



**Garantir l'équilibre
des relations entre
bailleur et commerçant**

Mesure 1 : un indice de référence plus lisible et plus stable pour réévaluer les loyers

Situation actuelle

Les évolutions des loyers commerciaux sont calculées en fonction d'un indice de référence qui est le plus souvent l'indice du coût de la construction (ICC). Or, cet indice est particulièrement volatil et ne reflète pas la réalité de l'immobilier commercial, puisqu'il est déterminé par la variation des prix de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation.

Pour remédier à cette situation, l'indice des loyers commerciaux (ILC) a été conçu en combinant différents facteurs, dont l'indice des prix à la consommation (IPC) et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail, pour bien traduire le contexte économique. Depuis 2008, bailleurs et commerçants peuvent y avoir recours, mais, en pratique, les bailleurs individuels lui préfèrent toujours l'ICC.

Difficultés

→ Les évolutions de court terme de l'ICC peuvent être très fortes (+ 2,48 % par an entre 2007 et 2012).

→ Ses évolutions sont déconnectées de la conjoncture économique que rencontrent les commerçants car l'indice reflète la santé de la construction immobilière.

Ainsi, entre 2000 et 2006, l'ICC a augmenté de 32 % alors que le chiffre d'affaires moyen dans le commerce n'augmentait que de 18 %. Cette inflation peut difficilement être anticipée par les commerçants et elle décourage également d'éventuels repreneurs. Cette difficulté est accentuée dans le cas de baux prévoyant une révision annuelle du loyer. Ses évolutions peuvent alors s'avérer erratiques.

Solutions

→ La référence à l'ICC est supprimée : c'est l'ILC qui déterminera les évolutions du loyer.

→ Des possibilités d'indexations particulières sont maintenues :

- indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), pour la location d'espaces de bureaux, les professions libérales et les activités des entrepôts logistiques ;

- clauses spécifiques liées par exemple au prix d'un ingrédient essentiel pour une activité artisanale, clauses d'indexation à l'évolution du chiffre d'affaires, etc.

ILC et ILAT sont deux indices composites, qui prennent mieux en compte le niveau des prix et l'activité commerciale et qui reflètent mieux l'activité économique commerciale et tertiaire que l'ICC.

Le projet de loi consacre l'utilisation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) comme indices de référence pour le calcul de l'évolution des loyers, afin que les baux commerciaux soient des contrats plus stables et plus équitables.

Ce que cela va changer

Le remplacement de l'ICC par l'ILC et l'ILAT entraînera un lissage des évolutions annuelles ou triennales du montant des loyers en évitant que ceux-ci augmentent trop rapidement, sans lien avec la croissance économique.

Cas concret

M. Bonnet est locataire, depuis le 1^{er} janvier 2008, d'une boutique de chapeaux à Bordeaux. Son bail comprend une clause d'échelle mobile et son loyer est donc révisé annuellement.

Avant la loi : Son loyer est indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC).

→ Au 1^{er} janvier 2008, le loyer payé par M. Bonnet était de 2 246 euros (ICC 1^{er} trimestre 2008 : 1 497)

→ Au 1^{er} janvier 2013, le loyer de M. Bonnet révisé, suivant l'évolution de l'ICC (ICC 1^{er} trimestre 2013 : 1646), s'élevait alors à 2 469 euros.

Le loyer de M. Bonnet a augmenté de près de 10 % en 5 ans, alors que l'indice des prix à la consommation (IPC), à partir duquel est calculée l'inflation, n'a pris que 9 %.

Après la loi : Son loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

→ Au 1^{er} janvier 2008, le loyer payé par M. Bonnet était de 2 246 euros (ILC 1^{er} trimestre 2008 : 100)

→ Au 1^{er} janvier 2013, le loyer révisé de M. Bonnet, suivant l'évolution de l'ILC, était de 2437 euros (ILC 1^{er} trimestre 2013 : 108,53)

Le loyer de M. Bonnet, indexé sur l'ILC, a augmenté de 8,5 %, en 5 ans.

Il suit davantage l'indice des prix à la consommation, qui a pris 9 % en 5 ans.

Mesure 2 : un réajustement annuel de loyer limité à 10 % du dernier loyer acquitté

Situation actuelle

Les baux commerciaux offrent un statut relativement protecteur aux commerçants. L'une de leurs particularités est de tempérer l'évolution des loyers : les loyers commerciaux sont plafonnés et ne peuvent évoluer que sous certaines conditions définies par la loi et en fonction des clauses inscrites dans les baux. Ces baux sont dits « baux 3-6-9 » en raison des échéances de révision des loyers (3, 6 et 9 ans).

Dans certains cas de dérogation, notamment lorsque la situation du commerce évolue significativement en cours de bail (embellissement du quartier, nouvelle desserte de transport en commun, par exemple), le bailleur peut décider de « déplafonner » le loyer, c'est-à-dire de fixer un montant plus élevé, indépendant des clauses d'indexation qui figurent dans le bail.

Difficultés

- Ces déplafonnements donnent parfois lieu à des augmentations spectaculaires qui peuvent sévèrement menacer l'équilibre financier des commerçants.
- Une hausse trop forte et brutale des loyers peut compromettre la viabilité des entreprises.

Solutions

- Les réajustements annuels sont limités à 10 % du dernier loyer acquitté en cas de déplafonnement d'un bail « 3-6-9 » classique. Seuls les baux commerciaux « classiques », c'est-à-dire ne prévoyant pas de clauses d'indexation ou de durée spécifiques, sont concernés.
- Ce lissage s'applique tous les ans jusqu'à ce que l'intégralité de l'augmentation soit intégrée dans le loyer.

Le but est de donner aux commerçants, notamment aux commerçants indépendants et à ceux opérant en centre-ville, la possibilité d'anticiper les évolutions de leur loyer. En effet des hausses fortes, non prévues, les amènent trop fréquemment à cesser leur activité.

Ce que cela va changer

Les réajustements appliqués aux commerçants dans les cas d'exception au plafonnement des baux ne pourront plus dépasser 10 % par an.

Cas concret

Mme Sophie Restin tient une mercerie depuis plusieurs années. Elle loue un local, pour un loyer mensuel de 300 euros au premier janvier 2013.

Le quartier devient de plus en plus animé, de nouveaux commerçants s'y installent, de jeunes familles y emménagent et un nouveau bus le dessert.

Le bailleur de Mme Restin estime que son loyer est devenu très inférieur à ce qu'il devrait être, compte-tenu des changements très positifs du quartier. Il demande donc le « déplafonnement » du loyer en le calculant en fonction de ce qui se pratique dans le voisinage.

