



FONDS RÉGIONAL D'INTERVENTION POUR LA RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN CENTRE- VILLE

CADRE D'INTERVENTION

Séance plénière du 18 octobre 2018

I – OBJET

La dévitalisation des centres villes constitue un phénomène lourd, avec des origines et des conséquences qui dépassent l'activité commerciale. Les incidences sont fortes en matière sociale (animation urbaine et vivre ensemble affaiblis), économique (des activités de commerces et de services qui disparaissent,...) et écologique (périurbanisation avec consommation foncière et renforcement des déplacements automobiles,...). C'est par ailleurs l'image, l'attractivité d'une ville, voire d'un territoire, qui se jouent à travers la dynamique du centre-ville.

Les explications à cette situation sont nombreuses renvoyant notamment aux mutations des modes de vie des citoyens, des comportements des habitants mais également aux réalités spécifiques d'un territoire : contexte socio-démographique, capacités d'accueil et accessibilité, situation géographique, inadaptation de l'offre territoriale (logements ou commerces inadaptés, espaces publics inappropriés,...).

C'est pourquoi, en complément de sa palette d'interventions mobilisables pour la revitalisation des centres villes, qu'il s'agisse de l'aménagement d'espaces publics, du soutien au logement social, de création ou maintien d'équipements publics en centre-ville, de mobilité ... dans le cadre notamment des Contrats Régionaux de Solidarité Territoriale, ou d'actions ciblées en direction des commerçants au titre de sa politique économique, la Région met en place un Fonds d'intervention pour la restructuration commerciale en centre-ville.

La difficile mobilisation du foncier commercial apparaît en effet comme l'un des principaux freins au maintien de commerces en centre-ville, en raison d'un déficit d'opération lié au déséquilibre entre les coûts de maintien ou de création de commerces et les loyers acceptables pour que l'activité commerciale soit viable.

Ce nouvel outil régional s'inscrit également en complémentarité avec les initiatives de nos partenaires : Etat (expérimentation Dauge, Plan d'action Cœur de Ville), Caisse des Dépôts et Consignations, collectivités territoriales ...

II – MODALITÉS D'INTERVENTION

1) Périmètre d'intervention

Le fonds s'adresse à l'ensemble des communes du territoire régional souhaitant agir sur le traitement de l'offre commerciale, et pour lesquelles les outils classiques de type « aide au dernier commerce » ne sont pas adaptés.

2) Programmes éligibles

Peuvent être étudiées les opérations permettant in fine de créer en cœur de ville une « destination commerciale » caractérisée par une densité et une diversité de l'offre commerciale et par un environnement permettant de dépasser le seul angle de la consommation.

Ces opérations intègrent :

- **Une mise en perspective préalable du volet commercial au regard des autres enjeux du territoire**

La problématique commerciale doit être resituée dans une réflexion plus globale identifiant les différents facteurs à l'origine d'une perte d'attractivité du centre-ville.

A ce titre, la collectivité doit se doter d'une stratégie d'intervention globale articulant les différentes actions à conduire en matière d'habitat, d'espaces publics, de déplacement, de dynamique commerciale, et d'usages numériques, débouchant sur une véritable feuille de route pour redynamiser son centre-ville.

- **La définition d'un périmètre opérationnel permettant de redynamiser le centre-ville**

S'agissant de renforcer un parcours marchand ou de recréer des linéaires commerciaux, le renforcement de la dynamique commerciale a vocation à être concentrée sur un secteur déterminé.

Pour offrir une gamme variée de locaux dans leur taille, dans leur configuration pour faciliter l'installation d'activités commerciales diversifiées, l'appareil commercial doit être lisible dans le paysage urbain.

Dans ce sens, le périmètre opérationnel doit s'inscrire dans une logique de traitement global (commerces, espaces publics, logements, services au public, accessibilité ...) afin d'engager un processus de revitalisation du centre-ville qui ne peut s'engager au travers d'actions ponctuelles.

- **Un plan d'actions**

L'entrée en phase opérationnelle nécessite de déterminer un programme d'actions précisant les différents axes d'intervention en faveur du commerce : actions de promotion et d'animation collectives, restructuration des espaces publics connexes aux commerces, aménagement d'espaces dédiés (halles,...), développement de nouveaux outils numériques,....

Ainsi, l'opération de restructuration de l'immobilier commercial devra être resituée au cœur de ce programme d'actions et correspondre à des enjeux en matière de relocalisation, densification, diversification du tissu commercial tels que définis préalablement.

Les opérations financées concerneront une gamme variée de commerces. En matière de commerces alimentaires, devront être ciblés les produits du terroir.

- **L'organisation d'une animation commerciale**

Les collectivités, pour conduire un projet de revitalisation commerciale dans la durée, doivent pouvoir s'appuyer sur un dialogue continu avec les commerçants pour appréhender leurs conditions d'exercice, pour apprécier leurs besoins, les orienter vers les bons dispositifs.

3) Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de l'aide régionale les communes, groupements de communes, ou leurs délégataires (SEM,...), les organismes HLM, les établissements publics fonciers ; pour des opérations situées prioritairement dans les pôles de centralité.

4) Modalités financières

L'aide régionale correspond à 50% du déficit de l'opération, calculé sur la base :

- de l'ensemble des dépenses d'acquisition, démolition, réhabilitation, reconstruction... liées à la remise en état ou sur le marché d'un local commercial, y compris en cas de réhabilitation les éventuels travaux de dissociation des accès au commerce et des accès aux logements rendus indispensables pour assurer leur location,
- des recettes issues
 - o de la vente
 - o ou de la location du bien sur 9 ans
 - o ou de la location du bien sur la durée du crédit-bail et du montant de l'option d'achat

sur la base d'un prix de vente ou de location conforme au marché local

5) Modalités administratives

- Modalités d'engagement

Les projets sont instruits par les services de la Région au vu d'un dossier complet à adresser à la Direction de l'Aménagement du Territoire comprenant :

- o Le formulaire de demande de subvention fourni par les services du Conseil régional accompagné des pièces suivantes :
 - Une synthèse du diagnostic et du plan d'actions proposé, permettant la mise en perspective du volet commercial
 - La carte mentionnant le périmètre opérationnel défini pour redynamiser le centre-ville
 - Les plans d'aménagement des locaux sur lesquels la demande porte
 - Les pièces permettant d'apprécier le montant des dépenses éligibles

- Modalités de paiement

La subvention régionale est versée en 2 fois :

- o Acompte de 50% au vu d'un document attestant du démarrage de l'opération et de la photographie d'un panneau de communication selon le modèle à télécharger sur le site internet du Conseil régional
- o Solde au vu d'un état détaillé des dépenses réalisées visé par le comptable public.