

COMMERCE ET TERRITOIRE 2018

Conférence sur l'actualité législative et réglementaire



DIRECCTE *Auvergne-Rhône-Alpes*
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence,
de la Consommation, du Travail et de l'Emploi



► **Présentation du programme Action cœur de ville / Loi PACTE**

- Nathalie Boudart
 - Cheffe du Service Economie de Proximité et Territoires
 - DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes

► **Présentation des dispositions de la Loi ELAN impactant le commerce**

- Gaëlle Bonnefoy-Cudraz
 - Responsable service urbanisme commercial
 - CCI Lyon Métropole

► Le programme ACTION CŒUR DE VILLE



Action Cœur de Ville – éléments de contexte

- ▶ **Villes moyennes entre 15 000 et 100 000 habitants et leurs EPCI**
- ▶ **Colonne vertébrale du territoire français**
- ▶ **Un plan de revitalisation annoncé le 27 mars 2018**
- ▶ **222 villes au niveau national, 25 en Auvergne-Rhône-Alpes et**
- ▶ **3 dans les départements de la Loire et du Rhône : Montbrison, Roanne, Tarare.**

Action Cœur de Ville – les enjeux

- ▶ **Constat du déclin des centres des villes moyennes depuis 20 ans : diminution de la population, croissance de la vacance commerciale, disparition des activités tertiaires et des emplois de services.**
- ▶ **Une réponse : s'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements dans les domaines**
 - de l'habitat,
 - du commerce,
 - du développement économique et notamment de sa création d'emplois,
 - des transports et de la mobilité
 - de l'offre éducative, culturelle et sportive,
 - du développement des usages du numérique

Action Cœur de Ville – répondre à une double ambition et un objectif transversal

- ▶ **Ambitions : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle des villes moyennes dans le développement des territoires**
- ▶ **Objectif transversal : faciliter, soutenir le travail des collectivités locales et inciter les acteurs locaux à réinvestir les centres-villes.**

Action Cœur de ville – les 5 axes principaux d'intervention

- 1. Réhabiliter et restructurer les logements pour disposer d'une offre d'habitat attractive en centre-ville**
- 2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
- 3. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**
- 4. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**
- 5. Fournir l'accès aux équipements et aux services**

Action Cœur de Ville – une méthode de travail

- ▶ **Une approche par les atouts du territoire :**
 - centre-ville et EPCI,
 - utilisés comme leviers du développement et de l'innovation locale
- ▶ **S'appuyer sur une approche à 360°**
- ▶ **Etre en capacité de porter et de réinterroger le projet**
- ▶ **Un accompagnement sur mesure, en fonction du degré de maturité des opérations sur une durée de 5 ans**

Action Cœur de Ville – les acteurs et les moyens mobilisés

- ▶ L'Etat avec ses partenaires : Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Agence Nationale de l'Habitat
- ▶ Le Conseil Régional, les Départements, les Etablissement Publics Fonciers de la région, les chambres consulaires, la Poste
- ▶ 5 milliards d'euros mobilisés au niveau national et des moyens en ingénierie et expertise

Action Cœur de Ville – focus sur le commerce

- ▶ **Enjeu majeur et conséquence la plus visible de la désertification des centres-villes.**
- ▶ **Des pistes de travail à tester ou conforter : management de centre-ville, foncières commerciales, observatoires**
- ▶ **Des financements : AAP FISAC 2018 et Caisse des Dépôts et Consignations**
- ▶ **D'ores et déjà des outils : loi ELAN avec des mesures relatives à l'urbanisme commercial dont Opérations de Revitalisation de Territoire**

Pour en savoir plus

- ▶ Note de problématique du CEREMA et carte mentale sur la redynamisation des centres-villes :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/portail-coeur-de-ville-r748.html>

- ▶ Portail Action Cœur de ville :

<https://www.cget.gouv.fr/dossiers/action-coeur-de-ville>

- ▶ Portail du ministère du logement : dispositifs Centres-bourgs <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/bourgs-centres-et-villes-moyennes>

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



Dispositions concernant le commerce et l'aménagement commercial



DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence,
de la Consommation, du Travail et de l'Emploi



Contexte

#LoiElan

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



- ▶ Loi dédiée à la construction de nouveaux logements, l'aménagement et l'accès à l'habitat
- ▶ Loi promulguée le 24 novembre 2018

