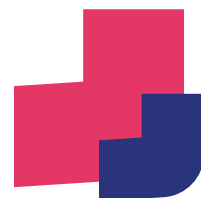




ACTION CŒUR DE VILLE

Commerce de centre-ville

**GUIDE À DESTINATION DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**



Sommaire

P.3 Introduction générale

P.3 Contexte

P.4 Offres de services

P.4 L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

P.6 La Banque des territoires

P.7 La Direction générale des entreprises (DGE)

P.9 Le réseau des Chambres de commerce et d'industrie (CCI)

P.10 Outils et financements mobilisables

P.10 Opération de revitalisation des territoires (ORT)

P.11 Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

P.12 Le Plan local d'urbanisme (PLU)

P.12 Fonds européens : FEDER et FSE+

P.13 Aides locales au commerce

P.13 Autres dispositifs à signaler

P.15 Exemples de projets en matière de commerce dans les villes

Action cœur de ville

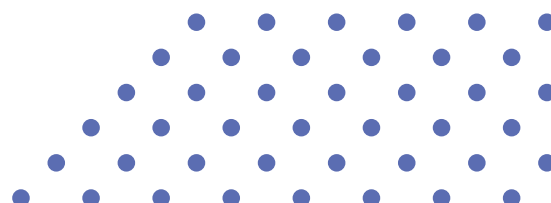
P.16 Aides financières aux commerces

P.19 Les halles, poumons du commerce de centre-ville

P.23 Transformation/changement de destination

P.27 Outils de revitalisation commerciale

P.30 Initiatives de soutien à l'entrepreneuriat et à la création



Introduction



CONTEXTE

Le programme Action cœur de ville de l'ANCT, qui existe depuis 2018, accompagne les villes moyennes afin d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants et de renforcer l'attractivité de leur centre-ville. L'action sur le commerce est donc une de ses priorités, particulièrement face aux **nouveaux enjeux que rencontre ce secteur**.

Ce guide présente ainsi **les offres de service et les outils de l'État et de ses partenaires**, mobilisables pour dynamiser le commerce de centre-ville. Il permet également de diffuser les bonnes pratiques en mettant en avant des projets ambitieux et innovants de villes du programme pour conforter le commerce de centre-ville et l'aider à s'adapter aux nouveaux comportements des consommateurs. Le commerce de centre-ville reste apprécié par la population. Selon le 9^e baromètre des centres-villes et du commerce, 64 % des français sont attachés à leur centre-ville, 70 % lorsqu'ils résident dans une ville ACV. Le centre-ville remplit une fonction essentielle de **vecteur de lien social** en favorisant les échanges entre personnes issues de cultures et de milieux sociaux différents, mais aussi parce qu'il contribue à la qualité de vie des habitants. Les manifestations, événements, marchés, et les autres types d'animations permettent de conforter le rôle majeur des centres-villes comme **lieu de sociabilité, de rencontres et d'échanges**.

Pourtant, le secteur du commerce, en particulier en centre-ville, rencontre actuellement de profondes mutations. Comme en témoignent les élus et les experts, la fréquentation des magasins de centre-ville en pied d'immeubles mais aussi dans les centres commerciaux diminue, pour la deuxième année consécutive, **le taux de vacance commerciale augmente en France. De 2023 à 2024, il a progressé de +1 %**.

Le secteur de l'habillement semble le plus en difficulté, or ce type de commerce étant sur-représenté dans les centres villes des villes moyennes, leur fermeture entraîne l'accroissement des cellules commerciales vacantes.

Comme l'explique l'Institut pour la ville et le commerce (IVC), la consommation des Français a globalement baissé en volume sur les deux dernières années du fait notamment de l'inflation et du vieillissement de la population. Les **nouveaux modes de consommation**, illustrés par la forte progression du commerce en ligne, le succès des plateformes de vente de vêtements à prix très bas importés (fast-fashion), ou encore la hausse de la vente de seconde main, impactent les chiffres d'affaires des commerçants traditionnels. Comme le révèlent les derniers chiffres sur le commerce en France en 2024, concernant les centres-villes : les activités de restauration et de ventes à emporter, le soin à la personne et les activités de loisirs font partie des rares secteurs d'activité commerciale en progression.

Le commerce de centre-ville doit trouver de nouveaux leviers afin de s'adapter. Des sites multi-usages qui intègrent des modèles d'économie sociale et solidaire et de circuits courts représentent un renouveau du commerce de centre-ville à l'instar des ressourceries et des tiers-lieux. C'est également le cas du **« phygital »**, avec un point de vente physique qui intègre les données et méthodes du commerce en ligne. Le développement des **« néo-indépendants »** (néo-cahistes, néo-boulangers), des commerces traditionnels utilisant les techniques marketing de la grande distribution, la vente en ligne et la livraison à domicile constituent également des exemples de ces adaptations qui peuvent contribuer à l'évolution du commerce du centre-ville.

QUELQUES CHIFFRES SUR LE COMMERCE



529 commerces et locaux d'activités restructurés

dans des communes ACV par les 82 foncières dont la Banque des Territoires est actionnaire de 2018 à 2024.



130 postes de managers de commerce

ont été financés dans le cadre du Plan de relance.



251 locaux subventionnés

à hauteur de

25 millions d'euros par le FRLA dans des villes ACV.

Offres de services



L'AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES (ANCT)

MARCHÉ D'INGÉNIERIE

L'ANCT propose, en l'absence d'offre existante localement, d'accompagner les projets des collectivités territoriales sur toutes les dimensions : réalisation de diagnostics territoriaux, démarches de concertation, accompagnement au pilotage, cadrage des projets, accompagnements thématiques (mobilité, transitions écologique et énergétique, tourisme, tiers-lieux, etc.).

Cet accompagnement sur mesure prend la forme d'une mise à disposition d'une ingénierie de projets réalisée soit par un partenaire de l'ANCT, soit par un bureau d'études spécialisé de l'accord cadre de l'ANCT. Cet accompagnement est alors pris en charge financièrement en fonction de la fragilité de la collectivité, et totalement financé pour les petites communes de moins de 3500 habitants ou les EPCI de moins de 15 000 habitants.

Complémentaire à l'offre d'ingénierie locale existante et à celle des opérateurs partenaires, l'ingénierie sur mesure est activée à titre subsidiaire, si les ressources présentes localement ne sont pas suffisantes ou disponibles pour accompagner les collectivités territoriales. Il est mobilisable via le guichet unique départemental** piloté par le Préfet de département.

Ce marché peut également être mobilisé pour des accompagnements plus spécifiques, c'est le cas par exemple de l'étude financière et immobilière sur les magasins Galeries Lafayette de 16 villes du programme ACV en 2024-2025.

FONDS DE RESTRUCTURATION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS (FRLA)

Le fonds de restructuration des locaux d'activité (FRLA) a été créé par la loi de finances pour 2021 pour favoriser la rénovation de locaux et contribuer à résorber la vacance dans les centres de villes moyennes ou petites ainsi que dans les quartiers politique de la ville. Il est géré par l'Agence nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), en association avec la DGE, la DG Trésor, la DGALN et la DGCL. Ce dispositif spécifique contribue au financement des déficits des opérations portées par des foncières ou tout autre opérateur qualifié. En effet, les projets de restructuration du tissu commercial, artisanal et de service sont des opérations lourdes et complexes, qui renchérissent les coûts et génèrent des déficits nécessitant souvent une subvention d'équilibre.

Types de projets éligibles

Le fonds permet principalement de financer :

- La création ou de restructuration de cellules commerciales et artisanales en rez-de-chaussée d'immeubles;
- des polarités commerciales et galeries marchandes;
- des locaux ou immeubles destinés à accueillir des activités relevant de l'économie sociale et solidaire ou d'hébergement touristique (hôtellerie hors hôtellerie de chaîne ou de plein air) sous réserve de démontrer l'effet levier sur le tissu artisanal et commercial local.

Financement

- Le fonds prend en charge jusqu'à 50 % du déficit des opérations en qualité de dernier subventionnaire;
- Une participation de l'opérateur (préfinancement de la valeur de l'actif reconstitué et fonds propres) représentant au moins 40 % du prix de revient est désormais exigée, ainsi que la mobilisation certaine des autres sources de financement (justificatifs à l'appui);
- Un double plafond est appliqué pour le calcul de la subvention :
 - (a) 50 % max du déficit opérationnel
 - (b) un montant de subvention au m² plafonné selon le type d'opération

* selon un taux de modulation de 33 %, 50 % ou 80 %

**Le guichet unique est une adresse mail unique qui permet de solliciter un interlocuteur en préfecture, sous-préfecture d'arrondissement ou délégation départementale des territoires en charge de l'accompagnement des projets des collectivités.

Porteurs de projet éligibles

Un opérateur qualifié (établissement commercial ou public) qui intervient dans une zone géographique à redynamiser en priorité ou adossé à un cadre partenarial clair et structuré (Opération de Revitalisation du Territoire).

La première enveloppe du fonds (enveloppe MEFSIN), aujourd'hui entièrement réservée, est engagée pour soutenir 181 opérations immobilières, représentant près de 700 locaux d'activité. Le montant moyen de subvention est de 1213 K€ par programme, 320 K€ par opération et 84 K€ par local.

Le fonds a été réabondé en 2023 et en 2024 par de nouvelles enveloppes de 25 M€ et 20 M€, via la mission Écologie, développement et mobilités durables («Fonds vert»). Ainsi, 97 nouveaux programmes d'intervention représentant plus de 190 opérations (dont 24 % dans des quartiers politiques de la ville) sont accompagnés.

Ces nouveaux financements ont permis d'élargir l'accès au dispositif

- Aux collectivités de moins de 20000 habitants en tant que porteurs de projet (sous réserve d'une AMO technique pour les accompagner) pour des opérations de petite taille (3 locaux maximum);
- Aux projets destinés à accueillir des activités et établissements ESS ou de tourisme (hors hôtellerie de plein air) sous réserve de démontrer un effet levier sur le tissu commercial et artisanal local.

Pour 2025, le financement sera poursuivi.

ANIMATION DE RÉSEAU

La direction du programme ACV met en place une animation du réseau des villes adhérentes sur le thème du commerce, en proposant régulièrement des webinaires, des formations, des séminaires, des publications ou de la documentation. Elle mobilise ses différents partenaires pour accompagner les territoires dans leurs projets liés au commerce.

Une expérimentation a été mise en place fin 2024 intitulée «Mon centre-ville 2030» à destination de 5 villes du programme. Il s'agit d'un accompagnement prospectif pour appréhender la transition commerciale du centre-ville, pris en charge par l'ANCT et réalisé par le bureau d'études REETER, accompagné par la direction nationale du programme.

LA PLATEFORME DEVECO

Porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), **Deveco est un service en ligne public et gratuit** pour les collectivités territoriales qui propose dans une même solution **une base de données fiable et actualisée** de toutes les entreprises présentes sur le territoire (effectifs salariés, chiffres d'affaires, bénéficiaires...) et un outil de gestion de la relation (CRM) pour renseigner vos contacts et échanges.

