



Ambassade de France aux Pays-Bas
Service économique régional de La Haye

Accompagnement des mutations de la filière commerce - Pays-Bas

Contexte

En 2019, le secteur néerlandais du commerce de détail employait plus de 800 000 personnes dans environ 90 000 magasins, devenant le premier employeur privé des Pays-Bas. Son chiffre d'affaires s'est élevé à plus de 118 Md€ en 2019. Le commerce de détail néerlandais fait partie de la stratégie néerlandaise des « Topsectoren », secteurs prioritaires sur lesquels se concentre l'action des pouvoirs publics. Les Pays-Bas se caractérisent par un commerce de « proximité » à l'instar de nombreux pays d'Europe centrale. La distribution alimentaire s'est concentrée autour d'un nombre très réduit de chaînes de distribution (dont le groupe Ahold Delhaize avec son enseigne Albert Heijn se retrouve en situation de quasi-monopole dans le pays) avec des magasins situés principalement en centre-ville. Aucune grande chaîne de distribution française n'a pu pénétrer ce marché, les installations en périphérie des villes, quasiment interdites depuis les années 1960 (d'abord par l'Etat, puis par les collectivités, auxquelles davantage de compétences en matière d'aménagement ont été transférées en 2012), ne correspondant pas aux pratiques de la consommation néerlandaise.

À noter que le commerce international et la balance commerciale néerlandaise ont été influencés par des facteurs tels que le Brexit, la crise sanitaire et les prix de l'énergie, non détaillés dans la présente note qui se concentre sur le commerce de détail.

Q1 - À quelles mutations le secteur du commerce est-il confronté ? À quelle vitesse intervient les mutations du tissu commercial ?

Avant l'épidémie de coronavirus, le taux de vacance des locaux commerciaux dans les grandes villes était à son plus bas niveau depuis la crise de 2008, en particulier dans les centres-villes et centres d'affaires : à environ 2%. Ce succès a été le fruit d'une politique d'attractivité enclenchée en 2015 avec une feuille de route gouvernementale dédiée au commerce de détail, *Retailagenda*, qui a permis de réduire la vacance en centre-ville de moitié entre 2015 et 2020.

Le secteur du commerce physique est toutefois concerné par deux grands facteurs de mutation : le recours au **télétravail**, qui a brutalement affecté le commerce de détail en 2020 et en 2021, et le **commerce en ligne** (voir question 2), particulièrement développé aux Pays-Bas et qui continue de croître.

En juin 2021, l'échevin chargé des affaires économiques d'Utrecht, Klaas Verschuure, a écrit au Parlement au nom des six plus grandes villes des Pays-Bas ; il dresse le constat « d'énormes pertes de chiffre d'affaires, des taux d'inoccupation allant jusqu'à 40 % dans certaines rues et une forte baisse du nombre de touristes ». Des zones de magasins vides se sont constituées, « ouvrant la porte à des dégradations et à des activités criminelles à court ou moyen terme ». Notamment, les taux d'inoccupation ont fortement augmenté à Amsterdam, Utrecht, Rotterdam et Eindhoven, selon les chiffres du bureau d'études spécialisé Locatus. À Amsterdam, le taux de vacance a plus

que doublé pour atteindre 4,8%. Le recours croissant au télétravail devrait stimuler ce mouvement dans les grandes villes : d'ici la fin de 2021, le taux d'inoccupation à Amsterdam devrait atteindre 7,4% (estimation du bureau de conseil en investissement immobilier CBRE). Le prix des meilleurs emplacements à Amsterdam a baissé de 2 700 € à 2 250 € par mètre carré et par an et les faillites se multiplient : 18% des entreprises qui ont fermé leurs portes en dépit de l'aide gouvernementale depuis le début de la crise Covid appartenaient au secteur du commerce, et 15% sur le seul mois de septembre 2021.

Le développement du commerce en ligne a eu pour effet une mutation du type de commerces physiques présents en centre-ville. Les commerces alimentaires, les restaurants et cafés ont tendance à supplanter les commerces non alimentaires. Il en résulte que le nombre de boutiques en ligne dépassera le nombre d'enseignes non alimentaires aux Pays-Bas, d'après une estimation sectorielle de la banque ING.

