

Epl **Expertise**

Les nouveaux modes opératoires de la revitalisation artisanale et commerciale

Mardi 8 septembre 2015 Espace Vocation, Paris



Les origines

- Amendement lors de la première lecture du projet de loi devant l'Assemblée nationale
- Soutenu par la fédération des EPL à la demande de la SEMAEST et d'autres EPL confrontées à l'inadéquation de la concession d'aménagement avec certains projets
- Objectif : « donner aux élus la possibilité d'une intervention en termes de dynamisme commercial **sans lien direct avec une opération d'aménagement** et donc permettre d'anticiper sur les difficultés qui pourraient être celles de l'animation commerciale »

Pourquoi un nouveau contrat ?

- De nombreuses EPL interviennent sur le commerce dans le cadre de **concessions d'aménagement**
- Or, une concession d'aménagement suppose la réalisation d'une opération d'aménagement
- Éléments constitutifs :
 - « une finalité énoncée par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, une combinaison d'interventions sur le tissu urbain qui inclut des opérations à caractère foncier (acquisition et cession d'immeubles) et la réalisation d'équipements, ces interventions devant avoir une ampleur suffisante pour avoir un impact significatif sur le site concerné »

(> E. Fatôme et L. Richer, Question sur les nouvelles concessions d'aménagement : AJDA 2006, p. 926)

Pourquoi un nouveau contrat ?

- Certaines opérations de revitalisation commerciale ne présentent pas toutes les caractéristiques d'une opération d'aménagement « concédable »
 - ⇒ Risque juridique
- Volonté de créer un outil dédié
- Présenté comme offrant *un « cadre sécurisé et concerté pour mener des actions de sauvegarde, de protection et de modernisation du commerce de proximité sur un territoire identifié »*.
- Expérimentation pour une période de cinq ans à compter de la date de promulgation de la loi ⇒ **18 juin 2019**

Objet

- Art. 19 L Pinel, al. 1

⇒ **favoriser la redynamisation du commerce et de l'artisanat**

- Art. 19 L Pinel, al. 2 : objectifs

- favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités

OU

- contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité

Où ?

- Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental
 - > Décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains
 - Basée sur le critère des bas revenus des habitants
 - 1 300 quartiers identifiés sur 700 communes
 - consultable sur ville.gouv.fr
- Mais aussi :
- Le contrat peut être mis en œuvre dans des périmètres caractérisés :
 - soit par une **disparition progressive des activités commerciales**,
 - soit par un **développement de la mono-activité** au détriment des commerces et des services de proximité,
 - soit par une **dégradation de l'offre commerciale**

Cocontractants

- Etat /collectivités territoriales/établissements publics d'Etat ou locaux
 - Attention à la répartition des compétences entre EPCI et communes
 - Attention à la suppression de la clause générale de compétence
- Plusieurs collectivités territoriales peuvent-elles être signataires ?
 - « Le projet de contrat de revitalisation, avant sa conclusion, est arrêté par l'organe délibérant **des collectivités territoriales signataires.** »
 - vise seulement les collectivités territoriales

Cocontractants

- Pas de précision concernant le cocontractant de l'administration
- Le texte vise : « **l'opérateur** du contrat de revitalisation artisanale et commerciale »
- Le décret prévoit que la personne publique choisit l'opérateur en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération de revitalisation artisanale et commerciale projetée
- Qui ?
 - Les EPL :
 - « l'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme a un sens plus large que l'opération d'aménagement « concédable »
 - L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme vise « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, (...)** ».
 - Quels opérateurs privés ?

Contenu

- Rédaction directement inspirée des dispositions relatives à la concession d'aménagement
- Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale précise **les obligations de chacune des parties**, notamment :
 - 1° **L'objet** du contrat, sa **durée** et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être **prorogé** ou **modifié** ;
 - 2° Le **périmètre** géographique d'intervention de l'opérateur ;
 - 3° Les conditions de **rachat, de résiliation ou de déchéance** par la collectivité territoriale ou le groupement ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de l'opérateur ;
 - 4° **Les conditions financières de réalisation de l'opération.**

Missions de l'opérateur (1)

