



ÉDITO

Accompagner le logement social

La distribution des prêts réglementés au logement social « millésime 2011 » démarre seulement. Cause de ce retard (la loi de finances 2011, rappelons-le, prévoit 120000 nouveaux logements sociaux dont 42000 « PLS »), la suppression de l'adjudication annuelle, où les pouvoirs publics fixaient les enveloppes distribuées par les banques au titre du prêt locatif social-PLS, du prêt locatif intermédiaire-PLI et du prêt social de location-accession-PSLA. La distribution est maintenant plus « ouverte » : c'est le porteur de projet lui-même – organisme de logement social, collectivité territoriale, EHPAD ou particulier investisseur – qui choisit son partenaire bancaire.

Le Crédit Agricole, leader du financement de l'habitat, est officiellement habilité à distribuer ces trois types de prêts réglementés. Une façon d'accompagner le développement du logement social et de l'accession sociale à la propriété sur le territoire.

Urbanisme commercial : les grandes lignes d'une réforme

ZOOM ZOOM ZOOM ZOOM ZOOM



Réintroduire l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme, c'est l'ambition de la proposition de loi portée par les députés Patrick Ollier et Michel Piron. Encore en discussion, ses grandes lignes se précisent déjà. Il s'agit de renforcer le rôle décisionnaire des élus et d'avoir une vision globale de l'aménagement du territoire en matière d'implantation des commerces.

suite page 2

20 nouvelles mesures pour moderniser l'État

Une campagne de simplification des démarches est lancée dans le cadre de la modernisation de l'État. Les mesures visent en priorité les particuliers et les entreprises, mais aussi les collectivités.

suite page 4



Urbanisme commercial: les grandes lignes d'une réforme

La proposition de loi relative à l'urbanisme commercial vient réformer la législation en vigueur et introduit plusieurs nouveautés, parmi lesquelles la mise à la disposition des élus d'une boîte à outils pour programmer à long terme l'aménagement commercial de leur territoire.

À l'initiative des députés Patrick Ollier et Michel Piron, la proposition de loi relative à l'urbanisme commercial a pour objectif de mettre fin à une situation provisoire et de « réintroduire l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme ».

Une évolution forcée

Afin de comprendre les enjeux de la réforme, il convient de revenir sur l'évolution des règles de l'urbanisme commercial. Avant 2009, selon les dispositions du titre V du livre VII du code du commerce, les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) étaient compétentes pour délivrer les autorisations d'exploitation commerciale dans les cas de projets conséquents (plus de 300 m²). La délivrance d'un permis de construire, relevant du code de l'urbanisme, venait

dans un second temps entériner administrativement l'aval des CDEC. Ce régime est passé sous les fourches caudines du droit européen, car jugé non conforme et trop restrictif à la concurrence [cf. encadré p. 3]. La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (dite LME) est venue régir provisoirement les règles d'implantation commerciale, mais de façon moins stricte. Le seuil de saisine des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), ex-CDEC, a été relevé à 1 000 m² de surface de vente (pour des projets de création ou d'extension), exception faite pour les communes de moins de 20 000 habitants. Dans ce cas, le maire ou le président du schéma de cohérence territorial (SCOT) peut abaisser le seuil à 300 m². La LME a également introduit la suppression des critères de test économique.



Le système actuel repose donc sur l'obtention d'une double autorisation, fondée sur le code du commerce et sur le code de l'urbanisme. « Les dispositifs de contrôle actuels ne sont pas adaptés à la situation. Deux législations cohabitent. Il s'agit de concevoir globalement l'ensemble des politiques urbaines en y incluant l'aménagement commercial », commente Dominique Moreno, secrétaire générale de la Commission du commerce et des échanges de la chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP).

Endiguer l'expansion

Dans la pratique, il s'agit également d'endiguer la multiplication du nombre de mètres carrés autorisés au fil des dernières années. La LME tenait

lieu de réglementation transitoire dans l'attente d'une nouvelle législation. Le document d'aménagement commercial (DAC) a été introduit par la LME. Les élus volontaires ont eu la possibilité de l'intégrer à leur SCOT. Le contenu et la portée de ce document sont néanmoins restés flous. La proposition de loi le rend obligatoire et vient pallier ses lacunes en précisant la teneur de ce document qui tient lieu de volet commercial aux documents d'urbanisme.

Le SCOT, considéré comme l'échelle de planification la plus pertinente, devra être complété dans les deux ans suivant l'entrée en vigueur de la loi par un DAC. Autrement, le plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal intégrera des dispositions concernant les

Approbation de la Commission européenne

Afin de s'assurer de la compatibilité de la nouvelle loi avec le droit communautaire, les rapporteurs du texte, le député Michel Piron et le sénateur Dominique Braye, en ont fait la présentation en février 2011 à Guido Berardis, directeur des services à la direction générale Marché intérieur de la Commission européenne. Leur intention : apporter à la Commission des « clarifications sur les dispositions relatives aux notions de diversité commerciale et de commerce de proximité, de typologie des secteurs commerciaux, de critères de délivrance des permis de construire et de seuils de surface des équipements commerciaux ». À l'issue de cette rencontre, l'exemplarité de la proposition de loi a été mise en avant : il s'agit d'un texte « susceptible de servir de modèle à d'autres pays européens ».