Avant la loi :

Le loyer de Mme Restin passe de 300€/mois au 1^{er} janvier 2013 à 375€/mois au 1^{er} janvier 2014, soit une augmentation de 25 % en un an.

Après la loi :

Le loyer de Mme Restin va augmenter progressivement de 10% par an au maximum, soit :

- au 1^{er} janvier 2014, un loyer de 300€ + 10% = 330€/mois
- au 1^{er} janvier 2015, un loyer de 330€ + 10% = 363€/mois
- au 1^{er} janvier 2016, un loyer de 363€ + le solde = 375€/mois

Mesure 3 : des charges clairement réparties entre bailleur et commerçant

Situation actuelle

Depuis quelques années, les charges locatives ont augmenté sensiblement et souvent d'une manière incompréhensible pour le commerçant. Cela constitue une source de conflits de plus en plus nombreux entre bailleurs et locataires, puisque :

- le commerçant n'est pas en mesure d'anticiper ces hausses,
- il peine à comprendre l'augmentation et donc la conteste.

Difficultés

→ Le commerçant n'est pas en mesure de prévoir les sommes qu'il devra verser à son bailleur, ce qui peut le placer dans une situation économique difficile. De plus, l'opacité du calcul des charges le conduit à contester leur montant et accroît le risque de conflit pendant et à l'issue du bail.

→ Des abus existent : certains commerçants se voient présenter des factures extrêmement lourdes, supérieures aux loyers, alors que le propriétaire n'assume presque plus de charges.

Solutions

→ Un inventaire des charges locatives revenant à chacune des parties est annexé au bail.

Cet inventaire devra faire l'objet d'un récapitulatif annuel qui permettra au locataire de connaître le détail des sommes acquittées.

→ Un cadre général précisera les charges qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputées aux commerçants.

L'établissement des documents de référence donne au commerçant de la visibilité sur les charges qu'il devra payer. Ces documents sont aussi des outils sur lesquels le bailleur et le commerçant pourront s'appuyer en cas de désaccord pour faciliter la résolution des conflits.

Ce que cela va changer

Les relations entre bailleur et commerçant seront simplifiées et les situations conflictuelles pourront ainsi être évitées.

Cas concret

**Monsieur et Madame Petitchamp sont épiciers à Paris 13^{ème}.
Leur contrat de bail indique qu'ils supporteront au final la taxe foncière sur les propriétés bâties.**

Avant la loi :

Cette clause était fréquente et légale. Elle était souvent contestée par les preneurs.

Après la loi :

Cette clause ne pourra être imposée à Monsieur et Madame Petitchamp. En effet, la taxe foncière est due par le propriétaire, il s'agit d'une charge qui « par nature » ne devrait pas être imputée au locataire. S'ils choisissent de s'acquitter de cette charge en connaissance de cause, elle figurera dans l'inventaire établi à la conclusion du bail

Mesure 4 : un état des lieux obligatoire à l'entrée

Situation actuelle

Lors de l'entrée dans un local commercial, le bailleur et le commerçant ne sont pas tenus d'établir de bail, ni d'état des lieux.

En pratique, dans la majorité des cas, un bail écrit est signé. En revanche, un état des lieux n'est que très rarement établi.

Difficultés

→ Cette situation augmente le risque de conflit pendant et à l'issue du bail.

Solutions

→ L'état des lieux au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution devient obligatoire. Cet état des lieux est établi contradictoirement par les deux parties.

L'obligation d'établir des documents de référence vise à donner au bailleur et au commerçant des outils sur lesquels ils pourront s'appuyer en cas de conflit, et ainsi faciliter leur résolution.

Ce que cela va changer

Les relations entre bailleur et commerçant seront simplifiées et les situations conflictuelles seront évitées.

Cas concret

Lors de la prise de possession des lieux, un trou se trouve dans un mur du local commercial dans lequel M. Boyer souhaite exercer une activité de pressing. Ce fait n'est pas consigné en raison de l'absence d'état des lieux.

Au terme du contrat, M. Boyer souhaite quitter le local qu'il occupe. Le bailleur exige alors qu'il remette en état le mur, ce que M. Boyer conteste.

Avant la loi :

En l'absence d'état des lieux, M. Boyer est présumé avoir reçu le local en bon état de réparation locative (article 1731 du code civil). Il devra donc supporter les frais de remise en état du local lors de son départ.

Après la loi :

Avec l'obligation d'établir un état des lieux, M. Boyer aura pu faire constater le trou lors de son entrée dans les lieux loués. Il pourra alors prouver que le trou existait à ce moment-là. C'est donc le bailleur qui devra supporter les frais de remise en état du local.

Mesure 5 : une information prioritaire du commerçant quand son local est à vendre

Situation actuelle

Lorsque le propriétaire d'un local commercial veut vendre son bien, il n'est pas tenu, **comme pour les baux d'habitation dans certains cas.**, d'en informer son locataire.

A la conclusion de la vente, le commerçant qui utilise le local ne bénéficie d'aucune priorité pour l'acquérir, alors même qu'il le gère et l'entretient depuis plusieurs années, contribuant ainsi à sa valeur.

Difficultés

→ Cette situation nuit à la transparence de la relation entre bailleur et commerçant, au détriment de ce dernier : le bailleur n'est tenu ni de l'informer, ni de lui donner la préférence au cas où il accepterait l'offre faite par un acheteur.

Solutions

→ Le commerçant est informé en priorité des conditions de la vente.

→ Un droit de préférence est donné au commerçant, si celui-ci fait une offre équivalente à celles des autres acheteurs potentiels.

→ Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses, il doit également en informer obligatoirement le commerçant.

La reconnaissance d'un droit de préférence au commerçant qui occupe un local lors de sa vente favorisera la pérennité des commerces.

Ce que cela va changer

L'accès à la propriété, qui est un gage de stabilité pour une entreprise, sera facilité. Cela contribuera au maintien, voire au développement, du tissu économique local et au maintien des commerces et des artisans, notamment dans les zones de centre-ville.

Cas concret

**Monsieur Gilles est fleuriste à Beaune.
Son propriétaire, Monsieur Grondin, vend le local commercial dans lequel Monsieur Gilles exerce son activité depuis 11 ans.**

Avant la loi :

Monsieur Grondin peut vendre son local à qui il le souhaite, sans que M. Gilles n'en soit informé. Il n'est pas tenu de le vendre à M. Gilles, même si ce dernier souhaite le lui acheter au prix demandé.

Après la loi :

Monsieur Gilles va pouvoir acquérir le local. Il n'aura plus à verser de loyer et ne risquera pas un non-renouvellement de son bail. Il pourra donc poursuivre son activité aussi longtemps qu'il le souhaitera.

