

Commerce et territoires

“Actes de la journée du 18 avril 2011”





**ACTES
DE LA JOURNÉE
DU 18 AVRIL 2011**

La CCI de Lyon acteur privilégié dans le développement local accompagne les collectivités territoriales dans leurs projets économiques et commerciaux. À l'heure où celles-ci voient leur prérogative se renforcer en termes d'aménagement commercial, la CCI de Lyon et les partenaires du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC), le Grand Lyon, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône, le syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise SEPAL, le département du Rhône et l'État ont souhaité depuis 2010 proposer aux collectivités locales de la région lyonnaise une journée annuelle consacrée aux liens entre commerce et territoires.

Ce livret reprend les thématiques développées lors de la deuxième journée commerce et territoires du 19 avril 2011.

La conférence plénière et un atelier ont présenté les principaux éléments de réforme de la législation de l'urbanisme commercial, l'intégration du commerce dans les documents d'urbanismes locaux.

Un atelier a traité du bail commercial un autre de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

■ Rapide retour sur l'histoire de l'urbanisme commercial en France

De la loi Royer en 1973 à la proposition de loi Ollier, la manière d'appréhender l'aménagement commercial a évolué : l'approche urbanistique a supplanté depuis le Grenelle l'approche économique.

Auparavant 2 législations coexistaient de manière indépendante alors que la tendance est à une intégration du commerce dans le droit commun de l'urbanisme.

En effet, la législation a été remise en cause à la fois à un niveau national (manque d'efficacité, objectifs non atteints) mais aussi à un niveau supranational, la commission européenne considérant que la France était en infraction. Parallèlement à cette mutation réglementaire, le comportement d'achat des consommateurs s'est profondément modifié, entraînant ainsi une mutation du paysage commercial.

■ Bilan des CDAC-CNAC

À partir de septembre 2008, le nombre de dossiers tend à diminuer très nettement par rapport à la période précédente.

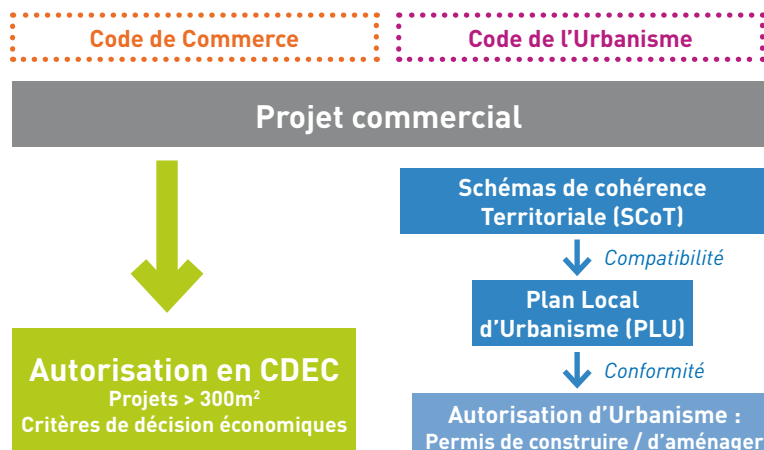
Plusieurs facteurs peuvent être avancés :

- montée du seuil d'autorisation à 1 000 m² : les dossiers entre 300 et 1000 m² ne sont plus examinés ;
- certaines activités comme les concessions automobiles, les stations services sont exonérées de demande ;
- impact de la crise ;
- attentisme des opérateurs face à l'annonce d'une finalisation de la réforme (les gros dossiers ne sont pas passés) ;
- accords « tacites » de nombreux dossiers après 2 mois de délai (peu de réunions de la CDAC ont été tenues du fait de la réorganisation des services de l'État) ;
- moins de mètres carrés autorisés ;
- la part des contentieux a augmenté du fait principalement des concurrents : les collectivités locales font peu de recours (sur 152 dossiers CNAC moins de 10% est engagé par une collectivité).

■ Bilan de l'application de la LME

Le régime issu de la LME

- Les aspects communs avec la législation antérieure à 2008...
 - une autorisation administrative spéciale ;
 - requise pour certains projets de commerce de détail ;
 - délivrée au nom de l'État par des instances collégiales organisées en deux niveaux ;
 - distincte du permis de construire dont elle conditionne la délivrance ;
 - pouvant être contestée devant le juge administratif.



< Avant la LME : un système de double autorisation



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

II Les principales différences...

- III un seuil d'autorisation relevé, de 300 à 1 000 m² de surface de vente ;
- III de nouveaux critères d'appréciation des projets :
 - II aménagement du territoire ;
 - II développement durable ;
 - II protection des consommateurs ;
- III une procédure simplifiée et des délais raccourcis (7 mois maximum au lieu de 10) ;
- III un renforcement de la place des collectivités territoriales ;
- III la saisine de la CNAC, préalable obligatoire à tout recours contentieux.

II Bilan de la LME

- III une accélération et une simplification de la procédure ;
- III une amélioration qualitative des projets ;
- III un taux d'autorisation plus élevé ?
- III une jurisprudence plus « libérale » ;
- III un contentieux fourni ;
- III un risque de saturation de l'offre ?

La demande en CDAC

II Contenu de la demande :

- III un plan indicatif faisant apparaître la surface de vente des commerces ;
- III une délimitation de la zone de chalandise du projet ;
- III la desserte en transports collectifs et les accès pédestres et cyclables ;
- III les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.

II Éléments permettant d'apprécier les effets du projet sur :

- III l'accessibilité de l'offre commerciale ;
- III les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ;
- III les accès sécurisés à la voie publique ;
- III la gestion de l'espace ;
- III les consommations énergétiques et la pollution ;
- III les paysages et les écosystèmes.

II Les nouvelles dispositions introduites par la loi Grenelle II et la proposition de loi Ollier Piron

LME, Grenelle 2, loi Ollier : l'esprit de la réforme de l'urbanisme commercial

- II Intégrer l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme
- II Une régulation basée sur de nouveaux critères d'arbitrage : l'aménagement du territoire et le développement durable :
 - III Réduire la consommation foncière :
 - II des zones commerciales économes en espace ;
 - II une intégration du commerce au renouvellement urbain ;
 - II synergie entre proximité et mixité ;
 - II Équité d'accès aux services.
 - III Limiter les incidences environnementales :
 - II la maîtrise des déplacements motorisés ;
 - II la prise en compte du paysage et la qualité urbaine ;
 - II l'incidence écologique.
 - III Une montée en puissance progressive des documents d'urbanisme :
 - II SCOT et PLU deviennent les documents pivots de la stratégie et de la régulation commerciale ;
 - II L'apparition de documents opposables (DAC) et leur traduction dans les PLU, couplée à la suppression des CDAC.