Deveco permet de centraliser **l'ensemble des locaux professionnels du territoire** (adresse, surfaces, propriétaires, mutations...), sur la base des fichiers fonciers et DV3F. Les utilisateurs peuvent également **enrichir ces locaux avec leurs propres données**, en indiquant par exemple s'ils sont occupés ou vacants, et lier facilement les établissements occupants aux locaux occupés.

Aujourd'hui, **plus de 220 communes, 420 communautés de communes et 138 communautés d'agglomération utilisent déjà Deveco!**

Vous pourrez demander un compte d'accès après votre participation au webinaire de découverte.
Lien du site vitrine : <https://deveco.incubateur.anct.gouv.fr/>

LA BANQUE DES TERRITOIRES

Pour la Banque des Territoires, le soutien à la redynamisation commerciale s'inscrit dans un projet global de redynamisation territoriale. En ce sens, son action vise à :

- Accompagner les collectivités dans la requalification de leur offre commerciale pour répondre aux enjeux d'attractivité des territoires, en termes économiques et démographique;
- Combiner l'intervention de redynamisation commerciale avec la requalification de l'habitat et les autres interventions développant une stratégie d'ensemble, en ciblant prioritairement les territoires fragilisés pour combler la carence d'opérateurs/investisseurs dans une logique de continuum d'intervention « conseiller, financer, opérer ».

Dans cette perspective, la Banque des Territoires propose un dispositif complet, en conseil (ingénierie) et en financements (prêts, investissement) pour accompagner les collectivités locales et entreprises publiques et privées dans la transformation du commerce de proximité et faciliter le passage de l'idée au projet.

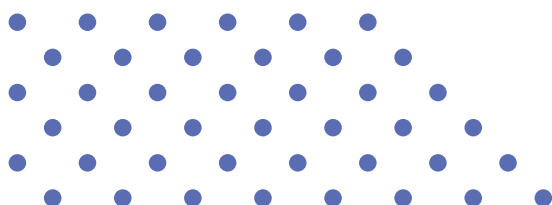
Le positionnement de la Banque des Territoires sur la redynamisation du commerce se regroupe autour de 3 axes :

1. **Accompagner la définition et la mise en œuvre des stratégies locales**, à travers une large offre d'ingénierie et de financement mobilisable notamment dans le cadre des programmes nationaux auxquels elle participe (ACV, PVD, Politique de la Ville, Plan Ruralité, etc.).
2. **Soutenir la requalification de l'immobilier commercial en centre-ville**, à travers le déploiement de foncières de redynamisation et la création de véhicules d'investissement dédiés.
3. **Contribuer à renforcer la gouvernance du commerce dans les territoires**, en contribuant à une meilleure sensibilisation des décideurs sur les enjeux et les outils réglementaires mobilisables pour agir sur le commerce et en accompagnant la montée en compétences des managers de commerce.

La Banque des Territoires accompagne la création et le développement de **foncières de redynamisation**. Il s'agit de sociétés privées dotées d'un équilibre économique qui achètent, transforment et accompagnent la remise sur le marché de cellules commerciales et locaux d'activité. Leur politique d'acquisition de locaux est essentiellement centrée sur le cœur de ville.

Le rôle des foncières se décline en plusieurs axes :

- Assurer la régulation des prix de l'immobilier dans les secteurs en tension et permettre aux commerces de proximité de se maintenir quand les loyers sont excessifs.
- Impulser les dynamiques de redynamisation dans les territoires peu denses, en assumant les transformations immobilières nécessaires et l'identification de nouveaux exploitants.



DIRECTION GÉNÉRALE DES ENTREPRISES (DGE)

La Direction générale des entreprises du ministère de l'Économie met en place des dispositifs de subventions pour la rénovation des commerces de centre-ville. La DGE finance spécifiquement certaines dépenses des commerces de centre-ville, à l'instar des dépenses de mise en accessibilité via le Fonds territorial d'accessibilité. La DGE instruit et met en place des évolutions légales ou réglementaires pour favoriser le dynamisme du commerce de centre-ville.

La DGE étant partenaire du programme ACV, son offre de service s'illustre par le pilotage de différents dispositifs permettant de faciliter l'installation et les investissements des commerces de proximité.

FONDS TERRITORIAL D'ACCESSIBILITÉ (FTA)

Le Fonds Territorial d'Accessibilité est destiné aux établissements privés recevant du public de 5^e catégorie qui sont inaccessibles ou partiellement accessibles. Par exemple, dans le cadre d'un projet d'aménagement de quartier de gare, ce fonds vise à favoriser l'accessibilité des petits commerces (snacks, points presse, boulangeries, etc.).

Modalités de financement

- Pour des travaux et équipements : prise en charge de 50 % des dépenses engagées, dans une limite de 20000 €.
- Pour des dépenses d'ingénierie : prise en charge de 50 % des dépenses engagées, dans une limite de 500 €.

Modalités de candidature

Les dossiers de demande doivent être déposés sur le téléservice dédié du site de l'ASP (asp-public.fr), qui instruit les candidatures au fil de l'eau.

Depuis novembre 2023, ce dispositif permet de rendre accessibles les établissements recevant du public (ERP) du quotidien, situés en centre-ville et centre-bourg.

AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)

L'autorisation d'exploitation commerciale est une procédure administrative permettant de vérifier la conformité des projets commerciaux aux règles d'aménagement du territoire, d'équilibre économique et de respect de l'environnement. Elle est régie par le code du commerce (notamment les articles L.752-1 et suivants) et a pour objectif de garantir qu'une implantation commerciale ne perturbe pas l'armature commerciale existante et respecte les enjeux d'aménagement du territoire.

Projets soumis à AEC

Les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale sont principalement des projets d'implantation de nouveaux établissements commerciaux, ou d'extensions significatives de ceux déjà existants. Cela inclut les grandes surfaces de distribution, les centres commerciaux, les drives, et certaines implantations commerciales de plus petite envergure qui peuvent avoir un impact sur l'économie locale ou l'urbanisme.

En fonction de la taille du projet, de la zone géographique et des caractéristiques du commerce envisagé, l'AEC peut être nécessaire pour toute nouvelle implantation ou modification. L'AEC est donc un outil de régulation visant notamment à préserver l'équilibre commercial, en évaluant l'impact du projet sur les commerces environnants, l'emploi et les infrastructures locales.

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

La CDAC est une commission composée notamment de représentants des collectivités locales et des acteurs économiques locaux. Elle examine les demandes d'AEC. C'est un outil de dialogue entre la collectivité, les promoteurs de projets commerciaux, et autres parties prenantes. Son rôle est d'évaluer les impacts des projets sur le développement commercial local, l'environnement, et la qualité de vie des habitants. En ce sens, elle peut permettre d'améliorer les projets en suggérant des ajustements pour mieux répondre aux besoins du territoire.

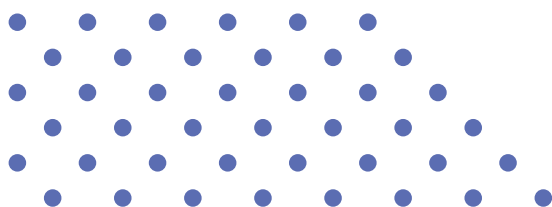
La Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

La CNAC est une instance qui intervient pour examiner principalement les projets d'aménagement commercial dont les décisions ou avis rendus en commission départementale d'aménagement commercial font l'objet d'un recours. Elle veille à la cohérence du développement commercial avec les enjeux d'aménagement du territoire, de protection du commerce de proximité et d'intégration des projets dans leur environnement. La CNAC attache une grande importance à l'intégration des nouveaux projets commerciaux dans le paysage urbain et l'architecture locale. Elle veille à éviter les implantations qui nuiraient à l'identité du centre-ville ou qui créeraient des ruptures avec le tissu urbain existant.

L'article L. 752-4 du code du commerce

Les communes de moins de 20000 habitants ont la faculté de saisir elles-mêmes la CDAC pour un examen des projets d'aménagement commercial adossés à un permis de construire dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m². Toutes les communes, quelle que soit leur taille, peuvent saisir la CDAC pour un examen des projets d'AEC incluant un permis de construire compris entre 300 m² et 1000 m², dès lors que ceux-ci engendrent une artificialisation des sols.

Ce dispositif permet de renforcer le contrôle des projets commerciaux dans les communes de taille moyenne et vise à limiter l'artificialisation des sols. Il permet ainsi d'éviter l'implantation excessive de commerces en périphérie, qui pourrait nuire aux dynamiques des centres-villes.



LE RÉSEAU DES CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

Les CCI sont des établissements publics de l'État, placés sous la tutelle de la DGE pour le compte du ministre en charge de l'Économie et des Finances. Les CCI françaises sont regroupées au sein d'un réseau piloté par l'établissement national «CCI France». Les offres de service suivantes sont disponibles sur l'ensemble des CCI du réseau.

A) EN LIEN AVEC LA COLLECTIVITÉ

Diagnostic de l'appareil commercial d'un centre-ville :

- Conseil sur la stratégie de développement commercial à mettre en place pour assurer la pérennité des commerces;
- Cartographie et évaluation de l'appareil commercial de votre territoire (analyse du tissu commercial existant et de la zone de chalandise, analyse de l'accessibilité commerciale, analyse des clientèles potentielles, évaluation des marchés potentiels...);
- Identification des typologies de commerce à implanter afin d'assurer l'attractivité d'un quartier de gare dans un souci d'équilibre entre centres-villes et périphéries.

Déploiement opérationnel d'un projet de territoire tel que la modernisation ou la redynamisation d'un centre-ville

- Compréhension de l'écosystème et interaction avec les parties prenantes;
- Bénéficier d'une aide en ingénierie pour mener votre projet;
- Trouver les expertises pour piloter vos projets de : stratégie de mobilité, dynamiques entrepreneuriales, dynamisation du tissu commercial...

Étude d'implantation commerciale

- Définition des facteurs de réussite d'un projet de création de commerce;
- Création d'un effet de levier pour l'implantation;
- Vérification du potentiel de viabilité économique d'un projet d'implantation commerciale;
- Identification de l'opérateur, le porteur de projet qui mettra en œuvre le commerce;
- Garantit des conditions de pérennité des activités.

B) EN LIEN AVEC LE GÉRANT

Parcours création d'entreprise

Dans le cadre d'un projet d'aménagement du centre-ville, le repreneur d'un local commercial pourra être accompagné par sa CCI

- Organisation du démarrage de son entreprise;
- Structuration des premières actions;
- Développement d'une posture entrepreneuriale adaptée;
- Le cas échéant, développement de l'entreprise.

Ces accompagnements payants sont mobilisables en se rapprochant de la CCI.
Retrouvez l'annuaire des CCI ci-après : <https://www.cci.fr/contact>.