Mesure 6 : une médiation étendue entre bailleur et commerçant

Situation actuelle

Les commissions départementales de conciliation des baux commerciaux sont chargées d'apporter des solutions aux litiges entre bailleurs et commerçants pour éviter des procès. Elles sont compétentes en matière de contestation des révisions des loyers.

Ces commissions, composées en nombre égal de représentants des organisations de bailleurs et de représentants des organisations de locataires, sont présentes dans chaque préfecture de département.

Difficultés

→ La limitation de la compétence de ces commissions aux seuls loyers conduit à un nombre important de procès, alors que le recours à la médiation pourrait suffire à résoudre ces conflits : révision des baux, montant des charges, prise en charge des travaux.

Solutions

→ Le champ de compétence des commissions départementales de conciliation est étendu. En cas de litige, on encourage la médiation faite par ces commissions dans de nouveaux domaines : « les baux commerciaux aux loyers révisés » et « les charges et travaux ».

Le but est de favoriser la résolution des conflits par la médiation, et d'éviter la saisine systématique du juge.

Ce que cela va changer

Les conflits liés à la révision des loyers des baux commerciaux et aux charges et travaux pourront être résolus par la commission départementale de conciliation, ce qui permettra aux deux parties de gagner en temps et en simplicité des procédures.

Cas concret

Exemple d'un dossier traité par une commission (les noms ont été changés) :

Madame Chapuis est commerçante à Nantes. Son bailleur décide une hausse de loyer de 66,25 %, ce qu'elle conteste. La conciliation devant la commission de conciliation s'est conclue par un accord qui prévoit une hausse de 21 %, avec un étalement du rappel de loyer des 15 derniers mois versé en dix mensualités.

Conflit que la commission de conciliation pourra désormais examiner :

Monsieur Maturin conteste devoir supporter les frais de remise en état de la vitrine de son magasin de vente de chaussures. Rien n'est indiqué dans le bail à ce sujet.

Avant la loi :

La commission de conciliation n'était pas compétente et seul le juge pouvait trancher le litige.

Après la loi :

Le litige pourra être soumis à la commission de conciliation, évitant ainsi à Monsieur Maturin et à son bailleur, un contentieux long et coûteux.

Mesure 7 : un bail dérogatoire allongé à trois ans pour tester son projet d'entreprise

Situation actuelle

Avec un « bail dérogatoire », l'entreprise peut quitter le local commercial qu'elle occupe avant la fin de son bail, ce qui n'est pas le cas dans un contrat de bail classique où l'entreprise doit rester au moins 3 ans. De même, le propriétaire n'est pas tenu de verser des indemnités d'éviction à son locataire s'il lui donne congé en court de bail.

Ce dispositif permet aux entreprises qui lancent leur activité de ne pas s'engager sur une période trop longue, alors qu'elles ne savent pas encore si leur activité sera viable ou si, au contraire, elles connaîtront un très fort essor de leur activité.

Ce type de bail offre également plus de souplesse car il suppose des investissements financiers moins lourds et permet de déroger à certaines conditions des baux commerciaux classiques, dits « 3-6-9 », à la condition que la durée ne dépasse pas deux ans.

Difficultés

→ 2 ans ne suffisent pas toujours à éprouver la stabilité d'une entreprise commerciale qui débute son activité.

Solutions

→ La durée maximale du bail dérogatoire est fixée à 3 ans.

→ La réintégration dans le statut de droit commun des baux (« 3-6-9 ») demeurera la règle au-delà de cette durée.

Le passage du statut de bail dérogatoire à celui de bail commercial sera soumis à l'approbation respective du locataire et du bailleur. Désormais, le bailleur signifiera son congé au locataire au moins trois mois avant l'expiration du bail dérogatoire. C'est à ce moment que la décision du passage au bail commercial sera concertée entre les deux parties.

L'objectif est de donner aux entreprises dès leur création, un bail adapté pour se projeter à moyen terme sans toutefois s'engager au-delà de leurs capacités.

Lorsque le test économique est réussi et que les deux parties, propriétaire et locataire, souhaitent poursuivre leur relation, elles concluent ensemble un bail commercial « classique ».

Ce que cela va changer

Les commerçants pourront tester plus longtemps la viabilité de leur activité sans s'engager dans un bail trop contraignant.

Le propriétaire comme le commerçant pourront choisir, si c'est leur souhait, de mettre fin au bail pendant cette période de lancement.

S'ils souhaitent poursuivre au-delà de trois ans, ils pourront, du fait de leur expérience de la période écoulée, mieux calibrer le bail commercial qui les liera.



Développer les très petites entreprises (TPE)

Mesure 8 : une promotion renforcée des savoir-faire des artisans

Situation actuelle

Le secteur de l'artisanat est un secteur économique très hétérogène regroupant plus de 510 activités différentes. Il est majoritairement composé de très petites entreprises (moins de 10 salariés) qui fondent leur activité sur l'exercice d'un métier spécifique (parmi les 250 référencés). Ces entreprises sont à ce titre toutes enregistrées au répertoire des métiers.

Les artisans sont les dépositaires de nombreux savoir-faire, souvent transmis par le biais de l'apprentissage. Ils sont des chefs d'entreprise indépendants qualifiés dans leur métier.

La qualité d'artisan peut être revendiquée par les entreprises qui sont à la fois inscrites au répertoire des métiers et qui justifient d'une qualification de leur dirigeant.

Cependant, aujourd'hui, certains entrepreneurs non qualifiés et n'exerçant pas directement le métier peuvent tout de même se prévaloir de la qualité d'artisan lorsque leur entreprise existe depuis 6 ans.

Difficultés

→ Il est aujourd'hui nécessaire de redonner du sens à la qualité d'artisan pour la rendre plus lisible pour les consommateurs et pour renforcer l'attractivité des métiers de l'artisanat. Suite aux évolutions successives du droit, le terme d'artisan pourrait en effet être utilisé sans conditions de qualification ou d'expérience, par toute entreprise inscrite au répertoire des métiers, aboutissant ainsi à une perte de repères et à des difficultés rencontrées par le consommateur.

Solutions

→ Les conditions pour se prévaloir de la qualité d'artisan sont modifiées afin de réserver cette qualité aux personnes qui peuvent justifier d'une qualification professionnelle, par un diplôme ou par une expérience effective de ce métier.

→ La notion d'artisan qualifié, qui sous-entend une absence de qualification des autres artisans, est supprimée.

L'objectif est de valoriser et de rendre plus lisible la qualité d'artisan. Cela permettra aux consommateurs de s'assurer du savoir-faire des entreprises auxquelles ils ont recours. La valorisation des savoir-faire des métiers de l'artisanat est également un facteur d'attractivité de ces secteurs formateurs et pourvoyeurs d'emploi, notamment auprès des jeunes.

