premier de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation ~~des logements.~~ »

**Article 21**

**Instituer des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté**

~~Nonobstant tout document d'urbanisme existant, le représentant de l'État dans le département, saisi par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs refuse~~

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

« IV. – Les magasins de producteurs mentionnés au I de l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche et d'une surface de vente inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. ②

« V. – Les projets d'implantation commerciale en centre-ville sur les friches commerciales mentionnées à l'article 1530 du code général des impôts et dont la surface de vente est inférieure à 1 500 mètres carrés ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale. ③

« VI. – Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation de centre-ville mentionnée à l'article premier de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. » ④

**Amdt COM-18**

**Article 21**

**Instituer des moratoires locaux d'implantation de nouvelles activités commerciales dans des zones en difficulté**  
*(Supprimé)*

**Amdt COM-21**

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~l'enregistrement de toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale hors du périmètre de l'opération et suspend l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déjà enregistrées, pour une durée d'un an renouvelable, mais qui ne peut être supérieure à celle de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation.~~

~~Le représentant de l'État dans le département, à son initiative ou à la demande d'un maire ou d'un président d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre du département, peut étendre le refus d'enregistrement et la suspension de l'examen des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale déjà enregistrées à d'autres communes du département, hors le périmètre des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation, s'il estime que des projets d'implantation commerciale dans ces communes seraient de nature à mettre en péril une ou des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation dans le département.~~

CHAPITRE VI

**Mieux intégrer l'aménagement commercial aux projets territoriaux**

**Article 22**

**Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) obligatoire et prescriptif**

CHAPITRE VI

**Mieux intégrer l'aménagement commercial aux projets territoriaux**

**Article 22**

**Rendre le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) obligatoire et prescriptif**

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture	
<b>Code de l'urbanisme</b>	L'article L. 141-17 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :	<u>L.</u> – L'article L. 141-17 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :	①
<b>Livre I<sup>er</sup> : Réglementation de l'urbanisme</b>			
<b>Titre IV : Schéma de cohérence territoriale</b>			
<b>Chapitre I<sup>er</sup> : Contenu du schéma de cohérence territoriale</b>			
<b>Section 3 : Le document d'orientation et d'objectifs</b>			
<b>Sous-section 5 : Équipement commercial et artisanal</b>			
	1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :	1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :	②
<p><i>Art. L. 141-17.</i> – Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.</p>	<p>« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable » ;</p>	<p>« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable » ;</p>	③
<p>Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.</p>			
<p>Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense</p>	2° La seconde phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux	2° La seconde phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux	④

## Dispositions en vigueur

présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

### Titre V : Plan local d'urbanisme

#### Chapitre I<sup>er</sup> : Contenu du plan local d'urbanisme

##### Section 3 : Les orientations d'aménagement et de programmation

*Art. L. 151-6.* – Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## Texte de la proposition de loi

secteurs ainsi identifiés. »

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

secteurs ainsi identifiés. »

II (nouveau). – Le présent article s'applique aux schémas de cohérence territoriale qui font l'objet, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 143-29 du même code.

⑤

### Amdt COM-38

#### Article 22 bis (nouveau)

I. – Le second alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

①

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

②

II. – Le présent article s'applique aux plans locaux

③

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

**Code de la construction et de  
l'habitation**

**Livre III : Aides diverses à la  
construction d'habitations et à  
l'amélioration de l'habitat – Aide  
personnalisée au logement**

**Titre préliminaire : Dispositions  
générales relatives aux politiques de  
l'habitat.**

**Chapitre II : Politique locale de  
l'habitat.**

**Section 1 : Programme local de  
l'habitat**

*Art. L. 302-1. – I. – Le*  
programme local de l'habitat est établi  
par un établissement public de  
coopération intercommunale pour  
l'ensemble de ses communes  
membres.

Pour les communes de Paris,  
Marseille et Lyon, les maires  
d'arrondissement ou leurs  
représentants participent à  
l'élaboration du programme local de  
l'habitat.