- « L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent charger l'opérateur du contrat de revitalisation artisanale et commerciale **d'acquérir des biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat**, y compris, le cas échéant, par voie **d'expropriation ou de préemption**. L'opérateur peut procéder à la **vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de son intervention**. Il assure, le cas échéant, la **maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'exécution du contrat ainsi que les études et les missions concourant à son exécution**. A cet effet, l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, fixent à l'opérateur des **objectifs et des priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale**, ainsi qu'un **calendrier** pour la réalisation de ces objectifs. Le non-respect de ce calendrier peut être un motif de résiliation anticipée du contrat de revitalisation artisanale et commerciale. »

Missions de l'opérateur (2)

- Acquisition des biens **nécessaires à la mise en œuvre du contrat**, y compris, le cas échéant, **par voie d'expropriation ou de préemption**
 - Expropriation : seulement les immeubles et droits réels immobiliers (l'expropriation des murs éteint les droits réels et personnels /simple droit à indemnité)
 - ⇒ Impossibilité d'exproprier un fonds de commerce
 - Préemption :
 - **Droit de préemption des fonds de commerce ?**
Oui ⇒ visés à l'article L. 214-1-1 du Code de l'urbanisme au titre des bénéficiaires potentiels de la délégation
 - **Droit de préemption urbain ?**
Le titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale n'est pas visé à l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme

Missions de l'opérateur (3)

- « L'opérateur peut procéder à la **vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de son intervention.** »
 - Biens mobiliers ? Oui malgré la maladresse de la rédaction
 - Précision du périmètre nécessaire
- « Il assure, le cas échéant, la **maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'exécution du contrat ainsi que les études et les missions concourant à son exécution** ».
 - Possibilité de réaliser des travaux , études et toutes autres missions
 - Le décret devra prévoir les règles de passation des contrats conclus par l'opérateur

Missions de l'opérateur (4)

- « A cet effet, l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, fixent à l'opérateur des **objectifs et des priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale**, ainsi qu'un **calendrier** pour la réalisation de ces objectifs. »
 - C'est l'objet même du contrat
- Le non-respect de ce calendrier **peut** être un motif de résiliation anticipée du contrat de revitalisation artisanale et commerciale. »
 - Décalage du calendrier possible (dépend également des outils mis à disposition de l'opérateur)
 - Prorogation possible

Contenu possible des missions de l'opérateur

- **Expertiser** la commercialité d'un local et son environnement ;
- **Maîtriser et acquérir des locaux** commerciaux par négociation, par préemption ;
- **Rénover, aménager et mettre aux normes** les locaux ;
- **Commercialiser** le local en y installant une activité conforme à la configuration du local, à l'environnement commercial, aux besoins du quartier et aux objectifs des élus ;
- **Gérer les locaux** commerciaux et artisanaux dans la durée ;
- **Concerter et communiquer** avec les riverains pour favoriser l'intégration des activités ;
- **Accompagner et former** les commerçants et artisans, pour les aider à pérenniser leur activité et animer la vie commerciale ;

- Etc ...

Financement (1)

- Le texte prévoit seulement : « *Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale précise les obligations de chacune des parties, notamment : (...) 4° **Les conditions financières de réalisation de l'opération.** »*
- Aucune **participation** de la collectivité cocontractante n'est expressément prévue
 - Le décret n'a pas pallié à ce silence de la loi
 - Risque : application du régime des aides aux entreprises privéesEnvisageable même en l'absence de disposition spécifique ?

Financement (2)

- FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) ?
 - opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité
 - Un décret du 15 mai 2015 vient préciser les conditions de mise en œuvre du FISAC, dans le cadre de l'application de l'article 61 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.
- Pas d'avances expressément prévues (article L. 1523-2 du CGCT pour les EPL, spécifique aux concessions d'aménagement)

Elaboration du projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale

- Trois étapes identifiées :
 - Concertation ⇒ art. L. 300-2 du Code de l'urbanisme
 - Association des chambres consulaires et de l'établissement en charge du SCOT
 - Arrêt de projet de contrat : quand ?
- à l'issue de la concertation ? : Pb de l'articulation avec la mise en concurrence de l'opérateur
 - La logique concessive permet une phase de négociation du contrat
 - **Quid en cas de modification par rapport au projet de contrat arrêté ?**
- **Préférer un arrêt de contrat préalable à sa conclusion (selon droit commun)**

Elaboration : association des chambres consulaires et de l'établissement en charge du SCOT

- (La demande d'expérimentation est transmise pour information au représentant de l'Etat dans le département concerné)
- Sont associés à l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale :
 - a) La chambre de commerce et d'industrie territoriale et la chambre de métiers et de l'artisanat dont le ressort correspond au périmètre géographique d'intervention envisagé pour l'opérateur ;
 - b) Le président de l'établissement public ou du syndicat mixte mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme (= SCOT).