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Prise en compte du commerce dans le SCOT :

- III Le commerce : quelle fonction ?
 - II composante de l'armature urbaine devant répondre aux besoins des habitants ;
 - II activité économique concourant à l'attractivité du territoire.
- III 3 objectifs à atteindre :
 - II enjeu de rayonnement et de positionnement des pôles majeurs ;
 - II cohérence de l'armature urbaine et d'équilibre entre les différents territoires du SCOT ;
 - II revitalisation des fonctions de proximité.

Les différents Documents d'Aménagement Commercial (DAC)

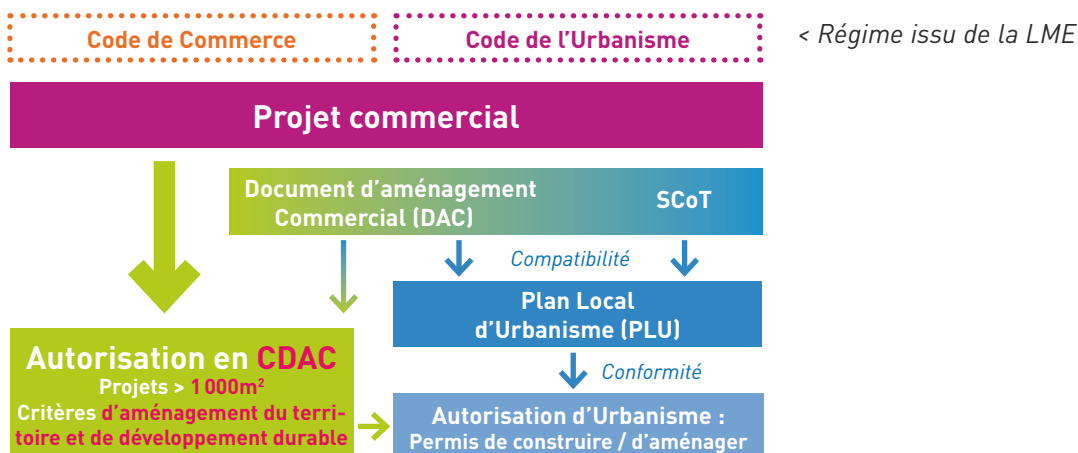
Le DAC LME

- II Pour les SCOT déjà approuvés, le DAC :
 - III est intégré au SCOT par délibération, et remplace les orientations commerciales du schéma initialement approuvé (procédure de révision simplifiée) ;
 - III doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération, d'une enquête publique.
- II Pour les SCOT en cours d'élaboration :
 - III possibilité d'adopter avant le 1^{er} juillet 2009 un DAC provisoire, valable deux ans ;
 - III l'approbation du SCOT dans ce délai lui conférerait un caractère définitif.

Exemples de DAC « LME » : DAC du SCOT de Brest et Sud Loire (Saint-Étienne).

L'urbanisme commercial est, avec cette loi, encore très empreint de la législation de l'équipement commercial du Code de Commerce. Le DAC est un support pour rendre les décisions en CDAC.

Le Tribunal administratif d'Orléans avait, dans un jugement du 16 juin 2009, annulé la partie « commerce » d'un SCOT imposant que l'extension ou le transfert des enseignes de plus de 2500 m² ne puissent se réaliser que sur trois pôles désignés. Le Tribunal avait considéré, qu'en l'état actuel du droit, « il n'appartenait pas à un SCOT d'interdire par des dispositions impératives des opérations relevant de la législation de l'équipement commercial du Code de commerce, le Code l'urbanisme ne visant que la définition des zones préférentielles de localisation ».



Le SCOT peut définir les Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM), qui figurent dans un DAC. Les ZACOM sont définies en considération des exigences de **l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire** couvert par le SCOT, à l'exclusion de critères économiques (analyse de l'offre commerciale existante ou impact de nouveaux projets).



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

DAC Grenelle

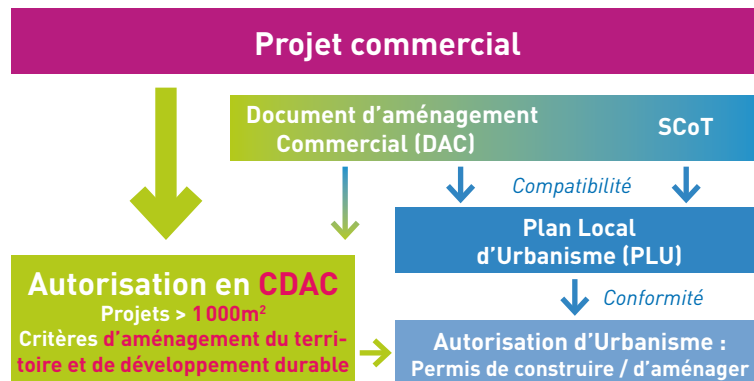
- II Il devient obligatoire.
- II Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces (...) afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire* ».
- II Le DOO comprend un DAC (cf. L.752-1 du code de commerce) qui délimite des zones d'aménagement commercial (ZACOM) en prenant en compte ces exigences.
- II Dans ces ZACOM, l'implantation des équipements commerciaux peut-être subordonnée au respect de certaines conditions : desserte TC, stationnement, livraison des marchandises, respect de normes environnementales, ...

La proposition de loi Ollier

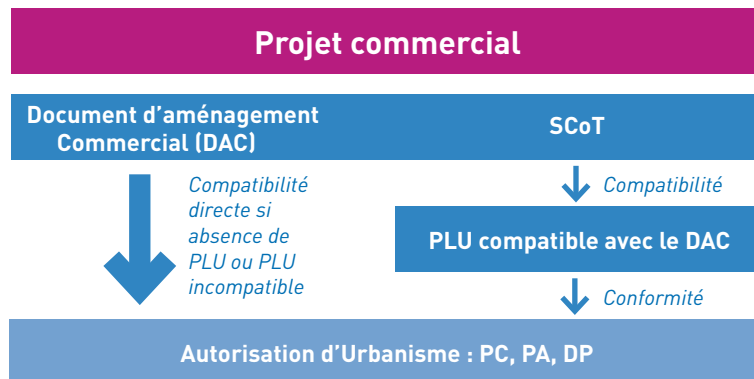
La proposition de loi Ollier : « Une seule législation, une seule autorisation ».

Suppression des CDAC et CNAC

(sauf pour les projets déposés avant l'entrée en vigueur de la loi Ollier).