II. – Le programme local de  
l'habitat définit, pour une durée de  
six ans, les objectifs et les principes  
d'une politique visant à répondre aux  
besoins en logements et en  
hébergement, à favoriser le  
renouvellement urbain et la mixité  
sociale et à améliorer l'accessibilité  
du cadre bâti aux personnes  
handicapées en assurant entre les  
communes et entre les quartiers d'une  
même commune une répartition  
équilibrée et diversifiée de l'offre de

**Article 23**  
**Intégrer dans les objectifs des  
programmes locaux de l'habitat la  
prise en compte de la situation des  
centres-villes**

Le premier alinéa du II de  
l'article L. 302-1 du code de la  
construction et de l'habitation est  
complété par une phrase ainsi  
rédigée : « Il prend en compte la  
situation des centres-villes et y  
favorise le développement de  
logements, d'équipements publics,  
d'entreprises artisanales et de  
commerces. »

d'urbanisme élaborés par des  
établissements publics de coopération  
intercommunale qui font l'objet,  
postérieurement à l'entrée en vigueur  
de la présente loi, d'une délibération  
prescrivant leur révision en  
application de l'article L. 153-32 du  
même code.

**Amdt COM-39**

**Article 23**  
**Intégrer dans les objectifs des  
programmes locaux de l'habitat la  
prise en compte de la situation des  
centres-villes**

Le premier alinéa du II de  
l'article L. 302-1 du code de la  
construction et de l'habitation est  
complété par une phrase ainsi  
rédigée : « Il prend en compte la  
situation des centres-villes et y  
favorise le développement de  
logements, d'équipements publics,  
d'entreprises artisanales et de  
commerces. »

**Dispositions en vigueur**

logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

.....

**Code de l'urbanisme**

**Livre III : Aménagement foncier**

**Titre II : Organismes d'exécution**

**Chapitre I<sup>er</sup> : Établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État**

**Section 1 : Établissements publics fonciers de l'État**

*Art. L. 321-1.* – Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition, totale ou partielle, avec des établissements publics fonciers locaux créés avant le 26 juin 2013 est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition. A défaut de décision à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine, leur accord est réputé acquis.

**Texte de la proposition de loi**

**Article 24**

**Mobiliser les établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État pour les centres-villes**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

**Article 24**

**Mobiliser les établissements publics fonciers (EPF) locaux et de l'État pour les centres-villes**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

①

**Dispositions en vigueur**

La région d'Ile-de-France compte un seul établissement public foncier de l'État.

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

.....  
**Chapitre IV : Établissements publics fonciers locaux**

*Art. L. 324-1.* – Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

.....

**Texte de la proposition de loi**

1° Le quatrième alinéa de l'article L. 321-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers locaux participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. »

**Article 25**  
**Inscrire l'aide à la démolition et aux acquisitions-améliorations en centres-villes et centres-bourgs dans les missions du fonds national des**

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

1° Le quatrième alinéa de l'article L. 321-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les établissements publics fonciers locaux participent aux stratégies et opérations visant à préserver ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs. »

**Article 25**  
**Inscrire l'aide à la démolition et aux acquisitions-améliorations en centres-villes et centres-bourgs dans les missions du fonds national des**

②

③

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	<b>aides à la pierre (FNAP)</b>	<b>aides à la pierre (FNAP)</b>
<b>Livre IV : Habitations à loyer modéré.</b>		
<b>Titre III : Dispositions financières.</b>		
<b>Chapitre V : Fonds national des aides à la pierre</b>		
<p><i>Art. L. 435-1. – I. –</i> Le Fonds national des aides à la pierre est chargé de contribuer, sur le territoire de la France métropolitaine, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.</p>	<p>Le I de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Le I de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
<p>Il peut contribuer, à titre accessoire, au financement d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier, en application des titres I<sup>er</sup> à III du livre III, de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.</p>		
<p>Il peut financer des actions d'ingénierie ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées, le développement et la gestion du système mentionné à l'article L. 441-2-1 ainsi que les procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes d'attribution de logements sociaux.</p>		
<p>Il peut financer, à titre accessoire, des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social autres que celles financées par le fonds mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-1.</p>		
	<p>« Il finance au profit des bailleurs sociaux des actions de développement, de démolition et de réhabilitation dans les centres-villes et centres-bourgs, prioritairement dans</p>	<p>« Il finance au profit des bailleurs sociaux des actions de développement, de démolition et de réhabilitation dans les centres-villes et centres-bourgs, prioritairement dans</p>