Outils et financements mobilisables



OPÉRATION DE REVITALISATION DES TERRITOIRES (ORT)

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT s'inscrit dans une démarche partenariale qui se matérialise par la signature d'une convention ORT entre l'État, un EPCI à fiscalité propre, sa ville principale et l'ensemble ou une partie de ses communes membres volontaires présentant des fragilités, ainsi que tout acteur privé ou public souhaitant prendre part au projet. La signature d'une convention d'ORT offre aux communes signataires une large palette d'outils afin de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, social et économique et dans l'objectif de revitaliser leur centre-ville.

Les projets situés dans des secteurs d'intervention des ORT comprenant un centre-ville peuvent être exonérés de l'AEC et, à l'inverse, les projets situés à l'extérieur de ces périmètres peuvent voir leur AEC suspendue par le préfet (selon les articles L.752-1-1 et L.752-1-2 du code du commerce). L'ORT vise ainsi à encourager le développement commercial dans des zones spécifiques et identifiées, souvent dégradées ou sous-exploitées, en facilitant certaines démarches administratives, y compris l'AEC. Elle peut également empêcher l'implantation de surfaces commerciales en périphérie qui pourraient notamment nuire à la revitalisation des centres-villes.

Exemple d'une suspension d'un passage en CDAC à Saint-Dié-des-Vosges

«L'augmentation de la surface de vente d'une enseigne, sur une zone périphérique, apparaissait contraire à la dynamique impulsée sur le centre-ville, d'autant que l'offre de mètres carrés commerciaux était assez largement dimensionnée sur la Ville.

Afin d'éviter cette extension, la municipalité et l'agglomération ont saisi le Préfet des Vosges pour suspendre le passage du dossier en CDAC. Le Préfet ayant signé un arrêté de suspension pour la durée maximale de trois ans, l'enseigne a déposé un nouveau permis de construire pour un nouveau magasin, avec une surface de vente équivalente à la surface initiale.

L'ORT nous a donc permis de conserver une politique cohérente visant à accompagner les commerces de centre-ville et limitant les surfaces de vente périphériques.»

Ville de Saint-Dié-des-Vosges

➤ Voir les autres outils de l'ORT liés au commerce dans le guide dédié élaboré par la DGALN : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_operations_revitalisation_territoires_ort_methodologie_redynamiser_centres-villes.pdf

LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est un outil du schéma de cohérence territoriale (SCOT) destiné à orienter l'aménagement du territoire concernant le commerce (y compris la logistique associée) et l'artisanat.

Ce document d'aménagement permet notamment de déterminer les conditions d'implantation :

- Des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable;
- Des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux;
- De certains secteurs d'implantation périphérique et des centralités urbaines à enjeux spécifiques (au regard des principes de localisations préférentielles des commerces prévus par l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le DAACL détermine aussi le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques de ces secteurs;
- Les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire et de certains autres critères.

Le DAACL peut aussi préciser les conditions permettant le maintien ou le développement :

- Du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques;
- De la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines, pour limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

Ce document étant intégré au SCoT, il est élaboré dans le cadre de la procédure de SCoT, par l'établissement qui porte ce schéma. Ses prescriptions s'imposent donc aux documents d'urbanisme de rang inférieur comme le PLU.

Exemple à Chartres métropole

La Communauté d'agglomération a fait le choix de se doter d'un DAACL suite à la création d'une ORT et à l'intégration de la ville de Chartres dans le dispositif Action Cœur de Ville. Leur document comporte 4 grands axes :

- Prioriser le maintien et le renforcement de l'offre marchande en centralité en lien avec l'Opération de Revalorisation du Territoire;
- Renforcer la desserte en besoins courants à l'échelle de l'agglomération;
- Faire évoluer l'offre pour répondre aux nouveaux modes de consommation;
- Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) peut fixer **des orientations et des règles de zonage sur le commerce** à travers les différents documents qui le constituent :

- Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic territorial qui permet de faire un **état des lieux du tissu commercial** du territoire et des besoins de la population en matière de commerce.
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) peut fixer des orientations générales en matière de commerce afin par exemple **de promouvoir certains types de commerce en centre-ville**.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les orientations souhaitées en matière d'aménagement, notamment sur son volet commercial. Ainsi, elles peuvent porter sur certains secteurs à enjeux pour **y favoriser le retour, le maintien ou le développement des commerces**.
- Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il permet ainsi de cibler les constructions à destination de commerce, mais aussi **de distinguer les sous-destinations de ces commerces** (par exemple l'artisanat, la restauration...). Il permet également d'identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies, dans lesquels s'appliquent certaines prescriptions en matière de diversité commerciale.

À noter que l'article L.123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme permet de définir deux types de zones dans le PLU :

- **Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple** : Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, interdisant ainsi habitation, industrie, agriculture ou entrepôt;
- **Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée** : Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce et à l'artisanat ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, excluant également les bureaux et services.

Ces règles d'urbanisme trouvent leurs limites dans la liberté d'entreprendre, la liberté du commerce et de l'industrie et les **principes concurrentiels** du droit de l'Union européenne.

Ainsi, les orientations du PLU (comme celles du SCOT) ne peuvent aboutir à l'interdiction d'une catégorie précise de commerce, ni comporter des prohibitions générales et absolues.

Pour plus d'informations, le CEREMA a réalisé un guide en 2021 intitulé « PLU et commerce » : https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outil2am/files/fichiers/2023/09/Fiche_outils_Plan%20local%20d%27urbanisme_PLU_PLUi_et%20Commerce.pdf

FONDS EUROPÉENS : FEDER ET FSE+

Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) permet de financer, à titre d'exemple et selon les choix de l'autorité de gestion, la revitalisation du commerce de proximité (rénovation de halles...) et permet également de financer des innovations tandis que le Fonds Social Européen + (FSE+) permet, à titre d'exemple, et là aussi selon les choix de l'autorité de gestion, de financer l'accompagnement des créateurs d'entreprises, y compris de l'ESS, dans l'ensemble des étapes de leur projet (accompagnement d'entrepreneurs).

Le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) via le programme LEADER (Liaison entre Actions de Développement de l'Économie Rurale) permet, quant à lui, de financer, notamment, la dynamisation des filières économiques dont le commerce et l'artisanat de proximité.

Pour plus d'informations sur la mobilisation de ces fonds, nous vous invitons à consulter la page dédiée : <https://www.europe-en-france.gouv.fr/fr/trouver-aide>

AIDES LOCALES AU COMMERCE

Les collectivités locales (Régions, Départements, Intercommunalités, Communes) contribuent au financement de nombreux projets liés au commerce dans les villes ACV.

Ces aides locales peuvent prendre plusieurs formes, en voici quelques exemples :

- Une subvention de devantures commerciales à Mantes-la-Jolie : https://www.manteslajolie.fr/fileadmin/medias/AU_QUOTIDIEN/Commerces_et_entreprises/ReglementFondsInnovation-CommerceDurable2023.pdf
- Une aide à l'installation et à la modernisation des commerces à Pau : [Aide à l'installation, au développement, à la reprise d'une affaire | Pau Agglomération](#)
- Une aide de 15000 € pour les TPE à Douai : <https://www.douaisis-agglo.com/professionnels/aides-a-la-creation/les-aides-financieres>
- Le département de la Manche subventionne les projets de boutiques éphémères avec application d'un taux fixe de 10 % à 40 % : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/1245-dernier-commerce-de-sa-specialite-boutique-ep/>

AUTRES DISPOSITIFS À SIGNALER

Plusieurs dispositifs, qui ont fait leur preuve, peuvent être mis en place par les communes du programme pour mieux appréhender et maîtriser leur stratégie de redynamisation commerciale.

OFFICE DU COMMERCE

L'Office du Commerce et de l'Artisanat est destiné à faciliter les relations des commerçants et artisans avec la Ville, au profit du développement de leurs activités. Véritable guichet unique, il accueille également les investisseurs et les porteurs de projets afin d'informer, orienter et faciliter leurs démarches.

Exemple à Brignoles

L'Office du Commerce de Brignoles, créé en 2021, joue un rôle central dans la dynamisation du cœur de ville. En trois ans, il a contribué à l'ouverture de près d'une centaine de boutiques, dont 67 persistent à ce jour. L'Office accompagne activement les porteurs de projets et prospecte des franchises. Il a également supervisé l'organisation de 2 éditions de « Mon centre-ville a un incroyable Commerce » et conçu un concours à dimension entrepreneuriale « Choisir Brignoles » ayant permis l'ouverture de 4 nouvelles franchises en 2024.

L'Office du commerce est également un soutien auprès des commerçants existants notamment par la mise en place d'animations régulières à caractère commercial visant à créer de nouveaux flux et via un accompagnement personnalisé. L'Office joue un rôle d'interface actif avec la ville, ses services et ses administrés. Il assure également la promotion du cœur de ville à travers des actions de communication et de marketing.

MANAGER DE COMMERCE

Un Manager du Commerce participe à la conception et à la **mise en œuvre d'une stratégie globale** de développement et de dynamisation du commerce sur un territoire donné, en intégrant des préoccupations d'ordre économique, social, culturel, urbanistique. Son rôle est de gérer l'animation et la promotion des magasins de centre-ville afin de revitaliser et développer le commerce urbain. Il a donc une **fonction de relais** entre les commerces et les élus.

LA CONCESSION-REVITALISATION

Le CRAC (contrat de revitalisation artisanale et commerciale) qui avait été mis en place par expérimentation n'existe plus, mais un dispositif similaire a été créé par la loi 3DS de 2022.

L'article L.300-9 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour une collectivité, de conclure **un contrat** avec toute personne y ayant vocation, **portant sur la réalisation d'actions ou d'opérations de redynamisation commerciale ou artisanale**. Le contrat prévoit le programme des actions ou opérations à réaliser, notamment foncières ou immobilières, ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de construction, de réhabilitation, de démolition et de gestion des locaux concernés

DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

La commune bénéficie d'un droit de préemption commercial lorsque des locaux commerciaux situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sont vendus.

Les ventes concernées sont les suivantes :

- Fonds artisanal
- Fonds de commerce
- Baux commerciaux
- Terrains accueillants déjà ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m².

Avant tout projet de cession, le vendeur doit se renseigner auprès de la mairie pour savoir si le fonds artisanal, fonds de commerce, bail commercial ou terrain concerné est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Si c'est le cas, le vendeur doit adresser à la commune une déclaration préalable de cession de vente. Une fois informée, la commune peut décider d'exercer son droit de préemption et de se porter acquéreur. Ainsi cet outil peut être mobilisé dans le cadre de la redynamisation du commerce de centre-ville.

Exemple à Montbrison

(extrait de la délibération de préemption pour un commerce de cœur de ville)

« La préemption du droit au bail de ce local a été motivée par une volonté de préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale du périmètre concerné.

Dans cette logique, l'enjeu est donc d'implanter une activité de proximité attractive, capable de générer du flux de clientèle et d'apporter aux habitants une offre nouvelle, de qualité, non présente dans le périmètre.