Ce que cela va changer

Pour chacune des activités de l'artisanat, nul ne pourra revendiquer ou utiliser le terme « artisan » que s'il peut justifier d'une qualification, diplôme ou expérience professionnelle. Cette exigence sera également mieux contrôlée, non seulement pas les agents de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), mais également par les chambres de métiers et de l'artisanat (cf. mesure 9).

Cas concret

Gilles a décidé de s'installer à son compte comme cordonnier.

Avant la loi :

Comme il est inscrit au répertoire des métiers, il a indiqué sur sa porte d'entrée qu'il était « artisan-cordonnier », bien qu'il n'ait aucune qualification pour ce métier.

Après la loi :

Gilles pourra continuer à exercer son activité de cordonnier, cependant il ne pourra dire qu'il est « artisan-cordonnier » que s'il peut justifier, auprès de la chambre de métiers et de l'artisanat, d'un diplôme ou d'une expérience du métier de cordonnier de plusieurs années.

Le consommateur est ainsi assuré du savoir-faire de Gilles.

Mesure 9 : une meilleure protection du consommateur par le contrôle des qualifications professionnelles et des assurances

Situation actuelle

Plusieurs activités artisanales ne peuvent être exercées qu'avec une qualification professionnelle : les métiers du bâtiment ou les métiers de bouche, par exemple. Cette exigence est justifiée par le besoin de protéger le consommateur vis-à-vis de sa santé ou de sa sécurité.

Le contrôle de cette exigence est assuré par les chambres des métiers et de l'artisanat lors de l'immatriculation de l'entreprise au répertoire des métiers. Cependant, ce contrôle se limite aujourd'hui à une simple déclaration du chef d'entreprise.

Par ailleurs, les obligations qui s'appliquent aux entreprises, notamment en matière d'assurance, semblent aujourd'hui insuffisamment contrôlées alors même que le régime de l'auto-entrepreneur a pu amener une certaine confusion entre simplification des procédures et respect des obligations d'assurance et de qualification.

Difficultés

→ Le contrôle par les chambres des métiers et de l'artisanat des qualifications professionnelles s'effectue sur une base déclarative, le consommateur n'est donc pas certain qu'il a recours à un professionnel qualifié.

→ Certains types d'activités sont soumis à une obligation légale d'assurance : garantie de responsabilité décennale des entreprises du bâtiment, responsabilité civile professionnelle, mais en l'état actuel des choses l'effectivité de l'assurance n'est pas vérifiée.

Solutions

→ Le contrôle des qualifications professionnelles obligatoires lors de l'immatriculation de l'entreprise par les chambres de métiers et de l'artisanat, est rendu effectif.

Le chef d'entreprise devra désormais apporter la preuve qu'une personne, au sein de son entreprise, dispose de la qualification requise.

Le cas échéant, l'embauche de cette personne devra être justifiée auprès de la chambre des métiers dans un délai qui sera fixé par décret.

→ Les corps de contrôle compétents en matière de lutte contre le travail illégal (inspection du travail, organismes de protection sociale, etc.) pourront vérifier que les entreprises disposent bien des assurances obligatoires.

L'objectif est de s'assurer que les entreprises qui exercent les métiers de l'artisanat, quel que soit leur statut, respectent les obligations de qualification et d'assurance.

Ce que cela va changer

La détention de la qualification professionnelle lorsqu'elle est obligatoire pourra être directement contrôlée par les chambres de métiers. La preuve de la qualification d'au moins une personne de l'entreprise devra être apportée, y compris lorsque la qualification professionnelle requise pour une activité est détenue par un salarié.

Les corps de contrôle habilités à rechercher et constater les infractions de travail dissimulé (inspecteurs et contrôleurs du travail, officiers et agents de police judiciaire, agents des impôts et des douanes, agents des organismes de sécurité sociale,..) pourront se faire présenter les attestations d'assurances professionnelles, lorsque celles-ci sont légalement obligatoires.

Cas concret

Paul Meunier ouvre un garage.

Il ne bénéficie d'aucun diplôme ni expérience. La loi exige une qualification pour la réparation et l'entretien des véhicules et des machines ; pour en justifier, il doit donc recruter un salarié qualifié.

Avant la loi :

→ Lors des formalités de création de son entreprise auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat, Paul Meunier doit attester qu'il embauchera un salarié qualifié par une simple déclaration sur l'honneur. La chambre des métiers n'a alors pas la possibilité de vérifier la qualification de ce salarié et son embauche effective. Paul pourrait donc se soustraire à cette obligation par une fausse déclaration et seul un contrôle de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) permettrait de constater l'infraction.

Après la loi :

→ Paul devra fournir la preuve qu'au moins une personne dans l'entreprise est qualifiée. Comme Paul n'a pas encore embauché de salarié qualifié, il pourra envoyer les justificatifs de la qualification professionnelle de son employé après son embauche.

Mesure 10 : un passage facilité du régime de l'auto-entrepreneur aux régimes classiques

Situation actuelle

Lors de la création de son entreprise, l'entrepreneur choisit le statut juridique qu'il souhaite lui donner.

Le régime de l'auto-entreprise, apparu avec la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, s'adresse aux entreprises ne dépassant pas 81 500 euros de chiffre d'affaires (pour les entreprises de vente) ou 32 600 euros (pour les entreprises de prestation de service).

L'auto-entrepreneur dispose d'un régime fiscal avantageux. Il s'acquitte :

- des cotisations sociales, qui sont fixées proportionnellement au chiffre d'affaires encaissé pendant la période considérée (1 mois ou 1 trimestre, selon le choix de l'auto-entrepreneur),
- de la contribution à la formation professionnelle, proportionnellement au chiffre d'affaires annuel,
- d'un prélèvement libératoire en cas de revenus inférieurs à 26 420 euros par part fiscale (en 2013) ou d'un impôt sur le revenu si le chiffre d'affaires dépasse les 26 420 euros par part fiscale.

Il bénéficie également de démarches simplifiées :

- il peut effectuer sa déclaration d'activité en ligne,
- il s'acquitte des ses prélèvements en ligne et en une seule fois,
- il ne facture pas la TVA à ses clients ; en retour, l'Etat ne lui rembourse pas la part de ses dépenses constituée par la TVA.

Difficultés

→ Le régime de l'auto-entreprise n'a qu'en partie atteint l'objectif pour lequel il avait été créé initialement :

- il devait, et devrait, être un tremplin vers une forme pérenne d'entreprise, mais seules 5 % d'entre elles ont basculé vers un régime classique ;
- il a en revanche permis à des milliers de Français d'exercer une activité dans un cadre légal pour se constituer un revenu d'appoint.

→ Certaines entreprises poussent leurs salariés à devenir auto-entrepreneurs et les « emploient » à ce titre. Les salariés qui en sont victimes se retrouvent dans une situation particulièrement précaire, ils n'ont plus d'assurance chômage, plus de droits à congés et ils peuvent être congédiés à tout moment par leur « employeur ».

→ La coexistence avec d'autres formes d'entreprises dans des secteurs réglementés, notamment dans l'artisanat, peut parfois fausser la concurrence.

Solutions

→ L'auto-entreprise évolue vers le régime de droit commun lorsque l'activité le permet.

Les auto-entreprises dont le niveau d'activité se rapproche des entreprises classiques sont amenées à évoluer vers ce nouveau statut. Pour cela, lorsque le chiffre d'affaires dépasse le seuil intermédiaire pendant deux années consécutives, l'entreprise rejoint le régime social de droit commun des travailleurs indépendants classiques.

Ces montants correspondent à un revenu équivalent à un SMIC, ce qui permet de dissuader le salariat déguisé et le contournement du droit du travail.

→ Une année de transition est mise en place

Pendant la première année qui suit le passage au régime de droit commun, l'auto-entrepreneur verse des cotisations sociales identiques à l'année précédente. Sa trésorerie est ainsi maintenue pendant au moins 18 mois.

→ L'exonération partielle de cotisations sociales des chômeurs créateurs d'entreprise est maintenue.

Les chômeurs créateurs d'entreprise ne passeront au régime de droit commun que lorsqu'ils auront cessé d'avoir droit à l'exonération de cotisations sociales, si leur auto-entreprise dépasse les plafonds.

Le projet de loi aménage un régime de transition depuis le régime de l'auto-entrepreneur vers les formes de droit commun de l'entrepreneuriat, afin d'éviter les effets de seuils trop brutaux.

Ce que cela va changer

La forme actuelle de l'auto-entreprise constituera, pour les entreprises à potentiel, une première étape attractive et simplifiée, vers la création d'une entreprise pérenne.

Dans le cas d'une activité d'appoint, ne dépassant pas les seuils intermédiaires, les entreprises sont maintenues dans le régime de l'auto-entrepreneur.

Cas concret

M. Gilbert est un jeune artisan qui a créé en 2012 une entreprise sous le régime de l'auto-entrepreneur. Dans le cadre de ce régime, il déclare trimestriellement son chiffre d'affaires effectivement encaissé et paye 24,6 % de cotisations sociales sur celui-ci.

Après deux premières années très modestes en volume d'affaires, son activité se développe ; il réalise 20 000 euros de chiffre d'affaires en 2014 puis 25 000 euros en 2015. La réforme prévoit que le franchissement deux années consécutives d'un seuil intermédiaire de chiffre d'affaires, déclenche un processus d'accompagnement permettant à l'entrepreneur de basculer vers un régime de droit commun adapté à son activité. Cet accompagnement lui permet de se développer, grâce à des conseils en gestion.

Il aura donc versé au titre de ses cotisations :

- 1 230 €/trimestre en 2014,

- 1 537 €/trimestre en 2015.

M. Gilbert se verra appliquer, à compter du 1^{er} janvier 2016, le régime de droit commun de l'entrepreneur individuel (ou éventuellement pour un autre régime ou une autre forme juridique).

Dans ce cadre, il recevra en 2016 du RSI (régime social des indépendants) des appels de cotisations trimestriels, mais ceux-ci seront calculés sur la base du revenu d'activité fonction du chiffre d'affaires 2015.

Les cotisations versées en 2016 seront ainsi équivalentes à celles payées sous le régime de l'auto-entrepreneur en 2015, soit environ 1500 €/trimestre. Le montant de ses cotisations ne sera ajusté, au regard de son activité économique réelle en 2016, qu'en 2017. M. Gilbert aura ainsi le temps de s'adapter à ce nouveau régime sans avoir d'augmentation brutale de ses cotisations comme c'est le cas aujourd'hui.

Mesure 11 : Un rapprochement des régimes de l'entreprise individuelle

Situation actuelle

Les auto-entrepreneurs, et plus largement tous les créateurs d'entreprise dans le domaine de l'artisanat, lorsqu'ils exercent une activité pour laquelle la qualification est obligatoire, doivent attester qu'ils la possèdent.

Les auto-entrepreneurs participent, comme toutes les entreprises, au financement de la formation professionnelle. Dans leur cas, la contribution à la formation professionnelle (CFP) est proportionnelle au chiffre d'affaires déclaré.

Difficultés

→ L'information des créateurs d'entreprise et le contrôle du respect des obligations professionnelles sont effectués, pour les entreprises artisanales, lors de l'immatriculation au répertoire des métiers. Or, une partie des auto-entrepreneurs sont dispensés d'immatriculation au répertoire des métiers alors qu'ils exercent dans le secteur de l'artisanat. Dans ce cas, les entrepreneurs ne peuvent être informés ni accompagnés et le respect des obligations professionnelles n'est pas contrôlé.

→ La contribution à la formation professionnelle (CFP), dont doit s'acquitter l'auto-entrepreneur, lui ouvre un droit d'accès à la formation professionnelle. Une personne peut donc se déclarer auto-entrepreneur uniquement pour obtenir une formation professionnelle gratuite, sans contribuer au financement de cette formation.

Solutions

→ L'immatriculation des auto-entrepreneurs au répertoire des métiers est systématique et gratuite.

L'obligation d'immatriculation permettra que l'auto-entrepreneur soit mieux identifié par ses clients et prestataires, soit informé et accompagné par la chambre des métiers et que des garanties soient apportées quant au respect des obligations professionnelles.

→ L'accès à la formation professionnelle des auto-entrepreneurs est conditionné au versement d'une contribution.

Un auto-entrepreneur pourra accéder à la formation professionnelle pendant 12 mois, après avoir déclaré un chiffre d'affaires positif.

L'objectif est de mieux informer et accompagner les auto-entrepreneurs (qu'ils exercent à titre complémentaire ou principal) et de garantir le respect des qualifications professionnelles, par l'immatriculation gratuite au répertoire des métiers et de l'artisanat.

Le projet de loi rétablit également le lien entre la contribution au financement de la formation professionnelle et sa contrepartie, l'ouverture d'un droit à la formation.

Ce que cela va changer

Les auto-entrepreneurs qui exercent dans le secteur de l'artisanat seront immatriculés au répertoire des métiers.

Les auto-entrepreneurs n'auront accès à la formation professionnelle au titre de leur auto-entreprise, qu'après avoir effectivement contribué au fonds de formation.