En l'absence de DAC, accords sur les PC pour surfaces > 1000 m² délivrés au niveau régional (CRAC) dans un délai de 2 mois.





Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Le principe : un Document d'Aménagement Commercial (DAC) inclus dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT

**Le principe : un Document d'Aménagement Commercial (DAC)
inclus dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT**



En dehors des centralités urbaines, les conditions d'implantation propres aux autorisations d'urbanisme sont appliquées pour les projets suivants :

- II création d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu résultant soit d'une construction nouvelle, soit du changement de destination d'un immeuble existant lorsque la SHON excède les seuils fixés par le DAC ou conduisent à dépasser les plafonds qu'il a défini ;
- II extension d'un commerce ou d'un ensemble commercial continu ou discontinu ayant déjà atteint ces seuils ou devant les dépasser par la réalisation du projet ou conduisant au dépassement des plafonds ;
- II en fonction de la typologie des commerces, changement de secteur d'activité commerciale d'un commerce ayant déjà atteint les seuils ou conduisant au dépassement des plafonds.

Dans les secteurs où le DAC pose des conditions de localisations préférentielles des commerces selon la typologie, tout changement de secteur d'activité fait l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, sans condition de seuil.

II En l'absence de SCOT : réalisation d'un DAC intégré dans un PLU intercommunal

- III Même contenu que le DAC du SCOT (orientations d'aménagement et de la programmation et règlement).
- III Régime spécifique Ile-de-France, Corse Outre-Mer : DAC dans le PLU communal.

II En l'absence de SCOT ou de PLU intercommunal : un DAC communautaire

- III Compétence intercommunale.
- III Concertation publique.
- III Personnes publiques associées (CCI).
- III Enquête publique.
- III Opposabilité en termes de compatibilité aux PLU communaux et cartes communales.
- III Procédures d'adaptation : révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée.
- III Évaluation triennale avec sanction de caducité.
- III Abrogation dès approbation du SCOT ou du PLU intercommunal.



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Les avis spécifiques

- || Avis de tout organisme compétent en matière de commerce.
- || Avis de la CRAC consultative sur les DAC.
- || Composition spéciale de la CRAC consultative 8 membres dont 6 élus locaux et une personnalité qualifiée dans le développement durable et un représentant de l'État.
- || Avis réputé favorable dans un délai de 2 mois.

Les Pouvoirs de contrôle du préfet

- || Mise en demeure dans les 2 mois.
- || Mise en compatibilité avec SCOT, PLU ou DAC voisins.
- || Atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre.
- || Document exécutoire après modifications requises par intercommunalité compétente.
- || Élaboration ou extension d'un périmètre existant si l'absence de SCOT nuit gravement ou ne permet pas d'atteindre les objectifs de cohérence des politiques publiques (notamment en termes d'équipement commercial et de localisation préférentielle des commerces). En cas d'inertie de l'intercommunalité dans les six mois, le préfet y procède d'office.

Des dispositions transitoires calquées sur celles de Grenelle 2

- || Pour les SCOT déjà approuvés avant la date d'entrée en vigueur de la loi Ollier (un an après sa promulgation), les SCOT doivent être complétés avant le 1^{er} janvier 2016.
- || Idem pour les SCOT en cours d'élaboration/révision, arrêtés dans les 6 mois après la publication de la loi et approuvés dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la loi. La mise en conformité intervient avant le 1^{er} janvier 2016.

En l'absence de SCOT, de PLU intercommunal ou de DAC communautaire : l'accord d'une Commission Régionale d'Aménagement Commercial (CRAC) est nécessaire dans le cadre de l'instruction des permis de construire des projets supérieurs à 1 000 mètres carrés SHON.

**L'absence de SCOT, de PLU intercommunal ou de DAC communautaire :
l'accord de la Commission Régionale d'Aménagement Commercial au titre des permis de construire**

Projets concernés	← Commerce de détails et ensembles commerciaux, création, extension, changement de secteurs d'activité, réouverture
Centralités urbaines	← <ul style="list-style-type: none">- Seuil de 1 000 m² SHON.- Seuil entre 300 et 1 000 m² SHON dans les communes de moins de 20 000 habitants (saisine facultatives).
Zones interstitielles	← <ul style="list-style-type: none">- élus majoritaires (6) + personnalité qualifiée (1 pour chaque département), administration (1) et association de consommateurs (1).- Décision motivée / Vote nominatif à la majorité absolue des membres présents- Suppression CDAC et CNAC



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Les observatoires

- II Les observatoires régionaux :
 - III composition : élus locaux, CCI, CMA, services de l'État, représentants des activités commerciales, consommateurs, personnalités qualifiées ;
 - III missions : inventaire des commerces par région, département, commune, surface de vente, pôles structurants régionaux, rapport tous les 3 ans ;
 - III productions transmises au préfet, à la CRAC et aux collectivités chargées des DAC ;
 - III sources d'information spécifiques : fichiers des permis de construire.
- II Observatoire national et information de l'Autorité de la concurrence :
 - III mise à disposition des données des collectivités territoriales intercommunalités, CCI, CMA et de l'Autorité de la concurrence ;
 - III rapport annuel.

De nombreuses questions restent en suspens, notamment...

- II La gestion des implantations de commerces de 999 m².
- II La déclinaison des orientations du DAC dans les PLU :
 - III distinction par typologie de commerce (alimentaire, équipement de la personne...) n'est pas présente dans le Code de l'Urbanisme ;
 - III quels seuils de SHON introduire dans les PLU ?

Dispositif anti-friches urbaines et anti-dégradation de l'esthétique des villes (PPL Ollier)

Le propriétaire des murs d'un commerce, vacant ou non, ouvert sur la voie publique, veille à ce que celui-ci présente une bonne apparence et contribue à préserver l'aspect et la bonne tenue des voies fréquentées dans le respect de l'image de la ville (le Code de l'environnement est en ce sens complété par un article L 582-2).

Cf. Rapport d'information n° 3192, « Pour lutter contre la vacance des locaux commerciaux », mars 2011 qui reprend utilement une proposition du rapport du Député Fasquelle.



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

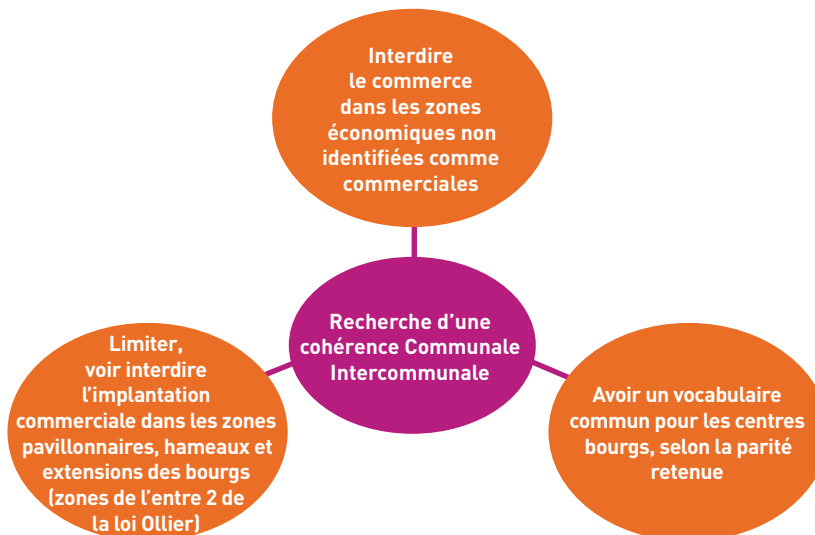
Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Le volet « commerce » des PLU

Quelques définitions juridiques

- II Les niveaux d'opposabilité d'un document supérieur à un document inférieur : du plus au moins contraignant.
- II Conformité : être identique, respecter... le document de niveau supérieur.
- II Compatibilité : ne pas être contraire aux ..., ne pas remettre en cause les orientations générales du ..., contribuer, même partiellement, à la réalisation du ...
- II Prise en compte : possibilité de s'écarter sous condition des orientations fondamentales du document supérieur, « à condition qu'il existe un motif tiré de l'intérêt général de l'opération et dans la mesure où ce motif le justifie » (Conseil d'État, 7 mars 2010, ministre de l'écologie contre FRAPNA).

La cohérence à rechercher pour les PLU



La place du commerce dans le PLU : quelle évolution ?

- II Loi SRU : nouvelle architecture des documents (PADD, règlement).
- II Loi LME : introduction des notions de diversité commerciale et de préservation des commerces de proximité (L 123-1-5-7Bis : le PLU de définir et d'identifier graphiquement des secteurs où la diversité commerciale doit être préservée).
- II Loi Grenelle : incitation au PLU intercommunal (réflexion globale).
- II Loi Ollier :
 - III préserver les alignements commerciaux : possibilité de distinguer les locaux destinés aux commerces et ceux voués à des activités de services ;
 - III le PLU peut délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'opérations d'aménagement de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et d'entreprises artisanales.

Ce qui est permis ou pas dans un PLU

- II Le Conseil d'État a admis qu'un PLU pouvait interdire les services et bureaux dans un secteur géographique limité et bien circonscrit pour y favoriser l'implantation des commerces de proximité – linéaire commercial (commune de Maisons Laffitte).
- II Société Guyenne et Gascogne : Restrictions d'implantations doivent être fondées sur intérêt général, circonscrites géographiquement, ne pas être générales et absolues.



Conférence plénière : réforme de la législation de l'urbanisme commercial

Contact service urbanisme commercial CCI de Lyon

Le règlement du PLU peut prévoir des dispositions impactant le commerce

- || Zonages : zone UI/UX...
- || Occupations et autorisations du sol autorisées/interdites.
- || Stationnement.
- || Dépassement des COS ou CES.
- || Conditions de desserte.
- || Gabarit des bâtiments incitatifs ou restrictifs.
- || Règles architecturales et d'aspect extérieur des constructions.





Collectivités et bail commercial

Christine Ottavy juriste expert CCI de Lyon

■ De la signature à la cession : quelles sont les obligations du bailleur et du locataire ?

Définition

Le bail commercial est un contrat de location d'un local établi entre le propriétaire des murs (le bailleur) (mairie) et le locataire (le preneur) pour l'exercice d'une activité commerciale.

Article L145-1 du code de commerce - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre...

Article L145-2 - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article L. 145-1 ou aux 1^o et 2^o ci-dessus.

Autres notions proches

- **Conventions d'occupation précaire** : contrat par lequel une personne met un immeuble à la disposition d'un autre et lui en confère la jouissance à titre onéreux mais pour lequel les parties ont eu l'intention de conférer à la mise à disposition un caractère précaire et révocable et ce quelle que soit la durée de l'occupation, et ont reconnu au propriétaire des lieux (ou de l'occupant) le droit de mettre fin à l'occupation à tout moment.
- **Baux de courte durée** : régime dérogatoire à l'application du décret de 1953- contrat dont la durée de location est au plus égale à 2 ans (1 seule convention dérogatoire, pas de renouvellement possible même au sein de cette période) et volonté claire et non équivoque des parties sur le fait d'écarter les dispositions du décret.
- **Location saisonnière** : une location est dite saisonnière lorsque la convention confère la jouissance des locaux pour une saison estivale ou hivernale. Elle ne se conçoit que dans des localités où l'activité commerciale ne s'exerce que pendant une certaine période de l'année.
- **Les conventions portant sur le domaine public** : les biens dépendant du domaine public peuvent être occupés uniquement dans le cadre d'autorisations unilatérales, précaires et révocables.
- Par contre, les biens du domaine privé de l'état ou des collectivités peuvent bénéficier du statut des baux commerciaux sauf si clauses exorbitantes conférant un caractère administratif (exemple concession d'une salle de cinéma , d'une salle des fêtes).

Formation du contrat de bail

- Nécessité d'un accord sur le prix, sur l'objet, destination des lieux et la durée.
- Biens et accessoires pouvant faire l'objet d'un bail commercial (vérification de la classification des locaux).
- Vérification de la qualité du preneur (commerçant, artisan, industriel).
- Forme de l'acte : écrit (attention l'administration fiscale exige un bail authentique si débit de boissons - article 504 CGI).
- Recommandation : accord du conseil municipal autorisant le maire à signer le contrat de bail.