Elaboration : la concertation préalable

- « ***L'élaboration du projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.*** »
- Obligation de définir des objectifs et les modalités de la concertation
 - Ne pas oublier de définir les objectifs ! (CE, 10 févr. 2010, n° 327149, Cne Saint-Lunaire)
 - Maintenir et développer les commerces de proximité en secteur diffus dans certains quartiers ...
 - Soutenir l'installation ou le maintien d'activités artisanales
 - Assurer la présence de commerces dans les quartiers neufs ou en reconversion
 - ...
 - **Objet de la concertation** : le projet ou le contenu du contrat ?

Elaboration : la concertation préalable

- Pas de précision dans l'article L. 300-2 sur le **contenu et les modalités de la concertation** (Laisser à la libre discrétion de la personne publique à l'initiative de l'opération) :
 - loi ALUR : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une **durée suffisante** et selon des **moyens adaptés** au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, (...) »
 - Obligation de tirer le **bilan de la concertation**
- Le projet doit être défini dans ses options essentielles à l'issue de la concertation : Importance des études préalables pour notamment bien définir le projet de la collectivité, justifier du recours au CRAC et de la définition du périmètre

Passation du contrat

- « L'attribution du contrat de revitalisation s'effectue après une mise en concurrence, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »
- **Décret n° 2015-815 du 3 juillet 2015 relatif à la procédure d'attribution des contrats de revitalisation artisanale et commerciale**
 - contrats soumis au droit européen des concessions
 - contrats soumis au droit européen des marchés publics
 - contrats pour lesquels le montant total des produits de l'opération de revitalisation artisanale et commerciale envisagée est inférieur aux seuils mentionnés des contrats soumis à la directive.

Passation du contrat - Quels seuils ?

- CRAC soumis au droit européen des concessions
 - = Renvoi au seuil mentionné au 5° du II de l'article 26 du CMP
soit « **5 186 000 € HT** pour les marchés de travaux »
- CRAC soumis au droit européen des marchés publics
 - = renvoi au seuil au 1° du II de l'article 26 du code des marchés publics pour l'Etat et ses établissements publics ou au 2° du II de l'article 26 du code des marchés publics pour les Collectivités territoriales et leurs établissements publics
 - Soit :
 - Pour l'Etat et ses établissements publics : « **134 000 € HT** pour les marchés de fournitures et de services »
 - Pour les collectivités territoriales : « **207 000 € HT** pour les marchés de fournitures et de services »
- Pourquoi cette différence de référence ? La nature du contrat

contrats soumis au droit communautaire des concessions

Délibération de l'organe délibérant de la personne publique autorisant le lancement de la procédure, et désignant son représentant pour mener les négociations et signer la concession ainsi que, en tant que de besoin, les membres de la commission

Élaboration du dossier de consultation

Publication de l'avis de publicité (AAP) dans un JAL + journal spécialisé

1 mois minimum après la date de publication de l'avis ET au moins 52 jours (ou 45) après envoi à la pub au JOUE, recueil des candidatures

Transmission du dossier de consultation à tous les candidats

1 mois minimum après transmission du document programme, recueil des propositions des candidats

Analyse candidatures et des propositions par la commission et avis

Négociation par le représentant de la personne publique avec un ou plusieurs candidats, au vu de l'avis de la commission

Si souhaité par le représentant du concédant, réunion(s) de la commission pour nouvel(aux) avis

Délibération de l'organe délibérant de la personne publique, sur proposition de son représentant et au vu du ou des avis de la commission, sur le choix de l'opérateur et le projet de contrat