Mesure 12 : une meilleure protection du patrimoine de l'entrepreneur par la simplification du régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL)

Situation actuelle

Créé par la loi du 15 juin 2010, le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) obéit aux mêmes règles que celles applicables à l'entrepreneur individuel, mais permet au chef d'entreprise de protéger son patrimoine personnel.

Dans ce cas, l'entrepreneur indique quelle partie de son patrimoine est affectée spécialement à son activité professionnelle. Cela signifie que, lorsqu'il crée son entreprise, il joint une déclaration d'affectation décrivant l'ensemble du patrimoine qu'il souhaite affecter exclusivement à son entreprise et qui est nécessaire à son fonctionnement.

Ce faisant, l'entrepreneur protège son patrimoine personnel de ses créanciers professionnels. En cas de faillite, par exemple, les créanciers ne pourront pas saisir le patrimoine personnel de l'entrepreneur.

Cependant, depuis la création de ce statut, seules 17 000 entreprises ont opté pour ce régime protecteur.

Difficultés

→ Lorsque l'entrepreneur EIRL déménage, il doit quand même effectuer ses démarches - notamment le dépôt de ses comptes annuels - au lieu où il a déposé sa déclaration initiale d'affectation de patrimoine.

→ L'entrepreneur EIRL doit publier l'ensemble de ses comptes annuels alors que les entreprises individuelles n'y sont pas tenues.

→ Quand un entrepreneur individuel veut devenir EIRL, il doit clôturer sa comptabilité. Si cette transformation en EIRL n'a pas lieu le 31 décembre, l'entrepreneur doit refaire toute la procédure comptable de clôture des comptes, y compris pour des périodes très courtes.

Solutions

→ Le changement de domiciliation des EIRL est facilité.

La déclaration d'affectation est transférée automatiquement, et les formalités seront effectuées au lieu où est installée l'EIRL.

→ Les obligations de publication de l'EIRL sont allégées.

L'EIRL ne doit publier que son bilan. Cette publication unique permet de maintenir les tiers informés de la composition du patrimoine affecté.

→ On permet à l'entrepreneur individuel qui veut devenir EIRL de reprendre le contenu de son bilan de clôture pour décrire le patrimoine qu'il affecte à son entreprise pendant une durée de 3 mois après la clôture.

L'ensemble des événements qui interviendront dans l'intervalle seront retranscrits dans le bilan de clôture de la fin de l'année durant laquelle intervient la transformation.

Le projet de loi vise à simplifier et à sécuriser le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée, afin de le rendre plus attractif pour les entrepreneurs individuels, qu'ils soient primo-créateurs ou déjà en activité.

Ce que cela va changer

Les formalités pour créer et développer une activité sous la forme d'EIRL, sont simplifiées pour rendre ce statut plus accessible et faciliter la protection du patrimoine des entrepreneurs individuels.

Cas concrets

Serge Martin est coiffeur à domicile à Paris. Il exerce son activité sous le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). Il a déposé sa déclaration d'affectation de patrimoine au répertoire des métiers de Paris. Pour des raisons personnelles, il souhaite partir s'installer à Rennes.

Avant la loi :

→ Serge doit, chaque année, déposer ses comptes à Paris. En effet, s'il dépend de la chambre des métiers et de l'artisanat de Rennes, il doit néanmoins continuer de faire les formalités relatives à l'EIRL, notamment le dépôt de ses comptes annuels, au lieu de dépôt de sa déclaration d'affectation de patrimoine, c'est-à-dire à Paris.

→ Serge est tenu de publier l'ensemble de ses comptes.

Après la loi :

→ Serge peut réaliser l'ensemble des formalités relatives à son EIRL à Rennes.

→ Il ne dépose plus, chaque année, que le bilan.

Cécile Tournois est peintre en bâtiment. Elle exerce son activité sous le régime de l'entreprise individuelle.

Le 9 février, elle décide de devenir EIRL et dépose, pour ce faire, une déclaration d'affectation du patrimoine au répertoire des métiers.

Avant la loi :

→ Cécile Tournois doit, en tant qu'entreprise individuelle, tenir une comptabilité propre. Pour se transformer en EIRL, elle a dû clôturer les comptes de son entreprise individuelle au 9 février, soit pour 40 jours, puisque la dernière clôture des comptes était intervenue au 31 décembre de l'année précédente. Cela lui a coûté plusieurs centaines d'euros.

Après la loi :

→ Cécile Tournois peut reprendre le bilan de clôture établi au 31 décembre de l'année précédente pour décrire le patrimoine qu'elle affecte à son entreprise. Ce bilan de clôture constitue aussi le bilan d'ouverture des comptes de l'EIRL, ce qui permet d'éviter une opération de clôture supplémentaire et coûteuse.

→ L'ensemble des événements intervenus entre le 1^{er} janvier et le 9 février, qui ont affecté le patrimoine professionnel de Cécile Tournois, seront retranscrits dans la comptabilité clôturée au 31 décembre de l'année de transformation.



Adapter les modalités de l'intervention publique aux besoins des territoires

Mesure 13 : une meilleure représentation des élus dans les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC)

Situation actuelle

Les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) délivrent les autorisations pour la construction des grandes surfaces commerciales.

Elles sont composées de 8 élus, dont obligatoirement les 5 suivants :

- le maire de la commune d'implantation,
- le président de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement auquel adhère la commune d'implantation (à défaut, le conseiller général du canton d'implantation),
- le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement,
- le président du conseil général ou son représentant,
- le président du syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du schéma de cohérence territoriale auquel adhère la commune d'implantation.

Plusieurs de ces mandats peuvent être exercés par une seule et même personne, mais il n'est permis à un élu de siéger à la CDAC qu'au titre d'un seul de ses mandats, sans qu'un représentant ne puisse toujours être désigné pour ses autres mandats.

Difficultés

→ En l'état actuel du droit, la représentation des élus qui disposent de plusieurs mandats pour siéger au sein de la commission n'est pas explicitement prévue par les textes. Cette situation est source de déséquilibres dans la représentation des différentes collectivités à la CDAC.

Solutions

→ Les élus qui disposent de plusieurs mandats, et donc à ce titre de plusieurs qualités pour siéger en CDAC, peuvent être représentés.

Le projet de loi permet de rétablir l'équilibre de la représentation des collectivités locales dans la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

Ce que cela va changer

Les élus auxquels les élections ont donné plusieurs mandats pourront être représentés pour les mandats au titre desquels ils ne peuvent pas siéger.

Cas concret

Véronique Sorret est maire de la commune de Fondat et présidente de la communauté de communes. La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) examine un projet de supermarché alimentaire qui souhaite s'implanter sur sa commune. Ses deux mandats l'amènent à siéger en CDAC.

