



N° 1083

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 11 mars 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à préserver le petit commerce de proximité,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. François PIQUEMAL, Mme Alma DUFOUR, Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Sérgolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, M. Raphaël ARNAULT, Mme Clémentine AUTAIN, Mme Béatrice BELLAY, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Arnaud BONNET, M. Mickaël BOULOUX, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Bérenger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Alexis CORBIÈRE, M. Jean-François COULOMME, M. Pierrick COURBON, M. Sébastien DELOGU, M. Aly DIOUARA, Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES, Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, M. Damien GIRARD, Mme Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD,

Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT, M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE GALL, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LEBOUCHER, M. Aurélien LE COQ, M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE, Mme Murielle LEPVRAUD, M. Laurent LHARDIT, Mme Élisa MARTIN, M. Damien MAUDET, Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Danièle OBONO, Mme Nathalie OZIOL, Mme Mathilde PANOT, M. Sébastien PEYTAVIE, M. René PILATO, M. Thomas PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, M. Boris TAVERNIER, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'économie de marché menace le petit commerce de proximité traditionnel, défini comme « *la vente de biens dans des magasins de petite taille, implantés à proximité des lieux de vie [...] mais également l'artisanat commercial* »⁽¹⁾ selon la définition qu'en donne le Conseil d'analyse économique.

Le terme traditionnel fait référence à la fonction sociale du commerce de proximité, qui, au-delà d'être un simple lieu d'échange de biens et de services, est un lieu de vie et d'interactions sociales. La fermeture des commerces est souvent décrite par les habitants comme la « mort » d'une ville. La disparition des petits commerces de proximité traditionnels a un impact substantiel sur la vie des habitants des périphéries : perte du lien social, dépendance accrue à la voiture, coûteuse écologiquement et socialement. Une étude du Conseil d'analyse économique démontre que le mouvement des Gilets jaunes est né précisément dans des zones en perte de services. Ce phénomène n'est pas à sous-estimer : le secteur du commerce représente le premier employeur de France. Pourtant, la tendance est à la perte d'emplois et à la défaillance des entreprises. C'est notamment le cas dans le commerce non alimentaire, avec 122 400 emplois détruits en 10 ans, selon Les Amis de la Terre. L'un des secteurs les plus touchés est ainsi celui de l'habillement : 37 000 emplois en moins depuis 10 ans selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Le commerce n'étant pas une activité délocalisable par essence, la croissance démographique française aurait dû permettre des créations d'emplois. Mais le commerce de proximité est remplacé par des modèles commerciaux beaucoup moins intensifs en emplois : la grande distribution et l'e-commerce. La grande distribution supprime des emplois par rapport au commerce de proximité. Pour le même chiffre d'affaires, on dénombre 3 à 4 emplois dans le commerce traditionnel pour un seul dans la grande distribution⁽²⁾. L'e-commerce, apparu ultérieurement, supprime encore des emplois par rapport à la grande distribution. Pour un emploi créé dans le commerce en ligne, ce sont ainsi 2,2 emplois qui sont détruits dans le commerce en magasin tout confondu et 6 dans les petits commerces. D'après une étude indépendante commandée par l'eurodéputée Leïla Chaibi, et par l'association Les Amis de la Terre, réalisée par les

⁽¹⁾ <https://www.cae-eco.fr/staticfiles/pdf/cae077-petitscommerces-web-v3.pdf>

⁽²⁾ B. Siegel, 2018

économistes de l'OCDE et d'EY-Parthenon Florence Mouradian et Ano Kuhanathan, en prenant en compte les différents facteurs, en prenant en compte les différents facteurs, 80 000 emplois ont disparu, entre 2009 et 2018, dans le commerce non alimentaire du fait de l'expansion du e-commerce, 65 000 emplois rien que dans le commerce de vêtements ces dix dernières années (35 000 réels et 30 000 qui auraient dû être créés) ⁽³⁾.

