

Zones commerciales péri-urbaines : Un vivier fertile pour développer les territoires





Les entrées de ville : une opportunité de développement des territoires

A - Vers une obsolescence programmée et une suroffre commerciale



1

Les zones commerciales d'entrée de ville, un échec

Urbain et architectural

Écologique

emprise au sol des stationnements, bâtiments énergivores, absence de modes doux...

2

Un modèle économique en profonde mutation

Une évolution de l'allocation budgétaire des ménages

Un développement croissant du e-commerce

3

Un modèle économique néanmoins résilient

Frugalité du modèle économique (loyers et charges)

Ergonomie pour l'utilisateur

B – Un développement des territoires de plus en plus complexe

Loi Climat et Résilience

Crise structurelle du logement

Zéro Artificialisation Nette

Mutation économique des territoires

Prise de conscience environnementale

Evolution des modes de vie (télétravail...)

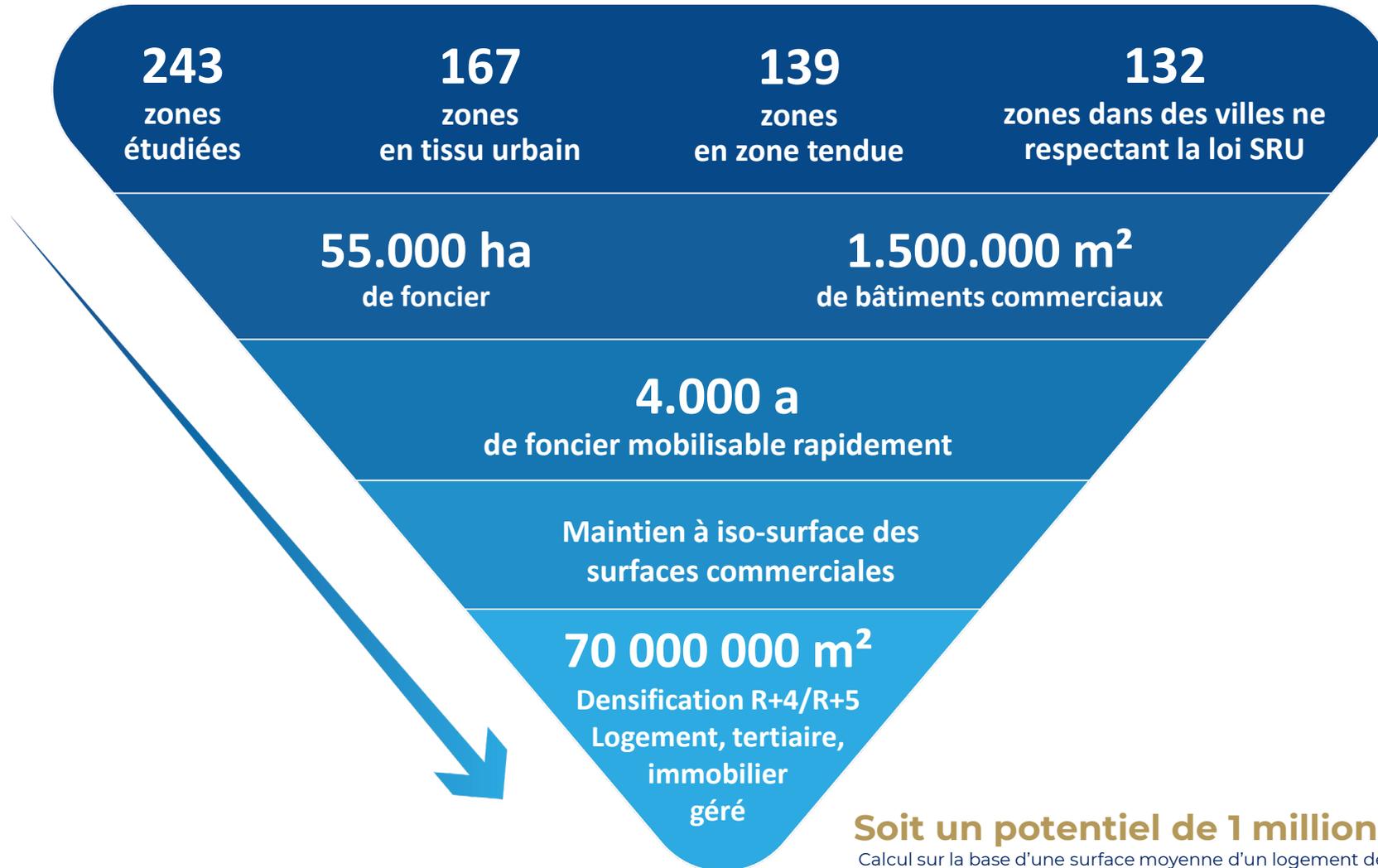
Un Momentum qui n'aura jamais été aussi favorable :