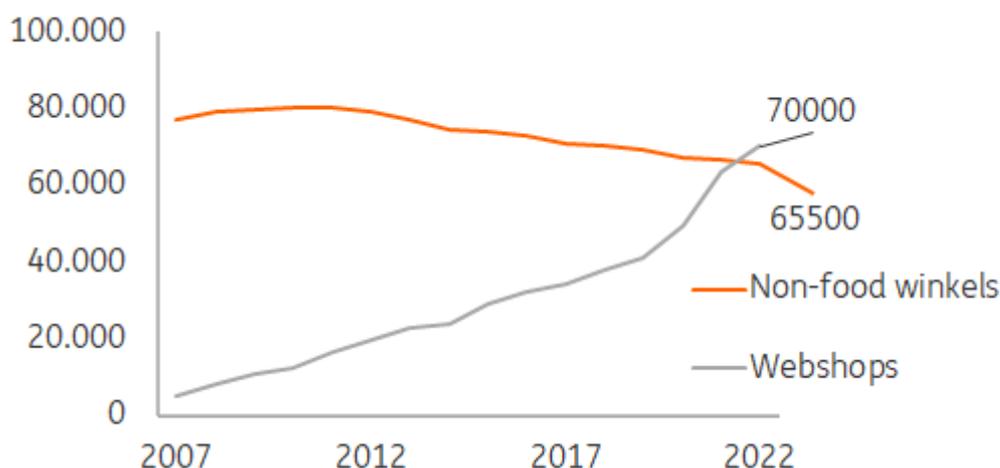


Figure 1 : Nombre de boutiques en ligne (vente par correspondance et enseignes en ligne) et de boutiques physiques non alimentaires aux Pays-Bas entre 2007 et 2021, 2022 : estimation

Source : [ING](#)

Q2 - Comment se développe le e-commerce ? Quels en sont les acteurs ? Dans quelle mesure les épisodes de confinement ont-ils suscité des inflexions dans ces mutations et dans l'accompagnement de celles-ci ?

L'écosystème néerlandais est le cinquième d'Europe en termes d'utilisation de la vente au détail en ligne en 2019¹. Plus de 80% des consommateurs néerlandais âgés de 16 à 75 ans ont indiqué avoir utilisé le commerce électronique pour commander des biens ou des services cette année-là, contre une moyenne européenne de 60%. L'industrie néerlandaise du commerce en ligne a été évaluée à 26,6 Md€ en 2020 avec près de 335 millions de commandes ou d'achats en ligne.

La crise Covid et les confinements ont stimulé l'e-commerce aux Pays-Bas². Selon l'office central des statistiques (CBS), tous types de vendeurs confondus, les activités de vente en ligne ont augmenté de 55,6% au cours de l'année 2020. Au T2 2020, correspondant au premier confinement aux Pays-Bas, les chiffres d'affaires des boutiques en ligne et de vendeurs multicanaux (vente en ligne parmi d'autres activités de vente) avaient respectivement crû de 54,9% et 68,0% par rapport au T2 2019. En outre, sur l'ensemble de l'année 2020, d'après le CBS, les consommateurs néerlandais ont dépensé un montant record total de près de 2,6 Md€ dans des boutiques en ligne étrangères au sein de l'Union européenne. Cela représente plus de 600 M€ de plus qu'en 2019 (+32%). Certes, ces achats représentent une part relativement faible de l'ensemble des dépenses de consommation des Néerlandais (moins de 2 % du total des ventes au

¹ [E-commerce in the Netherlands - statistics & facts | Statista](#)

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/05/internetverkopen-detailhandel-55-6-procent-hoger-in-vierde-kwartaal>

détail en 2018) mais cette croissance est estimée pérenne : d'après le CBRE, en 2025, 26,4% de toutes les ventes au détail devraient passer par Internet, contre 17,8% en 2020 soit une augmentation de 8,6 pts.

La demande de biens immobiliers logistiques est en hausse. Dans les années à venir, 1,2M de m² d'espace logistique supplémentaire devront être réalisés aux Pays-Bas pour suivre la demande, d'après la société de conseil immobilier CBRE³. Les conséquences sont significatives : l'immobilier logistique est devenu l'un des secteurs locatifs les plus dynamiques pendant la pandémie, avec un volume d'investissement ayant augmenté de 64%, passant de 2,5 Md€ en 2019 à 4 Md€ en 2020. À titre d'exemple, Geodis va construire un nouveau centre logistique à Venlo (sud-est des Pays-Bas) pour un montant estimé à 130 M€ et d'une superficie de 130 000 m², motivé par la forte croissance de l'e-commerce. Cette multiplication des espaces logistiques suscite de plus en plus de critiques en tant qu'elle affecte la qualité du paysage néerlandais. C'est pourquoi le quotidien financier FD a révélé le 15 octobre 2021 une volonté gouvernementale d'interrompre l'attribution de foncier pour des hangars logistiques. Toutefois, la compétence de l'aménagement du territoire a été transférée du gouvernement national aux provinces et aux municipalités en 2012.