Si l'hémorragie s'étend au secteur alimentaire, les effets sociaux seront absolument dévastateurs. Plusieurs centaines de milliers d'emplois seraient menacés. Après la vague de désindustrialisation qui a détruit 2,5 millions d'emplois dans notre pays depuis les années 1980, une « décommercialisation » pourrait être fatale et le taux de chômage pourrait repartir en flèche. Or, nous en prenons rapidement le chemin ! Nous assistons actuellement à une explosion des faillites dans le commerce de proximité, touchant les très petites entreprises (TPE), les petites et moyennes entreprises PME mais aussi les entreprises de taille intermédiaire (ETI) : on en dénombrait 12 000 au printemps 2024. ⁽⁴⁾

La disparition des petits commerces de proximité résulte d'une reconfiguration de la structure de l'offre commerciale, au service d'intérêts privés tournés vers le profit et aveugles à la crise écologique. De nouveaux acteurs économiques, dont la taille, le poids et le mode de fonctionnement sont écrasants, se sont développés ces dernières décennies et menacent l'activité des entités de plus petite taille. Les politiques publiques, notamment fiscales, ont soutenu fortement l'émergence de ces acteurs.

En somme, l'évolution des pratiques de consommation est la conséquence de cette reconfiguration par l'économie de marché et les politiques publiques, et non la cause, comme nous pouvons parfois le lire ou l'entendre.

Premièrement, les petits commerces de proximité, notamment lorsqu'ils sont à prédominance alimentaire, sont confrontés au déploiement en périphérie des supermarchés et autres structures géantes qui bénéficient de conditions d'achat mieux-disantes et qui, par voie de conséquence, proposent des conditions de vente plus avantageuses. Ces grandes enseignes renforcent par ailleurs leur emprise par l'intermédiaire

⁽³⁾ Florence Mouradian et Ano Kuhanatha, Pour un emploi de e-commerce créé par une grande entreprise, six sont détruits dans les petites entreprises,

⁽⁴⁾ <https://lechommerces.fr/faillites-les-entreprises-du-commerce-ont-preuve-de-resilience/>

de magasins de plus petite taille franchisés, qui bénéficient du support et de la réputation de celles-ci.

Deuxièmement, le commerce de proximité subit la concurrence déloyale du commerce électronique. Si celui-ci présente l'avantage indéniable de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins en un laps de temps très court et sans nécessiter aucun déplacement, il produit des effets dévastateurs.

Les acteurs du commerce de proximité sont d'autant plus démunis qu'ils sont redevables d'une fiscalité importante, à laquelle n'est pas assujetti le e-commerce. Un rapport de février 2021, produit conjointement par France Stratégie, le Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'Inspection générale des finances, alerte ainsi sur l'organisation par les pouvoirs publics d'une distorsion de concurrence fiscale et réglementaire en faveur des géants du e-commerce⁽⁵⁾. D'une part, les entrepôts logistiques n'étant pas considérés comme des surfaces commerciales, ils ne sont pas soumis à la taxe sur les surfaces commerciales (TaSCom) et bénéficient d'une division par deux des impôts de production. D'autre part, l'économie des plateformes de e-commerce repose sur un dispositif de « fraude massive » à la TVA - dont l'ampleur a été révélée par l'Inspection générale des finances (IGF), selon laquelle près de 98 % des vendeurs étrangers ne s'acquittent pas de la TVA⁽⁶⁾ - que les timides dispositions de la loi n° 2018-898 du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude⁽⁷⁾ ne suffisent pas à endiguer. Elle a coûté plus de 5 milliards aux finances publiques en 2019 selon Attac France. Pour les commerces physiques, être concurrencés par des commerces en ligne qui affichent des tarifs inférieurs de 20 % est assurément l'une des plus grosses concurrences déloyales depuis une dizaine d'années. Cette iniquité fiscale pèse lourdement sur leur activité et il est urgent d'y remédier. Les auteurs du rapport précité de France Stratégie appellent ainsi à « *une réforme d'ensemble de la fiscalité du commerce [devant] être engagée au plus vite pour améliorer la position relative du commerce physique face au commerce en ligne* »⁽⁸⁾.

(5) France Stratégie, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Inspection générale des finances, rapport « Pour un développement durable du commerce en ligne », février 2021

(6) Laurent MAUDUIT, « E-commerce: 98% des vendeurs étrangers fraudent la TVA », *Mediapart*, 8 mars 2021.

