

## ÉDITO

Par Emmanuel LE ROCH,  
Délégué Général de Procos



## Simplifier, oui, mais surtout ne pas recomplexifier aussi vite !

On ne peut que se féliciter de la démarche entreprise par le Parlement et le précédent gouvernement en faveur de la simplification des démarches administratives et des réglementations.

Certains diront que cela ne va pas assez loin.

La démission du gouvernement rend évidemment impossible la connaissance du calendrier dans lequel ces discussions pourront avoir lieu dans les prochaines semaines et mois à l'Assemblée Nationale, souhaitons dans tous les cas qu'elles aillent à leur terme quel que soit le futur gouvernement nommé car cette simplification est impérative.

Difficile de dire aujourd'hui ce que sera le contexte du début d'année même si les préoccupations sont fortes en matière de consommation. Dans tous les cas, le commerce et **les commerçants attendent avec beaucoup d'impatience le règlement mensuel des loyers** afin que chaque commerçant puisse en bénéficier. Bien entendu rien ne se pose à sa mise en place de gré à gré depuis des mois mais force est de constater que la grande majorité des bailleurs ne bouge pas en l'absence de loi ! Et pendant ce temps la trésorerie du commerce reste sous tension.

**Donc espérons que la loi simplifiera de nombreuses démarches administratives.**

Elle pourrait aussi, **réduire la durée pour installer et ouvrir un magasin**. En France, il nous faut de deux à trois mois de plus que dans les autres pays d'Europe. La loi prévoit l'accélération dans les centres commerciaux pour les boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup>, **il serait judicieux de prévoir un dispositif similaire dans les centres villes** tant les difficultés se multiplient.

**Souhaitons que cette loi autorise également de diviser librement une surface de commerce** pour permettre les réductions rapides de format de magasins, notamment pour permettre lorsque c'est nécessaire de baisser la pression immobilière sur un point de vente lorsque la surface est devenue insupportable à la suite d'une baisse de volume d'activité ou d'adaptation du concept du commerçant. Aujourd'hui, diviser est conditionné à une AEC si l'opération génère la création d'un ensemble commerciaux, un non-sens et une iniquité totale par rapport aux ensembles commerciaux qui peuvent modifier, regrouper, diviser sans contrainte, ce que le projet de loi réaffirme à juste titre. Allons jusqu'au bout, simplifions !

**Un espoir donc ! Toutefois, cette loi ne va pas à elle seule, supprimer ou ralentir la machine à créer des obligations complexes**, modifier les habitudes et réflexes de notre machine à créer des réglementations en permanence ! **C'est sur cet aspect qu'il faudra continuer de travailler pour que le législateur et l'administration apprennent à créer de la simplicité !**

Ce qui me semble certain, comme à beaucoup, c'est que nous ne cessons de complexifier la vie des entreprises.

Nombreux sont en effet les dispositifs qui viennent ajouter des obligations aussi bien en matière de normes que d'investissements générés par des obligations nouvelles.

**Beaucoup de ces nouveaux dispositifs sont difficiles à comprendre pour les entreprises, notamment du commerce.**

**Très complexes et lourds**, ils demandent donc des moyens humains (compétences et temps homme) et financiers importants. **Alors que, dans de trop nombreux cas, la création de valeur n'existe pas.** Une difficulté réelle dans une période où les capacités de financement doivent être dégagées pour transformer les business models, et générer de nouvelles sources de création de valeur.

**Citons quelques exemples de lourdeurs nouvelles et normes très impactantes :**

- Il s'agit, par exemple, de la mise en œuvre d'un dispositif, le **décret tertiaire**, dont le principe existe depuis des années déjà mais les **dont les règles d'application ne sortent pas car l'administration a imaginé des modalités tellement complexes** que les acteurs tentent depuis plusieurs années de les simplifier et de les rendre plus réalistes sur le plan opérationnel. Il s'agit ici de la fixation des valeurs absolues de consommation d'énergie à atteindre en 2030 lorsque l'on est un commerce alimentaire, textile ou encore une bijouterie. Le dispositif prévu repose sur des modulations diverses qui devraient correspondre à l'exception et permettre à la majorité d'avoir une lecture simple de ces objectifs.