Q3 - Comment se financent les différents types d'enseignes commerciales (indépendants spécialisés, grandes enseignes intégrées)? Font-elles appel à des financements bancaires ? à des financements de marchés ? Des nouvelles manières de financer ces enseignes ont-elles émergé avec ces mutations (fintech) ?

Le gouvernement néerlandais accompagne les entrepreneurs du secteur du commerce pour maintenir l'attractivité du prêt bancaire comme vecteur de financement. Pourtant, du fait d'exigences croissantes en matière de fonds propres aux Pays-Bas depuis Bâle III, les banques accordent moins de crédits commerciaux aux entreprises plus petites et plus risquées, ou facturent des primes de risque élevées. Deux dispositifs de facilitation des financements mis en œuvre par l'Agence néerlandaise pour les entreprises (RVO) sont mis à disposition des entreprises de commerce :

- La **Garantie des prêts aux PME et Startups** (BMKB) une garantie de l'État sur 90% sur un projet de financement bancaire, jusque 1,5M€ pour les petites entreprises et Startups (budget total : 1,5Mds € en 2021) ;
- La **Garantie de financement d'entreprise** (GO), une garantie de l'État sur 50%, portée jusque 90% du fait de la crise Covid (GO-C), sur un projet de financement bancaire jusque 175M€ pour les moyennes et grandes entreprises (budget total : 2,5Mds € en 2021) ;

Parallèlement, les entreprises commerciales se tournent de façon croissante vers de nouveaux outils innovants d'accès au financement :

- Les fonds d'investissements privés corporatifs : 40 M€ du fonds de pension des commerçants sont investis dans un « fonds d'impulsion des PME » ;
- Financement sur les marchés pour les grandes entreprises ;
- Financement bancaire direct (ex. *ING Lease*) ;
- Plateformes de financement spécialisées (ex. *capitalize 2day*) ;
- Plateformes de financement participatif (les 5 plus grandes étant *NL Investit*, *Collin Crowdfund*, *Geldvoorelkaar*, *Duurzaaminvesteren.nl*, *Octobre*) ;
- Fintech : *Benke*.

Q4 - Comment ont été accompagnées les entreprises dans ces mutations ?

- **Les acteurs du commerce ont-ils bénéficié d'aides à l'investissement et sous quelles formes (crédits d'impôts, subventions...) ?**

Il n'existe pas d'aides spécifiques sous forme de subventions ou de crédits d'impôts à destination des commerces, mais de nombreux dispositifs généralistes. Toutefois, les acteurs

³ <https://nieuws.cbre.nl/groei-e-commerce-12-miljoen-m-extra-logistieke-ruimte-nodig-in-2025/>

du commerce peuvent bénéficier d'un certain nombre d'aides et ont été parmi les principaux bénéficiaires des fonds de soutien débloqués pendant la crise sanitaire. Concernant le dispositif de soutien aux coûts fixes **TVL**, 23% des acteurs économiques qui l'ont touché au printemps 2020 appartenaient au secteur du commerce et 21% à l'Horeca. Au dernier trimestre 2020, ces chiffres étaient respectivement de 9% et 45%. Pour le dispositif de subventions aux coûts salariaux des entreprises **NOW**, une entreprise sur cinq qui en a été bénéficiaire entre mars et mai 2020 était un commerce.

À noter enfin que les acteurs du commerce peuvent bénéficier de l'aide des agences de développement régional qui visent à renforcer l'économie régionale et locale (**ROM**). Les entrepreneurs peuvent profiter d'une déduction fiscale de 4,5% lorsqu'ils investissent dans des actifs économes en énergie et d'énergie durable (**EIE**). Avec le régime **MIA**, La déduction aux investissements non-polluants offre la possibilité de diminuer le bénéfice imposable (perte fiscale); enfin, le **VAMIL** permet d'amortir un investissement à un moment arbitraire, l'amortissement étant limité à 75%.