(7) <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037518803>

(8) France Stratégie, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Inspection générale des finances, rapport « Pour un développement durable du commerce en ligne », *op.cit.*

Troisièmement, la situation économique du petit commerce de proximité est dégradée par l'augmentation des loyers. L'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC) entré en vigueur en 2008, qui sert de référence pour réviser le montant des loyers commerciaux, a connu une hausse spectaculaire. Selon les données de l'Insee, alors qu'il évoluait marginalement autour de 0 % entre 2014 et 2016 puis à nouveau durant l'année 2020, il a explosé ces dernières années, passant de -0,3 % au quatrième trimestre de cette année à 6,7 % au premier trimestre de l'année 2023⁽⁹⁾. Le plafonnement temporaire de l'ILC à 3,5 % n'a fait que tempérer cette envolée des loyers. Ce dispositif temporaire conçu par le gouvernement ne fait que limiter l'augmentation sans toutefois la bloquer. Les petits commerçants, *a fortiori* lorsqu'ils sont implantés en centre-ville, où le renchérissement du coût du loyer est particulièrement prononcé, sont ainsi constamment inquiétés par la menace de l'impayé de loyer qui pèse sur eux - ce à quoi s'ajoute l'explosion des factures d'énergie et la nécessité de rembourser le prêt garanti par l'État (PGE). Résultat : de nombreuses communes sont confrontées à une vacance commerciale structurelle. Selon les dernières données à disposition, « *cette progression récente en France touche particulièrement les centres-villes des petites villes de moins de 50 000 habitants et des villes moyennes de 50 000 à 100 000 habitants avec, pour cette dernière catégorie, un taux de vacance commerciale de 12,1 % en 2016* »⁽¹⁰⁾. Contrairement à la vacance locative, causée en partie par des propriétaires pratiquant la rétention locative et dont la gestion patrimoniale ne tient pas compte des besoins de la population, la vacance commerciale est provoquée par le montant inaccessible des loyers, l'augmentation de certains coûts annexes, les marges faibles et la concurrence agressive. Les commerces qui ouvrent dans ces villes ferment ainsi souvent rapidement.

Le commerce de proximité est non seulement le premier employeur du pays, mais il assure également une fonction d'approvisionnement essentielle. Il pourvoit aux besoins de la vie courante de la population. Il est d'autant plus vital pour les plus vulnérables et les moins mobiles : personnes âgées, en situation de handicap, jeunes sans permis de conduire ou n'ayant pas les moyens de posséder un véhicule ne peuvent faire sans commerce de proximité. Il est aussi, comme le rappelle le rapport public thématique du Conseil d'État sur la politique de l'Etat en faveur du commerce de proximité un véritable « *vecteur de lien social* »⁽¹¹⁾. D'une part, il est plus propice aux interactions et aux relations

(9) <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7738676#graphique-ilc-g1-fr>

(10) https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-10/2020-07_DGE-CGET_Vacance_Autodiag%20V5.pdf

plus personnalisées avec la clientèle. D'autre part, il contribue plus largement à l'animation de la vie de quartier.

Il y a par ailleurs un véritable enjeu écologique et de pouvoir d'achat dans la défense du commerce de proximité. En effet, il est urgent de répondre aux problèmes écologiques que posent toujours plus de constructions neuves et d'étalement urbain. Sur ce point, les mutations du commerce ont indéniablement des conséquences destructrices. La construction d'entrepôts de stockage destinés au commerce électronique consomme énormément de foncier, à l'heure où la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être méticuleusement contrôlée en vertu des dispositions relatives au zéro artificialisation nette (ZAN) contenue dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets⁽¹²⁾. De façon analogue, la construction de pôles commerciaux géants et de supermarchés en périphérie des villes accentue la crise écologique en accroissant l'étalement urbain : s'y rendre nécessite souvent un temps de transport important depuis son domicile ainsi que de vastes espaces de parking afin de pouvoir garer son véhicule. Les habitants sont ainsi de plus en plus dépendants de leurs véhicules et donc la consommation d'énergie fossile pour assurer leurs besoins quotidiens. L'étalement urbain explique en grande partie le fait que la France ne parvient pas à réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur du transport. Par ailleurs, la dépendance aux énergies fossiles importées en intégralité rend la population vulnérable aux importantes tensions géopolitiques et aux fièvres spéculatives qui s'ensuivent. L'usage d'un véhicule thermique coûte de plus en plus cher aux citoyens : réduire notre dépendance à la voiture est donc aussi un enjeu de pouvoir d'achat pour les personnes précaires.

L'étalement urbain, qui progresse au rythme de l'équivalent d'un département tous les dix ans en France, doit impérativement être stoppé, tant du point de vue énergétique, que de la biodiversité, du cycle de l'eau ou de la préservation des terres agricoles. Il semble donc indispensable, pour développer un commerce qui ne dégrade pas le vivant et qui soit davantage propice à l'harmonie entre les êtres humains et avec la nature, de favoriser le commerce de proximité.

