



**Entreprises et
Territoires d'Avenir**

VEILLE ... INFO ... VEILLE ... INFO... VEILLE ... INFO... VEILLE ... INFO ... VEILLE ... INFO ... VEILLE

Date : 16 mai 2014 : **[Aménagement commercial : ce que la loi Pinel va changer](#)**

Source de l'information : *Extraits de l'article d'Emilie Zapalski, publié dans Localtis le mardi 10 juin 2014*

[Aménagement commercial : ce que la loi Pinel va changer](#)

Le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été définitivement adopté le 5 juin 2014. Au menu : une réforme de l'aménagement commercial avec un élargissement des critères d'autorisation des commissions départementales. Elles pourront notamment apprécier l'intégration du projet dans le paysage, son accessibilité par les transports collectifs ou plus largement sa qualité environnementale. Le texte réforme par ailleurs le régime des baux commerciaux et le Fisac. Des contrats de revitalisation seront expérimentés. Enfin, dans un autre domaine, le texte met fin au régime actuel de l'auto-entrepreneur.

Cinq mois après sa présentation, le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a été définitivement adopté le 5 juin 2014, après un dernier vote du Sénat.

Le texte rassemble notamment les dispositions de nature législative qui ont été annoncées dans le cadre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, du pacte pour l'artisanat présenté en janvier 2013 et du plan d'action pour le commerce et les commerçants de juin 2013. Objectifs : maintenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur les territoires et améliorer la situation locative des entreprises du commerce, notamment en centre-ville. 770.000 entreprises du commerce sont concernées, qui représentent près de 11% du PIB et emploient 3 millions de salariés et 360.000 indépendants. Le projet de loi définit les conditions que doit remplir une personne, physique ou morale, pour bénéficier de l'appellation d'artisan : être immatriculée au répertoire des métiers ou au registre des entreprises, justifier d'un diplôme, d'un titre ou d'une qualification professionnelle dans le métier concerné, exercer elle-même ledit métier.

La Loi stipule de nouveaux critères d'autorisation

Des contrats de revitalisation artisanale et commerciale seront en expérimentation

Le texte autorise aussi les commerces sensibles à installer sur la voie publique des systèmes de vidéo-protection "aux fins d'assurer la protection des abords immédiats de leurs bâtiments et installations, dans les lieux particulièrement exposés à des risques d'agression ou de vol". Le maire en sera informé. Le dispositif nécessitera l'autorisation des autorités publiques compétentes. Les conditions de mise en œuvre et le type de bâtiments et d'installations concernés doivent être définis par décret en Conseil d'Etat.

Le projet de loi Pinel propose aussi d'expérimenter, sur cinq ans, la mise en œuvre par l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que par leurs établissements publics, de contrats de revitalisation artisanale et commerciale. L'objectif de ces contrats est de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, ou encore par une dégradation de l'offre commerciale. Ils devront aussi contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité. "Les quartiers prioritaires de la politique de la ville figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental", précise le projet de loi. Un rapport intermédiaire sera remis avant la fin de l'année 2017 et un rapport d'évaluation avant la fin de l'année 2019. Ils seront délivrés au préalable aux collectivités territoriales qui ont participé à l'expérimentation.

Par ailleurs, le droit de préemption des communes, jugé complexe et rarement utilisé, a été assoupli. D'après le texte, une commune va pouvoir déléguer son droit de préemption à un établissement public, une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement, ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

La réforme du régime des baux commerciaux

Le projet de loi tente de réformer le régime des baux commerciaux. La durée du bail dérogatoire est portée de deux à trois ans, facilitant l'installation des nouveaux commerces. L'indice du coût de construction (ICC) va être remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC), plus stable et mieux corrélé à la réalité économique des entreprises. Les augmentations annuelles de loyers seront quant à elles limitées à 10% du dernier loyer acquitté. Le texte instaure aussi un droit de préférence pour le locataire en place en cas de vente du local.

La réforme du régime de l'auto-entrepreneur

Le régime de l'auto-entrepreneur a été modifié par le projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, adopté définitivement le 5 juin 2014. Le régime est fondu dans le nouveau régime de la "micro-entreprise" qui englobera le micro-social, réservé jusque-là aux auto-entrepreneurs, et le micro-fiscal.

Le texte impose ainsi certaines contraintes aux auto-entrepreneurs qui souhaitent se lancer dans une activité artisanale. Ils devront réaliser un stage de formation obligatoire avant leur installation, comme les autres artisans (coût de 75 à 250 euros) et mentionner sur leurs devis et factures leur assurance professionnelle. A l'inscription en auto-entreprise, l'artisan devra aussi délivrer ses qualifications. Enfin, commerçants et artisans devront s'immatriculer sur un registre.

En revanche, les seuils à ne pas dépasser pour pouvoir bénéficier du régime n'ont pas été diminués, contrairement à ce qui avait été prévu initialement. Ils restent à 32.900 euros de chiffre d'affaires pour les services, artisans et professions libérales, et à 82.200 euros pour les activités d'achat-vente, et le chiffre d'affaires des commerçants.

L'entrée en vigueur de ces mesures devrait intervenir début 2015.

Cette Veille Info sera archivée et consultable dans la rubrique téléchargements de notre site internet :

« www.entreprises-territoires-avenir.org »

Veille info Entreprises et Territoires d'Avenir 04 66 38 28 36 et 06 75 12 11 17