①

②

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. »

CHAPITRE VII

CHAPITRE VII

**Rééquilibrer la fiscalité pour  
permettre le développement des  
centres-villes et centres-bourgs**

**Rééquilibrer la fiscalité pour  
permettre le développement des  
centres-villes et centres-bourgs**

**Article 26**

**Article 26**

**Institution d'une contribution pour  
la lutte contre l'artificialisation des  
terres**

**Institution d'une contribution pour  
la lutte contre l'artificialisation des  
terres**

Code général des impôts

Le I de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un G ainsi rédigé :

Le I de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un G ainsi rédigé :

Livre premier : Assiette et  
liquidation de l'impôt

Deuxième Partie : Impositions  
perçues au profit des collectivités  
locales et de divers organismes

Titre premier : Impositions  
communales

Chapitre premier : Impôts directs  
et taxes assimilées

Section VII : Autres taxes  
communales

I : Taxes obligatoires

« G : Contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation, des terres

« G : Contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation des terres

« Art. 1519 K. – I. – Une contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation, l'imperméabilisation et la consommation des terres et des espaces agricoles et naturels est instituée sur les locaux commerciaux, ~~les locaux de stockage destinés au commerce électronique~~ et les surfaces de stationnement annexées ~~ou non~~ à ces catégories de locaux.

« Art. 1519 K. – I. – Une contribution annuelle pour la lutte contre l'artificialisation, l'imperméabilisation et la consommation des terres et des espaces agricoles et naturels est instituée sur les locaux commerciaux et les surfaces de stationnement annexées à ces catégories de locaux.

**Amdts COM-30, COM-31**

①

②

③

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

« II. – Le produit de cette contribution est perçu par l'État au profit des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

« III. – Le taux de la contribution est égal à :

« 1° 12 € au mètre carré pour les locaux commerciaux ;

~~« 2° 18 € au mètre carré pour les locaux de stockage destinés à l'entreposage en vue de la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique ;~~

« 3° 6 € au mètre carré pour les surfaces de stationnement.

« IV. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation peuvent, sur leur territoire, augmenter le taux de la contribution de 10 à 30 %.

« V. – Sont exonérés de la contribution :

« 1° Les locaux situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation ;

« 2° Les locaux situés dans une zone franche urbaine-territoire entrepreneur, telle que définie au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

« II. – Le produit de cette contribution est perçu par l'État au profit des communes et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation.

« III. – Le taux de la contribution est égal à :

« 1° 12 € au mètre carré pour les locaux commerciaux ;

« 2° *(Supprimé)*

**Amdt COM-30**

« 3° 6 € au mètre carré pour les surfaces de stationnement.

« III bis (nouveau). – Les locaux commerciaux et les surfaces de stationnement s'entendent des locaux mentionnés respectivement aux 2° et 4° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

**Amdt COM-31**

« IV. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation peuvent, sur leur territoire, augmenter le taux de la contribution de 10 à 30 %.

« V. – Sont exonérés de la contribution :

« 1° Les locaux situés dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation ;

« 2° Les locaux situés dans une zone franche urbaine-territoire entrepreneur, telle que définie au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

du territoire ;

« 3° Les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à ~~400 mètres carrés, les locaux de stockage d'une superficie inférieure à 1 000~~ mètres carrés et les surfaces de stationnement de moins de ~~200~~ mètres carrés ;

« 4° ~~Les locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions ;~~

« 5° Les magasins de producteurs commercialisant leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs mentionnés à l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime ;

« 6° Les locaux et les surfaces de stationnement appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux spécialement aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;

« 7° Les locaux administratifs et les surfaces de stationnement des établissements publics d'enseignement du premier et du second ~~degré~~ et des établissements privés sous contrat avec l'État au titre des articles L. 442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation ;

« 8° Les entreprises artisanales, ainsi que les entreprises commerciales dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 10 millions d'euros pour les établissements commerciaux à dominante alimentaire, 1,5 million d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la maison et 3 millions d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la personne.

