

ENJEUX, OUTILS ET GOUVERNANCE LOCALE DE LA COMPÉTENCE COMMERCE

LES RENCONTRES AMF & IVC
20 FÉVRIER 2019

Interventions de :

Sophie DUVAL-HUWART,
Directrice du développement
des capacités des territoires, CGET
Isabelle RICHARD

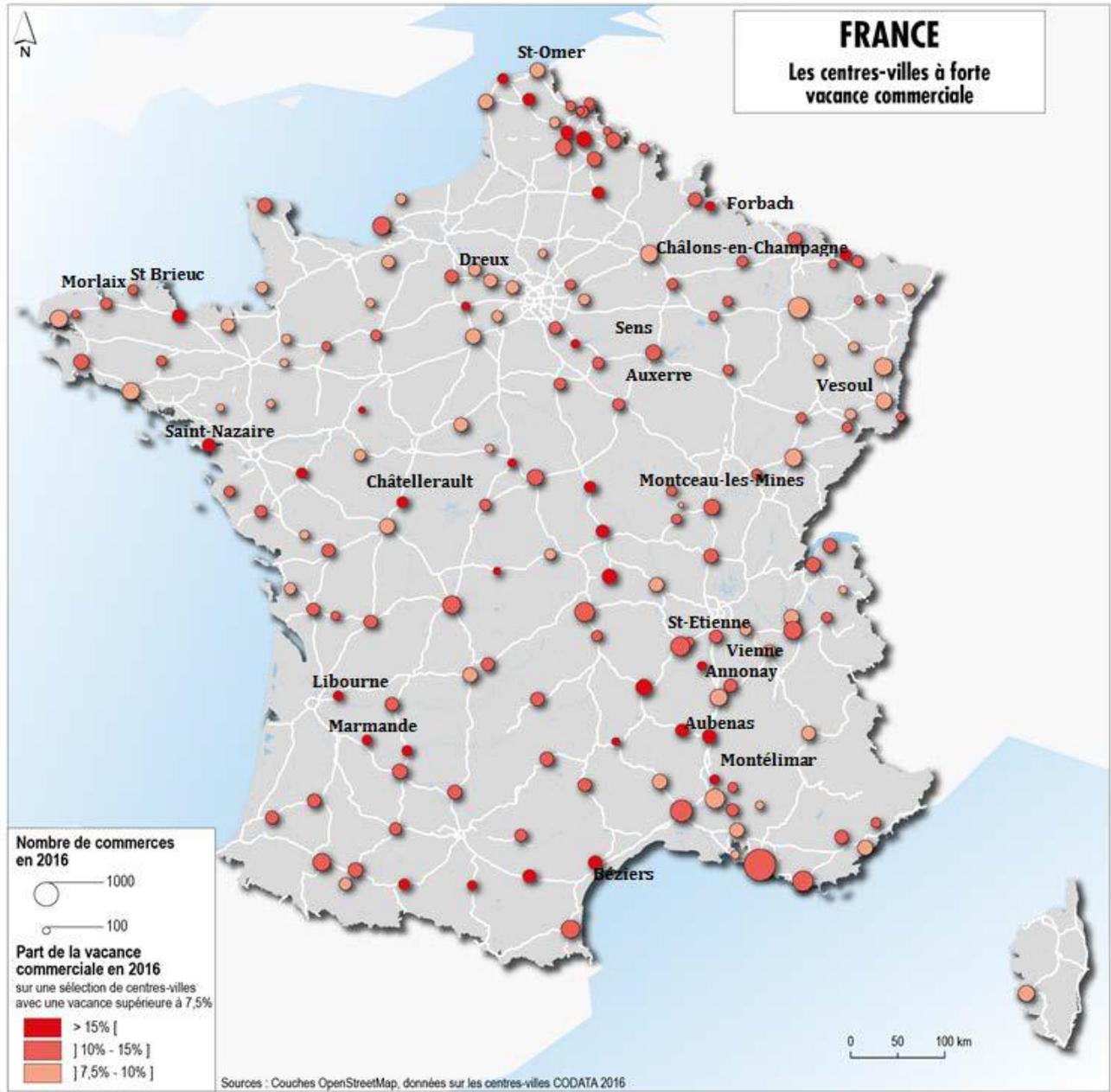
Sous-directrice du commerce, de
l'artisanat et de la restauration, DGE