- **Au-delà du soutien à l'investissement comment les politiques accompagnent la transformation des petits commerces (numérisation, transition écologique) ?**

Un [rapport](#) de l'Office Central de Statistiques (CBS) publié en février 2020 montre **que le degré de transition numérique d'une entreprise est fortement corrélé à sa taille, ce qui implique un retard des petits commerces en la matière**. Seule une entreprise néerlandaise sur trois déclare avoir opéré une transition numérique significative dans ses opérations commerciales. Au sein du *Plan d'action pour les petites entreprises* dévoilé en 2018, le ministère de l'Économie et du Climat a déployé un volet « transition numérique ». Le plan a permis l'ouverture de 11 ateliers PME pour la transition numérique, répartis dans tout le pays, octroyant des formations à destination des entreprises pour apprendre à réaliser leurs activités de vente et de marketing en utilisant des outils numériques. Ceux-ci s'ajoutent aux dizaines de *Smart Industry Hubs* et de laboratoires de terrain pour les entreprises innovantes et les PME ordinaires, entrant dans le cadre de la stratégie nationale transition numérique de l'économie [Nederland Digitaal](#).

Il n'existe pas de politique accompagnant spécifiquement les petits commerces dans la transition écologique. Cependant, depuis le 1^{er} juillet 2019, une loi exige la fourniture d'information sur les économies d'énergie envisagées par toute entreprise ou institution consommant de l'électricité (*Wet Informatieplicht Energiebesparende Maatregelen*). C'est suite à l'instauration de ce cadre que s'est déroulée la campagne de l'organisation de branche Detailhandel en janvier 2020, promouvant l'économie d'énergie dans les commerces de détail, effectivement concernés.

- **Comment ont été accompagnées les mutations liées à celles des territoires et de la démographie ? Comment sont accompagnés les commerces dans les centres villes des villes moyennes ?**

La feuille de route dédiée au commerce de détail (*Retailagenda*) établie en mars 2015 à l'initiative du Ministère de l'Économie et du Climat (EZK), comporte des préconisations, qui concernent tous les acteurs du secteur (ministères, collectivités de différents niveaux, organisations de branche, organisations patronales, syndicats, investisseurs), destinées à redynamiser le commerce de détail. En 2020, l'agenda a été [prolongé](#) jusqu'en 2024. Il a été en outre enrichi d'une nouvelle [stratégie](#), décrite en juin 2021, qui insiste à nouveau sur la revitalisation des cœurs de ville et de leur marché immobilier.

Le bilan de cette feuille de route offre des pistes de réflexion intéressantes :

- Depuis 2015, 158 municipalités et 7 régions ont participé à des « retaildeals », accords qui leur permettent d'accéder à des conseils d'une équipe dédiée (*retailteam*) et de disposer d'une boîte à outils personnalisée. Partant du constat que 7,5 % des espaces commerciaux sont vides, ces accords leur permettront aussi de renégocier les prix des loyers aux prix actuels du marché. L'objectif est d'avoir des centres villes plus dynamiques et plus compacts ;

- 75 rues commerçantes ont donné lieu à des démarches coopératives, afin de renforcer les liens entre les différents commerces de détail présents dans la rue et éventuellement de participer à une plateforme numérique de vente intitulée *De nieuwe Winkelstraat* (« la nouvelle rue commerçante ») ;
- 12 municipalités étaient concernées par un programme pilote simplifiant la réglementation pour les commerçants ; développant leur formation continue
- Partenariats public-privé pour des projets d'une valeur totale de 900 000 € ;
- Investissement de 40 M€ du fonds de pension des commerçants dans le « fonds d'impulsion des PME », afin de faciliter le financement des PME.
- Création d'une [plateforme](#) de connaissances sur le commerce de détail, libre de droit.

Devant le constat d'une vacance structurelle et d'une perte d'attractivité des centres-villes, le gouvernement a lancé le programme *Impulsaanpak Winkelgebieden*, soit littéralement « programme d'impulsion des zones commerciales ». Lancé en 2021 et doté de 100 M€ sur 4 ans, le projet prévoit le déploiement d'experts, un régime de subventions et un meilleur partage des connaissances ; il est à ce jour en cours d'élaboration et la période de candidature n'est pas encore ouverte. Un de ses principes directeurs est que seul un partenariat entre une municipalité et une partie privée peut solliciter une subvention ; celle-ci ne peut excéder 5 M€ par projet. **En outre, le G4 (La Haye, Utrecht, Rotterdam et Amsterdam) en est exclu pour le moment.** Le programme se concentrera sur les zones commerçantes centrales et les rues commerçantes de centres-villes de villes moyennes afin de les revitaliser sur la durée.

