

5 IDENTIFIER, ACQUÉRIR ET AMÉNAGER UN FONCIER OU UN BÂTIMENT

OBJECTIF

Permettre au futur commerce de s'installer dans des locaux attractifs et adaptés.

AIDER UN COMMERÇANT DANS LA RECHERCHE D'UN BÂTIMENT POUR S'INSTALLER

Lorsqu'un commerçant cherche à installer son activité sur la commune, la collectivité peut le soutenir, notamment :

- lui apporter son **appui pour l'identification des locaux** (ou des terrains) disponibles, adaptés et attractifs,
- **le mettre en lien avec les propriétaires privés** : interface sur le montant des loyers, les aménagements intérieurs et extérieurs...
- **le mettre en relation avec les voisins** : dialogue sur l'accès et le stationnement, anticipation des nuisances...



Isabelle Joucan, maire de Guipel (35)

« En tant qu'élus, nous nous sommes impliqués pour faciliter les échanges entre le propriétaire de l'ancienne épicerie, et les porteurs du projet de coopérative « Un café des possibles », qui mixe épicerie, café et restauration. Initialement, les propriétaires souhaitaient vendre le bâti avec les logements à l'étage mais à la suite des échanges, ils ont accepté que les porteurs de projet louent les lieux et réalisent les travaux intérieurs, ce qui facilitera la revente du commerce »

BANQUE DES TERRITOIRES : FINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉALABLES À L'INTERVENTION D'UNE FONCIÈRE

Afin de soutenir le déploiement de foncières de redynamisation territoriale, la Banque des Territoires propose un financement des études préalables pour les collectivités qui souhaitent proposer un bâtiment à une foncière. Ainsi, jusqu'au 31 décembre 2022, la Banque des Territoires finance à 100 % les études techniques et économiques nécessaires pour préciser le potentiel de transformation d'un bâtiment et de redynamisation commerciale :

- études techniques bâtementaires,
- étude de marché de redynamisation commerciale,
- étude de potentiel de transformation d'un bâtiment (étude capacitaire, esquisse...).

Ce dispositif concerne les communes de moins de 20 000 habitants ou les EPCI dont la ville-centre recense moins de 20 000 habitants, qui souhaitent proposer un bâtiment à l'examen d'une foncière telle que Breizh Cité, foncière régionale visant à renforcer les centralités.

En savoir plus :

www.banquedesterritoires.fr/ingenierie-territoriale-des-foncières-de-redynamisation

FAIRE L'ACQUISITION D'UN BÂTIMENT

La commune – ou l'intercommunalité quand la compétence lui a été déléguée – peut décider d'acquérir un bâtiment ou un terrain qui présente un intérêt stratégique du point de vue commercial */// Voir Fiche 2*. Pour l'accompagner elle peut **solliciter le portage foncier de l'Établissement Public Foncier de son territoire** lorsque des travaux importants doivent être réalisés */// Voir encadré ci-contre*) ou celui de son EPCI quand celui-ci dispose d'un programme d'action foncière, à l'image de Rennes Métropole.

Avant d'acquérir un bien foncier ou immobilier, il est important pour les élus de :

- **définir collectivement les critères de choix du lieu**, */// Voir encadré en page de droite*
- **identifier les locaux (ou les terrains) disponibles, adaptés et attractifs** en s'appuyant notamment sur les études réalisées sur le centre-bourg : PLU, étude spécifique sur le potentiel commercial ou étude globale sur la dynamique du centre-bourg/centre-ville... */// Voir Fiche 1*
- **visiter le bâtiment, et réaliser un diagnostic technique et architectural**, si possible avant de l'acquérir et à tout le moins avant d'engager des travaux. L'état du bien et ses caractéristiques présentent une incidence sur sa valorisation à prendre en compte dans le cadre d'une négociation,
- **définir le niveau d'intervention de la collectivité** : portera-t-elle l'ensemble des travaux ? Compte-t-elle revendre ou louer le bien ?
- **s'assurer de l'équilibre économique du projet** en définissant un budget incluant les recettes et dépenses (et comprenant une estimation des travaux en plus des coûts d'acquisition).



À Langan (35), 1 050 habitants

À la suite de la fermeture de la boulangerie et face à l'absence de repreneur, la municipalité a entrepris de racheter les murs et de réaliser une rénovation du commerce et du logement à l'étage. L'objectif est de mettre ces locaux en location et de faciliter l'arrivée d'un repreneur via des loyers attractifs.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE : UNE INTERVENTION FONCIÈRE POSSIBLE SUR LE COMMERCE

Depuis 2021, l'EPF Bretagne a renforcé ses capacités d'intervention en matière de développement économique et notamment de commerce. Il peut ainsi apporter un appui aux collectivités pour maintenir et implanter des activités économiques et commerciales dans le tissu urbain, dans un objectif de redynamisation des centralités.

L'intervention de l'EPF a vocation à développer une programmation commerciale totale ou mixte (avec du logement notamment), sous réserve que :

- le projet soit bien situé dans le périmètre de centralité commerciale tel que défini par le document de planification, ou à défaut, par une analyse d'opportunité justifiée, étayée et partagée (commune, EPCI, EPF, CCI-CMA),
- le projet intègre bien des travaux de transformation des locaux (l'EPF n'intervient pas pour de simples portages immobiliers).