Les **4** titres de la loi

- Construire plus, mieux et moins cher
- Évolution du secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie



DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence,
de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

CCI LYON MÉTROPOLE
Saint-Etienne Roanne

Dispositions impactant le commerce

- ▶ **Centres villes et opérations de revitalisation des territoires (ORT)**
- ▶ **Réforme générale de la législation sur l'urbanisme commercial**
 - Articles 157 à 174

Centres villes et opérations de revitalisation des territoires (ORT)

- Dans un premier temps : dispositif particulier aux 222 villes « actions cœur de ville »
- Par la suite, applicable sur tout le territoire

projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux

ORT = cadre juridique structurant les actions publiques en faveur de la revitalisation du territoire

Convention définit le projet urbain, économique et social : **projet mixte logements activités / commerces/desserte / innovation**

Opération de revitalisation des territoires (ORT)

SIGNATAIRES Convention entre l'Etat, ses établissements publics, EPCI, commune membre, toute Personne publique ou acteur privé

EPCI chef de file

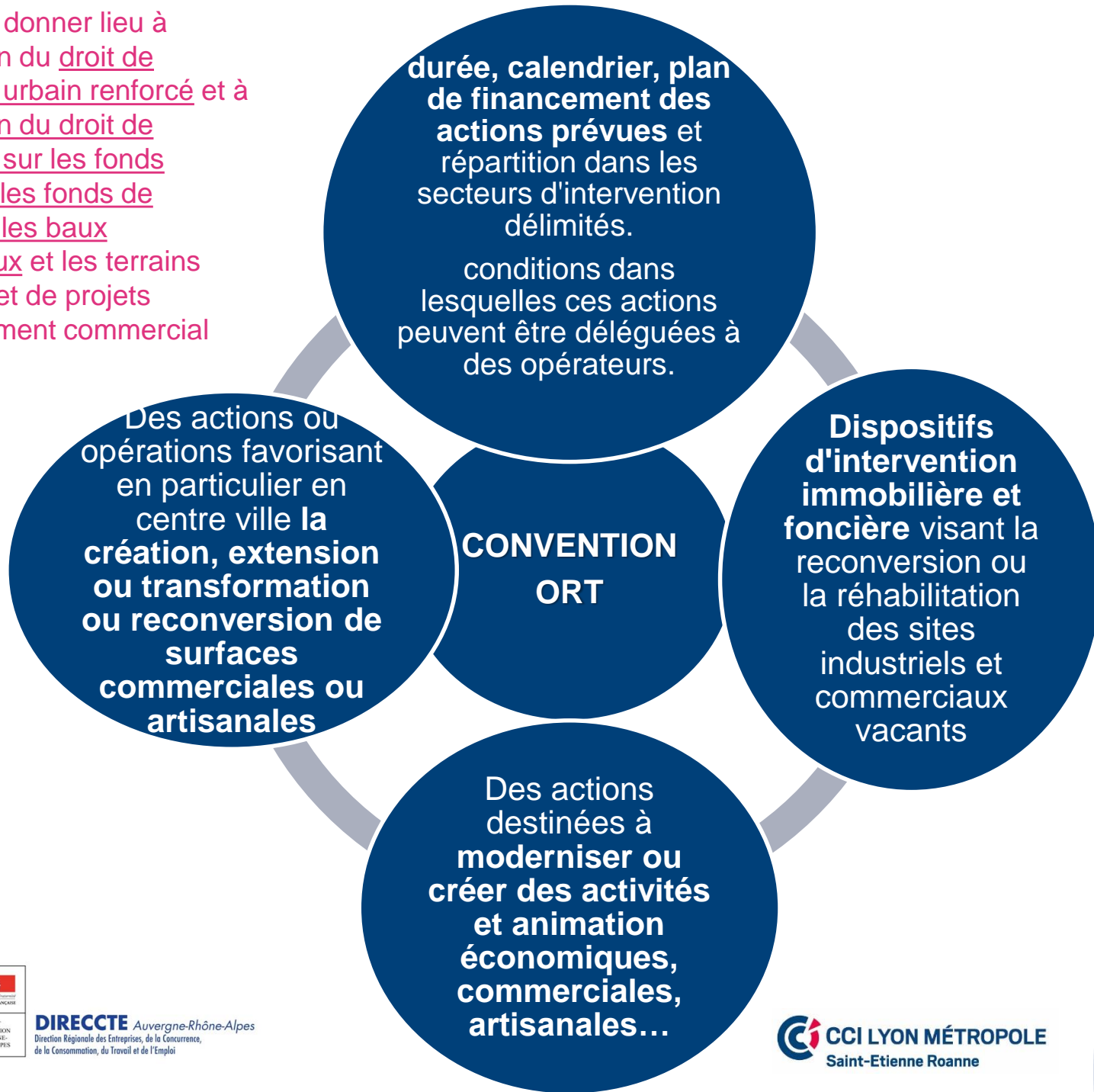
Délimite le **périmètre de secteurs d'intervention** parmi lesquels figure nécessairement le centre ville de la ville principale

► **Délimitation du périmètre des secteurs d'intervention est déterminante**

- Figure nécessairement le centre ville de la ville principale de l'EPCI
- Peut inclure un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet EPCI

► **La collectivité s'engage à procéder aux modifications des documents d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la convention**

L'ORT peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial



durée, calendrier, plan de financement des actions prévues et répartition dans les secteurs d'intervention délimités.
conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs.

Dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants

Des actions destinées à **moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales...**

Des actions ou opérations favorisant en particulier en centre ville la **création, extension ou transformation ou reconversion de surfaces commerciales ou artisanales**

**CONVENTION
ORT**

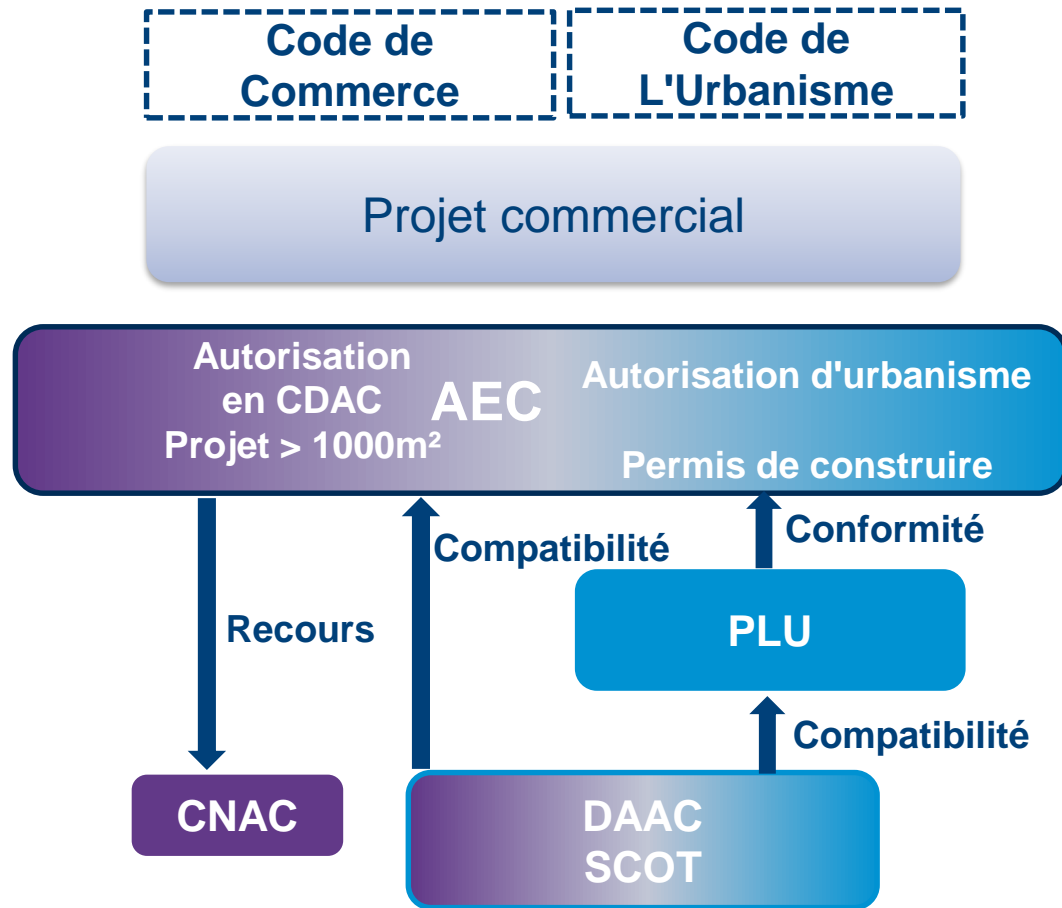
Actions pouvant être mises en œuvre sur le commerce