- **Des politiques nationales de la logistique de proximité ont-elles émergé et quelles en sont les orientations ?**

Le 9 février 2021, les villes, transporteurs et la Secrétaire d'État à l'Infrastructure et de la Gestion de l'Eau sont parvenus à un accord pour une logistique urbaine plus « propre » à compter de 2030 : à cette date, **seules les camionnettes de livraison et les camions qui n'émettent pas de CO₂ pourront rouler dans les centres-villes qui se seront déclarés zones sans émissions** (objectif visé : 30 à 40 villes). Dans le détail, cet accord prévoit que : (i) les collectivités anticipent d'au moins quatre ans l'annonce de la mise en place d'une zone zéro-émissions (CO₂ et polluants) sur leur territoire pour laisser le temps aux professionnels de se préparer ; (ii) les véhicules utilitaires immatriculés à partir de 2025 doivent être à zéro émissions pour circuler dans ces zones ; (iii) en 2030, tous les véhicules utilitaires doivent être à zéro émissions dans ces zones. Des mesures transitoires avaient été introduites, permettant aux véhicules récents de circuler quelques années dans les zones zéro-émissions ; les véhicules spécifiques pour lesquels une alternative n'existe pas seront dispensés.

Des centres de distribution à la périphérie des villes seront mis en place dans le cadre de cet accord. Ces décisions visent à améliorer la qualité de l'air dans les centres-villes et à y réduire les mouvements des transporteurs ; elles s'avèrent en phase avec les objectifs ambitieux de réduction d'émissions de CO₂ d'ici 2030

Une subvention permettant aux professionnels de la logistique de renouveler leur flotte de véhicules et acquérir des véhicules propres a également été mise en place dans le cadre de cet accord. Cette subvention, s'élèvera à 5 000€ par demande, dans la limite de 10% du prix d'achat du véhicule utilitaire. À la date de cette note, **25 municipalités** ont décidé de mettre en place des zones zéro-émissions en 2025. À noter que la subvention est octroyée indépendamment de la mise en place de ces zones. Pour 2021, le budget s'élève à 22 M€. Le gouvernement indique que la logistique urbaine est responsable d'une émission de 1 Mt de CO₂ par an, et que cette subvention associée à la mise en place de zones zéro émissions permettrait un gain de 0,5 Mt de CO₂ par an à l'horizon 2030.

Le PLF 2022 prévoit une augmentation de 6 M€ du [régime de subvention](#) accordé aux camionnettes zéro émission pour accélérer la transition du marché. Ces mesures favorisent l'émergence de nouveaux acteurs de la logistique du dernier kilomètre ; Picnic utilise des mini-

fourgonnettes zéro émission pour livrer ses produits alimentaires aux clients tandis que les start-ups de livraison Flink, Getir, Gorillas contribuent à l'essor du secteur de la cyclo-logistique dans les centres-villes.

- **Comment ont été accompagnées les mutations de l'emploi : destruction/créations d'emplois, changements des compétences recherchées ?**

Les Pays-Bas connaissent un **défaut d'appariement entre les compétences des travailleurs et les besoins des entreprises, alors que le chômage est encore faible (3,1% en octobre 2021)**. La presse spécialisée (magazine de l'UWV, agence néerlandaise pour l'emploi) écrit ainsi en juin 2021 : « des milliers de personnes sont à la recherche d'un emploi, tandis que certains secteurs du marché du travail recherchent désespérément du personnel difficile à trouver ». Parallèlement, d'après le rapport PwC « *Comment préparer les emplois vulnérables pour l'avenir* » publié en avril 2021, 1,6M d'emplois d'ici 2024, ou 400 000 emplois par an, sont à risque aux Pays-Bas du fait de leur obsolescence, et ce phénomène est accéléré par la crise Covid. La plupart des métiers relatifs au commerce de proximité (employés de vente au détail, chargeurs et déchargeurs de marchandises, employés de remplissage des rayons) figurent dans ce rapport parmi les 13 métiers les plus à risque en sortie de crise.