Collectivités et bail commercial

Christine Ottavy juriste expert CCI de Lyon

Avant la signature

Il convient de vérifier :

- II que le local est bien à usage commercial ;
- II que la description des lieux loués est bien conforme. (Attention aux activités nécessitant des installations spécifiques : restaurant...). Attention aux zones présentant des risques naturels ou techniques ;
- II que l'activité indiquée correspond bien à celle que vous souhaitez voir exercée (attention bail tous commerces ou bail avec activité très large) ;
- II que la durée répond bien aux dispositions légales (au moins égale à 9 ans) ;
- II faire un état des lieux détaillé et contradictoire ;
- II examiner le règlement de copropriété ;
- II bien définir la répartition des charges entre bailleur et locataire (article 606 Code Civil) ;
- II les périodes de révision du loyer (légale ou conventionnelle), (attention choix entre 2 formes d'indices) ;
- II le loyer : montant (librement négocié en fonction notamment des caractéristiques du local, de la localisation géographique, de la destination des lieux, des prix couramment pratiqués dans le voisinage. Il est prudent d'effectuer sa propre enquête pour déterminer le montant du loyer en consultant par exemple les offres de location dans la presse ou dans les agences immobilières., remise de loyer) modalités et périodicité de paiement ;
- II le loyer fait ensuite l'objet d'une révision triennale (tous les 3 ans) selon certaines conditions ;
- II les modalités de cession du bail et les conditions d'intervention du bailleur ;
- II les clauses de garanties financières et de garantie solidaire ;
- II les possibilités de mise en location gérance ou sous location ;
- II les modalités du congé du bailleur (tous les 3 ans ou pas).

La signature

- II enregistrement du bail : non obligatoire, mais recommandé pour en établir la date certaine ;
- II conserver l'original du contrat de bail.

Les obligations du bailleur (art 1719 code civil)

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- II de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;
- II d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (l'étendue de cette obligation relève de la libre volonté des parties) ;
- II d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (concurrence, travaux, mise à disposition...).

Les obligations du locataire

- II obligation de payer le loyer et les charges ;
- II obligation de conserver la chose louée ;
- II obligation de réparer ;
- II interdiction d'apporter des modifications matérielles à la chose louée ;
- II respect de la destination contractuelle des lieux.

La vie du bail

- II **Durée du bail commercial** : la loi impose une durée de 9 ans. Le locataire a cependant la possibilité de donner congé tous les 3 ans. La demande de congé doit être effectuée par acte d'huissier pour le dernier jour du trimestre civil au moins 6 mois à l'avance. L'huissier signifie ensuite la résiliation du bail au bailleur. Possibilité de revenir contractuellement sur cette révision triennale attention il faut une mention expresse.



Collectivités et bail commercial

Christine Ottavy juriste expert CCI de Lyon

II Les modifications du bail :

- III a) modification partielle d'activité (déspecialisation des baux commerciaux) : le locataire peut souhaiter adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires (déspecialisation partielle), attention aux caractéristiques des termes connexes ou complémentaires.
- III b) Modification totale d'activité : demander, sous certaines conditions, l'autorisation à son propriétaire d'exercer une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail (déspecialisation totale).

II Des conditions de forme et de délai sont exigées :

- III **Pour adjonction d'activités** : notification préalable au propriétaire par acte extrajudiciaire. Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour contester le caractère connexe de l'activité puisque la déspecialisation partielle est un droit pour le locataire.
- III **Pour le changement d'activité** : la demande doit être adressée au bailleur par exploit d'huissier et doit indiquer à peine de nullité les activités dont l'exercice est envisagé, notifications sous la même forme aux créanciers inscrits, le bailleur dispose d'un délai de 3 mois pour signifier son refus, son acceptation et les conditions.
- III Le défaut de réponse = acquiescement présumé mais qui permet au bailleur de demander soit modification du prix soit indemnité pour réparation du préjudice lié à la transformation.

II La demande de révision du loyer :

- III intervient à la date convenue dans le bail : révision triennale (tous les 3 ans) sauf autre périodicité expressément prévue dans le bail ;
- III doit, à peine de nullité, être signifiée au locataire par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- III doit préciser, à peine de nullité, le montant du nouveau loyer.

II **Le mode de calcul** du nouveau loyer est prévu dans le bail. Par principe, l'augmentation est basée sur la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

II Cependant, la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 précise que l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), résultant d'un accord interprofessionnel signé en décembre 2007, peut valablement être substitué à l'ICC dans les contrats de bail. Pour s'appliquer, le nouvel indice ILC doit faire l'objet d'un accord entre le bailleur et le locataire.

Pour déterminer le nouveau loyer lors de la 1^{re} révision triennale, il convient de diviser le loyer initial par l'indice en vigueur au jour de sa fixation, puis de le multiplier par l'indice applicable au jour de sa révision. Lors des révisions ultérieures, le loyer de référence sera soit celui du dernier loyer révisé, soit celui du loyer renouvelé.

Exemple : loyer renouvelé

Une demande de révision est faite en décembre 2009. Le loyer avait été fixé à 7 500 euros par an au 1^{er} janvier 2000. Les indices applicables sont :

- 1^{er} trimestre 2000 : 1 083

- 4^e trimestre 2009 : 1 507

Le nouveau loyer est de : 7 500 euros x 1 507 (indice du 4^e trimestre 2009) / 1 083 (indice du 1^{er} trimestre 2000) = 10 436,28 euros



Collectivités et bail commercial

Christine Ottavy juriste expert CCI de Lyon

II Renouvellement du bail commercial :

- III le locataire doit être immatriculé au RCS ou RM, avoir exploité le fonds dans les conditions prévues au bail et depuis plus de trois ans et ne pas être de nationalité étrangère.
- III l'immeuble ne doit pas avoir été déclaré insalubre ou frappé de démolition.
- III le renouvellement doit être proposé par le propriétaire ou demandé par le locataire au moins six mois avant la date d'expiration du bail par acte d'huissier. Si aucune des parties ne se manifeste dans ce délai et si le locataire est laissé en possession des lieux, ils opèrent une tacite reconduction du bail c'est-à-dire que le bail est reconduit automatiquement sans formalité et pour une durée indéterminée. (Si aucune action n'est engagée avant la fin de la douzième année du bail, ce dernier sort du statut protecteur des baux commerciaux et permet au bailleur le déplaçonnement total du loyer).

Situations possibles

- III 1°) Le bailleur n'a pas envoyé de congé : le locataire peut contacter un huissier afin de demander le renouvellement et d'éviter la tacite reconduction du bail.
- III 2°) Un congé a été adressé par le bailleur avec offre de renouvellement : reconduction des clauses de l'ancien bail à l'exception du montant du loyer. Le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler ne peut excéder la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré ou, depuis le 1^{er} janvier 2009, la variation de l'indice trimestriel des baux commerciaux lorsqu'il est applicable (article L122-2 du Code monétaire et financier) sauf si la preuve de la variation des facteurs locaux de commercialité est apportée.
- III 3°) Le bailleur adresse un congé avec refus de renouvellement : Le bailleur n'est jamais obligé d'accorder le renouvellement. Il doit cependant justifier le refus et verser au locataire une indemnité d'éviction (visant à réparer le préjudice subi par le locataire du fait du non-renouvellement), sauf s'il existe des motifs graves et légitimes (ex : non-paiement des loyers).