Coeurdeville.gouv.fr
Bonnes pratiques de
revitalisation commerciale

Sur le digital/ numérique
Pépinière de commerces
Boutiques éphémères

Observatoire des locaux vacants
Managers de centre ville
Politique relative aux circuits courts
Politique de stationnement

Rappel de la législation relative à l'urbanisme commercial issue de la loi ACTPE (2015)



ORT et autorisations commerciales

Dispense
d'autorisation
d'exploitations
commerciales
(AEC)

**Objectif : faire venir
des locomotives en
centre ville pour
créer un effet
d'entrainement**

**Dans les secteurs
d'intervention définis
dans la convention
ORT comprenant un
centre ville**

Sauf si la convention la
maintient selon des seuils
qu'elle fixe selon les
normes suivantes : projets
supérieurs à 5 000 m² de
surface de vente ou 2500
m² pour les magasins à
prédominance alimentaire.

› Possibilité de
définir un ou
plusieurs
secteurs
d'intervention

› Totale
exonération pour
les projets de
moins de 5000 m²
et de moins de
2500 m² pour les
magasins à
dominante
alimentaire

ORT et autorisations commerciales

Dispense
d'autorisation
d'exploitations
commerciales
(AEC)

- pour les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situés dans un centre ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une ORT

- dès lors que surface de vente du commerce < 1/4 de la surface de plancher destinée à l'habitation

- Application immédiate

Risque de faire de l'installation commerciale un simple bonus de spéculations immobilières.



ORT et autorisations commerciales

Moratoire du
Préfet sur les
projets
périphériques
au cas par
cas

- Projets (y compris extensions et drives) soumis à AEC hors secteurs d'intervention si ces projets risquent de compromettre l'ORT

- À la demande ou après avis de l'EPCI et des communes signataires

- **Faculté d'étendre de moratoire dans les communes non signataires appartenant à l'intercommunalité signataire ou à une intercommunalité limitrophe**

- **La décision est prise compte tenu des caractéristiques des projets** et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

- Durée maximale 3 ans prorogation possible d'un an

- Modalités d'application de l'article fixé par décret en conseil d'Etat



DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence,
de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

CCI LYON MÉTROPOLE

Autres dispositions dans le cadre des ORT

- ▶ **Délocalisation des services publics:** information des collectivités par le Préfet . Possibilité de mise à disposition des locaux rendus vacants
- ▶ **Expérimentation sur 5 ans de permis d'aménager sur des parcelles** non contigües pour permettre la restructuration d'espaces mixtes
- ▶ **Interdiction de baux à destination multiples en immeuble mixte**
 - Le bail commercial concerne le commerce (y compris logement du commerçant et locaux techniques dédiés) , le bail civil le logement.
 - Interdiction de condamner l'accès aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale

Réforme générale de l'urbanisme commerciale

► Renforcement des critères d'autorisation commerciale

Avant



- Aménagement du territoire :
 - La localisation du projet
 - La consommation économe de l'espace
 - L'effet sur l'animation
 - L'effet du projet sur les flux de transports
- Développement durable
 - La qualité environnementale du projet
 - L'insertion paysagère et architecturale du projet
 - Les nuisances éventuelles
- Protection du consommateur
 - L'accessibilité de l'offre par rapport aux lieux de vie
 - La contribution du projet revitalisation du tissu commercial
 - La variété de l'offre
 - Les risques naturels ou miniers

En plus



- Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports**
- La contribution du projet à préservation ou revitalisation du tissu commercial de centre ville**

Application aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2019

Production par le pétitionnaire d'une étude d'impact

Réalisé par un **organisme indépendant habilité par le Préfet**

Analyse évalue les **effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre ville** de la commune d'implantation , des communes limitrophes et de l'EPCI ainsi que **sur l'emploi** en s'appuyant notamment sur **évolution démographique, taux de vacance commerciale et offre de m² commerciaux** déjà existants en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et saisonniers entre les territoires

Décret d'application



PREFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes
Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence,
de la Consommation, du Travail et de l'Emploi