Mais, l'administration a choisi de faire l'inverse, une minorité de commerce pourra comprendre simplement l'objectif à atteindre en kWh à mais **une grande majorité devra procéder à des démarches complexes sur une plateforme informatique Operat pour saisir à la fois ses consommations d'énergie**, ce qui est normal, mais également des éléments détaillés de sous surface de son point de vente en fonction de la nature des surfaces (ventes, réserves locaux sociaux ...) mais aussi en découpant les activités lorsque le magasin en exerce de différentes formes (par exemple, habillement, décoration ...) puisqu'une consommation objectif est fixée par activité. **Sur ce dossier en tous cas, impossible pour un commerçant ne disposant pas d'un service technique structuré de comprendre et de mettre en œuvre ses obligations.** Il obligera à faire appel à un nouveau prestataire technique pour y parvenir! En aucun cas, l'approche de simplification n'a été priorisée et recherchée. Et ne parlons même pas des acteurs (avocat, conseil, agent immobilier...) qui devront accompagner leurs clients, bailleurs ou preneurs, dans la prise en compte de ces éléments lors de la conclusion de baux ou de vente d'actifs ;

- **Autre dossier, par exemple, celui de l'obligation de mettre en place des ombrières avec des**

**panneaux photovoltaïques sur les parkings** et des panneaux sur une partie des toitures. Deux lois viennent de créer ces obligations nouvelles. L'une, la loi Climat et résilience, qui traite des bâtiments neufs et restructurations lourdes, la seconde, la loi AER, qui vient créer l'obligation d'installation de panneaux sur les parkings de plus de 1.500 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire une très grande partie des parcs de stationnement des commerces. Il ne s'agit pas ici de débattre de la légitimité ou non d'un tel dispositif, mais d'en **faire un exemple de la capacité de complexification et de l'incohérence réglementaire.** Car en effet, la loi Climat avait réservé cette obligation aux bâtiments neufs ; ce qui représente une certaine cohérence dans la faisabilité technique car, évidemment, dans un tel cas, tout est prévu en tenant compte de l'obligation (capacité des toitures d'accepter des surcharges adaptées, organisation du parking...).

Mais, les démarches réglementaires et législatives ne se sont pas arrêtées à cette première approche. Les années suivantes sont venues ajouter des obligations et des difficultés de mise en œuvre par la loi AER.

Par exemple, la loi AER a élargi l'obligation au parc existant mais il est bien évident que la toiture d'un bâtiment, non prévue à cet effet, présente de grosses difficultés pour accepter une centrale photovoltaïque sans réalisation de travaux très importants et pour obtenir l'aval des pompiers, commissions de sécurité et autres assureurs. Il va donc falloir démontrer bâtiment par bâtiment, que cette mise en place est irréalisable et économiquement insupportable. Mais qui va vraiment en juger car quelles sont les limites dans les travaux, notamment quand un renforcement de charpente nécessite d'intervenir sur un site exploité, d'impacter l'exploitation d'un local avec des conséquences commerciales.

Dans la même lignée, alors que les parlementaires avaient initialement imaginé l'obligation d'implantation d'ombrières sur 50 % des places stationnement, elle a ensuite été élargie à 50 % du parc de stationnement, soit environ 100 % des emplacements de stationnement.

Autre exemple, alors que sur les projets neufs, l'assujetti peut choisir entre mettre des grands arbres avec une large ombre portée et des ombrières, cette alternative n'est pas permise

pour le parc existant, ce qui pourrait obliger à couper des arbres !

**Enfin, et c'est l'exemple d'une approche qui peut apporter de la complexité là où il ne devrait pas y en avoir, ne pas dire clairement qui est assujéti et responsable de la mise en œuvre de l'obligation. La loi précise que c'est le gestionnaire du parc de stationnement** qui est redevable de l'obligation mais qui est-il ? Le propriétaire ? Le locataire ? Le flou est laissé, sans doute à dessein, mais ce n'est pas de nature à simplifier les choses et les relations entre les acteurs économiques.

**Enfin, autre problématique de cohérence dans la politique publique.** Vous le savez, l'Etat a lancé un programme de réflexion sur l'amélioration de certaines zones commerciales en s'appuyant sur quatre-vingts zones d'expérimentation partout en France. L'idée est de travailler sur la densification des zones pour répondre aux besoins de construction partout en France (logement, immobilier PME/PMI, petite logistique...) ainsi qu'à la renaturation de certains espaces ou du traitement architectural et thermique du bâti. Mais comment rendre cohérente et compatible cette volonté politique et forcer dans un temps très limité (2026 pour les parkings de 10.000 m<sup>2</sup> et 2028 pour ceux d'une surface comprise entre 1.500 et 9.999 m<sup>2</sup>), l'installation d'ombrières sur l'ensemble des parkings ! **Une fois installées avec contrats sur vingt ans, les fonciers seront figés et ne laisseront place à aucune possibilité de réorganisation, densification ! Comment les entreprises concernées doivent-elles réagir ? Quelles sont les règles à prioriser !**