Les procédures liées au renouvellement du bail

1 - Procédure amiable : possibilité de recours gracieux en matière de baux commerciaux, devant la Commission départementale de conciliation rattachée aux Directions Départementales de la Protection des Populations.

2 - Procédure judiciaire : compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

III Sortie du bail

1 - La cession du bail

ATTENTION Article L145-16 du C de Commerce : sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

II Prévoir des clauses d'agrément et des clauses de garantie solidaire.

II Insérer des conditions de forme dans le bail : agrément préalable, présence du bailleur à la signature de l'acte etc. (Attention le non-respect de ces conditions par le locataire peut entraîner l'inopposabilité de la cession au bailleur, voir la résiliation du bail).



Collectivités et bail commercial

Christine Ottavy juriste expert CCI de Lyon

2 - La prise de retraite

Lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, il doit signifier à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé.

Le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. À défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance.

La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

3 - La dénonciation

II Le locataire peut, sauf disposition contraire du bail, résilier ce dernier à l'expiration d'une période triennale : il doit informer le bailleur par notification d'huissier et au moins 6 mois avant la fin de la période triennale.

Conséquence pour le locataire = perte du fonds et aucun droit à une quelconque indemnité, le bailleur reprend possession du local et n'est plus lié par les conditions du bail rompu.

II Résiliation à toute époque en cours de bail : le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité peut, à tout moment, en respect d'un préavis de 6 mois, par notification par acte d'huissier, demander la résiliation de son bail.

II Résiliation amiable : par accord entre les parties, il peut être mis fin au bail à tous moments.

Conséquence pour le locataire = perte du fonds et aucun droit à une quelconque indemnité.

II Résiliation légale :

- III en cas de perte de la chose louée (destruction) le bail est résilié de plein droit ;
- III en cas d'expropriation le bail est résilié de plein droit mais une indemnisation est prévue ;
- III en cas de non-respect des obligations du bail par le locataire soit résiliation automatique soit demande de résiliation judiciaire : le bail doit comporter précisément les obligations du locataire et prévoir que les manquements à ces dernières entraîneront la résiliation.

II Résiliation et procédure judiciaire

Les procédures de sauvegarde ou de redressement ou liquidation judiciaires n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Poursuite ou résiliation à la discrétion de l'administrateur judiciaire.



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme



Rappels :

L'objectif de cette réforme de la fiscalité de l'urbanisme est double. Il s'agit, d'une part, de simplifier un dispositif qui s'est considérablement complexifié au fil du temps et, d'autre part, de mettre en œuvre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace définis par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme est intégrée à la loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010 avec deux décrets d'application n°2012-87 et 2012-88 du 25 janvier 2012. Elle modifie le chapitre I du titre III du livre troisième du Code de l'urbanisme. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 (articles L 331-1 et R 331-1 et s. du code de l'urbanisme).

Le nouveau dispositif repose sur :

- || **une taxe unique, la taxe d'aménagement**, destinée à se substituer à plusieurs taxes et participations existantes ;
- || **un versement pour sous-densité** pénalisant l'étalement urbain.

1 - La taxe d'aménagement (TA)

A - Suppression de nombreuses taxes et participations existantes

La TA a vocation à se substituer à :

- || la taxe locale d'équipement (TLE) ;
- || la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TD/CAUE) ;
- || la taxe spéciale d'équipement concernant la Savoie ;
- || la taxe additionnelle à la TLE au profit de la région Ile-de-France ;
- || le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD) ;
- || la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) ;
- || le programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

En revanche, elle n'emporte pas systématiquement la suppression des autres participations. En effet, la participation pour raccordement à l'égout (PRE), la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), la participation pour voirie et réseaux (PVR) et la participation des riverains en Alsace-Moselle et le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD), restent applicables dans les secteurs où la collectivité a voté un taux inférieur à 5 %. Si, en revanche, le taux de la TA est supérieur à 5%, ces participations ne sont plus exigibles. Les PAE en cours demeurent applicables jusqu'à leur clôture par délibération du conseil municipal.

En tout état de cause, ces participations sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Subsiste donc, indépendamment de la TA, la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (art. L 332-8).



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme

A - Institution de la TA

La TA est instituée :

- II de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU/POS)¹, sauf délibération expresse de renonciation, et par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;
- II de plein droit dans les communautés urbaines, sauf délibération expresse de renonciation, et par délibération de l'organe délibérant dans les autres EPCI compétents en matière de PLU.

Les collectivités doivent prendre les délibérations d'institution avant le 30 novembre pour une application l'année suivante et donc avant le 30 novembre 2011 pour la première application au 1^{er} mars 2012.

Dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU avant le 30 novembre mais qui approuvent un PLU avec les mesures de publicité correspondantes avant le 1^{er} janvier de l'année suivante, la TA est alors instituée (sauf renonciation expresse) à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit.

La TA a pour objet de financer les opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme².

La part départementale de la TA est instituée par délibération du Conseil Général. Elle permet de financer la politique de protection des espaces naturels sensibles (ENS), et les dépenses des CAUE.

La taxe d'aménagement est instaurée, en ce qui concerne la part versée à la région Ile-de-France, de plein droit dans les communes de la région d'Ile-de-France. Elle est destinée à financer des équipements collectifs, principalement des infrastructures de transport, liés à l'urbanisation.

C - Champ d'application et exonérations de plein droit

La TA est établie sur la construction, reconstruction ou agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, les locaux d'activité, les bureaux, les commerces sont donc concernées, sous réserve d'exonérations spécifiques.

Les changements de destination soumis à permis ou à déclaration sont assujettis à la TA.

La loi prévoit, cependant, plusieurs exonérations de plein droit. Celles-ci concernent, comme précédemment, les constructions d'utilité publique ou destinées à être affectées à un service public (les contrats de Partenariat Public-Privé continueront à être visés par décret), les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration, les constructions édifiées en zone d'aménagement concerté (ZAC), les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers, ainsi que les constructions édifiées dans le périmètre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

Dans les ZAC, cette exonération est subordonnée à la prise en charge par l'aménageur ou le constructeur du coût de certains équipements publics (réseaux publics internes, espaces verts et aires de stationnement et dans les ZAC de rénovation urbaine, voies d'accès aux immeubles).

De nouvelles exonérations sont, par ailleurs, instaurées au profit de constructions à usage agricole, des constructions et aménagements réalisés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) ou encore de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Dans les OIN, les voies et réseaux publics internes, espaces verts et aires de stationnement doivent donc être mis à la charge des constructeurs ou aménageurs, une attestation en ce sens est remise par l'aménageur à l'acquéreur lors de la cession du terrain à bâtir, des droits à construire ou du dépôt de l'autorisation de construire.