- ✓ Intégration des entrées de ville dans la réflexion Action Cœur de ville
- ✓ Olivia Grégoire, Ministre du Commerce qui souhaite : « *faire de la transformation de ces zones ma priorité absolue* ».

**Le déclin des zones commerciales périurbaines :
une opportunité pour poursuivre le développement des
territoires**

C – Un Potentiel chiffré indéniable

Dans les 21 plus grandes aires urbaines françaises



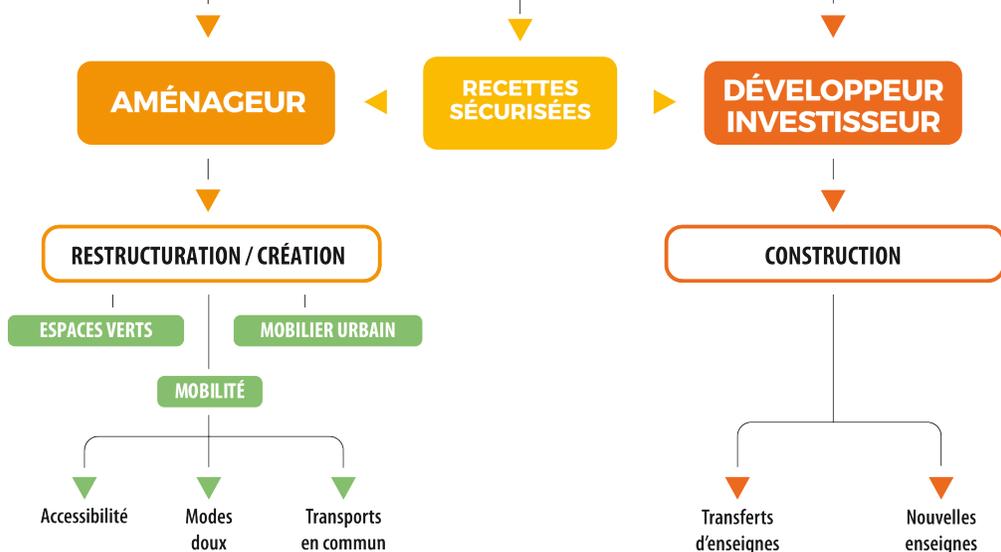
- 2 -

Les limites des approches classiques

Exemple : Zone commerciale Nord de Strasbourg,
1^{ère} et unique opération de requalification

A – Présentation de l'Opération d'Aménagement

Un
Opérateur
unique



- 6 km de voies requalifiées
- 2 km de voies créées
- 35.000 plantations
- 9 km de mobilité douce créés



Création du boulevard des Enseignes et reprise des voiries existantes

Quartier Habitat
(Création de 400 logements)



Aménagement des berges du canal

Renouvellement du lot centre
(Mutation des commerces existants)



Agroparc



Shopping Promenade®



Création d'un nouvel accès depuis l'échangeur

Un délai de réalisation long et complexe, peu compatible avec le temps politique (cf. ZAC Ode à La Mer)

2007

2008 – 2013

2014

2015 – 2018

2019 – 2021

2021 – 2030

Prise de conscience politique

Réalisation d'études d'aménagement
Lancement et validation des études préalables
Création de la ZAC
Désignation d'un aménageur/investisseur

Signature du Traité de Concession
Concertations des élus, des commerçants et des gestionnaires de réseaux
Réalisation des 1ères études urbaines

Obtention des CDAC et PC Commerces
Dépôt d'un dossier d'opportunité pour le raccordement à l'échangeur autoroutier
Maîtrise foncière réalisée
Début des travaux d'aménagement de la phase 1

Poursuite des travaux d'aménagement
Réalisation des travaux routiers
Ouverture 1ère phase → Mars 2021