Notification aux candidats évincés

16 jours minimum (ou 11)

Signature du CRAC

Avis d'attribution – affichage en mairie + avis d'attribution au JOUE et dans les journaux dans lesquels l'AAPC a été publié (dans les 30 jours)

Les nouveaux modes opératoires de la revitalisation artisanale et commerciale



Contrats soumis au droit communautaire des marchés

- Principe :
 - La procédure retenue a pour objet de sélectionner *l'offre économiquement la plus avantageuse*
 - Le *cas échéant*, après un dialogue
 - Permettant de définir et d'identifier les moyens propres à satisfaire au mieux les besoins de la personne publique, en ce qui concerne la réalisation de l'opération d'aménagement dont elle définit les caractéristiques
- Le décret renvoie aux dispositions relatives à la procédure de passation des contrats de partenariat

Contrats soumis au droit communautaire des marchés

- L'opérateur est désigné en appliquant les procédures prévues :
 - 1° Pour l'Etat et ses établissements publics, par les articles 5 à 7 de l'ordonnance du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat et les articles 1er à 5 du décret du 2 mars 2009 relatif à la procédure de passation et à certaines modalités d'exécution des contrats de partenariat ;
 - 2° Pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics, par les articles L. 1414-5 à L. 1414-8 et les articles D. 1414-1 à D. 1414-5 du code général des collectivités territoriales.
- Dialogue seulement si compte tenu de la complexité du projet, la personne publique est objectivement dans l'impossibilité de définir seule et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet

Appel d'offre

Délibération sur le lancement de la procédure et la désignation des membres de la commission

Avis d'appel à candidature

40 jours minimum après la date d'envoi à la publication dans un JAL + journal spécialisé + JOUE

Date limite de remise des candidatures

Ouverture des plis + établissement par la commission de la liste des candidats admis à présenter une offre
(minimum 5)

Transmission aux candidats retenus d'une lettre de consultation les invitant à présenter leur offre

40 jours minimum à compter de l'envoi de la lettre de consultation

Remise de leur offre par les candidats

Ouverture des plis + analyse des offres + demandes éventuelles de précisions ou compléments
(PAS DE NEGOCIATION)

Attribution du CRAC sur la base des critères définis

Délibération sur le choix de l'opérateur et le projet de contrat

Notification aux candidats évincés

16 jours minimum (ou 11)

Signature du CRAC

Notification à l'opérateur. Affichage en mairie + avis d'attribution au JOUE et dans les journaux dans
Epl Expertise lesquels l'AAPC a été publié (dans les 30 jours suivant le choix de l'opérateur).

Les nouveaux modes opératoires de la revitalisation artisanale et commerciale



Dialogue compétitif

Délibération sur le lancement de la procédure et la désignation des membres de la commission

Avis d'appel public à candidature

40 jours minimum

Date limite de remise des candidatures

Etablissement par la commission de la liste des candidats admis à dialoguer (minimum 3)

Dialogue personne publique/candidats sur la base du programme fonctionnel – pas de délais fixé

Fin du dialogue

1 mois minimum

Remise de leur offre par les candidats

Analyse des offres + demandes éventuelles de clarifications, précisions, compléments ou perfectionnements

Attribution du CRAC sur la base des critères définis

Délibération sur le choix de l'opérateur et le projet de contrat

Notification aux candidats évincés

16 jours minimum (ou 11)

Signature du contrat de concession

Notification à l'opérateur. Affichage en mairie + avis d'attribution au JOUE et dans les journaux dans lesquels l'AAPC a été publié (dans les 30 j suivant le choix de l'opérateur)

Contrats inférieurs aux seuils

- Publicité et procédure adaptée, dont les modalités sont fixées par la personne publique contractante en fonction de la nature et des caractéristiques de l'opération envisagée.
- Publication au JOUE d'un avis d'attribution, informant de la conclusion du CRAC (référé contractuel)
- Publication d'un avis, relatif à son intention de conclure un CRAC (référé précontractuel)
- Délai de Standstill : 11 jours

Merci de votre attention !

Epl **Expertise**

Les nouveaux modes opératoires de la revitalisation artisanale et commerciale



FÉDÉRATION DES
epl
ENTREPRISES
PUBLICS LOCALES