Au sein du *Plan d'action pour les petites entreprises* dévoilé en 2018 et toujours en vigueur, le ministère de l'Économie et du Climat a déployé un volet « Personnel et formation ». Parmi les principaux outils de ce volet figure le schéma SLIM, un **programme de subventions pour l'apprentissage et le développement dans les PME**, mettant à leur disposition un total de 48 M€ pour financer des initiatives. De même, le programme de formation professionnelle *Nederland leert door* fournit des conseils à toute personne entre 18 ans et l'âge de la retraite sur les opportunités de formation propose des formations gratuites en ligne, et finance des formations personnalisées et payantes pour les personnes à la recherche d'un emploi, les indépendants et les salariés. Le système de prêts étudiants (les bourses étudiantes étant abolies) pour les particuliers est ouvert jusqu'à 56 ans et permet de financer une reconversion. Une brochure en ligne « De la marge réglementaire pour une offre de formation continue pour un développement sur le long-terme » rassemble les informations sur les formations supérieures destinées aux adultes en recherche d'emplois et les options de financement. Enfin, le budget STAP, actif le 1^{er} mars 2022, permettra **aux demandeurs d'emplois et travailleurs en reconversion de demander une allocation jusque 1 000€ pour financer leur formation et développement**.

Q5 - Comment sont structurées les politiques ayant trait à l'urbanisme commercial :

- **Gestion des friches commerciales ; autorisations des implantations de points de vente et d'entrepôts ; les pouvoirs publics endossent-ils un pouvoir de régulation quant aux augmentations des loyers des surfaces commerciales ?**

Gestion des friches commerciales

Les caractéristiques du marché foncier néerlandais ont évolué ces dernières années. Les développements immobiliers ont de moins en moins lieu sur des grands sites d'expansion en périphérie ou à l'écart des villes, mais il s'agit de plus en plus **d'un (re)développement des zones de centres-villes**. Les autorités laissent plus de place à un développement « organique ». Ce changement de paradigme mène à plus de complexité, du fait de la situation de la propriété foncière au sein des villes (avec, souvent, des baux emphytéotiques). D'un point de vue financier, la vente des terrains en zone urbaine génère une valeur ajoutée moins importante, ce qui implique une baisse de revenus pour les municipalités. Cette évolution est néanmoins accompagnée de réformes réglementaires allant dans le sens d'une plus grande autonomie urbanistique des communes (cf. annexe 2).

Les municipalités combinent différentes approches pour traiter la gestion des friches commerciales. Par exemple, la ville d'Utrecht y décèle un intérêt, misant sur la reconversion des

locaux vacants en bureaux et espaces de vie pour accompagner sa stratégie de développement. À Weert, la municipalité accorde une subvention qui peut atteindre 5 000 € pour encourager l'installation des entrepreneurs et des populations plus jeunes dans ces surfaces commerciales disponibles. Alors que les Pays-Bas font face à une pénurie de logements, certains poussent enfin à la **reconversion des friches commerciales en logements**, qui pourrait résoudre 7% de la demande actuelle d'après la société immobilière Colliers et l'association NVM. De telles opérations sont toutefois complexes et nécessitent un consensus entre municipalités, propriétaires, commerçants et financiers.

Réglementation des implantations commerciales

Aux Pays-Bas, la viabilité du commerce et de l'artisanat de centre-ville semble protégée face aux évolutions structurelles des modes de consommation. **Le développement des grandes surfaces commerciales en périphérie reste très résiduel.** En effet, les Pays-Bas ont mis en place des gardes fous en limitant l'impact et l'implantation de grandes surfaces hors des centres villes est réglementairement encadrée, autrefois au niveau national, et depuis 2012 au niveau local. **Le commerce de détail est autorisé en périphérie uniquement sur dérogation pour les produits volumineux.** Toutefois, ce dispositif est mis à mal par certains commerçants de détail qui le considèrent attentatoire à la liberté d'établissement.

Régulation des augmentations de loyer

- *Contexte légal*

La loi néerlandaise prévoit deux types d'espaces commerciaux avec un régime légal distinct au niveau du bail. Les définitions de la loi sur les types de locaux commerciaux sont contraignantes et il n'est pas permis d'en dévier dans le texte du contrat.