(11) <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-10/20230929-politiques-publiques-commerce-proximite.pdf>

(12) <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

Si des initiatives ont été prises en ce sens par l’État, elles restent insuffisantes. La loi ELAN de 2018 a introduit, par son article 157, les opérations de revitalisation du territoire (ORT) liées à deux programmes de revitalisation des centres-villes « Action cœur de ville » (ACV) et « Petites villes de demain » (PVD) lancées respectivement en 2017 et 2020. Une convention ORT est signée entre l’État, l’EPCI auquel appartient la commune principale, ainsi que certaines ou l’ensemble des communes membres de cet établissement. Elle peut également inclure les établissements publics de l’État ainsi que toute personne publique ou privée pouvant apporter son soutien ou participer aux opérations prévues par la convention. Sur le papier, les ORT avaient pour objectif : « *la mise en œuvre d’un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l’habitat indigne, réhabiliter l’immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d’innovation et de développement durable.* » Pourtant, au-delà de la dénomination floue de « territoire », l’étude d’impact ayant résulté de l’évaluation de ce dispositif a mis en évidence ses limites : plutôt que de lutter structurellement contre les logiques qui mettent en danger les petits commerces de proximité, l’objectif affiché était en réalité d’attirer les gros investisseurs dans les centres-villes. Les ORT n’ont quasiment pas d’impact réglementaire. Il est tout à fait possible de continuer de développer des entrepôts de e-commerce ou des zones commerciales à proximité immédiate d’une agglomération faisant l’objet d’une ORT. De plus, un rapport sénatorial a pointé du doigt le sous-financement et la faible lisibilité de cette disposition. Le bilan est plus que douteux quand on sait que les surfaces commerciales en périphérie ont continué à s’étendre dans 81 % des communes bénéficiaires du dispositif parmi les plus touchées par la dévitalisation de leur centre-ville⁽¹³⁾. Les ORT ont également des carences en terme environnemental, puisqu’elles ne prennent pas en compte l’artificialisation des sols dans les conditions d’implantation pour une structure commerciale.

Enfin, elles ne concernent pas les entrepôts de e-commerce qui sont toujours volontairement exemptés de la procédure d’autorisation d’exploitation commerciale (AEC) qui encadre pourtant l’implantation de tous les commerces de plus de 2 500 mètres carrés ainsi que des drives. Ce

⁽¹³⁾ CUEJ de Strasbourg, CENTRE-VILLE : LE CŒUR N’Y EST PLUS, 29 MAI 2020

qui explique qu'ils ne sont pas non plus assujettis au moratoire sur l'artificialisation des terres encadrant désormais les zones commerciales.

La présente proposition de loi entend apporter une série de réponses aux difficultés rencontrées par le commerce de proximité en introduisant plusieurs mécanismes de régulation.

L'article 1^{er} révise les modalités d'organisation de la commission départementale d'aménagement commercial. Il prévoit qu'elle prévienne tout professionnel dont l'activité est susceptible d'être affectée par l'installation du projet et l'auditionne dès qu'il en fait la demande. Et il complète leur composition par la présence de deux personnes qualifiées en matière de protection de l'activité des petits commerçants de proximité et de préservation ou de revitalisation du tissu commercial.

L'article 2 modifie les critères qui déterminent les projets soumis à une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'aménagement commerciale. Il abaisse le seuil de superficie à partir duquel une autorisation est nécessaire. Il introduit de nouveaux critères qualitatifs qui élargissent le champ d'intervention de la commission : celle-ci examine désormais les projets relatifs à la création d'un établissement de restauration rapide d'une surface de plus de 200 mètres carrés ou franchisé par un groupe présent dans plus de vingt communes du territoire national, à la création d'un commerce franchisé par un groupe déjà présent dans plus de vingt communes du territoire national, et à la création d'un entrepôt logistique destiné au commerce électronique d'une surface de plus de 800 mètres carrés.

L'article 3 abaisse le seuil de superficie à partir duquel la commission départementale d'aménagement commercial peut se prononcer lorsque le projet est situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire et n'engendre pas d'artificialisation des sols.

L'article 4 abaisse le seuil de superficie à partir duquel la commission départementale d'aménagement commercial se prononce en cas de regroupement de surfaces de ventes de magasins voisins.

L'article 5 propose une définition juridique d'un entrepôt de logistique à destination du commerce électronique.

L'article 6 introduit l'obligation pour le maire d'une commune de moins de 50 000 habitants de soumettre au conseil municipal ou à l'organe délibérant la proposition de saisine de la commission départementale

d'aménagement commercial pour tout projet de construction d'une surface commerciale comprise entre 200 et 400 mètres carrés.