Aussi, sur la base de ces critères et des candidatures reçues, l'activité de vente de spécialités alimentaires sucrées et salées apparaît la mieux adaptée pour s'installer à cet emplacement. Il s'agit en effet d'une offre de qualité, centrées sur des spécialités, qui viendra compléter l'offre marchande du cœur de ville Montbrisonnais. Le projet d'aménagement du local qualitatif et le concept original proposés contribueront à apporter un flux de clientèle important et à améliorer l'attractivité du centre-ville. »

TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES

La taxe sur les friches commerciales (TFC) est une taxe annuelle qui peut être instituée par délibération d'une commune ou d'un EPCI pour lutter contre la vacance commerciale sur son territoire.

La taxe sur les friches commerciales s'applique aux locaux commerciaux soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- Être passible de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- Ne plus être affecté à une activité entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises (CFE)
- Être inexploité pendant au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et être resté inoccupé au cours de la même période.

Exemple de projets



NARBONNE - Aude (Occitanie)

AIDE COMMUNALE À LA REQUALIFICATION DES DEVANTURES DES LOCAUX D'ACTIVITÉS COMMERCIALES DU CŒUR DE VILLE



Stratégie

La volonté de la ville de Narbonne est de maintenir les commerces de proximité dans le centre-ville, qui doit être envisagé en complémentarité des zones commerciales périphériques. La ville souhaite consolider les axes commerciaux existants. La ville souhaite maintenir l'activité et les emplois du centre-ville et étudier la possibilité d'implantation de locaux destinés à l'activité à proximité de la gare SNCF. La stratégie de la ville consiste également à accompagner l'attractivité commerciale grâce à des aménagements d'espaces publics propices à la marche et à la détente et à implanter des activités économiques (compatibles) dans le tissu urbain existant. Il s'agit pour la municipalité de maintenir une offre commerciale diversifiée en prévenant le développement de mono-activités sectorielles, mais également en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales.

Description du projet

La ville de Narbonne a mis en place un programme d'aide à la requalification des devantures des locaux d'activités commerciales, dont l'objectif est de contribuer au maintien du commerce de proximité. Afin de revitaliser et de redynamiser le cœur de ville, le rôle de la collectivité est d'accompagner les travaux de réhabilitation de devantures, tant par une assistance technique architecturale consistant en une information

personnalisée des commerçants pour les aider dans la conception de leur projet, que par une subvention sur les travaux réalisés dans le respect des règlements en vigueur. Cette subvention est de 70 % du montant hors-taxe des travaux, dans la limite d'un plafond de 10000 €. 26 façades ont été rénovées entre 2020 et 2022.

Étapes de réalisation du projet

Ce programme s'inscrit dans le plan Action cœur de ville, dans le périmètre de l'ORT. Le demandeur doit être propriétaire du local commercial, propriétaire exploitant ou titulaire d'un bail commercial. L'aide est engagée après l'obtention des autorisations d'urbanisme et la validation des devis conformes aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle est versée après la réalisation des travaux, sur présentation du certificat de conformité et des factures acquittées.

Financements

La commune finance la requalification des devantures commerciales des locaux d'activités du cœur de ville dans la limite d'un plafond de 10000 €.

Date de livraison

Le dispositif est en place depuis 2020 et restera en vigueur jusqu'en 2026.

« Depuis 2020, la ville investit pour aider financièrement des entreprises commerciales et/ou artisanales du centre ancien dans leurs travaux d'embellissement et de rénovation de leur devanture. Il s'agit non seulement d'aboutir à des réalisations de qualité mais aussi, plus largement, de contribuer au maintien du commerce de proximité ainsi que de revitaliser et redynamiser l'activité commerciale du cœur de ville ».

Eva BRACHET
Cheffe de projet
Action cœur de ville

Avant



Avant



Après



Après



Crédits : Ville de Narbonne

LISIEUX - Calvados (Normandie)

CHARTRE DES ENSEIGNES ET DEVANTURES COMMERCIALES DU CENTRE-VILLE



Stratégie

La stratégie de Lisieux repose sur deux axes principaux pour soutenir le commerce : l'accompagnement et l'animation. Ces orientations permettent de nouer un dialogue avec les commerçants, d'impulser des dynamiques communes, et de soutenir les porteurs de projet dans leur installation à Lisieux.

Description du projet

La ville de Lisieux, en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), a élaboré un guide destiné aux commerçants du centre-ville pour les accompagner dans la rénovation de leurs devantures et enseignes. Ce guide, conçu dans le respect des différentes typologies du patrimoine de la reconstruction, vise à promouvoir une mise en valeur cohérente et harmonieuse de l'architecture locale.

Pour soutenir les commerces du centre-ville dans la rénovation de leurs vitrines, la ville de Lisieux met à disposition une subvention pour financer les travaux.

Ce dispositif est encadré par une charte qui facilite l'acceptation des dossiers par l'ABF, en fixant des lignes directrices claires dès le début des projets. Cette approche permet non seulement de préserver le patrimoine architectural, mais aussi de dynamiser le tissu commercial du centre-ville, en faisant des commerces rénovés un atout supplémentaire pour souligner les qualités esthétiques de cette architecture contemporaine.

Étapes de réalisation du projet

L'instruction des dossiers se déroule de manière continue, tandis que des actions de promotion régulières du dispositif sont réalisées chaque année à travers les différents canaux de communication de la ville.

Financements

La ville a consacré en 2023 et 2024 75 000 € pour une quarantaine de dossiers.

Date de livraison

L'opération est toujours en cours.



« Ce guide est le fruit d'un travail partenarial riche, qui permet d'accompagner et de valoriser le patrimoine de la reconstruction auprès des commerçants et indirectement du grand public, en mettant en valeur les lignes de force architecturales. Aidés par des subventions de la ville pour leurs travaux, ils participent ainsi à la rénovation du centre-ville en même temps qu'ils valorisent leur activité. ».

Séraphin ELIE

Directeur aménagement urbain
Action cœur de ville

Crédits : ville de Lisieux

SAINT-AVOLD - Moselle (Grand Est)

AIDE CIBLÉE À L'INVESTISSEMENT DES COMMERCES ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ



Stratégie

Depuis 2021, la ville, en collaboration avec l'Association des Commerçants et Artisans de Saint-Avold (ACASA), apporte un soutien financier et logistique à l'organisation d'événements pour développer l'attractivité et le rayonnement de son centre-ville commerçant et historique. Le montant de cette aide au soutien des événements du commerce local, et par conséquent à l'augmentation de la fréquentation du centre-ville, s'élève à 30000 euros par année depuis son entrée en vigueur, montant porté exceptionnellement en 2024 à 87000 euros. À noter que la Régie Municipale d'électricité apporte également sa contribution financière annuelle au soutien du commerce local pour un montant équivalent de 30000 euros.

Au total, depuis 4 ans, ce sont 297000 euros versés à l'ACASA pour l'organisation de manifestations dans le cœur de ville. À cela s'ajoutent le soutien logistique et les moyens humains importants dédiés à l'organisation de ces événements.

Description du projet

Cette aide directe permet un soutien aux commerçants, artisans, cafetier, restaurateurs localisés du territoire, en phase de création, de transfert d'activités, de développement ou de transmission et assumant des fonctions de centralité pour la réalisation de leurs investissements (tels que des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs), ainsi que l'achat d'équipements. Cet outil est porté financièrement par la Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie et co-construite avec la ville de Saint-Avold, la Région Grand Est, la Chambre de commerce et d'industrie de la Moselle et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle.

La Communauté d'Agglomération apporte une aide financière aux entreprises selon leur localisation. Pour celles situées dans un périmètre ORT relevant d'un programme de revitalisation « Action cœur de ville » ou « Petites villes de demain », l'aide peut atteindre 30 % des dépenses subventionnables hors taxes, avec un plafond de 15000 €. Pour les entreprises implantées dans les autres communes du territoire, cette aide est limitée à 20 % des dépenses subventionnables hors taxes, avec un plafond de 10000 €. Le seuil minimum d'investissement requis est fixé à 2500 € hors taxes, tandis que le montant maximal des dépenses éligibles s'élève à 50000 € hors taxes.

Étapes de réalisation du projet

Les porteurs de projet sont amenés à adresser leur demande de subventions à la Communauté d'Agglomération en fournissant un dossier comprenant des pièces justificatives nécessaires pour l'instruction du dossier. Les dossiers complets sont soumis à un Comité de pilotage pour instruction. Le maire peut refuser, différer ou ajourner l'aide si les travaux prévus ne sont pas conformes. L'attribution de l'aide est accordée par le Président de la CASAS, par délégation de compétence après avis du Comité de pilotage.

Financements

Le montant alloué par la Communauté d'Agglomération de Saint-Avold Synergie est de 200000 € par an sur 5 ans soit 1000000 € sur la période 2022-2026.

Date de livraison

L'opération a débuté en janvier 2022.

« Dans le cadre de ce dossier, le montant des dépenses subventionnables était de 29 974,61 €. Ainsi, le commerce ESTHER va pouvoir percevoir de la Communauté d'Agglomération une aide à hauteur de 30 % des dépenses subventionnables, soit 8 992,38 € car le local se situe dans le périmètre d'intervention ORT relevant d'un programme national de revitalisation, à savoir le programme Action cœur de ville ».

Magasin de décoration ESTHER à Saint-Avold



Crédits : Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie

AJACCIO - Corse du sud (Corse)

CRÉATION DE LA HALLE GOURMANDE CAMPINCHI



Stratégie

La ville d'Ajaccio et le Pays Ajaccien déploient une stratégie commerciale ambitieuse pour renforcer l'attractivité du centre-ville et soutenir un commerce de proximité durable et diversifié.

Un observatoire du commerce a été mis en place afin de suivre l'évolution du tissu commercial, notamment du taux de vacance, en forte diminution depuis 3 ans. Pour améliorer l'accessibilité, l'offre de stationnement a été renforcée avec 300 places sur le site de l'ancien hôpital de la Miséricorde et 200 places supplémentaires sur le parking du Diamant.

Une charte du commerce et un nouveau règlement de l'occupation du domaine public viennent également garantir une meilleure cohérence de l'offre et une optimisation des espaces marchands.

Enfin, un calendrier qualitatif des festivités anime la ville tout au long de l'année, renforçant ainsi son attractivité économique.

Description du projet

La création de la Place Campinchi, nouvelle halle semi-ouverte, adaptée aux contraintes du commerce, et aménagée pour le confort des maraîchers et des commerçants locaux, a vu le jour en plein cœur de la ville d'Ajaccio en face du Port de Commerce et à l'entrée de la vieille ville.

La création de 2400 m² de surface commerciale en centre-ville pour découvrir et acheter des produits exceptionnels favorise les circuits courts et la production locale. Ce lieu permet de recréer du lien et de retrouver de la proximité et des échanges sociaux et culturels précieux.

La halle a permis de donner un nouvel élan au centre-ville et elle a accueilli pour la première fois en 2024 deux événements majeurs la nouvelle foire St Pancrace et le Marché de Noël.