Poursuite des travaux d'aménagement
Réalisation des logements

B – un modèle qui peine à se dupliquer

Prise de décision politique
complexe

Un process administratif
(ZAC) long

Un manque de ressources
des collectivités

Un portage coûteux des
études préalables par les
collectivités

Un sous-jacent commerce
difficile à manipuler

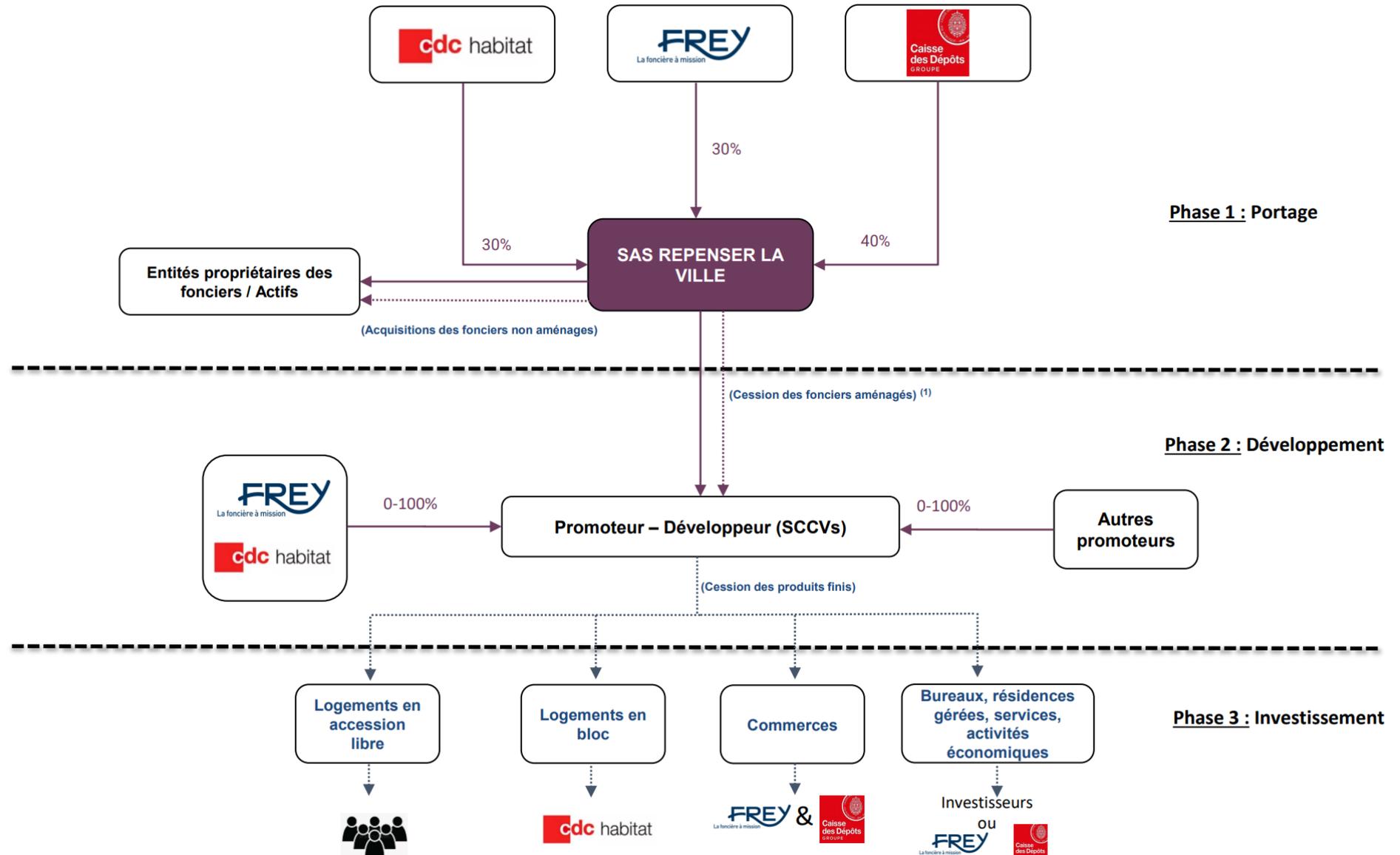
Des outils
d'aménagement peu
agiles

Une nécessité de revoir le mode opératoire

- 3 -

Partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation : un nouveau modèle alternatif