QUELQUES CHIFFRES

- **Une aggravation de la vacance commerciale** : en 2017, le taux de vacance commerciale moyen des centres villes était de **11,1 %** (hors Ile-de-France), **alors qu'il n'était que de 7,2% en 2012, et 9,5% en 2015.**
- **Les chiffres d'affaires des enseignes ont diminué** en moyenne de **1,18 %** par an depuis 2013 dans les centres villes, **les loyers y ont dans le même temps progressé de 1,16 % par an.** Il s'opère ainsi un transfert de la valeur du commerce vers l'immobilier
- **La vacance progresse désormais aussi au sein des centres commerciaux** (10,78% contre 9,97% en 2016), ainsi que dans les zones commerciales (7,30% contre 7,18% en 2016).

Etat des lieux de la vacance commerciale: les villes moyennes fortement touchées



PROBLÈMES IDENTIFIÉS

- **Besoin d'équilibre**
centre/ périphérie
- **Maîtrise du foncier**
- **Harmonisation des interventions**
- **Maîtrise de l'offre**
- **Disponibilité des données foncières**
- **Recensement de la vacance commerciale**
- **Marché atone**
- **Immobilier inadapté aux modes de consommation**
- **Valeurs locatives**
- **Limites des CDAC**
- **Manque de visibilité des stratégies des firmes**

LES DISPOSITIONS DE LA LOI NOTRE

La loi NOTRe du 7 août 2015 prévoit la consécration de l'intercommunalité comme autorité organisatrice du développement économique local et de la gestion opérationnelle de proximité.

- **Compétence entière pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones commerciales.**
- **La politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales fait l'objet d'une définition dans l'intérêt communautaire qui doit prendre en compte différents enjeux: l'attractivité des centres; l'aménagement des zones commerciales situées en périphérie ; l'organisation des mobilités ; la lutte contre l'étalement urbain.**
- **Une délibération du conseil communautaire devait être prise à la majorité des deux tiers de ses membres, au 31 décembre 2018. À défaut, l'EPCI exerce l'intégralité de la compétence transférée.**

LES CONSÉQUENCES DE LA LOI NOTRE

- 1. Le contenu de la compétence : observation du dynamisme commercial, concertation, actions auprès des commerçants, animation, aménagement commercial, développement des projets**
 - 2. Seuls les activités commerciales d'intérêt communautaire ont vocation à être soutenues par les EPCI**
 - 3. Une adaptation au cas par cas en fonction des définitions retenues dans les statuts des EPCI ou dans les délibérations des collectivités. Le lien avec la compétence urbanisme est renforcé (documents de planification territoriale SCOT PLU).**
- 

UN NOUVEL OUTIL : LA LOI ELAN

La loi ELAN marque une nouvelle étape pour l'aménagement commercial : la définition des périmètres et des stratégies ORT renforce la coopération communes-EPCI ; la préservation des centres-villes est au cœur des dispositions législatives.

L'ORT : UN OUTIL AU SERVICE DES TERRITOIRES

- > Créée par l'article 157 de la loi ELAN, l'ORT est un nouvel outil de mise en œuvre d'un projet **global** de revitalisation au service des **territoires**
 - > La stratégie est élaborée à partir d'un **diagnostic** des **besoins**, des potentiels et des atouts
 - > L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial **intégré** et **durable** en luttant notamment contre la vacance des locaux et logements, contre l'habitat indigne..
- 

L'ORT : un cadre partenarial intégrateur

Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : le centre-ville au cœur du projet et le développement harmonieux de sa périphérie
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention : légitimité « politique » et visibilité pour mobiliser les financeurs.

Une direction de projet : transversalité, gouvernance simplifiée, fluidité de l'action publique.



UNE LARGE PALETTE D'OUTILS AU SERVICE D'UN PROJET DE TERRITOIRE MAÎTRISÉ

Les avantages concrets et immédiats de l'ORT

Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

1

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

- Dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques

2

FAVORISER LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT

- Accès prioritaire aux aides de l'Anah
- Eligibilité au Denormandie dans l'ancien*

3

MIEUX MAÎTRISER LE FONCIER

- Droit de préemption urbain renforcé
- Droit de préemption dans les locaux artisanaux

4

FACILITER LES PROJETS À TRAVERS DES DISPOSITIFS EXPÉRIMENTAUX

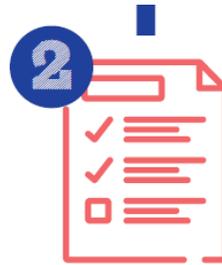
- Permis d'innover
- Permis d'aménager multi-site

Elaboration de l'ORT : les étapes clés

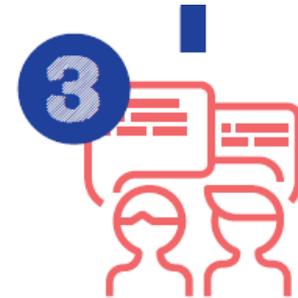
4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



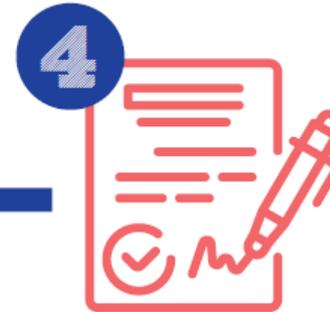
Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes



Préciser le contenu de la convention (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financements et gouvernance)



Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires



Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier

LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDES ET D'INTERVENTION

Le périmètre de la stratégie territoriale :

→ Tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT en vue de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation

Les secteurs d'intervention opérationnels :

→ Contient le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT

EFFETS DE L'ORT DE PORTÉE IMMÉDIATE

- **Un dispositif expérimental permet aux actions menées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multi-site c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës**
- **L'ORT instaure l'obligation d'information préalable du maire et du président d'EPCI six mois avant la fermeture ou le déplacement d'un service public**

Le commerce au cœur de l'ORT

Les moyens (1) :

- Une stratégie commerciale « publique-privée »
 - Action coordonnée des commerçants (manager de centre ville..)
 - Des possibilités d'investissement divers au service de l'attractivité (réalisation de parkings ; stratégie de marque...) ;
 - Actions CDC, EPARECA, foncières...
 - Droit de préemption renforcé
 - Développement du numérique : FranceNum, couverture numérique ...
 - Innovation : soutien aux incubateurs...
- 

Le commerce au cœur de l'ORT

Les moyens (2) : l'aménagement commercial

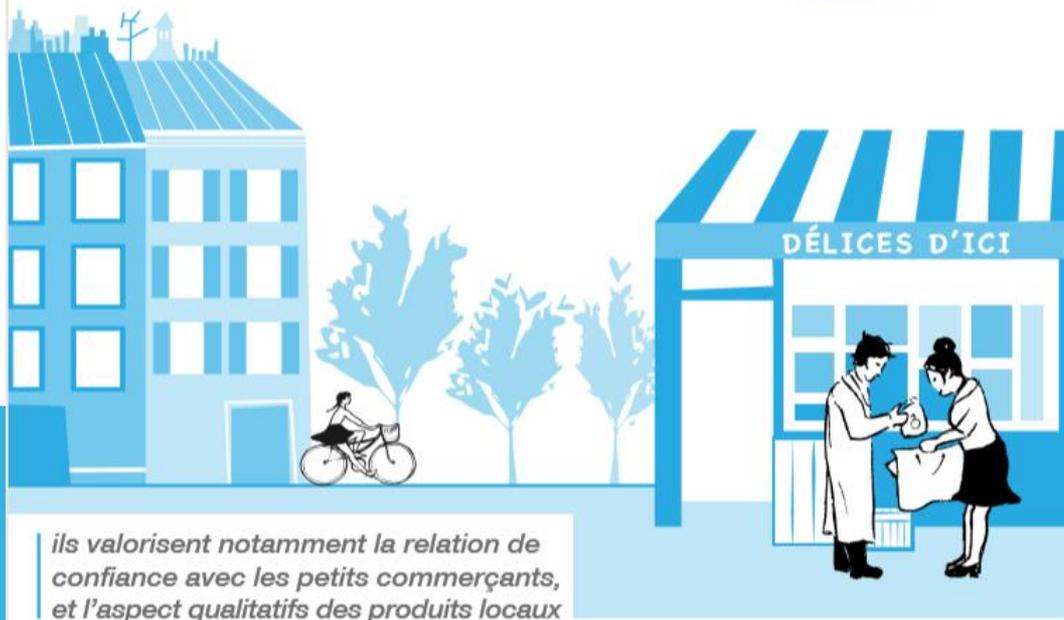
- Des instruments au service d'un développement commercial équilibré
 - Délimitation des secteurs d'intervention de centres-villes ORT
 - Privilégier les zones en difficultés*
 - Dérogation en centre-ville ORT
 - Faciliter l'implantation des commerces en centres-villes, notamment les commerces alimentaires et les « locomotives » commerciales*
 - Suspension en périphérie d'une ORT
 - Possibilité de suspension d'un projet hors secteur d'intervention si ses effets sont jugés néfastes*