Les locaux commerciaux de détail « article 290 ». Il s'agit en principe de locaux librement accessibles au public et destinés à la livraison directe de biens ou pour la prestation de services (par exemple : commerce de détail, restaurant, café, bars, hôtels, pensions de famille, campings, services de vente à emporter/livraison, boutiques d'artisanat, garages, pressing, stations-service, cafétérias en libre-service, cantines).

- Calcul du loyer : les parties sont libres de se mettre d'accord sur le niveau du loyer. En cas de location à long terme, il peut arriver que le loyer ne corresponde plus aux prix de marché. Les parties peuvent ajuster le loyer après un intervalle de cinq ans. Si les parties ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, l'une d'entre elles peut demander au tribunal cantonal de fixer un nouveau loyer. Le juge cantonal fixera alors le loyer sur base d'une analyse des loyers de locaux commerciaux comparables.
- Révision périodique du loyer : une adaptation annuelle à l'indice des prix à la consommation est possible, mais uniquement si prévu dans le contrat. Il ne s'agit pas d'un droit qui découle de la loi.

Les autres types de locaux d'entreprise « article 230A » (par exemple : usines, bureaux, entrepôts, banques, salles d'exposition, agences de voyage, salles de jeux, salles de fitness, agences immobilières, casinos, sociétés d'équitation, cinémas, auto-écoles, sociétés de location de voitures, locaux des pompes funèbres, des médecins généralistes, des dentistes, des comptables, des architectes, des pharmaciens, des avocats et des notaires.)

- Calcul du loyer : le prix de la location est fixé librement dans le contrat de bail par les parties prenantes. Les parties ne peuvent pas demander au tribunal cantonal de l'ajuster le loyer pendant la durée du contrat de bail comme c'est le cas pour les locaux du type article 290.
- Révision périodique du loyer : une adaptation annuelle à l'indice des prix à la consommation est possible, mais uniquement si prévu dans le contrat. Il ne s'agit pas d'un droit qui découle de la loi.

La loi prévoit une protection plus poussée du locataire quand il s'agit de locaux commerciaux du type article 290, plus particulièrement pendant les 10 premières années de location. Il ne

peut être dérogé aux dispositions légales au détriment du locataire. L'idée sous-jacente est que les commerces qui occupent un tel bien sont souvent plus dépendants de leur localisation précise et que le locataire se trouve dès lors dans un rapport de force plus défavorable. Pour les locaux du type article 230A, la loi accorde plus de liberté pour fixer les modalités du bail dans le contrat de location.

- *Les loyers pendant la crise du COVID-19*

Selon le CBS, les restrictions visant à contenir la propagation du coronavirus ont mené à une chute importante du chiffre d'affaires des commerces de détail non-alimentaires aux Pays-Bas, de 22,6% entre décembre 2019 et décembre 2020. Face à cette situation, **les organisations sectorielles ont demandé un report, voire une annulation des loyers pendant la période du confinement.**

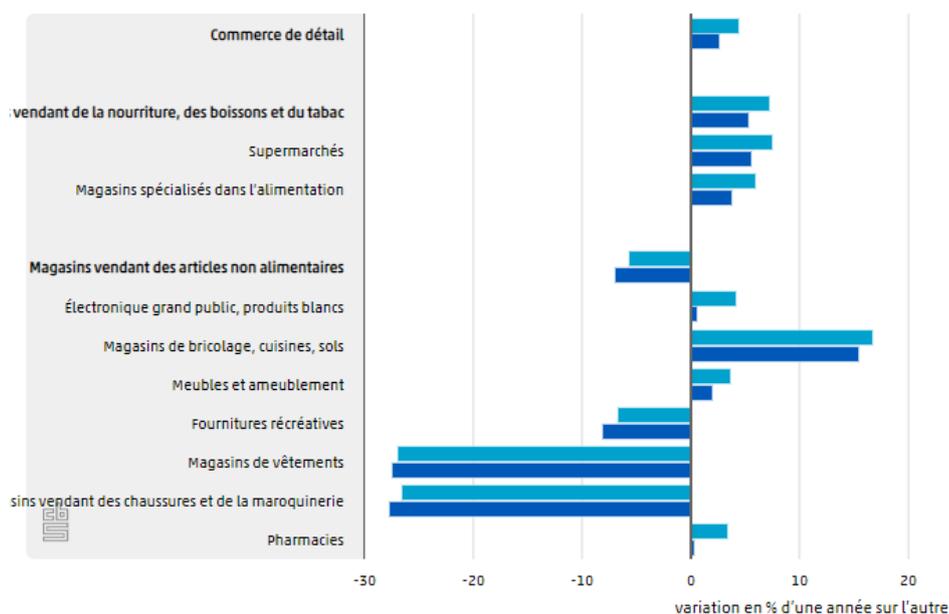
Début avril 2020, un premier *gentleman's agreement* a été conclu au nom des organisations de branche IVBN (investisseurs institutionnels en immobilier), Vastgoed Belang (bailleurs privés), Inretail (commerçants non-alimentaires) et Detailhandel Nederland (commerçants détaillistes). Les organisations des propriétaires avaient à cette occasion lancé un appel moral à leurs adhérents de suspendre les loyers pour les mois de mars, avril et mai « si nécessaire jusque 100% ». Il s'agissait toutefois d'un appel juridiquement non-contraignant. Malgré cela, **80% des bailleurs privés avaient négocié un allègement du loyer vers la fin du mois de mai** selon l'organisation de branche du secteur immobilier *Vastgoed Belang*.

