



► Axe 2 du PPI : consolider l'attractivité résidentielle

- ◆ Maintenir l'activité des commerces et des services

► LE BAIL POUR LE MAINTIEN DE SERVICES ET DE COMMERCES

1/ Objectifs

Le dispositif proposé par l'EPF a pour objectif de donner aux collectivités, en l'absence ou en cas d'insuffisance d'initiative privée, la possibilité de maintenir ou d'implanter un commerce ou un service en se portant acquéreur pour leur compte de locaux adaptés à ces activités.

L'acquisition peut porter sur des locaux ayant déjà accueilli un commerce, ou sur des biens susceptibles d'en accueillir.

Cette action est principalement dédiée aux territoires ruraux, mais peut également s'envisager dans des villes moyennes, notamment pour la création de pôles médicaux.

2/ Dispositif

- ◆ Le bien est acquis par l'EPF et porté au titre d'une convention de réserve foncière (voir fiche conventions foncières), avec une durée de portage de 5 ans.

Contrairement aux règles qui s'appliquent en matière de réserves foncières et compte-tenu de l'objectif poursuivi, l'immeuble peut recevoir sa destination finale dès son acquisition par l'EPF, sous réserve d'avoir régularisé un bail commercial ou professionnel pour l'installation de l'exploitant. Ainsi un bail de droit commun est consenti par l'EPF avec l'intervention de la collectivité au contrat passé avec un professionnel choisi par cette dernière. Il ne peut être passé de bail sans la participation de l'EPF à ce contrat.

- ◆ Au terme des 5 ans de portage, l'immeuble loué est racheté par la collectivité selon les conditions prévues par la convention de portage passée avec l'EPF.

La collectivité devient alors propriétaire de l'immeuble et seul bailleur.

3/ Conditions

- ◆ L'opportunité du maintien ou de la création du commerce, souhaitée par la collectivité, doit être justifiée, au moment de la demande d'intervention, par la production d'un audit ou d'une étude de marché réalisé par exemple par la Chambre de Commerce ou la Chambre des métiers.
- ◆ Le choix du preneur à bail doit avoir fait l'objet d'une étude sur ses capacités professionnelles (aptitude, expérience,...) et capacités financières à porter le projet (réalisation de travaux, rachat éventuel du bien à la collectivité). Le choix du preneur est soumis à l'accord préalable de l'EPF.
- ◆ L'acquisition de l'immeuble vise au maintien ou à la création d'un commerce ou d'un service. Cette acquisition ne peut pas être motivée par la demande du commerçant, qui serait par ailleurs propriétaire des murs et souhaiterait s'en dessaisir tout en continuant à exercer son activité.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ Pour le cas du maintien d'un commerce existant, le bail en vigueur devra être résilié préalablement à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPF, afin que le bien soit acquis libre. Un nouveau bail tripartite sera régularisé après que l'EPF sera devenu propriétaire.
- ◆ Un état des lieux devra être réalisé avant la prise de possession.
- ◆ Le locataire devra justifier d'une assurance professionnelle pour son activité à compter de la signature du bail.
- ◆ Etant donné l'objectif poursuivi, impliquant une mise en place rapide du commerce pendant la période de portage, le bail pourra prévoir les travaux nécessaires d'aménagement et de mise aux normes du local en prévoyant que la collectivité ou le preneur les aura à sa charge. Les conditions dans lesquelles l'EPF accepte la réalisation de travaux seront précisées dans le bail : notamment la nature des travaux autorisés, l'autorisation préalable de l'EPF avant leur réalisation, ainsi que les modalités financières, etc.
- ◆ Le bail est consenti moyennant un loyer, à négocier avec le locataire en fonction des autres conditions mises au contrat. Le loyer est perçu directement par la Collectivité. Il s'y ajoute le remboursement de l'impôt foncier et des charges, à verser à l'EPF.

5/ Contact

Elsa BERTON, Direction de l'Action Foncière, Chargée de programmation foncière
e.berton@epf-normandie.fr
02-32-81-66-15