Dérogations en centre-ville :
s'appuyer sur un contexte favorable pour inciter à l'implantation de « locomotives commerciales » et « donner confiance »

PROXIMITÉ ET QUALITÉ
LES 2 PRIORITÉS POUR FAIRE SES COURSES ALIMENTAIRES

2 Français sur **3**
privilégient la proximité
+11 points depuis **2012**

le critère de prix n'est cité en priorité
que par **33%** des Français
-6 points depuis **2012**



PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Ce que la loi ELAN va notamment changer :

Pour les élus

- Délimiter les secteurs d'intervention de l'ORT, dont certains contiendront des centres-villes
- Indiquer dans la convention ORT :
 - *Ces secteurs d'intervention*
 - *Les centres-villes, inclus dans des secteurs d'intervention de l'ORT, qui nécessitent une dérogation d'AEC*
 - *Si besoin, un seuil d'AEC pour ces secteurs incluant un centre-ville identifié par la convention*
- Etre particulièrement vigilants sur les documents d'urbanisme, en particulier les SCOT qui devront obligatoirement inclure un DAAC précis, sans pour autant être trop prescriptif
- Plus de saisine possible de la CDAC pour les projets compris entre 300 et 1000 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants pour des projets de création dans les secteurs d'intervention ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention

Dérogation d'AEC

Suppression du seuil d'AEC
ou possibilité d'intégrer un
seuil minimal de :
2500 m² pour le secteur 1
5000 m² pour le secteur 2

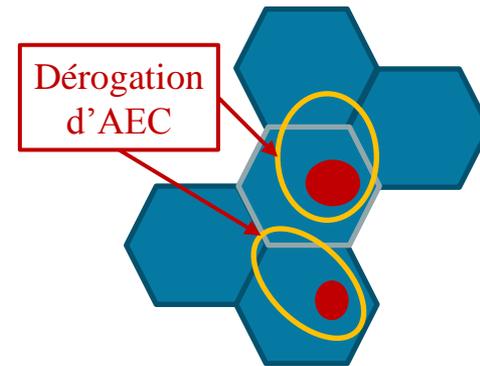
Dans les communes signataires de l'ORT
configurations possibles