Mais peut être encore plus préoccupant ; **les territoires engagés** dans ces réflexions sur les zones commerciales et entrées de ville ne retrouvent pas leurs petits non plus et **ne comprennent pas comment agir et déchiffrer ces obligations incompatibles.**

**Au-delà de la complexité, il faut s'interroger sur la cohérence, s'assurer que les nouvelles règles soient compatibles avec les anciennes, ou supprimer ces dernières,** s'assurer que les délais définis pour le respect des obligations à partir du moment où les règles sont claires et définitives (donc après les arrêtés et décrets d'application lorsqu'il y en a) soient cohérents avec les capacités de mise en œuvre opérationnelles.

Dans le cas contraire, cela décrédibilise l'action publique, alimentant le fait qu'elle ne comprend pas et ne prend pas en compte les acteurs économiques, et cela démotive nombre d'assujéti qui ne saisissent plus ce que l'on attend d'eux et se heurtent à un accroissement de leur difficulté percevant ainsi un mur de normes et d'obligations qui impactent négativement la vie économique.

- **Dernier exemple, car la France n'est pas responsable de tout,** l'impact de l'Europe et la déclinaison nationale des ordonnances ou législations européennes. Prenons par exemple ici **les obligations résultant de la directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** qui crée une obligation de reporting de durabilité (rapport extra financier) en sus du rapport des commissaires aux comptes. Impossible de rentrer ici dans la complexité de l'approche et le rythme auxquels les entreprises françaises doivent se soumettre (début 2025 pour les grands groupes côtés, mais dès le début 2026 pour les ETI ...). Or, ces obligations réclament que l'entreprise ait la capacité de suivre chaque année entre 550 et 900 indicateurs, ce qui suppose une forte mobilisation interne, consomme beaucoup de temps homme et obligera à investir sur les systèmes d'information. Par ailleurs, le temps court de déclinaison vers les ETI dès l'an prochain par exemple, fait que l'on ne se donne pas le temps de prendre du recul et de tirer enseignement de l'expérience des grands groupes...

Ces exemples ne portent que sur quelques sujets qui ne sont qu'un tout petit aspect pas de la vie des entreprises, mais de tels exemples existent dans bien des domaines. Il est vrai toutefois que les domaines autour de l'énergie, l'environnement ont sans doute été les plus créatifs ces dernières années. Il ne s'agit que de quelques dossiers, mais **ils sont révélateurs de l'organisation actuelle, entre politique et administration, qui ne sait que créer des nouvelles normes sans savoir en supprimer, qui vient générer des règles nouvelles (fiscales, réglementaires ...) sans supprimer ...** Par ailleurs, dans la manière de produire les textes, l'approche très intellectuelle et administrative, a beaucoup de difficultés à se mettre à la place des assujéti pour mesurer en amont, les impacts, les difficultés de compréhension des textes et de mise en application sans que cela nécessite le recours à des compétences ou des conseils supplémentaires.

Donc toujours plus lourd, toujours plus vite, et tout en même temps !

**Tout le monde partage l'idée que lorsque l'argent est rare, il faut simplifier pour permettre si ce n'est faciliter l'innovation et l'initiative.**

De ce point de vue, la loi de simplification est un bon signal de départ.

Mais si la démarche s'arrête là et n'empêche pas le système de continuer à créer de la norme et de la complexité, rien ne changera car **c'est un état d'esprit qu'il faut modifier, un réflexe et une volonté de simplification qu'il faut impulser et contraindre à tous les niveaux du travail sur les règles et les normes.**

**Il faut donc créer une sorte de mauvaise conscience qui oblige chacun à s'interroger** : est-ce utile ? Est-ce créateur de valeur ? La mise en œuvre est-elle simple pour les assujettis ? Nous ne sommes donc qu'au début de la démarche si nous souhaitons qu'elle porte réellement ses fruits dans quelques années de façon comparable à celle de l'investissement : créer les conditions de l'initiative et de l'innovation accélérées.

**Pour les acteurs du commerce une condition pour qu'ils aient la capacité d'agir durablement pour un commerce qui donne envie** et que les moyens soient affectés à cet objectif central pour la place du commerce dans notre société de demain. ■