Avant la loi :

→ Véronique Sorret siége au titre de maire de la commune d'implantation mais ne peut être représentée pour son mandat de présidente de la communauté de communes. Cette collectivité locale n'est donc pas représentée en CDAC.

Grâce à la loi :

→ Le préfet désigne un élu pour représenter la communauté de communes en CDAC, toutes les parties y sont donc représentées.

Mesure 14 : des procédures d'autorisation clarifiées et facilitées

Situation actuelle

Le droit actuel comporte quelques incohérences auxquelles ce projet de loi souhaite remédier afin de le rendre plus lisible et accélérer, lorsque c'est possible, le calendrier des procédures, ainsi que limiter les recours abusifs.

Un porteur de projet doit attendre un an avant de redéposer son dossier de demande à la suite d'un refus de la CDAC ou de la CNAC (Commission nationale d'aménagement commercial). En revanche, il peut déposer plusieurs dossiers dans l'année s'il en modifie, même très légèrement, le contenu.

Il n'y a plus, aujourd'hui, d'obligation de mentionner le nom des enseignes lors du dépôt du dossier. Mais si ce nom est mentionné et qu'il change pendant la procédure, le demandeur doit déposer un nouveau dossier.

Difficultés

L'obligation d'attendre un an est inefficace pour dissuader le dépôt répété de dossiers déjà refusés et apparaît, en revanche, comme un frein à l'activité économique. En effet, dans de nombreux cas, les modifications apportées aux différents dossiers sont très mineures. A l'inverse, cela pénalise les porteurs de projets qui font évoluer leur dossier en prenant en compte les demandes formulées par les commissions départementales et nationales et ralentit le fonctionnement de ces commissions.

La situation actuelle n'incite pas les porteurs de projet à indiquer les enseignes qui vont s'implanter, dans la mesure où cette indication peut conduire à un nouveau dépôt de dossier. Or, une telle information peut être utile pour apprécier les conséquences du projet, notamment sur l'animation de la vie locale, la protection des consommateurs.

Solutions

- L'obligation d'attendre un an est supprimée et est remplacée par un dispositif qui limite les dépôts de dossiers quasi à l'identique, en vérifiant que les dossiers ont été réellement modifiés.
- Le nouveau dépôt d'un même dossier est possible si des modifications substantielles sont intervenues au regard des remarques formulées par les commissions.
- Le changement d'enseigne n'est plus un motif de nouveau dépôt.

Ces mesures visent à favoriser la présentation d'un dossier complet lors de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, et à faire en sorte que seules les modifications qui portent sur les critères au vu desquels la demande a été examinée, puissent être un motif de réexamen du dossier.

Ce que cela va changer

Si le porteur du projet a substantiellement modifié son projet, il pourra le redéposer sans attendre un an. Cela limitera les recours abusifs et incitera les porteurs de projet à retravailler au fond leur dossier, dans des délais raccourcis.

Il ne sera plus nécessaire de déposer une nouvelle demande d'autorisation en cas de changement d'enseigne. Cela devrait inciter les porteurs de projet à les mentionner avec plus de liberté.

Cas concret

La société civile immobilière (SCI) Durant sollicite une autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial de 4 000m². Saisie d'un recours, la commission nationale d'aménagement commercial a considéré que ce projet contribuerait à renforcer l'offre commerciale du secteur d'implantation, était qualitatif sur le plan architectural, et performant sur le plan énergétique.

Cependant, la commission nationale a refusé ce projet, considérant :

- que le porteur de projet n'avait pas donné toutes les garanties nécessaires sur la desserte de cet ensemble en transports en commun
- que les surfaces dédiées au stationnement de surface étaient beaucoup trop importantes et nuisaient à la bonne intégration urbaine de l'ensemble commercial.

Avant la loi :

Les accords entre les collectivités et la SCI Durant sur la desserte du centre commercial ont abouti peu de temps après la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). De plus, la SCI Durant a retravaillé son projet architectural, ce qui a conduit à enterrer la majeure partie des surfaces de stationnement. La SCI Durant doit attendre un an pour redéposer un dossier en commission d'aménagement commercial.

Après la loi :

Le porteur de projet ayant répondu aux remarques de la commission nationale et modifié substantiellement son projet au regard des critères de la loi, peut redéposer sans attendre un dossier de demande d'autorisation.

Mesure 15 : une procédure d'exception pour les projets d'envergure

Situation actuelle

La Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) est l'instance de recours des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC). Elle est saisie dans un délai d'un mois par un membre de la CDAC ou par toute autre personne ayant intérêt à agir pour contester une décision de la CDAC.

Difficultés

→ Il est fréquent que des projets commerciaux de grande dimension ne soient examinés qu'au niveau local, alors qu'ils ont des effets significatifs en termes d'aménagement du territoire ou de développement durable à une échelle bien plus large que celle du département. Or la commission nationale ne peut se prononcer sur un projet que si la décision rendue par la CDAC fait l'objet d'un recours.

Solutions

→ La CNAC pourra examiner les projets de plus de 30 000 m² de surface de vente. Elle pourra se saisir elle-même des projets dont la surface de vente est d'au moins 30 000 m² afin de les examiner.

Cette mesure vise à permettre à l'échelon national, d'examiner les projets dont le rayonnement et les impacts sur l'aménagement du territoire et le développement durable, sont susceptibles de dépasser les limites du département.

Ce que cela va changer

La commission nationale d'aménagement commercial pourra se saisir de tout projet d'une envergure telle qu'il peut affecter, par ses retombées économiques, écologiques et sociales, une part importante du territoire national.

Cas concret

Un projet de village des marques de 35 000m² est autorisé par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du département Y. Or, compte tenu de son importance, sa zone de chalandise s'étend très largement au-delà des limites départementales et régionales, jusqu'à la région Z, alors même qu'un autre village des marques vient d'être autorisé dans ce secteur.

Avant la loi :

Le projet du département Y n'ayant fait l'objet d'aucun recours, il est autorisé, sans que ses conséquences à une échelle pertinente n'aient pu être étudiées.

Après la loi :

La CNAC ayant eu connaissance des deux projets, décide de s'auto saisir pour entendre les porteurs de projet et élus concernés. Elle examine en particulier la cohérence des projets avec l'animation de la vie locale et leurs impacts en matière d'aménagement du territoire. Il ressort de ces échanges que la coexistence de ces deux ensembles aurait d'importantes conséquences sur l'engorgement des axes de circulation. Le projet du département Y doit donc être approfondi sur cette thématique.

Mesure 16 : des priorités et des modalités d'intervention rénovées pour le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)

Situation actuelle

Le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) a vocation à soutenir les entreprises artisanales et les commerces de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales.

Il constitue un outil déterminant pour les projets d'animation commerciale de nombreuses collectivités. Il a un réel impact sur l'économie locale et la qualité de vie des habitants.