Application immédiate si ORT

Un seul secteur d'intervention avec le
centre-ville de la ville principale

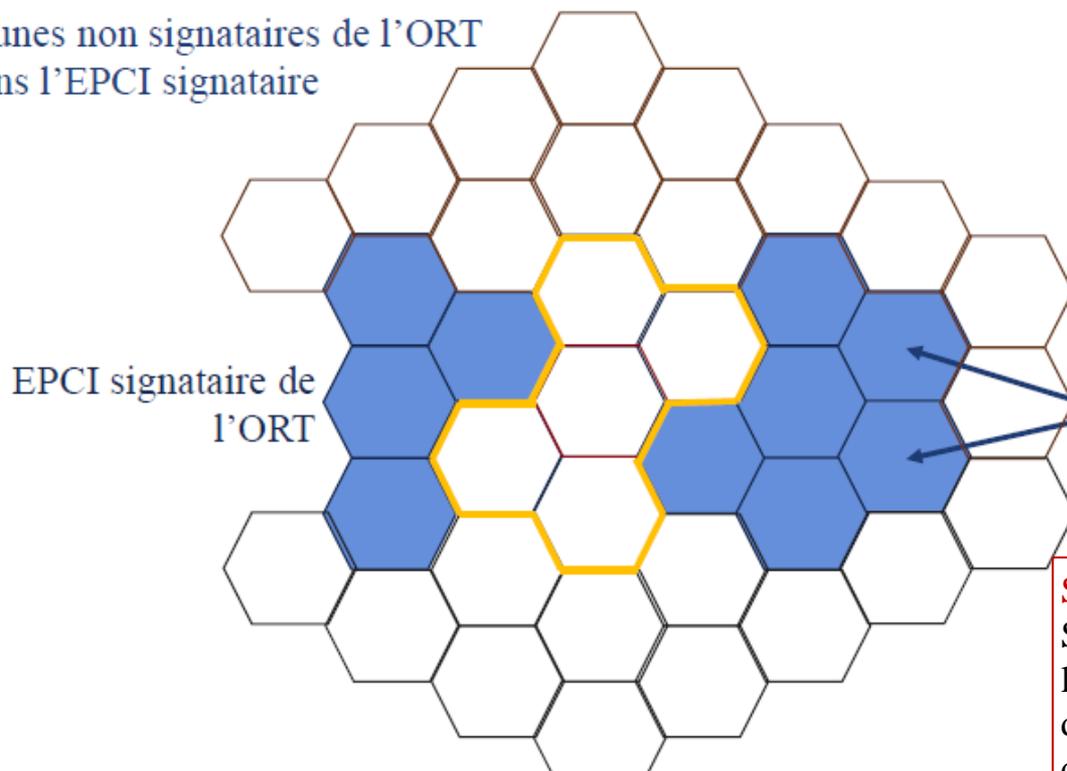


Plusieurs secteurs d'intervention
contenant des centres-villes identifiés
par la convention ORT



Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

Dans les communes non signataires de l'ORT
mais incluses dans l'EPCI signataire



EPCI signataire de
l'ORT

Décret en Conseil d'Etat

Suspension hors secteur
d'intervention
Possibilité de suspension
par le préfet au cas par cas.

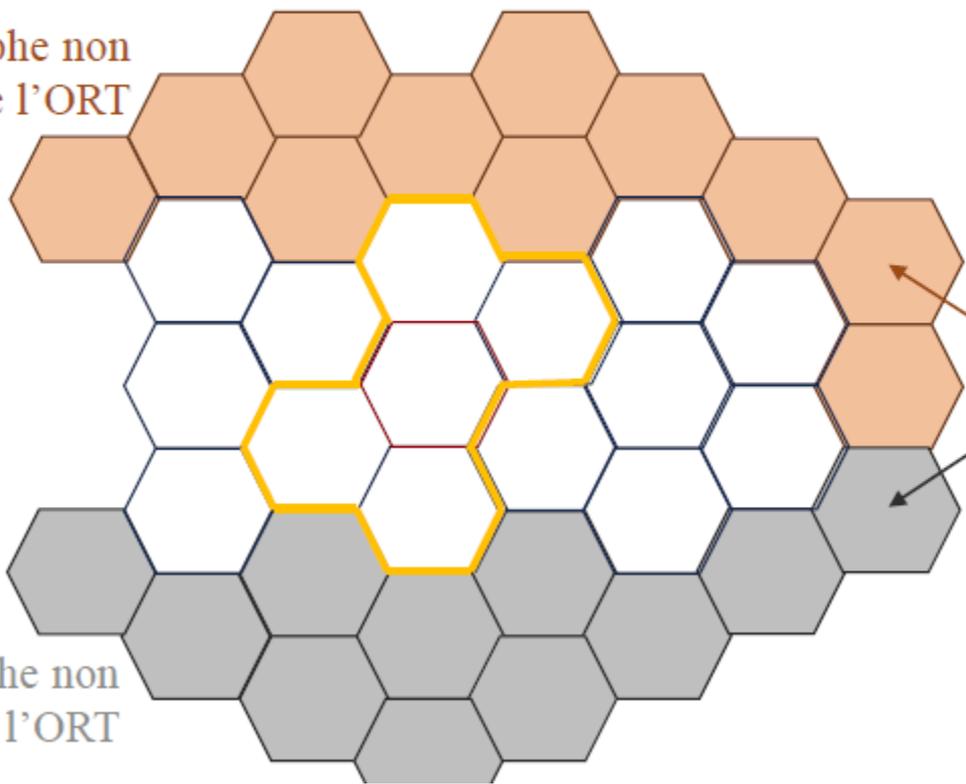
Suspension AEC
Si le projet compromet gravement
les objectifs de l'ORT, au regard
de critères spécifiques (situation
de la commune, absence de
complémentarité pouvant nuire au
commerce de centre-ville..)