Contact :

www.epfbretagne.fr



Daniel Yvanoff, maire de Langan (35)

À propos des locaux de la boulangerie: « Nous n'étions pas propriétaires des murs, il y avait énormément de travaux à réaliser avec une charge impossible à financer pour un éventuel repreneur, et la commune n'avait pas de sous! Les aides existent mais réaliser les dossiers de subvention nécessite une connaissance et une expérience que nous avons acquises dans le méandre des réglementations administratives. On a vraiment vu la différence entre l'avant et l'après-ouverture de la boulangerie. La commune s'est remise à vivre »

CONSTRUIRE, RÉNOVER OU AMÉNAGER UN BÂTIMENT

Les collectivités sont fréquemment amenées à engager des travaux pour construire un bâtiment, le rénover ou adapter un local existant à la future activité. Lorsque c'est l'EPCI qui se porte propriétaire d'un local commercial, cela facilite la mise en œuvre d'un projet pour une commune qui n'aurait pas, seule, les moyens de mettre en œuvre le projet; celle-ci est en effet libérée de la gestion financière et juridique du bien. Dans ce cas, la commune et l'EPCI travailleront ensemble pour définir le montant des loyers et l'adapter à la capacité financière de futurs commerçants.

Dans tous les cas il est important de :

- s'il n'a pas pu être réalisé en préalable à l'acquisition du bien, **réaliser un diagnostic technique et une analyse de l'évolution architecturale du bâti le plus en amont possible des travaux**, afin de limiter les déconvenues en cours de chantier: structure, toiture, murs porteurs, électricité, plomberie, accessibilité PMR...
- **définir les objectifs**, /// Voir encadré ci-contre
- **estimer les travaux à réaliser**: embellir, rénover, réaliser une extension, construire,
- **définir le niveau d'intervention de la collectivité**:
 - réaliser l'ensemble des travaux, y compris l'aménagement et l'équipement des locaux avant de rechercher le commerçant,
 - attendre de recruter le commerçant pour adapter les locaux à son projet: les travaux intérieurs peuvent alors être portés par la collectivité, confiés au commerçant ou mis en œuvre avec des chantiers collectifs.

CHOISIR L'EMPLACEMENT DU FUTUR COMMERCE ET DÉFINIR LES TRAVAUX À EFFECTUER

Le succès d'un commerce réside dans de nombreux critères dont certains dépendent du choix d'implantation ou peuvent être améliorés lors de travaux :

- **la qualité et la visibilité de la façade**: intégration paysagère et patrimoniale (végétalisation, vitrine, matériaux, couleurs), visibilité depuis les lieux de passage...
- **l'aménagement des abords**: accès et stationnement (piétons, cycles, PMR, voitures) soignés et sécurisés, signalétique, facilités de livraison, gestion des déchets (verre, cartons, etc.),
- **l'accès à un extérieur**: terrasse, jardin, terrain de pétanque... selon le type de commerce,
- **l'aménagement intérieur**: recours à des matériaux écologiques, locaux et sains, prise en compte de l'esthétique, du confort, de la luminosité, décoration intérieure soignée, espaces de stockage pratiques...
- **les performances thermiques et énergétiques**: une isolation, un éclairage et un mode de chauffage performants limiteront les consommations énergétiques, et assureront de facto des revenus supérieurs au commerçant.

- quel que soit le pilotage retenu, il est important, dès la conception du projet, de **s'assurer que le local dédié au commerce soit le plus polyvalent et évolutif possible**, avec des aménagements réversibles pour pouvoir accueillir des activités différentes et s'adapter à l'évolution des besoins,

- **s'assurer de l'équilibre économique du projet** en définissant une durée d'amortissement et un budget incluant les recettes (subvention, loyers) et dépenses (études, travaux, suivi de chantier, assurances).



À Nostang (56), 1 608 habitants

Face au prix trop élevé de l'ancienne charcuterie au vu des travaux à réaliser, la commune a négocié le prix avec les propriétaires et a fait appel à l'EPF qui a porté l'achat du bâtiment. La commune a ensuite précisé son projet, qui consistait à créer 3 cellules commerciales avec un logement à l'étage. Elle a été sollicitée par des commerçants intéressés avant d'engager les travaux : une Biocoop, une crêperie et une pizzeria. Les élus ont alors décidé d'associer les futurs gérants à la conception et à l'agencement de leur espace de travail. Les commerçants estiment tous que cela a été un atout dans le bon démarrage de leurs trois activités.



Jean-Pierre Gourden, maire de Nostang (56)

« On a fait du "sur-mesure", jusqu'à leur demander le positionnement souhaité pour les prises électriques »



Une collaboration qui satisfait aussi le gérant de la Biocoop :

« Nous voulions un espace sain : mobilier en bois naturel et aussi une peinture bio sans composés organiques volatiles néfastes pour la santé »



CLÉS DE RÉUSSITE ET POINTS DE VIGILANCE

- Se donner le temps et les moyens d'un choix éclairé : possibilité de réaliser une étude d'opportunité, de faisabilité, ou comparant plusieurs sites susceptibles d'accueillir le projet, avec une analyse des avantages et inconvénients (notamment financiers) de chacune des options.
- Identifier les travaux d'amélioration à réaliser et impliquer le commerçant dans les choix voire la réalisation des travaux.
 - Anticiper d'éventuels changements d'usage ; prévoir si possible un accès dissocié au logement situé à l'étage du local commercial.
- Veiller à adapter le montant des loyers en fonction du type d'activité et de son chiffre d'affaires et vérifier l'équilibre économique pour la commune.

/// Voir encadré « Quel loyer pratiquer ? » en Fiche 7