

# ÉCHOS DE LA PRATIQUE

URBANISME COMMERCIAL

647

## 3 QUESTIONS

### Loi Pinel et aménagement commercial : évolutions ou révolution ?



**Romain Lesueur**, associé, Cabinet Première Ligne avocats - AARPI

**Frédéric Pineau**, associé, Première Ligne Avocats - AARPI

#### 1 Quel est l'esprit de la réforme entreprise ?

Les dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi *Pinel*) relatives à l'aménagement commercial sont présentées comme des mesures de simplification et de modernisation visant à améliorer l'efficacité de l'intervention publique. L'objectif affiché est ambitieux. Mais plus qu'une véritable réforme, il s'agit d'une rationalisation opérée par petites touches.

Principale innovation de la loi, la création d'un article L. 425-4 dans le Code de l'urbanisme, qui distingue, d'une part, les projets soumis à la fois à autorisation d'exploitation commerciale (AEC) et à permis de construire (PC) et, d'autre part, ceux uniquement soumis à AEC. Pour cette dernière catégorie, le dispositif légal reste inchangé : la procédure en vigueur devant la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) demeure celle prévue aux articles L. 751-1 et A. 752-1 et suivants du Code de commerce.

En revanche, pour les projets soumis à la fois à AEC et PC (soit la plupart des projets), le législateur a cherché à simplifier le dispositif existant en instituant une procédure unique. Sous réserve d'être accordé, le PC tient désormais lieu d'autorisation commerciale.

Avant la nouvelle loi, deux instructions distinctes devaient être conduites. À l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, le pétitionnaire n'aura plus à soumettre qu'un seul dossier qui devra toutefois réunir toutes les pièces précédemment nécessaires pour l'AEC et le PC.

Simplification réelle puisque le pétitionnaire n'aura plus à déposer auprès de l'autorité

compétente qu'un unique dossier suivant une même procédure. Simplification toutefois relative puisque le pétitionnaire devra désormais, dès le stade du dépôt, présenter un dossier complet à la fois au regard des règles d'urbanisme commercial et de celles d'urbanisme de droit commun.

Les prérogatives de la CDAC sont inchangées. Elle continuera à rendre, dans le cadre des projets sans PC, des « décisions » susceptibles de recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) et rendra, dans le cadre des projets avec PC, des « avis » pouvant également faire l'objet de recours devant la CNAC. Dans ce dernier cadre, le PC ne pourra alors être accordé, sous réserve du respect des règles applicables en la matière, qu'en cas d'« avis » positif de la CDAC ou, le cas échéant, de la CNAC. L'« avis » favorable sera donc un préalable nécessaire, mais non suffisant, à l'obtention du PC qui devra en outre être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

#### 2 Quelles sont les changements opérés en matière de recours contre les décisions rendues ?

Le recours devant la CNAC devient un préalable obligatoire à tout recours contentieux dirigé ultérieurement contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire (sauf pour les maire et préfet).

Suite page 6

## En mouvement

**August & Debouzy** renforce son expertise en restructuring avec



l'arrivée de **Véronique Dobelle** en qualité de Counsel. Forte de ses 23 ans passés dans un cabinet d'administrateurs judiciaires,

Véronique Dobelle complète l'expertise d'August & Debouzy en matière de prévention et de procédures collectives.

**Norton Rose Fulbright** à Paris



accueille **Karine Montagut** en tant qu'associée pour son département corporate.

**Marie-Adélaïde de Fleurieu**, collaboratrice

senior, anciennement au bureau de Paris d'Allen & Overy, rejoint Norton Rose Fulbright aux côtés de Karine Montagut.

**Gide** annonce le recrutement de **Frédérique Bannes** au sein de la ligne de métiers Assurances, Risques Industriels & Transports du cabinet. Docteur en droit comparé franco-américain et diplômée de l'IEP, Frédérique Bannes a commencé son parcours professionnel au Secrétariat Général de l'ONU à New York au sein du Département du droit de la mer.

**Poulain & Associés** annonce l'arrivée d'**Édouard Bloch**, 36 ans, en qualité d'associé. Il animera les activités de contentieux des affaires et de contrats civils, industriels et commerciaux ainsi que les activités de conseil Corporate du cabinet en proche collaboration avec l'équipe fusions-acquisitions menée par Jean-Charles Barbaud.

**Létang Avocats** coopte **Antony Dutoit**, 37 ans, expert en droit de l'urbanisme et urbanisme commercial. Létang Avocats est désormais composé de 3 associés : Stéphanie Encinas, Gwenaél Le Fouler et Antony Dutoit.

**Regimbeau**, Conseil en Propriété Industrielle, ouvre une nouvelle agence à Toulouse, dont **Philippe Bessière** est le responsable.