L'article 7 ajoute les entrepôts de logistique à destination du commerce électronique à la liste des exploitations commerciales pouvant faire l'objet d'une saisine de l'Autorité de la concurrence pour exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique.

L'article 8 complète les critères et paramètres pris en considération par la commission départementale d'aménagement commercial afin de se prononcer. Il intègre notamment un volet relatif à la protection des commerçants installés dans la zone du projet, prenant en compte le risque d'impact sur les noyaux commerciaux traditionnels. Il ajoute, dans le cas d'un projet d'installation d'un restaurant appartenant à une chaîne de restauration rapide, le nombre de collèges et lycées présents dans les alentours.

L'article 9 définit la manière dont la surface des entrepôts de logistique destinés au commerce électronique est calculée et prise en compte par la commission chargée de fournir l'autorisation d'installation.

L'article 10 précise et modifie les conditions d'exercice de la commission nationale d'aménagement commercial. Il interdit la modification du projet contesté durant son examen et requiert qu'une série d'auditions soit menée avant la délibération.

L'article 11 harmonise les dispositions existantes avec celles introduites par la présente proposition de loi en étendant le dispositif prévu en cas d'exploitation illicite d'une surface aux entrepôts de logistique à destination du commerce électronique.

L'article 12 instaure l'encadrement des loyers commerciaux, sur la base d'un loyer médian fixé par le représentant de l'État en département. Pour se faire, il crée un observatoire local des loyers commerciaux dans chaque département, chargé de collecter les données nécessaires. Enfin, il définit les conditions dans lesquelles le commerçant peut poursuivre son bailleur en cas de litige.

L'article 13 définit la répartition de la taxe foncière dans le cadre du bail commercial, en attribuant son acquittement au bailleur.

L'article 14 suspend la délivrance des autorisations nécessaires à la création, l'extension ou la transformation d'un entrepôt logistique à

destination du commerce électronique d'une surface supérieure à 800 mètres carrés. Ce moratoire court sur une période de deux années.

L'article 15 élargit l'assise de la taxe sur les surfaces commerciales en y incluant la surface de stockage des entrepôts de logistique destiné au commerce électronique dès lors que celle-ci excède 400 mètres carrés.

L'article 16 réhausse le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), auxquels sont assujettis entrepôts, centres de tri et agences de livraison du e-commerce.

L'article 17 décuple le montant du tarif de l'aviation civile pris en compte dans le calcul de la taxe sur le transport aérien de marchandises auxquelles sont assujetties les acteurs du commerce électroniques. Il établit une exception pour les territoires ultramarins.

L'article 18 instaure dans chaque département, en lien avec les conseils départementaux chefs de file de l'aménagement du territoire, une société coopérative d'intérêt collectif pour le commerce de proximité, destinée à assurer la préservation ou la revitalisation du tissu commercial. Elle exerce des fonctions d'appui et d'accompagnement des commerces de proximité en matière de création, de développement, de recherche de financement et de protection face aux risques d'impact collectif, notamment dans les territoires ruraux et les quartiers prioritaires mais pas uniquement

L'article 19 étend la taxe sur les surfaces commerciales (Tascom) aux entrepôts de plus de 10 000 mètres carrés.

L'article 20 prévoit les modalités de financement des différentes dispositions contenues dans la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article L. 751-2 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Après la deuxième phrase du I , sont insérées deux phrases ainsi rédigées :
- ③ « Elle informe préalablement de ses travaux l'ensemble des commerçants dont l'exploitation commerciale est située dans la zone de chalandise du projet nouveau. Le cas échéant, elle auditionne ceux qui en font la demande auprès du secrétariat de la commission. » ;
- ④ 2° Le 2° du II est ainsi modifié :
 - ⑤ a) Le nombre : « quatre » est remplacé par le nombre : « six » ;
 - ⑥ b) Sont ajoutés les mots suivants : « et deux en matière de protection de l'activité des petits commerçants de proximité et de préservation ou de revitalisation du tissu commercial ».