Étapes de réalisation du projet

Après une phase de conception et de planification, le projet a été restructuré autour de la création d'une halle couverte, d'un marché couvert et d'un marché de plein vent. Les études ont permis de valider ensuite ces aménagements et obtenir les financements nécessaires. Les travaux ont ensuite porté sur la construction des infrastructures, l'harmonisation des stands et la mise en place d'équipements adaptés (parasols, signalétique, enseignes). En parallèle, la place Campinchi a été réaménagée pour offrir un cadre plus convivial et végétalisé.

Financements

Le montant global de l'opération s'élève à 6,3 M€ HT dont 3,3 M€ pour la halle, avec la participation financière de l'État de 200 000 € au titre du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) et l'aide de la collectivité de Corse à hauteur de 200 000 € via l'Agence de Développement Economique de la Corse.

Date de livraison

Le projet a été livré en juin 2020.

« Ce projet de Place et de Halle était le dossier emblématique de la convention ACV pour la première période 2018-2022. Il est la première réalisation d'un vaste et ambitieux programme de réhabilitation et de modernisation du cœur de la ville (piétonisation, réappropriation de la Citadelle historique, réfection Place et parking du Diamant, revégétalisation, etc...). »

Stéphane LECA

Chargé de mission
Action cœur de ville



Crédits : Ville d'Ajaccio

LIMOGES - Haute-Vienne (Nouvelle-Aquitaine)

RÉNOVATION DES HALLES CENTRALES DE LIMOGES



Stratégie

La stratégie commerciale pour le cœur de ville repose sur deux grandes orientations. D'une part, elle vise à renforcer l'attractivité commerciale grâce à une nouvelle politique, marquée par le développement des terrasses (passant de 203 à 293 entre 2019 et 2024), la création d'outils cohérents tels que le futur Office du commerce, la lutte contre la vacance commerciale (pépinière, taxe sur les friches commerciales, vitrophanies sur les locaux vacants) et le déploiement d'outils de connaissance du tissu commercial, comme la Cartographie Interactive de l'Offre Commerciale et la plateforme des indicateurs de vitalité commerciale. D'autre part, elle soutient les filières professionnelles et les commerçants du centre-ville à travers un programme d'animations et de manifestations grand public, notamment celles des halles Carnot et des halles Centrales, avec le développement de nocturnes depuis 2021. Ce dispositif s'appuie également sur 32 référents représentant le cœur de ville pour accompagner les commerçants dans l'organisation d'animations adaptées (décors de rue, braderies) ainsi que de marchés d'artisans et de producteurs.

Description du projet

Le projet de rénovation des halles visait à préserver le patrimoine et valoriser le bâtiment et son caractère historique, tout en l'ouvrant davantage sur l'extérieur, avec des entrées plus marquées par des emmarchements et l'ouvertures de deux restaurants, renforcé par un éclairage naturel dû au remplacement des vitrines. L'aménagement intérieur est adapté aux nouveaux usages avec une circulation sinusoïdale et 35 étals pré-aménagés. Cette démarche permet la valorisation du cœur de ville à travers la rénovation d'un bâtiment emblématique de la ville inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et qui transforme ce lieu en un espace attractif et unique pour les habitants et les touristes.



Crédits : Ville de Limoges – T.Laporte/A.Bernardet/L.Lagarde

Étapes de réalisation du projet

De mai à octobre 2018, après le déménagement des commerçants sous la structure temporaire, le bâtiment a subi des travaux de dépollution. D'octobre 2018 à janvier 2019, la dalle intérieure a été démolie, les réseaux installés, puis une nouvelle dalle coulée sur la première partie (sous-sol).

Entre janvier et février 2019, les couleurs ont été définies, les baies vitrées déposées, la charpente métallique repeinte et une nouvelle dalle coulée sur la seconde partie (terre-plein). Fin mars, la pose des nouvelles baies vitrées a commencé.

En avril, la structure des étals a été installée, tandis que les peintures intérieures en hauteur étaient achevées. En mai, les travaux extérieurs (peinture, frise) ont débuté, ainsi que le carrelage des étals. En juin, les sols ont été carrelés et une partie des étals livrée. L'été 2019 a été consacré aux finitions et à l'équipement des halles.

Financements

Le coût total de l'opération s'élève à 6 M€, comprenant 3,7 M€ de cofinancements mobilisés auprès de l'État, de la Région Nouvelle-Aquitaine et de la Banque des Territoires, ainsi qu'une contribution de 1 M€ de la ville de Limoges pour la structure temporaire dédiée à l'accueil des commerçants pendant les travaux. Plus en détail, le projet bénéficie d'un financement de 3 753 935 €, assuré par le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine (850 908 €), l'État via la DSIL (900 000 €), le FNADT (600 000 €) et la DRAC (567 010 €), ainsi que par le FEDER (836 017 €).

Date de livraison

Réouverture des Halles le 16 novembre 2019.



« Un lieu de vie incontournable qui a valu à la ville le trophée FACT et une étoile au Guide vert Michelin en 2023. Depuis 2021, les halles de Limoges sont classées par le magazine Géo parmi les plus belles halles de France. »

Laetitia GILOT
Cheffe de projet
Action cœur de ville

PAU - Pyrénées-Atlantiques (Nouvelle-Aquitaine)

RÉHABILITATION DES HALLES DE PAU



Stratégie

Dans le cadre du programme Action cœur de ville, la ville de Pau œuvre pour soutenir le commerce et l'économie, en « faisant du centre-ville une adresse pour entreprendre ». Trois orientations ont été définies en 2019 pour atteindre cet objectif : réduire la vacance commerciale et immobilière, maintenir la présence des emplois tertiaires, administratifs et associatifs du centre-ville, à offrir des lieux adaptés pour faciliter l'accueil d'entreprises tout en encourageant l'envie d'entreprendre en centre-ville.

Description du projet

Construit dans les années 70, le complexe de la République était menacé de fermeture depuis plusieurs années. Le projet moderne et audacieux, proposé par le cabinet Ameller et Dubois, permet de faire des halles une vitrine des produits et des savoir-faire locaux ainsi qu'un lieu de vie, de restauration et d'échanges bénéficiant à l'ensemble du cœur de ville de Pau et au-delà.

On trouve aux halles une cinquantaine de commerces, 4 espaces collectifs de dégustation ouverts à tous, avec un accès direct à la terrasse aménagée au premier étage, une brasserie, un carreau des producteurs et des tours accueillant une maison France Services, des services de la collectivité, des associations dont la mission locale pour les jeunes et de nombreuses salles d'activités et de réunions.

L'offre commerciale proposée aux halles s'appuie sur une sélection d'étaliers complémentaires et sur un carreau des producteurs locaux qui valorisent à la fois le terroir local, l'authenticité de la production et les nouvelles tendances de marché. L'esthétique du bâtiment, lumineux, aéré, avec de larges allées de circulation et l'offre de restauration conviviale, variée et authentique, correspondent à ce que les consommateurs recherchent.

Étapes de réalisation du projet

Le projet a débuté en juin 2014 avec le lancement du concours d'architecte, suivi de la remise des offres en décembre et de la sélection de l'Agence Ameller Dubois en mars 2015. L'accord du permis de construire a été obtenu en juillet 2016, avec un permis modificatif en 2020. La première phase, comprenant la démolition du carreau et l'aménagement des halles, a eu lieu de mars 2017 à juin 2018, suivi de l'aménagement des étals et de l'ouverture des halles en septembre 2018.

Des appels à candidatures pour les étaliers ont eu lieu entre mai 2016 et février 2017.

La seconde phase a commencé en septembre 2018 avec l'aménagement du nouveau carreau, inauguré en décembre 2019. La phase 2 bis, incluant le désamiantage et l'aménagement de la tour, s'est achevée avec la livraison de la tour en octobre 2020.

Financements

Le montant total de l'opération s'élève à 20 981 960 € HT (hors travaux et parking souterrain) dont 249 000 € de l'État (FSIL), de 2 M€ de la région Nouvelle-Aquitaine, 2 M€ du département des Pyrénées-Atlantiques, 109 245 € de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées et de 15 640 507 € de la ville de Pau. En parallèle, un prêt de 16 M€ a été contracté auprès de la Banque des Territoires.

Date de livraison

Les halles ont ouvert en septembre 2018.



Crédits : Ville de Pau

LIÉVIN - Pas-de-Calais (Hauts- de France)

REDYNAMISATION DU MARCHÉ COUVERT



Stratégie

Liévin déploie sa stratégie pour renforcer son attractivité commerciale en agissant sur plusieurs leviers. Tout d'abord, la réduction de la vacance commerciale et la valorisation des commerces existants permettent d'élargir l'offre et de répondre au mieux aux attentes des habitants.

En parallèle, le développement d'outils numériques à destination des commerçants favorise la modernisation des activités et améliorer leur visibilité, participant ainsi à dynamiser l'ensemble du tissu commercial. Dans cette même logique, la place Gambetta retrouve progressivement son rôle de centralité grâce à une offre diversifiée mêlant commerces culturels, services, restauration et commerces de proximité.

Enfin, pour que cette dynamique s'inscrive dans la durée, un accompagnement spécifique est mis en place afin d'attirer et de soutenir les porteurs de projet, facilitant ainsi leur installation et leur développement sur le territoire. Par ces actions, Liévin affirme son engagement en faveur d'un commerce local attractif et durable.

Description du projet

Le marché couvert est un lieu central et dynamique de la ville, pensé pour répondre aux évolutions des modes de consommation des habitants. Il offre une large gamme de produits frais, de saison et de qualité. Ce marché ne se limite pas à la vente de produits, il devient un véritable point de rencontre et de convivialité.

L'objectif de ce projet est de redynamiser le centre-ville de Liévin en apportant des commerces de proximité et en mettant en valeur les métiers de bouche. Ce marché offre aux visiteurs un cadre agréable et moderne pour réaliser leurs achats. Par ailleurs, l'espace propose un lieu de détente avec un bar des halles, permettant de faire une pause conviviale au cœur de l'animation.

Étapes de réalisation du projet

La ville de Liévin mène un projet de redynamisation de son marché couvert en s'appuyant sur une étude approfondie de son potentiel commercial et urbain. L'analyse des tendances et modèles existants permet de proposer des évolutions adaptées aux nouveaux modes de consommation. Après une phase de concertation avec les acteurs locaux, les travaux donneront naissance à un marché modernisé, plus attractif pour la ville.