Dans la droite ligne des mesures déjà engagées pour désengorger les juridictions et améliorer la célérité de la justice (conformément à ce qui a déjà été mis en place pour les décisions de la CNAC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014), la nouvelle loi consacre le principe de la compétence, en premier et dernier ressort, des cours administratives d'appel pour connaître des litiges relatifs au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale. La simplification procédurale voulue par le législateur, dont l'intention doit être saluée, se fait malheureusement au détriment du principe du double degré de juridiction dans des contentieux souvent complexes.

Par ailleurs, le recours exercé contre le permis de construire par un concurrent du demandeur ne sera désormais recevable que s'il concerne l'autorisation d'exploitation commerciale. Parallèlement, le recours exercé par un voisin ne sera plus recevable qu'en ce qu'il concerne l'autorisation de construire.

À noter enfin la mise en œuvre d'un pouvoir d'auto-saisine de la CNAC pour tous les projets d'une surface supérieure ou égale

à 20 000 m<sup>2</sup> et ce indépendamment de tout recours à l'encontre de l'avis ou de la décision rendu(e) par la CDAC.

### 3 Quelles sont les autres mesures phares de la loi ?

Parmi les mesures les plus notables, le législateur a élargi et précisé les critères devant être pris en compte par les CDAC et CNAC pour apprécier des projets qui leur sont soumis. Ces critères, détaillés à l'article L. 752-6 du Code de commerce, passent de six à onze. La protection des consommateurs sera examinée avec plus de vigilance tout comme, en matière de développement durable, le recours à des énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux et procédés éco-responsables.

Les CDAC et CNAC s'enrichissent également de nouveaux membres. La CDAC et la CNAC compteront désormais respectivement onze et douze membres au lieu de huit précédemment.

Le dépôt d'une nouvelle demande, en cours d'instruction ou de réalisation du projet, ne

sera plus nécessaire que si le projet subit des modifications substantielles au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code de commerce ou en cas de changements dans la nature des surfaces de vente. La seule modification des enseignes désignées par le demandeur n'imposera désormais plus de nouvelle demande.

Le pétitionnaire qui aura vu son projet refusé n'aura plus à attendre un an pour présenter une nouvelle demande. Il pourra désormais le faire sans délai, sous réserve toutefois d'avoir pris en considération les motivations de la décision, ou de l'avis de la CNAC.

En revanche, l'AEC sera inaccessible, par principe, sauf dans les cas où, dès le dépôt du dossier, le projet sera présenté par un promoteur agissant dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement. L'acquéreur en l'état futur d'achèvement ne pourra alors se faire substituer et devra personnellement procéder à l'ouverture au public des surfaces de vente autorisées.

La plupart de ces dispositions doivent en principe entrer en vigueur au plus tard le 18 décembre 2014.

## Focus

### Chiffres clefs de la microfinance

En 2012, le nombre global d'emprunteurs croît de 5 % à l'échelle mondiale, soit 91,4 millions de clients servis, après avoir diminué de 4 % en 2011.

Cela correspond à un encours global de prêts de 81,5 milliards de dollars en 2012, en hausse de 21 % par rapport à 2011.

L'encours d'épargne collectée par les institutions de microfinance a également augmenté de 22 % en 2012, à 40,4 milliards de dollars.

Le nombre de microcrédits personnels garantis distribués en France est en croissance

constante. Ainsi en 2013, 12 866 prêts ont été accordés pour un montant de garantie de 5,9 millions d'euros accordé par le Fonds de Cohésion Sociale géré par la Caisse des Dépôts.

32 090 microcrédits professionnels ont été accordés en France en 2013, une progression de 9,1 % par rapport à 2013.

Entre 2010 et 2011 en Europe, 154 institutions de microfinance dans 32 pays ont enregistré un volume total de 1 047 millions d'euros pour 204 080 microcrédits. Le secteur reste dominé

par les services fournis aux professionnels.

La Commission européenne a édité un « Code européen de bonne conduite pour l'octroi des microcrédits » pour encourager l'adoption de bonnes pratiques et harmoniser la régulation dans ce secteur.

Aujourd'hui, plus d'un milliard de personnes non-bancarisées possèdent un téléphone portable, qui est en train de devenir un outil de bancarisation efficace et accessible. En juin 2013, on comptait plus de 203 millions de comptes d'argent mobile dans le monde.

Néanmoins, environ 2,5 milliards de personnes n'ont toujours pas de comptes formels dans une institution financière, soit presque 1 adulte sur deux et 76 % des pauvres dans le monde.

Depuis septembre 2011, plus de 90 pays, représentant 75 % de la population non-bancarisée, ont approuvé la déclaration de Maya, série d'engagements mesurables pris par les gouvernements en faveur d'une plus grande inclusion financière (source : *Convergences*, communiqué, 5 sept. 2014).

## AVANCEMENT DES TEXTES