L'action du FISAC se traduit par le versement de subventions aux collectivités locales et aux entreprises (en milieu rural, seulement en faveur d'entreprises économiquement viables et à condition de ne pas induire de distorsion de concurrence). Le FISAC finance des actions de fonctionnement (animation, communication et promotion commerciale, recrutement d'animateurs de centre-ville, études...) ou d'investissement (halles et marchés, centres commerciaux de proximité, signalétique commerciale, aides directes aux entreprises...).

Difficultés

→ Le dispositif fonctionne selon une logique de guichet qui ne permet pas au FISAC de remplir ses missions de service public.

Il ne peut ni permettre de conduire une politique publique cohérente sur l'ensemble du territoire, ni, en raison d'une dotation trop faible, répondre à toutes les sollicitations qui lui sont faites.

Solutions

→ Le FISAC est piloté en fonction des disponibilités budgétaires et des priorités gouvernementales. L'idée est d'encourager les communes à s'inscrire dans une politique de développement économique de long terme, en proposant des projets correspondant à des objectifs pré-définis.

La nouvelle rédaction permettra de simplifier les modalités de mise en œuvre du FISAC et surtout de le piloter au plan budgétaire en fonction des crédits disponibles, en évitant les délais d'attente très longs que connaissent aujourd'hui les dossiers.

Ce que cela va changer

Le FISAC permettra à toutes les communes de s'impliquer de façon dynamique dans le déploiement d'une politique territoriale cohérente, tout en encourageant le commerce local : les territoires les plus fragiles et les opérations collectives à plus forte valeur ajoutée seront ainsi privilégiés.

Ce fonds de l'État ciblera des priorités nationales dans un ensemble d'objectifs cohérents et évolutifs.

Mesure 17 : une préemption plus facile des locaux commerciaux par les communes

Situation actuelle

Depuis 2005, le droit de préemption permet aux communes d'acquérir de façon prioritaire, dans un périmètre déterminé, des fonds commerciaux ou artisanaux, baux commerciaux et terrains dont les propriétaires ont décidé la mise en vente.

Cela signifie que, lorsqu'un bien immobilier est sur le point d'être vendu, la commune est prioritaire pour l'achat. Si elle n'exerce pas son droit de préemption, la vente poursuit son cours normal.

C'est un outil qui pourrait permettre aux collectivités de préserver une offre commerciale diversifiée, notamment dans les centres-villes.

Difficultés

La mise en œuvre de ce droit de préemption est parfois complexe et représente dans certains cas un poids financier difficile à assumer pour les communes.

- Le droit de préemption est très peu utilisé par les communes qui ne disposent pas toujours du financement et des expertises nécessaires.
- Le droit de préemption doit cependant être favorisé compte tenu de son impact sur la transmission, la vitalité du tissu économique et son équilibre.

Solutions

- Les communes pourront déléguer leur droit de préemption à un établissement de coopération intercommunale, à un établissement public ayant vocation à exercer ce droit ou à un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

L'objectif est d'inciter les communes à mutualiser leurs ressources ou à faire appel à l'expertise d'opérateurs spécialisés, pour mettre en œuvre ce droit, trop peu utilisé, lorsque la situation le rend nécessaire. Parallèlement, un bilan de ce dispositif, créé en 2005, est en cours pour mieux l'adapter aux besoins des collectivités.

Ce que cela va changer

Le droit de préemption pourra s'exercer plus facilement par des établissements dotés des ressources humaines et financières adaptées.

Cas concret

Une commune de la région parisienne mène un projet global de revitalisation de son centre-ville en menant des actions sur l'habitat, les équipements publics, la voirie, mais aussi le commerce.

Elle a confié à la Société d'Economie Mixte (SEM) de la communauté d'agglomération le pilotage d'ensemble de ce projet via une concession d'aménagement. Elle a également défini un périmètre de sauvegarde pour exercer son droit de préemption commercial, et ainsi favoriser la diversification de l'offre.

Avant la loi :

Bien que la SEM dispose de toutes les compétences et assure le pilotage opérationnel du projet, elle ne peut pas acquérir et porter des fonds de commerce pour le compte de la ville. Celle-ci doit assumer seule cette charge, alors même que ses crédits et ses équipes sont très mobilisés sur les autres dimensions de ce projet ambitieux.

Après la loi :

En cohérence avec les autres actions menées sur son centre-ville, la commune pourra déléguer son droit de préemption commercial à la SEM et intervenir sur un nombre plus important de commerces, grâce à l'effet levier offert par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Mesure 18 : un rôle renforcé des chambres des métiers auprès des entreprises

Situation actuelle

Pour être immatriculée au répertoire des métiers et bénéficier de l'accompagnement des chambres de métiers et de l'artisanat, une entreprise artisanale ne peut dépasser un effectif de 10 salariés.

Lors de l'immatriculation au répertoire des métiers, les chambres n'ont pas la possibilité d'avoir accès aux données du fichier des interdits de gérer, sur lequel sont inscrites les personnes qui n'ont plus le droit de gérer une entreprise. Pour vérifier qu'un entrepreneur qui souhaite créer une entreprise n'est pas sous le coup d'une condamnation, elles doivent donc saisir le préfet pour qu'il leur communique un extrait du casier judiciaire du demandeur.

Difficultés

Une entreprise artisanale peut être amenée à grandir, sans pour autant perdre son caractère artisanal et les valeurs qui lui sont associées. Limiter à 10 le nombre de salariés d'une entreprise artisanale apparaît parfois inadapté à la réalité économique de celle-ci.

La procédure actuelle de consultation du fichier des interdits de gérer est lourde et complexe et rend difficile le contrôle effectif par la chambre des métiers lors de la création d'une entreprise.

Solutions

→ Les entreprises dont les effectifs dépassent le seuil de dix salariés pourront choisir de rester immatriculées au répertoire des métiers.

→ Les chambres des métiers et de l'artisanat pourront être destinataires des données inscrites au fichier des interdits de gérer mis en place par les greffes des tribunaux de commerce.

L'objectif est d'établir les conditions d'un accompagnement renforcé des entreprises artisanales par les chambres de métiers et de l'artisanat.

Ce que cela va changer

Lorsqu'un entrepreneur cédera ou transmettra une entreprise artisanale de plus de 10 salariés, le nouveau propriétaire pourra choisir de demeurer inscrit au répertoire des métiers et ainsi continuer à bénéficier de l'accompagnement des chambres.

Les chambres de métiers et de l'artisanat pourront plus facilement contrôler l'absence de condamnation d'interdiction de gérer, lors de l'enregistrement d'une nouvelle entreprise au répertoire des métiers.