

# CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT

## Les apports de la loi Elan relatifs au commerce

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) a apporté les mesures spécifiques pour inciter les porteurs de projets à s'installer dans les centres-villes en difficultés, renforcer le rôle des élus locaux et les outils de contrôle en matière d'aménagement commercial.

Il s'agit principalement des dispositions suivantes :

*Les nouvelles mesures relatives à la revitalisation des centres-villes et la création des opérations de revitalisation du territoire (ORT).*

Les ORT mentionnées à l'article 157 de la loi ELAN constituent un nouveau procédé pour intervenir au niveau de la politique urbaine ayant pour objectif « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance de logement et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'habitat de loisir, valoriser le patrimoine bâti, et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

L'article prévoit que les ORT donnent lieu à la conclusion d'une convention entre les collectivités publiques (état, collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et leur communes membres) et toutes personne publique ou privée susceptible de soutenir et de participer à la réalisation des opérations prévues par la convention qui en délimite notamment les secteurs d'intervention.

### **Dérogation d'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets mixtes en centre-ville.**

L'article 165 de la loi Elan prévoit une dérogation spéciale pour les projets mixtes, réunissant à la fois des commerces et des logements situés dans un secteur d'intervention identifié par une convention ORT.

# CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT

*La modification des critères d'appréciation des projets et les éléments complémentaires du dossier de demande d'autorisation*

## **Apparition de nouveaux critères d'appréciation des projets.**

L'article 166 de la loi Elan apporte trois nouveaux critères d'appréciation des projets commerciaux à ceux existants et mentionnés à l'article L.752-6 du code de commerce, que les commissions devront également prendre en compte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ces critères sont les suivants :

### *En matière d'aménagement du territoire*

- La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
- Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports.

### *En matière de développement durable*

- La qualité environnementale du projet du point de vu des émissions de gaz à effet de serre.
- Obligation de réaliser une étude d'impact et un 'test anti friche'.

L'article 166 de la loi introduit également l'obligation, pour les porteurs de projet de joindre à leur dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, une étude d'impact réalisée par un organisme indépendant habilité par le préfet, et destinée à évaluer les effets du projet :

« Sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation des communes limitrophes et d'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges journaliers et, le cas échéant, saisonniers entre les territoires».

# CENTRE-VILLE EN MOUVEMENT

Cette étude devra également démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé, et à défaut, qu'aucune friche de même type n'existe en périphérie,

Cette mesure nécessitera donc l'intervention d'un arrêté préfectoral qui devra désigner les organismes habilités à réaliser lesdites études.

La loi Elan a également assoupli les conditions de réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail, dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans, en rehaussant le seuil auparavant de 1000 mètres carrés de surface de vente à 2500 mètres carrés.

Enfin, en plus de ces principales mesures, apportées par la loi Elan, il convient de mettre en place des outils de gestion des centres-villes marchands qui leur permettent d'être aussi attractifs que les centres-commerciaux.

L'approche doit donc être forcément partenariale, partagée puisque le défaut du centre-ville est de ne pas appartenir à un propriétaire unique.

Ainsi, sans vision partagée entre les acteurs, comment le commerce de centre-ville pourrait-il être en capacité de faire vivre la meilleure expérience au consommateur ?

Cette étape partenariale est essentielle, c'est le déclencheur indispensable pour passer de la vision individualiste historique du commerçant à une nouvelle vision plus collective, davantage consciente de l'intérêt général pour attirer les consommateurs et satisfaire leurs attentes.