 **CCI LYON MÉTROPOLE**
Saint-Etienne Roanne

Chambres consulaires

**Rappel composition
CDAC actuelle : 7 élus
locaux et 4
personnalités qualifiées**

**>> Désignation par la CCI, CMA
et Chambre d'agriculture d'une
personnalité qualifiée
représentant le tissu
économique pour la CDAC**

Ne prennent pas part au vote

Présentent la situation du tissu
économique dans la zone de
chalandise pertinente et l'impact du
projet sur le tissu économique

Nécessite un décret d'application

**>> Réalisation par les chambres
consulaires à la demande du
Préfet des études spécifiques
d'organisation du tissu
économique commercial ou
artisanal préalablement à l'analyse
du dossier (demande adressée au
moins un mois avant examen du
dossier)**

Application immédiate

► **Fonctionnement CDAC / CNAC**

- CDAC auditionne pour tout projet nouveau la personne chargée d'animer le commerce de centre ville, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation ou des communes limitrophes
- CDAC informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation
- Audition d'un membre de la CDAC en CNAC
- Application immédiate

► **Contrôles post AEC**

- Création d'un certificat de bon achèvement délivré aux frais du pétitionnaire par un organisme indépendant habilité par le Préfet dans les 2 mois de l'achèvement
- Absence de certificat : exploitation illicite
- Sanctions administratives en cas d'exploitation illicite (astreinte / fermeture)



Lutte contre les friches commerciales

>> Obligation pour le Préfet de mise en demeure de remise en état d'une friche avec consignation des sommes nécessaires par le propriétaire

limiter apparition de nouvelles friches commerciales

>> Relèvement du seuil d'autorisation de 1 000 à 2500 m² de surface de vente en cas de réouverture au public d'un commerce non exploité depuis 3 ans

Possible risque de réouverture de bâtiments commerciaux à 2499 m² en périphérie

>> Le demandeur doit démontrer dans l'analyse d'impact qu'aucune friche commerciale en centre ville ne permet l'accueil du projet envisagé et qu'en l'absence d'une telle friche qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé – décret d'application

CCI LYON MÉTROPOLE
Roanne

► Nouvelle demande en CDAC

- Nouvelle demande nécessaire lorsque le projet en cours d'instruction ou réalisation subit des modifications substantielles
- Substitution nouvelle autorisation
- Si nouvelle demande ne constitue pas une modification substantielle, elle peut être déposée directement auprès de la CNAC

- Objectif accélérer la procédure

Loi ELAN et SCOT

EVOLUTION DU VOLET COMMERCE DU SCOT

Insertion d'un DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) dans le SCOT redevient obligatoire

Le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable **et la loi ELAN ajoute l'impact significatif sur le commerce de centre-ville**

Conditions d'implantation privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

LE DAAC

localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques

Nouveau : Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.



Des plafonds pourront ainsi être fixés selon le type d'activités : alimentaires, non alimentaires, équipt personne ... sous réserve que ces restrictions territoriales soient justifiées et ne portent pas atteinte à la liberté d'entreprendre.

Le DAAC peut

>> Définir **les conditions sur développement ou maintien du commerce de proximité** en centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

>> Définir **les conditions sur développement ou maintien de la logistique commerciale de proximité** dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers ces centralités ;

>> **déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales de logistiques commerciales** en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou de flux générés par les personnes ou les marchandises ;

>> **Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte** par les transports en collectifs, de son accessibilité aux piétons et cyclistes ;

>> **Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes** ou en projet à gérer les flux de marchandises.

En l'absence de SCOT, OAP des PLUI comportent ce volet commerce du SCOT quant aux équipements « importants » à impact significatif.

Application aux SCOT et PLUI mis en révision après la publication de la loi ELAN.

Ce que la loi ELAN va changer pour les élus

>> Délimiter les secteurs d'intervention de l'ORT dont certains contiendront les centres villes

>> Indiquer dans la convention ORT

- Ces secteurs d'intervention
- Les centres villes, inclus dans les secteurs d'intervention de l'ORT qui nécessitent une dérogation d'AEC
- Si besoin un seuil d'AEC pour les secteurs incluant un centre ville identifié par la convention

>> Être particulièrement vigilants dans les documents d'urbanisme en particulier les SCOT qui devront obligatoirement inclure un DAAC précis sans pour autant être 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 hts dans les secteurs d'intervention de l'ORT comprenant un centre ville identifié dans la convention >

SYNTHESE

Ce que la loi
ELAN va
changer pour
les porteurs de
projet

- >> Privilégier les implantations en centre ville, les projets mixtes, la re-commercialisation d'anciens sites
- >> Adapter le dossier de demande d'AEC aux nouveaux critères et le compléter (étude d'impact, démonstration anti-friche)
- >> Etre particulièrement vigilant aux problématiques d'aménagement du territoire et de protection des centres urbains pour les projets en périphérie d'ORT
- >> S'assurer du démantèlement des friches commerciales dont ils sont propriétaires
- >> Fournir un certificat conforme à l'AEC avant l'ouverture au public
- >> Repasser directement devant la CNAC en cas de « non de revoyure »

SYNTHESE

Ce que la loi ELAN va changer pour les Préfets et les secrétariats de CDAC

- >> Pré instruction des dossiers de demande d'AEC en périphérie d'ORT pour voir si un projet nécessite d'être suspendu
- >> Eventuels arrêtés de suspension
- >> Arrêtés de désignation / composition des CDAC
- >> Audition de personnes référentes en termes de commerce en CDAC
- >> Demande éventuelle d'études spécifiques réalisées par les CCI, CMA et Ch Agr si besoin
- >> Durcissement des modalités de démantèlement et de contrôle a posteriori du respect des AEC délivrés
- >> Habilitation des organismes qui pourront réaliser les études d'impact et les certificats de conformité

Loi PACTE

Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises.

Adoption au 1^{er} trimestre 2019

Au cœur de la loi PACTE, il y a la volonté de s'adresser aux chefs d'entreprises comme aux salariés en :

1. levant les obstacles à la croissance des entreprises à toutes les étapes de leur développement, de leur création à leur transmission, en passant par leur financement.
2. replaçant les entreprises au centre de la société, notamment en redéfinissant la raison d'être des entreprises dans le code civil et le code du commerce et en donnant la possibilité de récompenser le travail des salariés à travers une simplification de l'épargne salariale et de l'actionnariat salarié.

Loi PACTE

Ceci se traduira notamment par :

- ▶ la simplification de la création d'entreprise : création d'entreprises en ligne, rapprochement des registres d'inscription, fin de l'obligation du stage préparatoire à l'installation
- ▶ la facilitation de la transmission d'entreprises familiales et la reprise par les salariés
- ▶ la régionalisation des CMA et la mutualisation avec les CCI

Actions de la région en faveur du commerce de proximité



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

LES BESOINS DE LA COLLECTIVITE

Montage d'un projet innovant sur l'économie de proximité (solutions numériques mutualisées pour le commerce, nouvelles formes de distribution locale...)

Aménagement d'un bâtiment pour un dernier commerce rural

LES SOUTIENS DE LA REGION

Appels à projet innovants et collectifs économie de proximité : projets structurants (collectivités, associations départementales, chambres consulaires régionales – Edition 2018 clôturée – Edition 2019 à confirmer

Appel à projet – aides aux investissements publics pour le commerce de proximité en zone rurale : soutien aux communes et EPCI pour créer et maintenir une activité commerciale ou artisanale dernière de son type dans les communes de moins de 2000 hts - subvention d'investissement plafonnée à 50 000 € - lancement en 2019
>> Dossier auprès de la direction de l'économie de la Région

Actions de la région en faveur du commerce de proximité

LES BESOINS DE LA COLLECTIVITE	LES SOUTIENS DE LA REGION
Réhabilitation des cellules commerciales en centre ville; quartiers politique de la ville	<u>Cœur de ville, contrats métropolitains, politique de la ville</u> Contrat Ambition Région, Bonus bourgs centre ou ruralité, PACTE ruraux >> Dossier auprès de la Direction de l'aménagement du territoire
Lancement management de centre ville	<u>Centre de ressources MG2T</u> aide les communes et EPCI dans leur stratégie d'attractivité du centre ville >> Contact CCIR Lionel Saugues (interim) : 04 72 11 43 46



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

Contacts Région AURA

- ▶ Renaud BONAMY 04 26 73 40 01
- ▶ Nicolas NUEL 04 26 73 51 79

RENAUD.BONAMY@auvergnerhonealpes.fr
Nicolas.NUEL@auvergnerhonealpes.fr