Les spécificités des ORT en matière d'aménagement commercial

Dans les communes d'un EPCI limitrophe

Décret en Conseil d'Etat

EPCI limitrophe non signataire de l'ORT



Possibilité de suspension par le préfet au cas par cas si le projet compromet gravement les objectifs de l'ORT

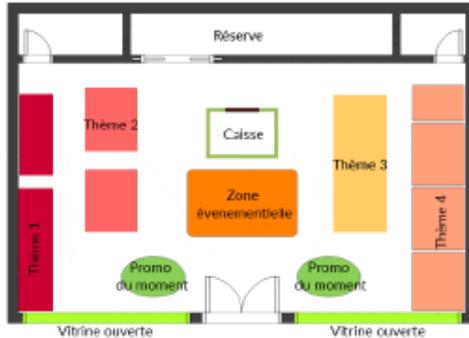
EPCI limitrophe non signataire de l'ORT

Autres mesures de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial, visant à :

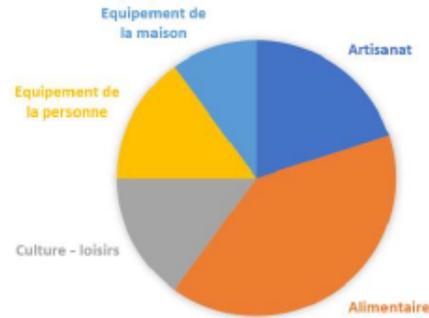
- Favoriser les centres-villes
Dérogation, étude d'impact, composition des CDAC, projets mixtes...
- Lutter contre les friches commerciales
Démantèlement, reprise d'un ancien local commercial, « test anti-friche »...
- Renforcer le respect de la loi
Certificat de conformité & mission, démantèlement

Un DAAC à la carte

- Le DAAC est obligatoire mais son contenu modulable s'adapte à la spécificité des territoires
- Il peut notamment contenir des précisions sur :



La surface de vente



Le type d'activité



Les conditions d'implantation

La loi ELAN permet ainsi une **approche globale** des fonctions commerciales, artisanales et de logistique **pour mieux intégrer la fonction commerciale dans l'aménagement du territoire** à travers une **planification** urbaine plus agile.

CONCLUSION

- **L'ORT incite à définir les besoins ainsi que le « bon » périmètre d'intervention**
- **Elle invite les acteurs au dialogue et à la concertation dans une logique intégrée et intégratrice**
- **Les nouveaux outils à disposition des élus tendent à leur permettre de mieux réguler l'activité commerciale à l'échelle locale et à travailler autour d'un projet de territoire concerté**
- **La gouvernance locale permet de travailler un projet dimensionné et pensé pour le territoire et par le territoire afin de leur permettre d'atteindre les objectifs visés en fonction de leurs spécificités**

