

Les Propositions du Conseil National des Centres Commerciaux

Depuis 40 ans, le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de la filière des centres commerciaux.

Rassemblant plus de 400 entités adhérentes, le CNCC défend la vision d'une société où comme l'a souligné le philosophe Raphaël Einthoven, « jamais un clic ne pourra remplacer une poignée de main ! ».

La filière en quelques chiffres :

- **+ de 800** centres commerciaux en France
- **¼ du chiffre d'affaires** du commerce de détail
- **5%** du PIB
- **129 milliards** d'euros de chiffre d'affaires
- **15 milliards** d'euros d'investissements par an
- **525 000** emplois directs et indirects
- **95%** des emplois en CDI
- **15 000** nouveaux emplois créés en moyenne chaque année
- **26 milliards** de recettes fiscales versées par le secteur

Secteur dynamique aux résultats performants, l'industrie des centres commerciaux est en quête permanente d'évolutions et d'innovations.

Elle joue un rôle majeur dans l'aménagement du territoire, l'économie, l'investissement, la création d'emplois et pèse à elle seule plus de 26% des emplois et du chiffre d'affaires du commerce de détail.

+440

sociétés adhérentes

38 800

commerces

525 000

emplois directes
et indirects

129 Mds

d'euros de chiffre
d'affaires en 2018



ENSEMBLE, S'ENGAGER POUR :

> **Des règles de concurrence équitables** entre toutes les formes de commerce

> **Des investissements pérennes** au profit d'une modernisation de l'aménagement du territoire

> **Des propositions incitatives** visant à engager les acteurs du commerce dans une dynamique RSE durable



Équité fiscale

- La fiscalité (essentiellement foncière) du commerce ne prend pas en compte l'évolution des modèles et la numérisation de l'économie.
- Les acteurs numériques ne participent donc pas à l'aménagement du territoire, alors qu'ils usent grandement des réseaux locaux.
- La taxe GAFA entrée en vigueur en octobre 2019 ne prend pas en compte une grande partie des activités des pure players, et donc ne répond pas à l'objectif de rétablissement de l'équité fiscale.
- Le CNCC a élaboré deux propositions d'amendements pour le PLF 2020 : l'assujettissement des entrepôts e-commerce à la TasCom et un mécanisme incitatif de taxation des livraisons à domicile d'achats réalisés sur une plateforme numérique pour les communes de plus de 20 000 habitants.



Décret tertiaire

- Après l'annulation par le Conseil d'Etat du décret n°2017-918 du 9 mai 2017, le CNCC a participé activement à la concertation entreprise par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et le Plan bâtiment durable.
- Le nouveau décret ainsi publié impose aux propriétaires de bâtiments existants à usage tertiaire d'améliorer leur efficacité énergétique d'au moins 40% en 2030 ; 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à 2010.
- Le CNCC travaille de concert avec Perifem et le CdCF dans le cadre de cette concertation.
- Le CNCC milite pour une clarification des périmètres de responsabilité et une adaptation de la réglementation à la typologie des centres commerciaux (copropriété, etc.).



Révision des valeurs locatives des locaux professionnels

- La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017.
- L'analyse du cas particulier de l'imposition des parties communes des centres commerciaux révèle, chez de nombreux adhérents, une augmentation de la charge fiscale. Cette augmentation disproportionnée est largement due à des traitements qui, sans être en lien direct avec la réforme, sont en rupture avec la pratique antérieure et varient d'un territoire à l'autre.
- Le CNCC a donc élaboré plusieurs propositions : l'exonération

des parties communes des centres commerciaux de la TFPB dès lors que leur valeur locative réelle est déjà appréhendée dans les catégories MAG ; déterminer la valeur locative cadastrale des parties communes des centres commerciaux selon le seul critère de surface, nonobstant le rattachement à une catégorie dominante au sein des locaux qu'elles desservent.

- L'objectif est l'harmonisation et l'unification de la classification des parties communes, par analogie compte tenu de l'existence de catégories aux parties privatives propres aux centres commerciaux.



Règles de copropriété

- La loi ELAN réforme le statut de la copropriété par 2 ordonnances : la première redéfinit et organise les règles applicables selon la taille, les caractéristiques et la destination ; la seconde institue un code de copropriété mais pas à droit constant.
- Le CNCC a rencontré les parties prenantes et participe aux groupes de travail ministériels.
- Le CNCC soutient la simplification des règles de copropriété (règles de majorité, etc.) pour une meilleure adaptation aux évolutions du tertiaire (mixité des bâtiments notamment).



Artificialisation des sols

- Le gouvernement a lancé une réflexion et des groupes de travail sur l'artificialisation des sols et des friches. L'objectif est le lancement du plan « zéro artificialisation nette ».
- Le CNCC a rencontré le Ministère de la transition écologique et participe aux groupes de travail.
- Les deux principales propositions portées par le CNCC sont une diminution de la fiscalité des projets bâtis sur des friches au regard du surcoût engendré par leur reprise et la simplification et l'allègement des procédures et contraintes lors d'une reprise de friche, pour faciliter les implantations de nouveaux projets sur ces dernières.



Installation de bornes de recharges électriques

- Après l'échec de la commission mixte paritaire, le Sénat a rejeté en bloc le projet de loi d'orientation des mobilités (LOM).
- Le texte actuel prévoit l'instauration de 5% de bornes de recharges électriques au sein des parkings de bâtiments commerciaux.
- Le CNCC a rencontré les ministères concernés et travaille à l'abaissement du seuil.
- Le CNCC propose de prendre en compte la réalité du parc de véhicules électriques pour mettre en place des bornes de recharge de manière proportionnée et/ou progressive.



Urbanisme commercial - propositions de simplification

- Examen direct par la CNAC des projets > 20 000m² de surface de vente avec une composition permettant la représentation d'instances locales.
- Introduction d'une clause de revoyure en cas de refus de la CNAC en présence de modification substantielle.
- Possibilité d'un dépôt d'une AEC de modification substantielle dans le cadre d'un PC modificatif.
- Application d'une franchise d'AEC en dessous de 1000m² d'extension pour les ensembles commerciaux déjà autorisés.
- Instruction du PC avant l'enquête publique.
- Elargissement du champ du certificat d'urbanisme et/ou de projet pour que le porteur de projet sache dès l'origine quels sont les avis et autorisations requis.
- Information du pétitionnaire de la transmission du dossier de PC aux différentes commissions.
- Information du pétitionnaire de l'avis favorable tacite de la CDAC par le préfet.
- Subsistance de la première AEC en cas de modification substantielle du projet (jusqu'à ce que la seconde soit définitive).
- Possibilité de superposer 2 PC et 2 AEC alternatifs sur un même terrain d'assiette.
- Fusion des durées de validité des PC et AEC.
- Création d'un rescrit préfectoral sur l'absence de modification substantielle d'une AEC.
- Prévision d'une seule autorisation pour les projets d'envergure.
- Rétablissement de l'AEC de transfert.
- Mise en place d'un permis séquencé permettant de déposer en 2 phases le dossier complet.
- Mise en place d'une procédure de référé devant le tribunal administratif en vue d'apprécier définitivement l'intérêt à agir et la recevabilité de la requête, en rendant obligatoire et automatique la cristallisation des moyens dans un délai fixe de 3 mois.
- Suppression du recours administratif préalable obligatoire (RAPO).
- Durcissement de la sanction contre les recours abusifs (500 000€).
- Assouplissement des réglementations sécurité et accessibilité pour favoriser l'implantation de commerces éphémères.



Loi ELAN

- La loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018, ainsi que ses décrets d'applications comportent certaines difficultés juridiques pour l'ensemble du secteur.
- Obligation d'une analyse d'impact dans les dossiers d'AEC.
- Le retour des CCI dans les CDAC.
- La possibilité de moratoire pour le préfet.
- Les DAAC dans les SCOT.
- Le certificat de conformité.
- Le CNCC a donc entrepris un contentieux tant sur le plan national qu'europpéen considérant que ces nouvelles mesures contreviennent à la liberté d'établissement inscrite dans la directive «Services» de 2006.



Bail commercial

- La loi Pinel de 2014 et ses décrets encadrent la refacturation des charges au preneur. Certaines sont exclues du périmètre de la refacturation et l'article R145-35 du code de commerce dresse la liste de celles refacturables.
- Cette refacturation se fait obligatoirement au prorata de la surface occupée par le preneur.
- Cependant, les impôts et charges pouvant être variables selon les années, cette non-prévisibilité peut être dommageable pour les parties.
- Le CNCC étudie la possibilité d'une proposition de forfaitisation des charges.



Les propositions du CNCC

- 1 **Rétablir l'équité fiscale commerciale** par l'assujettissement des entrepôts e-commerce à la taxe sur les surfaces commerciales (TasCom).
- 2 **Faire contribuer les pure players à l'aménagement du territoire** par un mécanisme incitatif de taxation des livraisons à domicile pour les communes de plus de 20 000 habitants.
- 3 **Clarifier les périmètres de responsabilité** et adapter la réglementation issue du décret tertiaire à la typologie des centres commerciaux.
- 4 **Inciter à la reprise de friches** en diminuant la fiscalité applicable au foncier.
- 5 **Simplifier les procédures de reprise de friches** (expérimentation du certificat de projet).
- 6 **Adapter l'installation des bornes de recharge électrique** à installer dans les ensembles commerciaux existants à la réalité du parc.
- 7 **Simplifier les règles de la copropriété** pour tenir compte de la mixité croissante des bâtiments et de la complexité ainsi engendrée.
- 8 **Mettre en place une réflexion sur la forfaitisation** des charges au sein du bail commercial.
- 9 **Simplifier et clarifier les procédures d'urbanisme commercial** afin de faciliter les implantations et les investissements.
- 10 **Évaluer la taxation des parties communes** des Centres Commerciaux de la même manière que celle des parties privatives.