Début juin 2020, cette première initiative a été suivie d'un « accord de soutien 2.0 » avec une nouvelle ligne directrice (encore non-contraignante) selon laquelle une remise de 50% des loyers sur les mois d'avril et de mai devrait être possible et un report jusqu'en 2021 de 50% du loyer sur le mois de juin. D'après les sociétés immobilières Cushman & Wakefield et Savills, à cette **période presque 50% des commerçants aux Pays-Bas ne payaient toujours pas de loyer en raison de la crise**, notamment les magasins présents dans les principales artères commerciales des centres-villes.

Le 30 septembre 2021, le procureur général de la Cour suprême a estimé que les exploitants du secteur Horeca avaient droit à une baisse des loyers en raison de la crise sanitaire, les périodes de confinement constituant une « circonstance imprévue » telle que prévue dans les baux de location. La réduction de loyer serait toutefois calculée en fonction de la perte réelle enregistrée sur le chiffre d'affaires et de l'aide étatique perçue pendant la crise sanitaire. Par conséquent, il n'est pas acquis que le secteur de l'horeca (hôtellerie-restauration-café) en bénéficie largement. À noter que la Cour suprême peut suivre l'avis du procureur général, mais elle n'y est pas tenue.

ANNEXE 1 : Évolutions sectorielles du commerce de détail sur l'année 2020 (source : CBS)

Chiffre d'affaires du commerce de détail¹⁾ (ajusté pour le jour de magasinage), 4^e trimestre 2020*



ANNEXE 2 : L'Omgevingswet, marqueur d'un pouvoir urbanistique croissant pour les collectivités locales

La loi sur l'environnement et l'aménagement du territoire (Omgevingswet), entrée en vigueur en 2021 permet d'abord une **simplification administrative**, en regroupant 26 lois existantes régissant la construction, l'environnement, l'eau, l'aménagement du territoire et la nature. La « Omgevingswet » doit améliorer la coordination entre les différents plans d'aménagement du territoire ; **donner aux communes, aux provinces et aux administrations des eaux une plus grande marge de manœuvre ; laisser plus de place à l'initiative privée des entreprises, des organisations et des citoyens.**

Les principes de l'« Omgevingswet » sont les suivants :

- la consolidation de l'ensemble des schémas d'infrastructure et d'aménagement du territoire en un « plan environnemental » commun à l'ensemble des échelons administratifs ;
- la constitution d'un système de guichet unique (« one-stop-shop ») numérique, pour la gestion du cadastre, des dépôts de permis de construire et de l'ensemble des décisions administratives relatives au droit environnemental et d'aménagement du territoire ;
- la centralisation des différentes études et recherches effectuées sur une base de données publique unique. L'ouverture des données du cadastre, ainsi que des plans d'aménagement, participeront également à alimenter ce portail unique.

Au niveau local, le document d'urbanisme le plus important est le plan local d'urbanisme, appelé « bestemmingsplan » (BP). Il couvre l'intégralité du territoire de la collectivité concernée, intègre un plan de protection environnementale et un plan de rénovation urbaine. Il est couplé aux autres instruments juridiques de l'urbanisme que sont les plans de réalisation, imposés dans les programmes de construction urbains les plus importants, les règles relatives aux participations, et éventuellement la répartition des catégories d'habitats.