

Publié le 9 juillet 2015

Centres-villes : une nouvelle ère pour la revitalisation commerciale

La mise en place, pour 5 ans dans un cadre expérimental, du « contrat de revitalisation artisanale et commerciale » ouvre aux collectivités locales la possibilité de mener des opérations de reconquête commerciale des centres-villes sans les adosser à des opérations d'aménagement. Les Epl sont appelées à en devenir les acteurs clés.



Alors que la vacance commerciale dans les centres-villes a de nouveau progressé en 2014 pour atteindre selon l'Observatoire Procos* 8,5 % du parc en moyenne, les collectivités et leurs Epl pourront expérimenter pendant 5 ans des « contrats de revitalisation artisanale et commerciale ». Mis en place dans le cadre de la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, ce contrat permet une intervention publique sur les locaux commerciaux en dehors de toute opération d'aménagement. Jusqu'ici, les problématiques de redynamisation commerciale des centres-villes étaient traitées dans le cadre de concessions d'aménagement globales incluant habitat, commerces, bureaux, voirie, espaces et équipements publics. Désormais, les collectivités peuvent définir des objectifs précis sur le dynamisme commercial et confier leur réalisation à un opérateur. Ce dernier pourra intervenir sur le foncier, y compris par voie d'expropriation ou de préemption, puis louer, vendre ou céder les baux commerciaux.

Les Epl, opérateurs de la reconquête commerciale

Sur le terrain, plusieurs projets déjà engagés préfigurent les modalités d'intervention que pourront recouvrir ces contrats de revitalisation, comme la part que peuvent prendre les Epl dans ces opérations de reconquête. A Marseille, la [Soleam](#) accompagne la municipalité dans la requalification du bâti, notamment en incitant les commerçants à investir dans la réfection des façades. A Grasse, [Grasse développement](#) a élaboré le concept de « pépinière commerciale » pour redonner vie aux rez-de-chaussée commerciaux désertés du centre-ville. La Spl a acquis et réhabilité une trentaine de boutiques qu'elle loue et envisage aujourd'hui de revendre aux commerçants. A Toulon, la Sem [Var aménagement développement](#) a également acheté 40 locaux commerciaux dont elle conduit la restructuration. Le projet prévoit leur location à une vingtaine de commerçants, artisans et artistes dont l'activité est orientée vers la création, la culture et le design. A Pau, la [Siab](#) a aussi doté son projet de renouvellement urbain d'un volet commercial. Elle a entamé l'acquisition de locaux commerciaux vacants (comme une galerie en centre-ville et des petites cellules commerciales destinées à être réunies) et la prospection des futures enseignes qui s'y planteront. Avec ce contrat de revitalisation, les collectivités disposent désormais d'un outil pour mettre en œuvre la redynamisation commerciale de leur centre-ville.

* Procos est le bureau d'études de la Fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé.