



► Axe 2 du PPI : consolider l'attractivité résidentielle

- ◆ Maintenir l'activité de services et de commerces

► MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DES COMMERCES ET SERVICES

1/ Objectifs

Facilitée par l'amélioration des modes et infrastructures de transport, l'extension urbaine s'est accompagnée depuis plusieurs décennies d'une périurbanisation de l'offre commerciale avec, pour conséquence la disparition des commerces des centres villes. Si ce modèle marque le pas, les communes peinent cependant à mobiliser les acteurs pour réinvestir les centres bourgs.

L'EPF propose aux collectivités une démarche portant sur un accompagnement spécifique, de la phase d'analyse aux modalités opérationnelles pour faciliter la réimplantation commerciale dans les centres bourgs ou centres villes.

2/ Dispositif

- ◆ Le dispositif s'inscrit dans la convention partenariale signée avec la Région Normandie en faveur de la requalification foncière et de la revitalisation urbaine. Il s'articule en 3 phases :
 - Phase 1 : la réalisation d'une **étude de marché et un programme pré-opérationnel commercial** portant sur l'analyse de l'offre et la demande, repérage des périmètres d'implantation selon les activités visées et les typologies de locaux nécessaires,
 - Phase 2 : la mise en place d'une **convention d'attractivité commerciale** permettant, sur les périmètres retenus, de lancer les diagnostics et les études de faisabilité préalables à l'acquisition des biens,
 - Phase 3 : les acquisitions immobilières et la **mise à disposition des biens** à la commune pour lui permettre d'aménager les locaux et d'y accueillir les exploitants.
- ◆ Le financement des études des phases 1 et 2 s'effectue dans le cadre partenarial EPF/Région/collectivité selon les clés de financements fixées par la convention EPF/Région 2017-2021 :

Territoire	Région	EPF Normandie	Collectivité(s)
3 principales agglomérations normandes : <ul style="list-style-type: none">- Métropole Rouen Normandie- Communauté Urbaine de Caen- Communauté d'Agglomération du Havre	25 %	35 %	40 %
22 Villes moyennes et leur EPCI ⁽¹⁾	40 %	35 %	25 %
Autres territoires	35 %	45 %	20 %

⁽¹⁾ Alençon, Argentan, Avranches, Bayeux, Bernay, Bolbec, Cherbourg-en-Cotentin, Coutances, Dieppe, Evreux, Falaise, Fécamp, Flers, Gisors, Granville, Lisieux, Louviers, Saint-Lô, Val-de-Reuil, Vernon, Vire Normandie, Yvetot

3/ Conditions

- ◆ Les études de marché peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage EPF.
- ◆ Les diagnostics et études de faisabilités sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage EPF.
- ◆ L'EPF oriente son action vers les communes ou territoires qui présentent une fragilité d'attractivité commerciale sans requérir d'analyse globale et doit s'inscrire également en cohérence avec les orientations posées dans les politiques locales.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ La collectivité saisit l'EPF pour lui exposer ses besoins.
- ◆ Le comité d'engagement de l'EPF valide la réalisation d'une étude de marché.
- ◆ Une étude de marché est réalisée et un programme pré-opérationnel commercial proposé.
- ◆ Les instances délibérantes des cofinanceurs, Région, collectivité, ainsi que le Conseil d'Administration de l'EPF approuvent la convention d'attractivité commerciale.
- ◆ L'EPF acquiert les biens qui sont aussitôt mis à disposition de la collectivité.
- ◆ Un bail tripartite EPF/collectivité et exploitant est signé.
- ◆ 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.
- ◆ 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.
- ◆ Chaque cofinanceur prend en charge une partie du coût des études suivant les clés de financements fixées par la convention EPF/Région 2017-2021 mentionnées en 2/.

5/ Contacts

Franck FOURREAU, Directeur de l'Économie et de l'Innovation
f.fourreau@epf-normandie.fr
02-35-63-77-07

Emilie GONEL, Direction de l'Économie et de l'Innovation
e.gonel@epf-normandie.fr
02-35-63-77-93