« VI. – La taxe est déclarée et payée avant le 15 juin de l'année au titre de laquelle elle est due.

« Elle est recouvrée, contrôlée

du territoire ;

« 3° Les locaux commerciaux d'une superficie inférieure à 2 500 mètres carrés et les surfaces de stationnement de moins de 500 mètres carrés ;

**Amdts COM-30, COM-31**

« 4° (*Supprimé*)

**Amdt COM-30**

« 5° Les magasins de producteurs commercialisant leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs mentionnés à l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime ;

« 6° Les locaux et les surfaces de stationnement appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux spécialement aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;

« 7° Les locaux administratifs et les surfaces de stationnement des établissements publics d'enseignement du premier et du second degrés et des établissements privés sous contrat avec l'État au titre des articles L. 442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation ;

« 8° Les entreprises artisanales, ainsi que les entreprises commerciales dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 10 millions d'euros pour les établissements commerciaux à dominante alimentaire, 1,5 million d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la maison et 3 millions d'euros pour les établissements de commerce de détail d'équipement de la personne.

« VI. – La taxe est déclarée et payée avant le 15 juin de l'année au titre de laquelle elle est due.

« Elle est recouvrée, contrôlée

(14)

(15)

(16)

(17)

(18)

(19)

(20)

(21)

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe. »

Article 27

**Création d'une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique au profit des territoires signataires d'une convention « OSER »**

~~Le I de la section VII du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la deuxième partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est complété par un H ainsi rédigé :~~

~~« H : Taxe sur les livraisons liées au commerce électronique~~

~~« Art. 1519 L. – Il est institué au profit des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre éligibles à la dotation d'équipement des territoires ruraux et signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article I<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres villes et centres bourgs une taxe annuelle sur la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique.~~

~~« La taxe est acquittée par le commerçant sur le site internet duquel le bien a été commandé. Elle est assise sur le nombre de kilomètres parcourus par le bien entre son dernier lieu de stockage et l'adresse de livraison finale à l'acheteur. Lorsque son dernier lieu de stockage est situé à l'étranger, la distance prise~~

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe. »

Article 27

**Création d'une taxe sur les livraisons liées au commerce électronique au profit des territoires signataires d'une convention « OSER »**

I (nouveau). – Il est institué une taxe sur les locaux destinés au stockage des biens vendus par voie électronique. Elle est due par les entreprises qui exploitent ces locaux de stockage, quelle que soit leur forme juridique.

Les locaux de stockage au sens du présent article s'entendent des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production, à l'exclusion des locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions.

II (nouveau). – Sont soumis à la taxe les locaux de stockage mentionnés au I dont la surface dépasse 400 mètres carrés, dès lors qu'ils satisfont à au moins une des conditions suivantes :

1° Ils sont principalement destinés à l'entreposage en vue de la livraison de biens à destination de toute personne physique ou morale non assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et commandés par voie électronique :

①

②

③

④

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

~~en compte est constituée du nombre de kilomètres parcourus par le bien entre son point d'entrée en France et l'adresse de livraison.~~

~~« Le taux de la taxe est fixé à 0,5 € par kilomètre avec un minimum forfaitaire de 3 € par livraison.~~

~~« Le montant de la taxe est calculé sur la base du nombre de kilomètres déclarés par le redevable au plus tard le premier jour ouvré de janvier de l'année d'imposition. La taxe est perçue par l'État au plus tard le dernier jour ouvré de mars de l'année suivante. Son produit est réparti entre les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre au prorata des superficies concernées par les opérations de sauvegarde économique et de redynamisation.~~

~~« Sont exonérées de la taxe :~~

~~« - les livraisons réalisées par le moyen de transports non consommateurs d'énergie fossile ;~~

~~« - les livraisons des entreprises commerciales ou artisanales dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ;~~

~~« - les livraisons des magasins de producteurs commercialisant leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs mentionnés à l'article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime. »~~

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

2° Ils comportent au moins un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique, organisé pour l'accès en automobile.