Sont également exonérées, par souci de simplification, les constructions inférieures à 5 mètres carrés.

¹ Ou d'un plan d'occupation des sols (POS).

² Équilibre entre urbanisation et protection, diversité des fonctions urbaines, développement durable et protection de l'environnement.



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme

D - Exonérations facultatives

Au-delà de ces exonérations de droit, le texte offre, comme c'était le cas pour la taxe locale d'équipement, la possibilité aux collectivités d'exonérer, en totalité ou partiellement, certains locaux de TA. Parmi ces exonérations laissées à la discrétion des collectivités, sont notamment visés : les logements sociaux à taux réduit de TVA, à hauteur de 50% de leur surface les locaux d'habitation principale acquis grâce à un prêt à taux zéro et qui ne bénéficient pas de l'abattement des 100 premiers mètres carrés de l'habitation principale (c'est-à-dire au-delà des 100 m²), les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, les locaux à usage industriel, ainsi que **les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m³.**

E - Base d'imposition

La TA est assise sur la valeur de la surface de la construction déterminée forfaitairement par m². Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment avec déduction des vides et des trémies. **Les aménagements intérieurs réalisés ultérieurement ne sont plus taxés.**

La surface de plancher susvisée est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades et déductions faites des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies des escaliers et ascenseurs et des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure à 1,80 mètre.

La valeur par m² de la surface de construction est fixée à 660 € (et 748 € en Ile-de-France). Il est prévu que ces montants seront révisés chaque année au 1^{er} janvier, sur la base de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Plusieurs catégories de locaux bénéficieront également d'un abattement de 50% : les locaux d'habitation HLM, les 100 premiers mètres carrés de la résidence principale, les locaux à usage industriel ou artisanal, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Plus particulièrement, les parcs de stationnement couverts exploités commercialement bénéficient aussi de cet abattement de 50%. Pour les aires de stationnement en surface à ciel ouvert, jusque-là non taxés, est prévue une base d'imposition fixée à 2000 € par emplacement, montant susceptible d'être porté à 5 000 € par délibération des collectivités territoriales compétentes en matière de PLU (intercommunalités, communes). D'autres valeurs simplifiées sont prévues pour les éoliennes de plus de 12 mètres (3 000 euros par éolienne), les panneaux photovoltaïques (10 euros par m²), les piscines (200 euros par m²), les tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs (3 000 euros par emplacement) et les habitations légères de loisirs (10 000 euros par emplacement).

Le mode de calcul est le suivant : **surface x valeur forfaitaire x taux**

F - Taux d'imposition

L'organe délibérant fixe un taux compris entre 1 et 5 %⁴ qui s'applique au 1^{er} janvier de l'année suivante et vaut pour une période d'un an tacitement renouvelable. La collectivité peut également définir des taux différents pour chaque secteur de son territoire. En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

³ L'exonération au profit des commerces de détails ne figurait pas dans les précédentes versions du texte. Elle a été ajoutée à la demande de la CCIP.

⁴ En ce qui concerne la part départementale, le taux ne peut excéder 2,5%. S'agissant de la part de la région Ile-de-France, le taux ne peut excéder 1% et peut être différent selon les départements.



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme

La carte fiscale est un document graphique où figure la sectorisation des taux et qui est annexée, à titre d'information, au PLU/POS. En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération sur le taux et la carte sont affichées en mairie.

Par délibération motivée, elle peut, en outre, porter le taux jusqu'à 20% dans certains secteurs pour réaliser des travaux substantiels nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions concernées.

Les délibérations sont accompagnées d'un document graphique annexé à titre d'information au PLU, et en l'absence de ce celui-ci un affichage en mairie est prévu.

Si le projet de construction ou d'aménagement est réalisé dans des secteurs à taux différents, le taux le moins élevé s'applique.

G - Recouvrement et sanctions

La TA est recouvrée en deux échéances de 12 et 24 mois à compter de l'autorisation de construire ou en une seule si son montant est inférieur à 1 500 euros. Son établissement et sa liquidation sont opérés par les services de l'État avec reversement aux collectivités territoriales moyennant un prélèvement de 3% pour frais d'assiette et de recouvrement.

Une pénalité de retard de 10% est applicable. Un dégrèvement spécifique est prévu en cas de catastrophe naturelle.

S'agissant d'un système déclaratif, il sera procédé à des contrôles ciblés, en vue de la mise en œuvre éventuelle d'un droit de reprise s'exerçant jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant la délivrance de l'autorisation ou en cas d'absence d'autorisation de la 6^e année suivant l'achèvement de la construction. Justement, dans ce cas de construction sans autorisation ou en violation de celle-ci, le procès-verbal rend exigible la taxe dont le fait générateur est alors l'achèvement des travaux.

Une sanction fiscale de 80% est encourue. Cette pénalité peut faire l'objet d'une remise totale ou partielle en cas de régularisation ou de circonstance particulière.

2 - Versement pour sous-densité

A. Établissement du seuil minimal de densité

Il peut être instauré, sur délibération, par les communes et les EPCI compétents en matière de PLU. **Il s'agit donc d'un dispositif facultatif.**

Si l'unité foncière est répartie sur le territoire de plusieurs communes ou EPCI ayant instauré un seuil minimal de densité, le VSD est calculé en répartissant la surface de construction au prorata de l'unité foncière comprise sur le territoire de chacun. Si l'unité foncière couvre, sur une même collectivité, des secteurs à seuils minimaux de densité différents (C ; urb. art. L 331-36), le seuil le moins élevé est alors applicable.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, il est défini par secteurs du territoire, dont le tracé figure sur un document graphique annexé au PLU/POS.

Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur au trois-quarts de la densité maximale autorisée par le PLU.



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme

Le seuil minimal de densité est valable pour une durée de trois ans, à compter de son institution. Le VDPLD est alors supprimé.

Les modalités de contestation par l'administration (agents compétents figurant à l'article R 331-9) sont énoncées par l'article R 331-22 : information du pétitionnaire pour qu'il puisse faire valoir ses observations, saisine pour avis de la direction départementale des finances publiques (délai de trois mois réputé ensuite favorable), détermination de la valeur du terrain.

B. Détermination du versement pour sous densité (VSD)

Est redevable du VSD tout bénéficiaire d'une autorisation de construire qui édifie une construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal. Cependant, aucun versement n'est exigé si le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des raisons physiques ou servitudes administratives qui frappent le terrain.