Financements

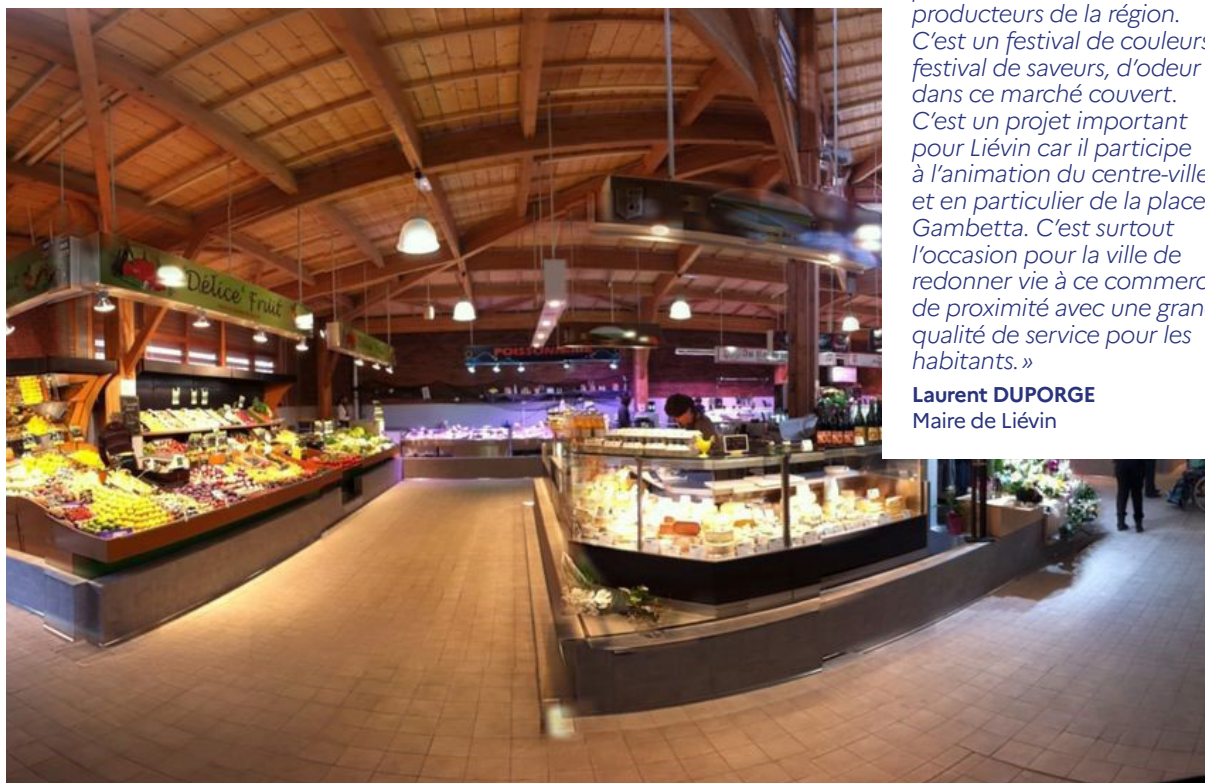
Le coût total de l'opération s'élève à 2,4 M € dont 350 000 € de subventions du FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce).

Date de livraison

Le projet a été livré au T1 2021.

« Ce sont des produits traditionnels, issus de la ferme et des meilleurs producteurs de la région. C'est un festival de couleurs, festival de saveurs, d'odeur dans ce marché couvert. C'est un projet important pour Liévin car il participe à l'animation du centre-ville et en particulier de la place Gambetta. C'est surtout l'occasion pour la ville de redonner vie à ce commerce de proximité avec une grande qualité de service pour les habitants. »

Laurent DUPORGE
Maire de Liévin



Crédits : Ville de Liévin

FOIX - Ariège (Occitanie)

REQUALIFICATION DE LA FRICHE DITE « DENAMIEL » EN PÔLE DE SANTÉ



Stratégie

La ville de Foix et l'agglomération Foix-Varilhes s'appuient sur le manager commerce du centre-ville et de la périphérie, dont l'enjeu est le maintien de l'équilibre commercial entre les différents pôles économiques. Cette stratégie s'avère efficace, faisant passer le taux de vacance commerciale de 24 % en 2018 à 4 % en 2024.

Description du projet

Cette friche polluée, située en cœur de ville, fait l'objet d'une requalification, par un porteur de projet privé, pour accueillir une pharmacie et des professionnels de santé. La réalisation de ce projet participera à la mutation du quartier qui accueillera le nouveau cinéma. Il est soutenu par l'Établissement public foncier (EPF) Occitanie, la Caisse des dépôts et l'État.

L'objectif est de transférer la pharmacie de l'Harmonie sur le site de la friche Denamiel, au sein d'un nouveau bâtiment plus spacieux, ergonomique et adapté aux exigences des missions actuelles des pharmaciens. Ce nouvel espace favorisera le développement d'activités telles que la télé-médecine et le suivi pharmaceutique. Le bâtiment accueillera également des professionnels de santé (orthophoniste, orthodontiste, cabinet médical), venant ainsi compléter l'offre médicale de centre-ville. Étant située

sur un emplacement stratégique, la fréquentation de la pharmacie bénéficiera aux commerces de quartier. Enfin, la disparition de la friche améliorera la qualité urbaine de la ville et apportera un nouveau dynamisme économique et architectural.

Étapes de réalisation du projet

Validation par l'ARS au premier semestre 2025, suivi de l'acquisition et de la dépollution au second semestre. Les travaux débiteront au 1er trimestre 2026 pour s'achever au quatrième trimestre, avec l'ouverture de la pharmacie et des cabinets de santé.

Financements

Le projet bénéficie d'une aide de 186401 € du Fonds vert pour la requalification des friches. L'EPF Occitanie a acquis le bien, réalisé les premières études pour la mairie de Foix, puis le revendra à la SCIA lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt visant à y installer une nouvelle activité économique et commerciale.

Date de livraison

Le projet sera livré au cours du 4^{ème} trimestre 2026.

« L'installation d'un pôle de santé comprenant une pharmacie et des professionnels de santé en lieu et place d'une friche représente un enjeu fort en matière d'attractivité et de développement économique de notre cœur de ville. L'accompagnement et le soutien des partenaires tels que la Banque des Territoires, l'EPF Occitanie et l'État à travers le fonds vert ont été décisifs dans l'aboutissement de ce projet qui va modifier le visage de tout un quartier. Cette mobilisation est rendue possible grâce à Action cœur de ville, un dispositif qui se veut rassembleur et créateur de synergies au service du développement de nos territoires. »

Marine BORDES
Maire de Foix



Crédits photos : L'agglo Foix-Varilhes - Architecte Capponi

CHARTRES - Eure-et-Loir (Centre-Val de Loire)**RECONQUÊTE DE LA GALERIE DE FRANCE****Stratégie**

La ville de Chartres met en œuvre des actions qui visent à dynamiser le commerce, telles que le soutien aux Vitrines de Chartres et l'accompagnement des parcours entrepreneuriaux pour favoriser la création et le développement d'entreprises.

Description du projet

Initiée par la ville de Chartres, ce projet a été rendu possible par l'acquisition de l'ancienne Galerie de France par la société d'économie mixte (SEM) Chartres Développement Immobiliers, face au constat de sa désertification. Le projet de requalification commerciale a proposé le regroupement de 20 lots dont 16 surfaces commerciales afin de restructurer les anciens locaux en un plateau unique de 1324 m² de surface commerciale en plein cœur de ville pour ainsi pouvoir accueillir une locomotive commerciale.

Étapes de réalisation du projet

Face à une forte vacance commerciale, une intervention publique a été lancée en 2019. Une étude technique et financière a ensuite été réalisée pour analyser la requalification de la galerie. Entre 2020 et 2021, des propositions de restructuration, de rachat foncier, et d'accompagnement des entreprises ont été mises en place, avec la signature d'un protocole d'accord avec GO SPORT. En 2022, des travaux de restructuration ont été réalisés, aboutissant à l'ouverture de GO SPORT en septembre 2022.

Financements

Le coût total de l'opération s'élève à 3 275 005 €, dont 539 200 € de la Région Centre-Val de Loire, le reste étant à la charge de la commune.

Date de livraison

Le projet a été livré en septembre 2022.

« L'idée sous-jacente à cette installation était d'implanter une locomotive aux portes du cœur de ville chartreain. Un emplacement stratégique, car la Place des Epars est l'entrée du parcours commercial et de la dynamique touristique, ainsi que la centralité des festivités et des animations et le point d'interconnexion de toutes les mobilités. »

Hasan GELES

Chef de projet
Action cœur de ville



Crédits : Direction de la communication de Chartres métropole

DOUAI - Nord (Hauts-de-France)**INSTALLATION D'UNE RESSOURCERIE EN CŒUR DE VILLE****Stratégie**

La ville de Douai est située dans un environnement concurrentiel fort. Plusieurs dispositifs de soutien aux commerçants ont été mis en place (boutiques à l'essai, aides à l'installation, aides aux travaux etc.), et sur une transformation du cœur de ville en lieu d'expérience, favorisant les rencontres et la diversité des usages.

Description du projet

URBAN Ressources est un magasin solidaire et responsable. Ce projet, né d'un partenariat entre l'association La Ressourcerie du Douaisis, et la municipalité, vise à transformer une friche commerciale en un espace dédié à la consommation durable. Il propose une gamme de produits-vêtements, meubles, décoration et accessoires-neufs et issus de la seconde main, du reconditionnement ou du déstockage.

URBAN Ressources est un véritable moteur de l'économie sociale et solidaire. En s'appuyant sur un parcours d'insertion et de professionnalisation, il permet à une soixantaine de personnes éloignés de l'emploi d'acquérir de nouvelles compétences à travers seize métiers différents. À terme, plusieurs niveaux du bâtiment seront aménagés pour développer un écosystème d'activités et d'acteurs engagés dans la valorisation des objets et l'insertion professionnelle.

Étapes de réalisation du projet

Le bien a été préempté par l'Établissement Public Foncier (EPF) pour le compte de la ville via une convention de portage foncier de l'îlot de Bellain. La gestion est assurée par la ville en attendant de trouver un opérateur pour l'ensemble de l'îlot.

La ville a mis le bien à disposition du porteur de projet pour lancer la dynamique sans percevoir de loyer et elle en assure l'entretien.

Des travaux seront à réaliser pour l'ouverture au public du 1er étage et le développement de nouvelles activités en lien avec la ressourcerie.

En parallèle, la ville lance un appel à projet pour la réalisation de street art sur la façade.

Financements

Montants des travaux de rénovation en cours d'estimation.

Date de livraison

Le projet a été livré en juin 2024.

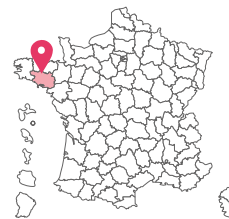
« L'idée est celle d'une ressourcerie haut de gamme – mais qui ne pratique pas des prix haut de gamme – pas celle d'un hangar poussiéreux et encombré d'objets entassés. Ce n'est pas ma philosophie. »

Thierry BOUCHE

Directeur des Compagnons de l'espoir



Crédits : Ville de Douai

PONTIVY - Morbihan (Bretagne)**DE LA RÉNOVATION DU THÉÂTRE DES HALLES À L'OUVERTURE D'UN TIERS LIEU****Stratégie**

Dans le cadre du programme Action cœur de ville, la ville de Pontivy s'engage à dynamiser son centre-ville en renforçant l'activité économique. Un manager de commerce a été désigné, et une instance réunissant les acteurs locaux (unions des commerçants, CCI, Office du Tourisme) a été créée en 2020. La stratégie de la ville inclut l'accompagnement des commerçants (ouverture, formation numérique, gestion des cellules vacantes, enseignes etc.), la rénovation de la rue Nationale, artère commerçante du centre-ville, et de proposer une animation du parcours marchand. Par ailleurs, une attention particulière est portée aux rues médiévales complexes, en lien avec l'OPAH-RU.