III (nouveau). - La taxe est assise sur l'ensemble de la surface des locaux de stockage. Toutefois, lorsque le chiffre d'affaires résultant de la vente des biens entreposés dans ces locaux et n'ayant pas été commandés par voie électronique excède la proportion de 10 % du chiffre d'affaires total résultant de la vente des biens entreposés dans ces locaux, la surface prise en compte pour le calcul de la taxe est diminuée d'un abattement égal à cette proportion.

IV (nouveau). - Le taux de la taxe est déterminé en fonction du chiffre d'affaires résultant de la vente des biens entreposés dans ces locaux et commandés par voie électronique, rapporté au mètre carré de surface imposable définie au III. Il est égal à :

- 5,74 euros au mètre carré pour les locaux de stockage dont le chiffre d'affaires par mètre carré de surface définie au III est inférieur à 3 000 euros ;

- 34,12 euros au mètre carré pour les locaux de stockage dont le chiffre d'affaires par mètre carré de surface définie au III est supérieur à 12 000 euros.

Lorsque le chiffre d'affaires au mètre carré de surface définie au III est compris entre 3 000 euros et 12 000 euros, le taux de la taxe est déterminé par la formule suivante : 5,74 euros + [0,00315 × (CA / S - 3 000)] euros, dans laquelle CA désigne le chiffre d'affaires annuel hors taxe du local de stockage, exprimé en euros, et S désigne la surface imposable définie au III.

V (nouveau). - La taxe est déclarée et payée avant le 15 juin de

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

**Loi n° 72-657 du 13 juillet 1972  
instituant des mesures en faveur de  
certaines catégories de  
commerçants et artisans âgés**

**Titre I<sup>er</sup> : Financement.**

*Art. 3.* – Il est institué une taxe sur les surfaces commerciales assise sur la surface de vente des magasins de commerce de détail, dès lors qu'elle dépasse 400 mètres carrés des établissements ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1960 quelle que soit la forme juridique de l'entreprise qui les exploite. Ne sont pas considérés comme magasins de commerce de détail les établissements de commerce de gros dont la clientèle est composée de professionnels pour les besoins de leur activité ou de collectivités. Lorsque ces établissements réalisent à titre accessoire des ventes à des consommateurs pour un usage domestique, ces ventes constituent des ventes au détail qui sont soumises à la taxe dans les conditions de droit

**Article 28**  
**Exonération et modulation de la  
taxe sur les surfaces commerciales  
dans les territoires signataires  
d'une convention « OSER »**

L'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés est ainsi modifié :

~~I. – La première phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « et, s'agissant des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, sur les surfaces de stockage des marchandises à retirer et les surfaces ouvertes à la clientèle. »;~~

l'année au titre de laquelle elle est due.

Elle est recouvrée, contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe.

VI (nouveau). – Chaque année, le produit de cette taxe est réparti entre les communes et établissements publics de coopération intercommunale ayant bénéficié, au cours des trois années précédentes, d'une aide au titre du fonds prévu à l'article L. 750-1-1 du code de commerce, ou signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation, en proportion de leur population.

**Amdt COM-32 rect.**

**Article 28**  
**Exonération et modulation de la  
taxe sur les surfaces commerciales  
dans les territoires signataires  
d'une convention « OSER »**

L'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés est ainsi modifié :

1° (Supprimé)

**Amdt COM-33**

⑫

⑬

①

②

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

commun.

Toutefois, le seuil de superficie de 400 mètres carrés ne s'applique pas aux établissements contrôlés directement ou indirectement par une même personne et exploités sous une même enseigne commerciale lorsque la surface de vente cumulée de l'ensemble de ces établissements excède 4 000 mètres carrés.