A – Principes généraux



B – Objectifs principaux

✓ **Construire plus de logements dans les zones tendues et en particulier :**

- a. En favorisant la production de logements locatifs sociaux
- b. En contribuant indirectement à la lutte contre le mal-logement
- c. En régulant les prix fonciers sur les marchés tendus pour permettre des logements à des prix abordables
- d. En développant et promouvant le « recyclage foncier »

✓ **Être le levier de la Transformation Environnementale des Territoires au travers de projets de recomposition et reconquête urbaines :**

- a. Contribuer à l'objectif ZAN, à l'amélioration de la biodiversité et au développement de la nature en Ville
- b. Promouvoir les projets à faible impact carbone et à forte qualité environnementale et d'usage
- c. Favoriser par le biais du recyclage urbain le réemploi et la revalorisation des bâtiments existants.

✓ **Contribuer au développement des Territoires et à la pérennisation des entreprises et plus largement de l'activité :**

- a. Maintien des emplois
- b. Maintien de la fiscalité

✓ **Contribuer à la relance économique.**

C – Missions principales de la SAS

- ✓ **Investir dans la maîtrise foncière** / acquisition d'actifs stratégiques au sein des zones commerciales françaises et sur lesquelles des transformations urbaines sont envisagées à 4-10 ans par tout moyen
- ✓ **Accompagner dans la durée les territoires** dans l'élaboration du projet urbain et sa mise en œuvre règlementaire
- ✓ **Négocier, contractualiser et acheter l'ensemble des prestations** nécessaires aux acquisitions et phases de gestion
- ✓ **Gérer les phases transitoires et les baux en place** en particulier en optimisant les recettes locatives à travers une occupation efficiente des locaux
- ✓ **Préparer les phases de transfert** en privilégiant au sein du projet urbain des relocalisations permettant ainsi de transférer les propriétés commerciales et ainsi optimiser le coût final du foncier
- ✓ **Déconstruire, dépolluer et remettre** avant cession à des SCCV tiers en charge de la mise en œuvre des projets urbains
- ✓ **Céder les fonciers à des SCCV**

- 4 -

Des évolutions réglementaires nécessaires en accompagnement

A – Vers une ORT de Projet ?

- ✓ L'idée serait de se doter d'un instrument de politique publique agile en s'inspirant du succès des mécanismes créés pour Action Cœur de Ville (ACV), et en particulier des ORT (Opérations de Revitalisation du Territoire).
- ✓ L'ORT serait ainsi validée « au Projet » et permettrait de bénéficier de conditions particulières et facilitatrices pour la transformation de la ville et plus particulièrement de l'entrée de ville.

1) Volet Fiscal

- ✓ Taxe d'Aménagement : allègements spécifiques pour le monteur d'opération en zone ORT de Projet
- ✓ TFPB : durée d'exonération de TFPB allongée (ex : 5 ans)
- ✓ TVA : Taux préférentiel pour les acquéreurs de logements en zone ORT de Projet
- ✓ Incitations fiscales : Allègements pour les entreprises s'installant en ORT de Projet (enseignes, services...) + exonération de TASCOM, TLPE, CFE, etc.

2) Volet Urbanisme

- ✓ Recours : restreindre la possibilité de recours sur les AEC et PC et PCvAEC
- ✓ Validité des AEC : étendre la durée de validité des AEC obtenues jusqu'à 2 ans post DAACT et geler la validité des droits commerciaux des actifs immobilisés dans le cadre du Projet à partir de la signature de la Convention.
- ✓ Transférabilité des AEC : permettre le transfert des m² commerciaux sans autorisation préalable à l'intérieur de l'ORT de Projet
- ✓ Instruction : accélération des délais d'instruction des autorisations administratives, environnementales et commerciales
- ✓ Règlement : mixité « de droit » inscrite dans les PLU(i) pour les programmes objet d'une Convention ORT de Projet

3) Volet Opérationnel

- ✓ Remembrement : faciliter-systématiser le droit de préemption et d'expropriation. L'inscription d'une zone ORT pourrait générer du fait une DUP « ORT » sur le périmètre de l'ORT de Projet (L 211-4 et L 214-1 c. urb), analogue à la DUP « travaux »

Merci.