Description du projet

Le Théâtre des Halles, classé à l'inventaire des Monument historiques, a été réhabilité et transformé en un tiers lieu. Le rez-de-chaussée accueille désormais deux cellules commerciales, comprenant un café citoyen, un comptoir de producteurs, une boutique d'artisans locaux, et un espace de petite restauration. Un espace de coworking a également été aménagé au premier étage, tandis que le théâtre municipal a repris la saison culturelle au deuxième étage. Ce projet, achevé en 2023, vise à redynamiser le centre-ville en réhabilitant un bâtiment sous-utilisé, en créant de nouvelles activités commerciales, tout en valorisant le patrimoine existant. Le Théâtre des Halles, désormais un lieu mêlant culture, commerce et travail, s'inscrit dans une ambition de diversification des usages pour renforcer l'attractivité en cœur de ville.

Étapes de réalisation du projet

Les travaux de réhabilitation du bâtiment ont débuté en 2020 avec une première mission de maîtrise d'œuvre confiée à SET-Architectes. Un marché public de travaux a été lancé en 2021, et les travaux ont débuté dès la même année. Ces travaux ont fait l'objet d'une attention particulière des Architectes des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, permettant de redécouvrir des caractéristiques du 19ème siècle. En janvier 2022, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour identifier des porteurs de projets pour la grande cellule commerciale et l'espace de coworking, avec une sélection effectuée en avril 2022.

Financements

Le projet a reçu le soutien de plusieurs sources de financement. La ville a bénéficié de fonds européens à travers le LEADER, à hauteur de 50000 €. Le projet a également reçu un financement de l'État, via le FNADT, d'un montant de 494000 €, ainsi qu'une contribution de la région Bretagne de 46374,84 €. Par ailleurs, la cantine des halles a bénéficié d'un soutien de la région et de l'ADEME.

Date de livraison

Le projet a été inauguré le 8 septembre 2023.

« Situé en plein cœur de ville, le tiers lieu offre un nouvel espace de convivialité, mais aussi de création. C'est un lieu vivant et évolutif, dans lequel les différents porteurs de projet et les services municipaux cherchent à créer des synergies pour un plus grand rayonnement ».

Marie LAVOUE

Chargée de projet
Action cœur de ville



Crédits : Service communication, ville de Pontivy

BASTIA - Haute-Corse (Corse)

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DU COMMERCE



Stratégie

La stratégie de la ville a pour objectif de réduire la vacance commerciale, maîtriser le foncier et les valeurs vénale, accompagner l'installation stratégique de porteurs de projets innovants, adapter l'offre commerciale, artisanale et de services aux besoins réels de la population et des visiteurs, tout en créant de la proximité et de la vie entre les activités commerciales et les habitants.

Description du projet

Il s'agit d'acquérir des données pour mieux comprendre l'appareil commercial du centre-ville, d'orienter les porteurs de projets et investisseurs, de maîtriser et stimuler les futures implantations commerciales, d'analyser le marché immobilier commercial et ses aspects fonciers, de mettre en place des actions concrètes pour répondre aux défis futurs et de piloter stratégiquement les actions tout en facilitant les décisions des élus.

Étapes de réalisation du projet

Sur 39 artères du centre-ville, un relevé manuel a été effectué pour recenser environ 1000 locaux commerciaux, en activité ou vacants, avec une photographie de chaque devanture. Un tableau Excel a été constitué, répertoriant les commerces par rue et incluant les

locaux vacants. Une synthèse graphique de l'appareil commercial a été réalisée, et le fichier a été intégré à la cartographie SIG de la ville, permettant la création de fiches géolocalisées pour chaque commerce. Combiné avec une analyse urbaine, une veille sur les transactions commerciales et un travail de terrain régulier, cet outil permet une anticipation et un ciblage stratégique des actions.

Un outil web est en cours de développement pour améliorer l'ergonomie de cet observatoire et faciliter le partage des analyses. Cette version numérique permettra à tout un chacun d'avoir accès à une synthèse des données, actualisée automatiquement, directement depuis le site internet de la ville.

Financements

Le coût total de l'opération s'élève à 10000 €, financé par la ville.

Date de livraison

Le projet a été livré en février 2025.

« La mise en place de l'observatoire répond aux enjeux de redynamisation commerciale du centre-ville. Il permet d'identifier la typologie de l'armature commerciale, les locaux vacants et d'analyser les dynamiques à l'œuvre : famille d'activités en saturation, celles où l'offre est manquante ou en déficit, prégnance de la vacance sur certains locaux, etc. Combiné avec une analyse urbaine, une veille sur les transactions commerciales et un travail de terrain régulier, cet outil permet une anticipation et un ciblage stratégique des actions. »

Stéphane RIU
Chef de projet de redynamisation cœur de ville



Crédits : Ville de Bastia

SAINT-BRIEUC - Côtes-d'Armor (Bretagne)

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT EN VUE DE LA REDYNAMISATION DE L'HYPERCENTRE ET CRÉATION D'UNE FONCIÈRE COMMERCE



Stratégie

La stratégie commerciale de Saint-Brieuc se structure autour de quatre axes. Le premier consiste à observer les dynamiques commerciales via des outils d'analyse pour mieux anticiper et programmer les actions à mener. Le deuxième axe vise à rendre le parcours marchand attractif, en agissant sur les volets réglementaire, opérationnel, et d'accompagnement en termes de management de commerce. Le troisième axe met l'accent sur la construction d'identité commerciale unique, avec un soutien à l'implantation de nouveaux commerces. Enfin, le dernier axe encourage les transitions du commerce en offrant des formations sur la transition numérique, l'éco-responsabilité, la stratégie de développement etc.

Description du projet

Dans le cadre de la redynamisation de l'habitat et du commerce en centre-ville, la ville de Saint-Brieuc, en collaboration avec ses partenaires, met en place deux outils de maîtrise foncière, une concession d'aménagement et une foncière commerce.

La concession d'aménagement vise à rénover des immeubles, des commerces et des logements en centre-ville. Le concessionnaire URBABREIZH (composée de la SEM BREIZH et d'Urbanis Aménagement), est mandaté par la ville pour rénover des immeubles (commerces et logements). En sortie de réhabilitation, le concessionnaire revend le commerce à la Foncière Armorique chargée de commercialiser les locaux.

S'agissant de la foncière Armorique, initiée par la municipalité, regroupe la Banque des Territoires, le Crédit Agricole des Côtes d'Armor et le Groupe Chessé. Son objectif est d'acquérir, d'ici dix ans, une trentaine de locaux commerciaux destinés à la location dans l'hypercentre. Les locaux sont acquis soit en sortie de concession d'aménagement, soit en libre acquisition sur le parcours marchand. Cette foncière a pour mission de maîtriser le foncier en trouvant des porteurs de projets correspondants à la dynamique du parcours marchand sur des emplacements stratégiques. En proposant des loyers adaptés, elle permet également d'implanter durablement de nouveaux commerces.

« Alors que la ville de Saint-Brieuc a connu un grand dynamisme commercial jusque dans les années 60, les crises se sont succédées et ont impacté le commerce de centre-ville laissant une situation extrêmement dégradée. La stratégie de la ville passe par une nécessaire maîtrise foncière pour restructurer l'armature commerciale et redensifier l'habitat en hypercentre. Revitaliser le centre-ville c'est agir sur le commerce, l'habitat et l'animation pour retrouver des flux. ».

Nicolas NGUYEN

Adjoint au Commerce, à l'Attractivité et à l'Animation

Étapes de réalisation du projet

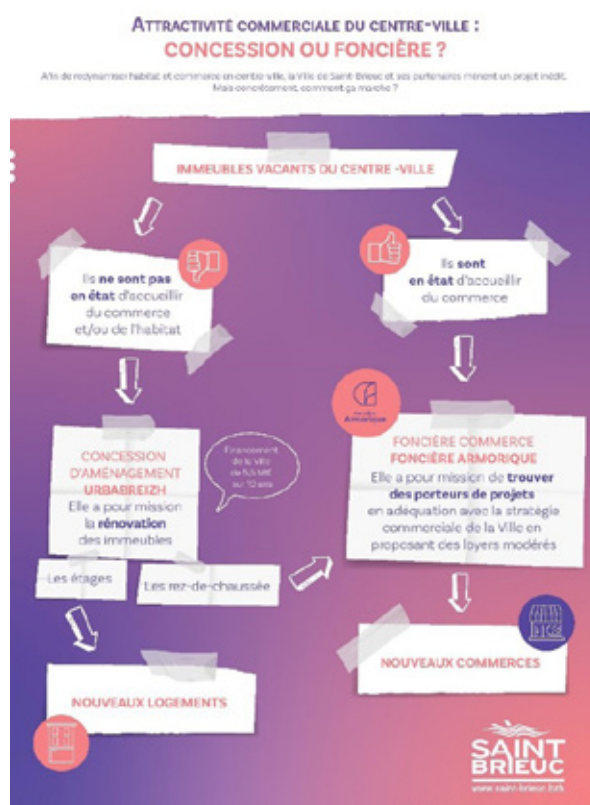
La maîtrise foncière des immeubles repose sur trois étapes clés : d'abord, l'acquisition des immeubles via des démarches amiable, de préemption ou d'expropriation. Ensuite, un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) est élaboré pour les travaux nécessitant une expropriation. Enfin, les immeubles sont réhabilités, avec la revente de la partie commerciale à la foncière à un prix moyen de marché, tandis que la partie logement est revendue soit à la foncière Logement, soit à des investisseurs selon le cahier des charges. La concession n'a pas vocation à conserver la propriété des murs.

Financements

Le FRLA sera sollicité en 2025, mais il n'est pas actif à ce stade. D'autres financements sont envisagés, notamment de l'ANAH, et du Fonds Friche, avec un travail en cours sur la foncière logement. Les subventions envisagées pour cette opération s'élèvent à environ 3000000 €, pour un montant total de l'opération supérieur à 18000000 €. De plus, la foncière Armorique apporte également son appui au projet.

Date de livraison

Le projet sera livré en 2033, avec une concession de 10 ans.



Crédits : Ville de Saint-Brieuc

CREIL - Oise (Hauts-de-France)

UNE CARTE DÉJEUNER EN SOUTIEN AU COMMERCE LOCAL



Stratégie

Les crises sanitaire, énergétique, économique et l'attrait pour les grandes surfaces de périphérie ont freiné l'activité commerciale de centre-ville. Afin de remédier à cette situation et encourager la consommation en centre-ville, la ville, en collaboration avec la société coopérative et participative Up Coop, a intégré ce projet dans la deuxième phase du programme Action cœur de ville.