La surface de vente des magasins de commerce de détail, prise en compte pour le calcul de la taxe, et celle visée à l'article L. 720-5 du code de commerce, s'entendent des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

La surface de vente des magasins de commerce de détail prise en compte pour le calcul de la taxe ne comprend que la partie close et couverte de ces magasins.

La surface de vente à retenir pour le calcul de la taxe est celle existant au 31 décembre de l'année précédant l'année d'imposition pour les établissements existant à cette date.

~~H~~— Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ~~...~~ du ~~...~~ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, à défaut, le conseil municipal de la commune affectataire de la taxe, peuvent décider que les établissements situés dans le périmètre de l'opération bénéficient, soit de la réduction de la taxe à hauteur du montant des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien du local assujetti, soit de l'exonération

2<sup>o</sup> Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires d'une convention relative à une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, à défaut, le conseil municipal de la commune affectataire de la taxe, peuvent décider que les établissements situés dans le périmètre de l'opération bénéficient, soit de la réduction de la taxe à hauteur du montant des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien du local assujetti, soit de l'exonération

③

④

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

de la taxe pour la durée de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. L'exonération peut être conditionnée à la remise en état du local.

de la taxe pour la durée de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation. L'exonération peut être conditionnée à la remise en état du local.

« Dans les mêmes conditions, le montant de la taxe des établissements situés en dehors du périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation et dont la surface de vente excède 2 000 mètres carrés peut faire l'objet d'une majoration de 30 %. »

« Dans les mêmes conditions, le montant de la taxe des établissements situés en dehors du périmètre de l'opération de sauvegarde économique et de redynamisation et dont la surface de vente excède 2 000 mètres carrés peut faire l'objet d'une majoration de 30 %. »

⑤

**Article 29**  
**Renforcer les sociétés**  
**d'investissements immobiliers**  
**cotées face aux risques spéculatifs et**  
**les encourager à investir dans les**  
**centres-villes**

**Article 29**  
**Renforcer les sociétés**  
**d'investissements immobiliers**  
**cotées face aux risques spéculatifs et**  
**les encourager à investir dans les**  
**centres-villes**  
*(Supprimé)*

**Amdt COM-34**

~~I. — Après le deuxième alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« La déclaration présente le taux de vacance physique du parc immobilier de la société ainsi que son évolution sur les trois dernières années. »~~

~~II. — L'article 208 C du code général des impôts est ainsi modifié :~~

~~1° Au troisième alinéa du II, le taux : « 60 % » est remplacé par le taux : « 70 % » ;~~

~~2° Après le IV, il est inséré un IV bis ainsi rédigé :~~

~~« IV bis. — L'application du présent article est subordonnée à la condition que la société consacre chaque année au moins 20 % de ses investissements à des opérations situées dans des centres-villes définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ou dans le périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, des opérations de~~

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

~~requalification de quartier ancien dégradé ou inclus, totalement ou partiellement, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville mentionné à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ou dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du code général des impôts ou dans une commune mentionnée à l'article 7 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. »~~

**Article 30**

**Création de zones de revitalisation urbaine dans les périmètres des conventions OSER**

Après le 2 *undecies* du II de la première sous-section de la section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts, il est inséré un 2 *duodecies* ainsi rédigé :

**Chapitre premier : Impôt sur le revenu**

**Section II : Revenus imposables**

**1<sup>re</sup> Sous-section : Détermination des bénéficiaires ou revenus nets des diverses catégories de revenus**

**II : Bénéficiaires industriels et commerciaux**

« 2 *duodecies* : Entreprises commerciales, artisanales et professionnelles implantées dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation

« Art. 44 ~~septdecies~~. – I. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° ... du ... portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, et lorsqu'elle ne bénéficient pas déjà des dispositions de l'article 44 *quindecies* du présent code, les entreprises qui sont créées ou reprises, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et qui exercent une activité commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 ou professionnelle au sens du 1 de l'article 92, sont exonérées d'impôt

**Article 30**

**Création de zones de revitalisation urbaine dans les périmètres des conventions OSER**

Après le 2 *undecies* du II de la première sous-section de la section II du chapitre premier du titre premier de la première partie du livre premier du code général des impôts, il est inséré un 2 *duodecies* ainsi rédigé :

①

« 2 *duodecies* : Entreprises commerciales, artisanales et professionnelles implantées dans les périmètres des opérations de sauvegarde économique et de redynamisation

②

« Art. 44 *septdecies*. – I. – Dans le périmètre d'une opération de sauvegarde économique et de redynamisation mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° \_\_ du \_\_ portant pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, et lorsqu'elle ne bénéficient pas déjà des dispositions de l'article 44 *quindecies* du présent code, les entreprises qui sont créées ou reprises, soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition de leurs résultats et qui exercent une activité commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 ou professionnelle au sens du 1 de

③

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés, à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise et déclarés selon les modalités prévues à l'article 53 A.

« Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois quarts de leur montant selon qu'ils sont réalisés respectivement au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.

« II. – Pour bénéficier de l'exonération mentionnée au I du présent article, l'entreprise doit répondre aux conditions suivantes :

« 1° Le siège social de l'entreprise ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation sont implantés dans le périmètre mentionné au I. Lorsqu'une entreprise exerce une activité non sédentaire, la condition d'implantation est réputée satisfaite dès lors qu'elle réalise au plus 25 % de son chiffre d'affaires en dehors de ce périmètre. Au-delà de 25 %, les bénéfices réalisés sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun en proportion du chiffre d'affaires réalisé en dehors des zones précédemment citées. Cette condition de chiffre d'affaires

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

l'article 92, sont exonérées d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés, à l'exclusion des plus-values constatées lors de la réévaluation des éléments d'actif, jusqu'au terme du cinquante-neuvième mois suivant celui de leur création ou de leur reprise et déclarés selon les modalités prévues à l'article 53 A.

« Les bénéfices ne sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés que pour le quart, la moitié ou les trois quarts de leur montant selon qu'ils sont réalisés respectivement au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième période de douze mois suivant cette période d'exonération.

« L'exonération ne s'applique pas aux créations d'activités consécutives au transfert d'une activité précédemment exercée par un contribuable ayant bénéficié au titre d'une ou plusieurs des cinq années précédant celle du transfert, des dispositions des articles 44 *sexies* dans les zones d'aide à finalité régionale, 44 *octies* dans les zones franches urbaines – territoire entrepreneur, 44 *quindécies* dans les zones de revitalisation rurale, ou de la prime d'aménagement du territoire.

**Amdt COM-35**

« II. – Pour bénéficier de l'exonération mentionnée au I du présent article, l'entreprise doit répondre aux conditions suivantes :

« 1° Le siège social de l'entreprise ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation sont implantés dans le périmètre mentionné au I. Lorsqu'une entreprise exerce une activité non sédentaire, la condition d'implantation est réputée satisfaite dès lors qu'elle réalise au plus 25 % de son chiffre d'affaires en dehors de ce périmètre. Au-delà de 25 %, les bénéfices réalisés sont soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun en proportion du chiffre d'affaires réalisé en dehors des zones précédemment citées. Cette condition de chiffre d'affaires

④

⑤

⑥

⑦

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par la commission  
du Sénat en première lecture**

s'apprécie exercice par exercice ;

« 2° L'entreprise emploie moins de vingt salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée ou d'une durée d'au moins six mois à la date de clôture du premier exercice et au cours de chaque exercice de la période d'application du présent article ; si l'effectif varie en cours d'exercice, il est calculé compte tenu de la durée de présence des salariés en cause pendant l'exercice. »

**Article 31**

Les conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

Les conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

s'apprécie exercice par exercice ;

« 2° L'entreprise emploie moins de vingt salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée ou d'une durée d'au moins six mois à la date de clôture du premier exercice et au cours de chaque exercice de la période d'application du présent article ; si l'effectif varie en cours d'exercice, il est calculé compte tenu de la durée de présence des salariés en cause pendant l'exercice.

« III (nouveau). – Le bénéfice de l'exonération et de l'imposition partielle est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. »

**Amdt COM-36**

**Article 31**

Les conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

Les conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

⑧

⑨

①

②