Article 2

- ① L'article L. 752-1 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1°, à la première phrase du 2°, à la seconde phrase du 3°, au 4° et au 5°, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 400 » ;
- ③ 2° Après le 1°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
 - ④ « Par dérogation au 1°, est également soumise à autorisation d'exploitation la création d'un magasin de commerce de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 mètres carrés, lorsque ledit magasin est le point de vente d'un groupe déjà présent dans plus de vingt communes du territoire national, y compris un point de vente en location-gérance aux conditions définies au chapitre IV du titre IV du livre premier du présent code, ou lorsqu'il s'agit d'un point de vente lié par un accord de libre franchise tel que défini à l'article L. 233-1 du même code à un groupe déjà présent dans plus de vingt communes. »
- ⑤ 3° À la première phrase du 3°, le nombre : « 2 000 » est remplacé par le nombre : « 800 » ;

- ⑥ 4° Au 6°, le nombre : « 2 500 » est remplacé par le nombre : « 800 » ;
- ⑦ 5° Après le deuxième alinéa du 7°, sont insérés un 8° et un 9° ainsi rédigés :
- ⑧ « 8° La création d'une enseigne d'alimentation et de restauration rapide qui est un point de vente d'une chaîne de restauration rapide présente dans plus de vingt communes sur l'ensemble du territoire ou un point de vente lié par un accord de libre franchise à une chaîne de restauration rapide présente dans plus de quinze communes sur l'ensemble du territoire, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- ⑨ « 9° La création ou l'extension de surface des entrepôts de logistique d'une surface supérieure à 800 mètres carrés qui ne sont pas intégrés à des magasins de commerce de détail et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement – ou indirectement à travers des entrepôts de transit – au consommateur à la suite d'une commande effectuée par voie électronique et résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- ⑩ « Par dérogation aux dispositions du 9°, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Article 3

- ① Le deuxième alinéa de l'article L. 752-1-1 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le nombre : « 5 000 » est remplacé par le nombre : « 2 000 » ;
- ③ 2° Le nombre : « 2 500 » est remplacé par le nombre : « 800 ».

Article 4

- ① Le I de l'article L. 752-2 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le nombre : « 2 500 » est remplacé par le nombre « 800 » ;
- ③ 2° Le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 400 ».

Article 5

- ① L'article L. 752-3 du code de commerce est complété par un IV ainsi rédigé :
- ② « IV. – Au sens du présent code, constituent des entrepôts de logistique à destination du commerce électronique toute installation, aménagement ou équipement qui ne sont pas intégrés à un commerce de détails et qui sont conçus pour la livraison directe – ou indirecte – au consommateur ou à un point relais de marchandises commandées par voie électronique. »

Article 6

- ① Le I de l'article L. 752-4 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Le nombre : « 20 000 » est remplacé par le nombre : « 50 000 » ;
- ④ b) Le mot : « peut » est supprimé ;
- ⑤ c) Les mots : « 300 et 1 000 » sont remplacés par les mots : « 200 et 800 » ;
- ⑥ d) Le mot : « proposer » est remplacé par les mots : « propose automatiquement » ;
- ⑦ 2° Le deuxième alinéa est supprimé.

Article 7

À l'article L. 752-5 du code de commerce, après le mot : « automobile », sont insérés les mots : « ou un ou plusieurs entrepôts de logistique n'étant pas intégré à des magasins de commerce de détail et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement – ou indirectement à travers des entrepôts de transit – au consommateur à la suite d'une commande effectuée par voie électronique ».

Article 8

- ① Le I de l'article L. 752-6 du code de commerce est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

- ② « e) Lorsque la nature du projet correspond au 8° de l'article L. 752-1, tel que modifié par l'article 2 de la loi n° du visant à préserver le petit commerce de proximité, le nombre d'établissements d'enseignement scolaire mentionnés à l'article L. 421-1 du code de l'éducation situés à proximité ;
- ③ « 4° En matière de protection des commerçants dont l'exploitation commerciale est située dans la zone de chalandise :
- ④ « a) La menace à long terme que peut représenter pour l'activité des commerçants concernés, le projet de nouveau magasin, en matière d'attractivité des prix de vente ;
- ⑤ « b) Lorsque le projet de magasin de commerce de détail est à prédominance alimentaire et concerne un point de vente d'un groupe de la grande distribution ou un point de vente lié par un accord de libre franchise à un groupe de la grande distribution, le nombre de points de vente dudit groupe ou franchisé par lui situés dans les zones alentour ;
- ⑥ « c) La surface de l'entrepôt liée au projet de nouveau magasin, en fonction de la surface imperméabilisée qu'il représente et de la densité de la zone concernée. »

Article 9

- ① L'article L. 752-16 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :
 - ② « Pour les entrepôts de logistique qui ne sont pas intégrés à des magasins de commerce de détail et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement – ou indirectement à travers des entrepôts de transit – au consommateur à la suite d'une commande effectuée par voie électronique, l'autorisation est accordée par surface de stockage et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises. »

Article 10

- ① Le I de l'article L. 752-17 du code de commerce est ainsi modifié :
 - ② 1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le projet qui fait l'objet d'un recours devant la commission n'est susceptible d'aucune modification durant son examen par celle-ci. » ;

- ③ 2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ④ a) Au début, sont ajoutées quatre phrases ainsi rédigées :
- ⑤ « La commission nationale d'aménagement commercial informe de sa saisine les commerçants dont l'exploitation commerciale est située dans la zone de chalandise du projet nouveau. Le cas échéant, elle auditionne ceux qui en font la demande. Elle auditionne également deux personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs, deux en matière de développement durable et deux en matière d'aménagement du territoire et de revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune concernée. Les personnalités auditionnées sont issues de la commission départementale d'aménagement commerciale. » ;
- ⑥ b) La seconde phrase est supprimée.

Article 11

- ① Le II de l'article L. 752-23 du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, après le mot : « autorisé », sont insérés les mots : « ou s'agissant d'un entrepôt logistique l'exploitation d'une surface d'emprise au sol non autorisée » ;
- ③ 2° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « En ce qui concerne les entrepôts de logistique d'une surface supérieure à 800 mètres carrés qui ne sont pas intégrés à des magasins de commerce de détail et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement – ou indirectement à travers des entrepôts de transit – au consommateur à la suite d'une commande effectuée par voie électronique, la surface mentionnée au deuxième alinéa du présent II est égale à la somme des surfaces mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 752-16 tel que modifié par la loi n° du visant à préserver le petit commerce de proximité. »

Article 12

- ① Après l'article L. 145-33 du code de commerce, il est inséré un article L. 145-33-1 ainsi rédigé :

- ② « Art. L. 145-33-1. – I. – Afin de préserver l'animation de la vie urbaine et rurale, d'une part, et de favoriser la préservation ou la revitalisation du tissu commercial, d'autre part, mentionnées respectivement au *c* et au *e* du I de l'article L. 752-6, le montant des loyers commerciaux est encadré par le représentant de l'État dans le département, conformément aux dispositions énoncées par le présent article.
- ③ « Le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence et un loyer de référence minoré, égal au loyer de référence diminué de 30 %, exprimés par un prix au mètre carré de surface exploitable pour l'activité commerciale, par catégorie de local à usage commercial et par secteur géographique
- ④ « Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par un observatoire local des loyers commerciaux selon les catégories de local à usage commercial et les secteurs géographiques.
- ⑤ « L'observatoire local des loyers commerciaux collecte les données nécessaires dans chaque agglomération. Un agrément est délivré pour certifier ses prescriptions.
- ⑥ « Un décret précise les modalités de création dudit observatoire, de sa composition ainsi que de son organisation.
- ⑦ « II. – Le loyer de base des locaux à usage commercial mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence fixé par le représentant de l'État. Par dérogation, ce loyer peut excéder le loyer de référence lorsque les caractéristiques particulières du local, notamment sa localisation, sa surface ou ses équipements, le justifient. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature de ce contrat. La commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution.
- ⑧ « III. – Le contrat de location précise le loyer de référence, correspondant à la catégorie de local à usage d'habitation. En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le commerçant locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. À défaut

de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le commerçant locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

- ⑨ « IV. – Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du III du présent article, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, de procéder à la restitution des loyers trop-perçus. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.
- ⑩ « Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'État dans le département peut prononcer une amende administrative d'un montant proportionnel au préjudice à l'encontre du locataire.
- ⑪ « Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.
- ⑫ « V. – Le loyer de référence minoré s'applique dans les situations suivantes :
- ⑬ « 1° Installation de commerces essentiels, dont la liste est définie par arrêté du représentant de l'État dans le département, en tenant compte des besoins économiques et sociaux du territoire, conformément aux critères fixés par l'article L. 750-1. Ces commerces ne peuvent appartenir à un réseau de distribution composé de plus de deux établissements sous une même enseigne ;
- ⑭ « 2° Installation de commerces indépendants dont la surface exploitable est inférieure à 800 mètres carrés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 1,5 million d'euros, afin de favoriser l'implantation de petites structures commerciales locales ;
- ⑮ « 3° Locaux situés dans des zones de forte vacance commerciale, définies par arrêté préfectoral sur la base d'un taux de vacance supérieur à 15 % des locaux commerciaux dans le secteur concerné, afin de lutter contre la désertification commerciale et la spéculation foncière ;
- ⑯ « 4° Commerces en difficulté, dès lors qu'une baisse de chiffre d'affaires d'au moins 30 % sur une période de 12 mois consécutifs compromet leur viabilité économique. Le bénéfice de cette disposition est

réservé aux entreprises indépendantes et aux structures dont le chiffre d'affaires annuel est inférieur à 1,5 million d'euros. »

Article 13

- ① L'article L. 145-40-2 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La taxe foncière mentionnée à l'article 1380 du code général des impôts est automatiquement acquittée par le bailleur. »

Article 14

- ① Après le premier alinéa de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Un moratoire de deux ans est décidé pour la délivrance des permis de construire ayant pour objet de permettre la construction, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant en un entrepôt logistique d'une surface supérieure à 800 mètres carrés qui n'est pas intégré à un magasin de commerce de détail et au départ duquel des biens stockés sont livrés directement - ou indirectement à travers des entrepôts de transit - au consommateur à la suite d'une commande effectuée par voie électronique.
- ③ « Ce moratoire est d'application immédiate y compris aux dossiers en cours d'instruction. »

Article 15

- ① Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Est également assujettie à la taxe sur les surfaces commerciales, la surface de stockage des entrepôts de logistique à destination du commerce par voie électronique tels que définis à l'article L. 752-3 du code du commerce, qui ne sont pas intégrés à des magasins de commerce de détail et au départ desquels des biens stockés sont livrés directement ou indirectement à des personnes physiques ou morales non assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée à la suite d'une commande effectuée par voie électronique, dès lors que ladite surface dépasse 400 mètres carrés.

- ③ « La taxe est due quelle que soit la forme juridique de l’entreprise qui les exploite dès lors que son chiffre d’affaires annuel hors taxes est supérieur à 460 000 euros. Sont cependant exonérées de la taxe sur les surfaces de stockage les entreprises assujetties à la taxe sur la surface de vente des magasins de commerce de détail.
- ④ « Lorsque des entreprises sont liées au sens du 12 de l’article 39 du code général des impôts, cette exonération s’applique à toutes les entreprises liées, la surface de vente assujettie à la taxe de magasins de commerce de détail à retenir étant la somme des surfaces de vente des magasins de commerce de détail exploitées par l’ensemble de ces entreprises. »

Article 16

- ① Après le 2° de l’article 1499 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Pour les entrepôts, centres de tri et agences de livraison du e-commerce, les taux mentionnés aux deux précédents alinéas sont majorés de respectivement 2 % et 4 %. »

Article 17

- ① L’article L. 422-25 du code des impositions sur les biens et services est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « À partir du deuxième trimestre de l’année 2024, un tarif de l’aviation civile fixé à 10,38 €.
- ③ « Par dérogation, ce tarif est fixé à 1,38 € pour les départements et régions d’outre-mer ainsi que pour les collectivités d’outre-mer mentionnées respectivement aux articles 73 et 74 de la Constitution. »

Article 18

- ① I. – Dans chaque département, une société coopérative d’intérêt collectif telle que définie à l’article 19 *quinquies* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, pour le commerce de proximité est créée afin d’assurer la préservation ou la revitalisation du tissu commercial mentionnées au e du I de l’article L. 752-6 du code de commerce et afin de promouvoir le commerce de proximité.

- ② Les modalités d'organisation et de composition de cette société coopérative d'intérêt collectif pour le commerce de proximité sont définies ultérieurement statutairement, conformément aux dispositions fixées au II du présent article.
- ③ Au titre de ses compétences mentionnées à l'article L. 3211-1 du code général des collectivités territoriales, le conseil départemental a la charge de concourir à son instauration ainsi qu'à son développement.
- ④ II. – En lien avec les collectivités territoriales, la société coopérative d'intérêt collectif exerce des fonctions d'appui et d'accompagnement des commerces de proximité sur les missions suivantes :
- ⑤ a) La création, le développement et le maintien des commerces de proximité ;
- ⑥ b) La recherche de sources de financement ;
- ⑦ c) La protection face aux risques d'impact collectif qui peuvent menacer la poursuite de l'activité.

Article 19

- ① Après le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La taxe est instituée sur les entrepôts d'une superficie de plus de 10 000 mètres carrés. »

Article 20

- ① I. – La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ② II. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