Dominique Braye,
président de l'agglomération Mantes-la-Jolie, sénateur des Yvelines et rapporteur de la loi

INTERVIEW

Quels sont les défauts de la loi en vigueur ?

D. B. : Les imperfections de la loi existante s'observent sur le terrain. On ne peut que constater la laideur de l'entrée de certaines villes : la construction des complexes de grande distribution s'est faite de manière totalement anarchique à leur périphérie. La conséquence directe est la dévitalisation de la plupart des centres-villes, notamment pour les petites et moyennes communes. Sous la législation introduite par la LME, les CDAC avaient un pouvoir décisionnaire limité, dont le critère économique était exclu.

Quels sont les changements majeurs introduits par la proposition de loi ?

D. B. : La réforme réintroduit l'urbanisme commercial dans le code de l'urbanisme. Le rôle du maire est renforcé : il peut décider de la conformité des projets par rapport au PLU et intervenir sur les activités. La philosophie de la réforme consiste à donner une boîte à outils aux élus pour intervenir. Ils peuvent laisser une totale liberté d'implantation ou utiliser certains outils pour limiter ou organiser l'aménagement des commerces, selon le contexte et la spécificité de leur territoire.

orientations en matière d'aménagement commercial, faisant office de DAC. En l'absence de documents d'urbanisme intercommunaux, le rapport rédigé au nom de la commission de l'économie du Sénat indique que « *tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pourra – c'est une faculté – élaborer un DAC s'imposant au PLU des communes membres* ».

Politique globale

Pour Dominique Moreno, en faisant du SCOT et du PLU des documents de référence, « *cette proposition de loi permet de concevoir globalement l'ensemble des politiques urbaines, elle offre la possibilité de définir une ligne directrice pour l'aménagement commercial d'un territoire, rompant avec la pratique actuelle, où l'on ne peut avoir qu'une vision pon-*

ctuelle en statuant projet par projet. » Le contenu du DAC est précisé par la proposition de loi. Le DAC doit tenir compte des objectifs d'aménagement du territoire, de développement durable, ainsi que du respect de la concurrence et de la liberté d'entreprendre. C'est une boîte à outils à destination des élus leur permettant de décider de l'aménagement commercial de leur territoire. La réforme prévoit la possibilité d'identifier la destination des équipements commerciaux de détail selon quatre typologies : commerces alimentaires, commerces d'équipement de la personne, commerces d'équipement de la maison et commerces de loisirs et culture. Elle introduit également un zonage délimitant les secteurs d'implantation. « *Le texte fait le distinguo entre trois types de zones : les centralités urbaines et les quartiers, où l'installation d'activités*

est totalement libéralisée, les zones de développement périphérique, où il est possible de limiter certaines activités selon les typologies, et les zones interstitielles, où aucun permis ne sera délivré pour les projets supérieurs à 1 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) », indique Dominique Braye, sénateur et rapporteur de la loi. Si le texte est très contraignant pour les zones périphériques, Dominique Moreno précise que « *la loi laisse des facultés : selon le territoire, les élus peuvent choisir de recourir ou non à des moyens forts de contrôle* ».

Autorisation unique

Autre nouveauté introduite par le texte de la proposition de loi, le permis de construire devient l'autorisation administrative unique, nécessaire à la réalisation des projets commerciaux. Par cette disposition, les parlementaires visent à alléger le processus de décision. Mais cela indique également « *la volonté de réintroduire l'urbanisme commercial dans l'urbanisme. Ce document unique permet aux élus d'intervenir pour préserver le bon aménagement de leur territoire* », précise Dominique Braye. Durant la période d'élaboration des DAC, les commissions régionales d'aménagement commercial (CRAC) seront compétentes pour délivrer un accord préalable à la délivrance des permis de construire pour les implantations de plus de 1 000 m². Elles remplacent les CDAC. « *Ces commissions sont composées majoritairement d'élus et leur domaine de compétence a changé d'échelle pour s'appliquer à la région : le choix de ce territoire plus large se justifie dans la mesure où certains projets d'aménagement commercial peuvent dépasser la sphère de la commune ou du département* », explique Dominique Braye. Elles auront

également un rôle consultatif et pourront être saisies par le préfet ou le président d'un EPCI lors de l'élaboration du DAC. Enfin, la proposition de loi prévoit la création des observatoires régionaux d'équipement commercial, chargés d'avoir une parfaite connaissance des installations existantes afin d'assurer la cohérence du développement commercial sur le territoire. ■

Une législation qui contrevenait au droit européen

La législation appliquée avant 2009 contrevenait notamment à l'article 43 du Traité CE relatif à la liberté d'installation. Le 13 décembre 2006, la Commission européenne reconnaissait bien que « *les objectifs de protection de l'environnement et de l'urbanisme, ou l'aménagement du territoire, sont des raisons d'intérêt général de nature à justifier des restrictions aux libertés fondamentales garanties par le Traité CE* ». Mais de son point de vue, « *la procédure française, qui se fonde pour une grande part sur des considérations de nature économique telles que l'impact de l'implantation sur les commerces existants [...]* », faisait jusque-là appel à des critères insuffisamment précis et objectifs. Même attente d'objectivité un peu plus loin : « *la participation dans la prise de décision de représentants des intérêts économiques déjà présents, n'est pas justifiée et proportionnée aux objectifs d'intérêt général poursuivis* ».

16 mesures pour favoriser la rénovation énergétique des bâtiments

Olivier Ortega, avocat, a présenté le 11 mars son rapport concernant les contrats de performance énergétique (CPE) à la ministre Nathalie Kosciusko-Morizet. En sont issues 16 propositions pour accélérer la mise en œuvre de ces contrats. Elles s'organisent en trois volets. Le premier préconise de mener des actions à caractère pédagogique, en créant une mission d'appui dédiée aux CPE. Des cadres contractuels standardisés doivent être rédigés par cette mission ou par l'administration centrale. Il est également souhaitable de mettre en place un protocole méthodologique simplifié dédié aux projets de faible complexité. Le second volet établit les adaptations à apporter au cadre juridique : fixer une définition des CPE, les sécuriser, et en simplifier le financement dans l'habitat. Le dernier propose le développement d'approches innovantes en matière de financement.

la lettre du Crédit Agricole

Éditeur :
Uni-éditions, 22, rue Letellier,
75739 Paris Cedex 15

Réalisation :
info
marchés

Directrice de la publication :
Véronique Faujour

Comité éditorial :
Stéphanie Renault

Rédactrice en chef :
Pascale Barlet

Maquette et secrétariat de rédaction :
Philippe François
et Véronique Péron

Assistante de la rédaction :
Céline Minot

Rédaction :
Jaumette Harang

Dépôt légal : mai 2011

20 nouvelles mesures pour moderniser l'État

« L'État se modernise pour vous simplifier la vie. » Afin d'améliorer la qualité des services rendus, l'État a entrepris de simplifier les démarches et de généraliser l'administration numérique. Pour la réalisation de ce projet, 20 nouvelles mesures ont été lancées.

Depuis 2007, la simplification des démarches administratives est une action prioritaire de la modernisation de l'État, renforcée en juin 2010 par le Conseil de modernisation des politiques publiques (CMPP). Pour remédier à la complexité des démarches, un programme de 100 simplifications a été lancé, avec une application par vagues semestrielles. À compter d'octobre 2009, 30 mesures ont déjà vu le jour, et 20 autres s'y ajoutent depuis le 14 février.

Démarches simplifiées

Le développement des services en ligne répond à une volonté de diminuer la complexité des démarches et de satisfaire une majorité de Français souhaitant un accès plus facile à l'administration. Le programme de 100 simplifications vise trois objectifs : développer la confiance entre l'administration et les citoyens, renforcer la cohérence en exonérant les citoyens et les entreprises de démarches devenues redondantes et renforcer l'offre de service par Internet. Pour évaluer les progrès, un baromètre de la qualité des services a été mis en place par la direction générale de la modernisation de l'État (DGME). Selon le ministère du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'État, « les 30 premières mesures produisent déjà des résultats tangibles auprès des usagers ».



Parmi elles, il convient de noter la simplification des démarches en cas de déménagement, de perte de papiers ou de perte d'un proche.

Le 14 février 2011, François Baroin, ministre du Budget, a annoncé le lancement de la troisième vague de mesures, soit 20 nouvelles simplifications touchant divers publics : particuliers, entreprises, collectivités territoriales et associations. Certaines impliquent plusieurs catégories. Concernant les col-

lectivités, on note la réduction des pièces justificatives lors de l'inscription scolaire, afin d'éviter aux parents de devoir les produire à la fois à la mairie et à l'école. La transmission des listes électorales en préfecture est simplifiée, ainsi que la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Un mode d'authentification unique par collectivité va voir le jour afin d'harmoniser les modes d'échange dématérialisé avec l'État. ■

Les avancées pour les collectivités

Parmi les 30 premières mesures engagées en octobre 2009, plusieurs concernent les collectivités. Elles peuvent supprimer les demandes de copies d'extraits d'état civil lors de certaines démarches en les remplaçant par une vérification sécurisée par voie électronique. Elles ont également la possibilité de dématérialiser les procédures d'urbanisme, notamment la déclaration d'intention d'aliéner, et de déclarer en ligne l'avancement de ses travaux. Enfin, les données des recensements pourront être directement transmises par Internet grâce à un service en ligne proposé par l'Insee.

Plus d'infos sur le site du ministère du Budget :
http://www.budget.gouv.fr/actus/suite/campagne_modernisation_2011.htm