Les projets d'extension ou de construction de locaux annexes à des bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend déjà un bâtiment, la densité est calculée en ajoutant la surface de plancher de la construction existante à celle de la construction nouvelle.

Le VSD ne peut jamais dépasser 25% du prix du terrain. La valeur du terrain est déclarée par le contribuable.

Le VSD se calcule de la façon suivante :

$$\text{VSD} = \frac{1}{2} \text{ valeur du terrain} \times \frac{\text{surface de construction manquante}^5}{\text{surface de construction conforme au seuil minimal de densité}}$$

Les articles R 331-19 et R 331-20 donnent les formules mathématiques détaillées de ce calcul.

C. Rescrit

La réforme introduit une procédure de rescrit fiscal, point très positif pour le contribuable. Le contribuable de bonne foi peut, avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire et par une présentation écrite et complète de sa situation, demander à l'administration territoriale de l'urbanisme des éclaircissements sur l'application à son cas du versement pour sous-densité. Faute de réponse motivée dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la demande complète de rescrit ou à compter de la réception des pièces manquantes, les propositions de solution du contribuable sont opposables à l'administration.

La demande doit identifier son auteur (nom, raison sociale, adresse) et les références cadastrales du terrain et indique les dispositions législatives dont il entend bénéficier. La présentation de la situation de fait doit être précise et complète assorties de toutes les informations et pièces nécessaires à l'argumentaire. Si le dossier est insuffisant pour apprécier la situation en cause, l'administration invite, par lettre RAR son auteur à le compléter.

De plus, en l'absence de coefficient d'occupation des sols, le contribuable procède à une déclaration motivée du potentiel constructible maximum de son terrain ; en cas de silence de l'administration de l'administration pendant 3 mois, le seuil minimal de densité applicable ne pourra être supérieur aux $\frac{3}{4}$ de la densité maximum déclarée.

⁵ Elle est calculée à partir de la soustraction suivante : surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité – la surface construite.



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Dominique Moreno
Secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges
de la CCI de Paris et commentateur du Code de l'urbanisme

En tout état de cause lorsque l'administration territoriale prend position expressément sur les demandes du redevable, ce dernier peut saisir l'administration centrale de l'urbanisme dans un délai de 2 mois ; celle-ci dispose alors d'un délai de réponse de 3 mois et son silence lui rend opposables les solutions du contribuable.

L'administration répond au moins un mois après avoir transmis la demande du contribuable au maire de la commune qui dispose de ce délai pour formuler des observations.

La décision de l'administration fait partie du dossier de demande du permis de construire, d'aménager ou de déclaration.

Au 1^{er} janvier 2015, la fiscalité de l'urbanisme se composera de :

- || la TA ;
- || le VSD ;
- || le projet urbain partenarial ;
- || le financement spécifique aux ZAC ;
- || la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels ;
- || la redevance pour archéologie préventive ;
- || la redevance pour création de bureaux et autres locaux d'activité en Ile-de-France ;
- || la taxe annuelle pour les bureaux et autres locaux d'activités en Ile-de-France.

Subsistera également une participation particulière visée à l'article L 332-11 relative aux équipements propres à une construction, à distinguer des équipements bénéficiant à plusieurs. En effet, ce n'est pas à l'ensemble de la collectivité à en supporter la charge financière. Cette notion est bien sûr appréciée par le juge : a ainsi été qualifiée une voie reliant deux lotissements.



CONCLUSION

LA CCI DE LYON UN POLE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE

Le pôle commerce de la CCI de Lyon fort de ses 20 collaborateurs œuvre au développement du commerce sur les territoires de la région lyonnaise :

1] Appui à la réflexion stratégique sur l'environnement commercial du territoire

- > Réalisation d'études sur le tissu commercial d'une commune/ communauté de communes, notamment à partir des résultats des enquêtes sur les comportements d'achats, avec les objectifs suivants :
 - connaître de manière objective les points forts et les points faibles de l'appareil commercial;
 - évaluer l'attractivité commerciale d'un territoire;
 - préparer une politique de dynamisation du commerce : trouver des leviers d'amélioration efficaces en matière de renforcement de l'attractivité, de revitalisation, d'animation commerciale et d'aménagement urbain, adaptés aux spécificités du contexte territorial.
- > Analyse des dispositions réglementaires existantes pour développer le commerce :
 - documents d'urbanisme (PLU, SCOT) et d'aménagement commercial (SDUC, SDC);
 - droit de préemption sur les fonds de commerces et les baux commerciaux.

2] Accompagnement dans un certain nombre d'actions visant au développement du commerce

- > Les équipes de la CCI de Lyon ont mis en place un ensemble d'outils permettant :
 - de professionnaliser les acteurs économiques (création ou dynamisation d'une union commerciale, promotion de la démarche Performance commerce qualité TPE, du produit Performance Commerce, formation, conseil individuel, aide à l'aménagement du point de vente, offre i-commerce internet et informatique...;
 - de dynamiser le tissu commercial (aide au montage de dossiers FISAC, développement et dynamisation du commerce non sédentaire (ADPM), aide à la mise en place d'une structure partenariale de gestion unifiée de centre-ville (manager de centre-ville);
 - de pérenniser les entreprises de votre territoire en contribuant à la réussite de leur transmission (offre transmission collectivités locales).

3] Accompagnement dans la promotion des concepts de commerces innovants, la CCI de Lyon à travers des démarches telles que Lyon Shop and Design, Lyon Shop Web Design, Lyon Commerce Leaders, Commerçants lyonnais au MAPIC...

RHÔNE
LE DÉPARTEMENT

GRANDLYON
communauté urbaine

TERRITOIRE PARTENAIRE
sepal

Chambre de Métiers
et de l'Artisanat
Rhône

Directe
Rhône Alpes
Direction Régionale de l'Entreprise, de la Consommation,
de la Concurrence, du Travail et de l'Énergie

adpin
association pour le développement
et la promotion des marchés

i
cité
Innover pour votre ville

European Territorial Cooperation
Alpine
SPACE
EU-co-funded



CHAMBRE
DE COMMERCE D'INDUSTRIE
LYON

CCI de Lyon

Direction Entrepreneuriat, Commerce et Proximité
Bernard Gagnaire, responsable du pôle Commerce
Place de la Bourse - 69289 Lyon Cedex 02
Tél. 04 72 40 57 88 - gagnaire@lyon.cci.fr - www.lyon.cci.fr



Allo la CCI
0 821 231 251*

*[0,12 €TTC/mn]