Description du projet

La ville de Creil propose à ses agents municipaux des tickets-restaurants dans le but de les inciter à consommer au sein des commerces de la ville, et plus particulièrement du centre-ville. Les agents, en optant pour la carte UpDéjeuner, peuvent cagnotter 10 % de leurs dépenses dès lors qu'ils consomment au sein des commerces de la ville et 20 % en cœur de ville. Concrètement, un agent qui dépense 10 € avec sa carte dans un restaurant ou d'un commerce du centre-ville gagne 2€ en retour et 1 € pour les autres commerces alimentaires de la ville. Depuis mai 2024, c'est 127 commerces de la ville éligibles, 98 commerçants qui ont déjà bénéficié de cette démarche. Cette action a multiplié par quatre la consommation des agents dans les commerces alimentaires du cœur de ville.

Le passage des tickets-restaurants à la carte permet de libérer les agents des ressources humaines de la gestion de ces titres. De plus, grâce à un suivi numérique, ce dispositif offre une meilleure visibilité des actions menées.

Étapes de réalisation du projet

Le projet a été lancé en juillet 2023 dans le cadre de la deuxième phase du programme Action cœur de ville afin de soutenir le commerce local en incitant les agents municipaux à utiliser leurs tickets-restaurants dans les commerces de centre-ville. Ensuite, un partenariat avec Up Coop, la collectivité a remplacé les chèques traditionnels par la carte UpDéjeuner. Le dispositif a rapidement montré son efficacité, avec une consommation multipliée par quatre et un effet de levier prometteur, avec chaque euro de bonification générant 4,5 euros supplémentaires de dépenses locales.

Financements

La ville a financé le projet à hauteur de 15000 € par an.

Date de livraison

Le projet a été lancé en juillet 2023.



Crédits : Ville de Creil

« Résultat, alors qu'à l'époque des chèques-déjeuners, seulement 8,5 % de la consommation des agents se faisait dans les commerces situés en cœur de ville, cette part a été multipliée par quatre, grimpant à près de 40 %. Un euro de bonification supplémentaire permet de relocaliser 4,50 euros chez les commerçants du territoire. L'effet levier du dispositif est prometteur »

Yassir FICHTALI
Directeur général à Up Coop

TARARE - Rhône (Auvergne-Rhône-Alpes)

PÉPINIÈRE COMMERCE MULTISITES



Stratégie

La ville de Tarare déploie une stratégie commerciale autour de trois axes. Pour dynamiser et diversifier les activités commerciales, elle met en place des dispositifs attractifs tels qu'une pépinière commerciale, des boutiques éphémères et des aides à l'investissement. L'équilibre entre centre-ville et périphérie est préservé grâce à management territorial et un écosystème partenarial impliquant commerçants et artisans. Enfin, la consommation locale est encouragée par le soutien aux associations de commerçants et le développement d'outils comme un programme de fidélité, des chèques cadeaux et un service de click and collect local.

Description du projet

La pépinière commerce est un dispositif d'accompagnement des jeunes entreprises, pour faciliter l'installation en centre-ville et limiter la vacance commerciale. Elle repose sur trois piliers : un rabais de loyer dégressif, d'une subvention aux travaux et aux investissements d'installation, et un accompagnement individuel. Contrairement aux pépinières classiques, souvent situés en périphérie, elle permet au porteur de projet de s'implanter dans le local commercial de centre-ville de son choix. Le parcours d'intégration inclut la présentation la présentation du projet à un jury mixte composé d'élus, de consulaires, de partenaires financiers et professionnels.

En complément, la fédération des commerçants et artisans du territoire offre une première année d'adhésion pour faciliter l'ancrage territorial et la professionnalisation. Ce dispositif constitue ainsi un levier d'attractivité pour la commune, en structurant les liens entre collectivités, propriétaires locaux et entrepreneurs.

Étapes de réalisation du projet

La mise en œuvre du projet repose sur plusieurs étapes clés. Tout d'abord, les projets éligibles sont identifiés et orientés afin d'assurer un accompagnement adapté. Ensuite, une évaluation est réalisée pour garantir qu'ils ne créent pas de distorsion de concurrence, assurant ainsi un équilibre commercial sur le territoire.

Financements

La communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien alloue chaque année dans son budget Commerce Artisanat 25000 € de dépense de loyers et 20000 € de recette loyer après rabais, imputés sur le budget de fonctionnement, ainsi que 5000 à 10000 € de subvention d'installation imputée sur le budget d'investissement.

Date de livraison

Opération en cours depuis le début du programme.

« Afin de diversifier l'offre commerciale en centralités, tout en répondant à des besoins économiques locaux, la pépinière commerce accompagne le porteur de projet dans le local commercial de son choix en centre-ville, à l'instar d'une pépinière classique dont les locaux sont fixes et souvent situés en périphérie. La pépinière commerce s'adresse aux jeunes entreprises et vise à faciliter la reprise de locaux vacants plutôt qu'assister à l'éclatement de l'offre commerciale ».

Marine MEUNIER

Manager de commerce, cheffe de projet économie de proximité à la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien



Crédits : Ville de Tarare

COSNE-COURS-SUR-LOIRE - Nièvre (Bourgogne-Franche-Comté)

MARATHON CRÉATIF EN CŒUR DE VILLE



Stratégie

La ville de Cosne-Cours-sur-Loire, carrefour commercial historique, engage une stratégie pour anticiper l'avenir de son centre-ville commerçant. Cette démarche vise à répondre aux défis économiques et aux évolutions des modes de consommation, à diversifier les fonctions du centre-ville, à s'adapter aux transitions démographiques et culturelles, et à intégrer les mobilités. En accompagnant ces transformations, la ville affirme sa volonté de renforcer son attractivité et son dynamisme commercial.

Description du projet

Mon Centre-Ville a Un Incroyable Commerce (MCVAIC) est un programme dans lequel s'insère un concours de création d'entreprises qui place au cœur du développement économique local, le commerce et l'artisanat de centre-ville, notamment les activités indépendantes et les initiatives citoyennes. Sa mission est de faciliter la rencontre entre les différents acteurs du territoire et de soutenir les participants dans la création de leurs projets. En effet, dédiés aux porteurs de projet, commerçants et artisans ayant un projet d'installation ou de développement en centre-ville, ce concours d'accélération est un outil porté par la Ville de Cosne-Cours-sur-Loire pour valoriser et ancrer des porteurs de projets sur des locaux vacants du cœur de ville et ceux présents dans la galerie

commerçante acquise par la commune. Il a également permis à la Ville de mobiliser et fédérer de nombreux acteurs attachés à la dynamique d'attractivité économique du cœur de ville.

Étapes de réalisation du projet

Le programme s'est étendu sur près d'un an, et s'est articulé autour de cinq grandes étapes. Il a débuté par la mobilisation de l'écosystème local à travers une réunion de lancement et une conférence de presse. Le concours de 36 h a ensuite constitué un temps fort majeur, suivi d'un accompagnement personnalisé des porteurs de projets par des mentors et d'une phase de « Revivre ». Enfin, le programme s'est conclu par une finale nationale. Sur les 11 porteurs de projets inscrits à cet événement, 10 ont ouvert dans les mois suivants, occupant ainsi autant de locaux vacants et contribuant à la redynamisation du centre-ville.

Financements

Le dispositif coûte 20000 € HT (dont 40 % pris en charge par La Banque des Territoires pour les villes Petites villes de demain).

Date de livraison

L'opération a été livrée en 2021.



Crédits : Ville de Cosne-Cours-sur-Loire

« Nous avons à cœur de redynamiser le cœur de ville, accueillir le concours Mon Centre-Ville a Un Incroyable Commerce a été une réussite pour le cœur de ville avec l'installation de 10 nouveaux commerçants, une réussite due à la mobilisation de nombreux acteurs locaux. »

Yannis BONNET
Adjoint en charge de l'attractivité et du commerce

VITRY-LE-FRANÇOIS - Marne (Grand Est)**UNE BOUTIQUE PARTAGÉE POUR TESTER, MUTUALISER ET DYNAMISER LE COMMERCE LOCAL EN CENTRE-VILLE****Stratégie**

La ville de Vitry-le-François fait partie des dix villes sélectionnées pour le programme « Mon Centre-Ville a Un Incroyable Commerce ». Cette démarche s'inscrit dans la continuité des actions engagées pour la revitalisation commerciale dans le cadre du programme Action cœur de ville. L'objectif est d'accélérer la transmission et la réouverture des enseignes vacantes, en adéquation avec les besoins des habitants.

Description du projet

Le programme « Mon Centre-Ville a Un Incroyable Commerce » vise à faciliter l'installation des commerçants à travers une phase de test et de validation d'un concept avant une implantation pérenne. Cette démarche permet de dynamiser les centres-villes et en promouvoir une consommation responsable via les circuits courts, ainsi que de favoriser une synergie entre entrepreneurs pour renforcer l'attractivité locale.

L'expérimentation menée à Vitry-le-François depuis 2023 a démontré son efficacité : un local commercial de 150 m², structuré pour accueillir plusieurs commerçants simultanément, permet d'accueillir divers types d'activités (mode, décoration, produits locaux, cosmétique, services à la personne, etc.).

Étapes de réalisation du projet

Le programme se déploie en deux temps. La première phase, dédiée à l'étude de faisabilité, comprend l'analyse de l'offre commerciale et des locaux vacants, la mobilisation des acteurs (collectivité, propriétaires, commerçants) et la définition du modèle économique et la sécurisation du local.

La seconde phase, axée sur la gestion locative et l'animation vise à mettre en place le dispositif locatif et la mutualisation des charges, l'aménagement du lieu et de la valorisation des produits. Elle inclut également l'animation du commerce, événements et suivi des performances.

Financements

Le budget de la première phase de faisabilité s'élève à 30 000 € HT pour une durée de 6 mois (dont 50 % pris en charge par la Banque des Territoires pour les villes PVD). La seconde phase de gestion locative et d'animation s'élève à 20 000 € sur 3 ans.

Date de livraison

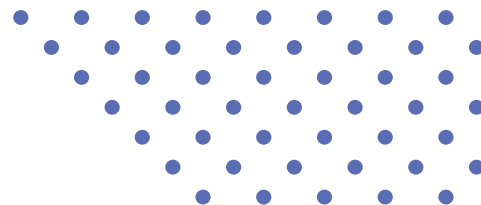
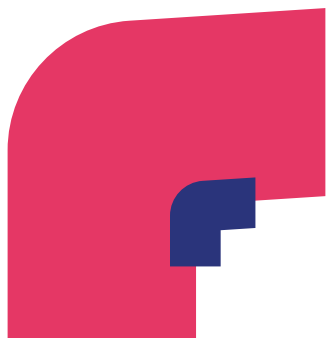
Le projet a été livré en novembre 2023.

« Avec cette boutique partagée, nous apportons une réponse concrète à la vacance commerciale tout en offrant une opportunité aux commerçants locaux de tester leur activité dans des conditions favorables. C'est une action forte pour revitaliser notre centre-ville et renforcer l'attractivité économique du territoire. »

Jean-Pierre BOUQUET
Maire de Vitry-le-François



Crédits : Ville de Tarare



Commerce de centre-ville

GUIDE À DESTINATION DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES