

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 avril 2025

SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE - (N° 1191)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 888

présenté par

M. Viry, M. Mazaury, M. Vuibert, Mme Poussier-Winsback, M. Portier, Mme Rossi, M. Dive et
M. Boucard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25 BIS A, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

L'article L. 752-2 du code de commerce est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« VI.– La transformation par division d'un magasin de commerce de détail existant exploité depuis plus de 3 années, d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, en ensemble commercial, cette transformation ne pouvant entraîner aucune augmentation de la surface de vente totale n'est pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale sous réserve que les activités exercées demeurent dans le secteur de l'activité initiale (secteur 1 ou 2)»

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à permettre la division de la surface d'un magasin existant sans obtention préalable d'une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dans le cas où la division du point de vente en plusieurs exploitations génère la création d'un ensemble commercial.

Aujourd'hui, un magasin existant qui exploite valablement des surfaces de vente autorisées ne peut diviser sa surface sans passage en Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) s'il n'est pas dans un ensemble commercial. Or, compte tenu des nombreuses transformations du commerce, il est impératif de permettre aux exploitants d'adapter leur surface de vente pour faire face aux changements de volumes d'activité, du développement de l'activité sur le web, ceci dans le but d'assurer la pérennisation économique et commerciale desdits points de vente.

Depuis quelques années, compte tenu de l'augmentation du poids du e-commerce, le loyer des commerçants augmente plus vite que leur chiffre d'affaires. De nombreux magasins étant donc trop grands, il est impératif qu'ils soient en capacité de réduire leur surface.

Au sein d'un ensemble commercial, la liberté est totale. En revanche, dans un magasin qui n'est pas situé en ensemble commercial, une réduction de surface pour installer un autre commerce qui partage la surface globale réclame une AEC préalable.

Cette condition préalable complique beaucoup le projet, de sorte que la plupart des bailleurs refuse de se lancer dans un projet de division. Finalement, le risque est grand de voir les magasins trop grands dans l'obligation de fermer du fait que le loyer est devenu trop élevé, et de créer des vacances commerciales.

Alors que les surfaces de vente existent, que l'opération se fait à iso surface, qu'elle se fait à l'intérieur d'un bâti existant et à un moment où il est question de rareté foncière, de lutte contre la vacance, de simplification, il est indispensable de simplifier cette démarche.

A un moment où il est indispensable de promouvoir une utilisation la plus intelligente et économe possible des surfaces de vente existantes pour éviter d'en créer de nouvelles, il ne serait pas cohérent que la facilité accordée aux ensembles commerciaux pour réorganiser le plus simplement possible leurs surfaces de vente dans le bâti existant ne soit pas étendue à des magasins hors ensemble commercial pour leur permettre de s'adapter.

Ces magasins hors ensemble commercial subissent une lourdeur inutile, situation qui aurait des impacts négatifs importants si l'assouplissement n'est pas apporté.

De manière à encadrer les modalités de mise en œuvre de cette divisibilité, il est proposé que ces opérations puissent se faire sans AEC à la condition de rester dans même secteur (secteur 1 : alimentaire, secteur 2 : non alimentaire).