



# INTERSCOT D'ILLE-ET-VILAINE

Conférence annuelle

ATELIER #2

## FRICHES COMMERCIALES

Définitions

Outils

Paroles d'acteurs

Articles et Étude

Études de cas

Le « GT friches commerciales » issu du programme de travail 2022 de l'INTERSCoT35 a cherché à :

- s'entendre sur un lexique commun (friche commerciale, vacance commerciale,...)
- dresser un état des lieux de la situation afin d'avoir des éléments de diagnostic (catégorisation des différents cas répertoriés, causes, préjudices potentiels, etc.)
- analyser les freins à la reconversion des friches commerciales et/ou à la mutation des zones commerciales
- partager les expériences
- proposer des leviers de politiques publiques

Ces travaux donnent à voir aujourd'hui la connaissance de cette problématique sur nos territoires et permettent d'objectiver certains cas de figure ou situations.



IMAGE AUDIAR





**INTERSCOT**  
D'ILLE-ET-VILAINE  
Conférence annuelle

ATELIER #2

# Définitions

## DÉFINITIONS

Avant toute chose, le GT « Friches commerciales » a décidé nécessaire d'expliciter et de proposer des définitions concernant les termes de « vacance commerciale » et de « friche commerciale ».

### Vacance commerciale

Un local commercial est dit vacant lorsqu'il n'est ni exploité, (qui n'est donc pas utilisé à des fins commerciales), ni en période de travaux. Cette définition se distingue de la notion financière de la vacance. En effet, une possible divergence peut naître quand, par exemple, le local n'est plus exploité tandis que le bail continue de courir et qu'un loyer est toujours payé.

De plus, une distinction est à faire entre la vacance « temporaire » et la vacance « structurelle »

Pour cette dernière, on considère alors que les mécanismes de marché, y compris la baisse du loyer, ne permettent pas que le local retrouve une occupation commerciale.

### Friche commerciale

L'appel à **Projet Fonds Friches** propose dans son cahier des charges les définitions suivantes :

« Sera considérée comme une friche :

1/ tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation,

*Est considéré comme « artificialisée » une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. (définition du terme « artificialisée » par la loi Climat et Résilience)*

2/ un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.

*Est considéré comme devant être requalifié tout îlot commercial et économique monofonctionnel, faisant face au vieillissement de ses actifs et à une perte d'attractivité. »*



**La Loi Climat et Résilience (art.222)**, plus récemment, a permis de donner une définition de la friche inscrite dès lors dans le Code de l'urbanisme:

« Art. L. 111-26.-Au sens du présent code, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. ».

Le droit immobilier, par opposition au bien immobilier, recouvre le droit réel portant sur un immeuble. Ce sont globalement tous les contrats qui peuvent graviter autour d'un bien. Ainsi les droits immobiliers principaux sont les suivants :

- propriété

Et ses démembrements :

- usufruit = usage et possibilité de jouir du bien mais sans possibilité d'aliéner/de vendre le bien. Son complément la nue-propriété : droit d'aliéner mais pas d'user de la chose
- emphytéose (bail de 18 à 99 ans)

Cette dernière définition peut sembler restrictive car on peut considérer qu'un local commercial vacant puisse être repris sans que des travaux conséquents soient nécessaires.

Une situation de friche est donc assimilable à un phénomène de vacance qui s'inscrit dans la durée et est supérieure à 2 ans. Cette précision de la durée fait écho à la Taxe sur les Friches Commerciales (TFC) qui peut être instituée localement sur initiative de la collectivité. Cette taxe est bien calculée par référence à une durée de deux ans de vacance constatée.

Le GT « Friches commerciales » propose la définition suivante :

**« une friche commerciale est un terrain en tout ou en partie artificialisé sur lequel est implanté un bâtiment uni ou pluricellulaire dont sa vacance commerciale en tout ou partie est constatée depuis au moins 2 ans »**



**INTERSCOT**  
D'ILLE-ET-VILAINE  
Conférence annuelle

ATELIER #2

# Les Outils

## Les OUTILS / Connaissance

**CARTOFRICHES** est une application conçue pour recenser les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...). Mise en ligne par le Cerema à la demande du ministère de la Transition Écologique, elle aide les collectivités et l'ensemble des porteurs de projets à localiser et caractériser les friches pour les réutiliser dans une perspective de réduction de l'artificialisation des sols.

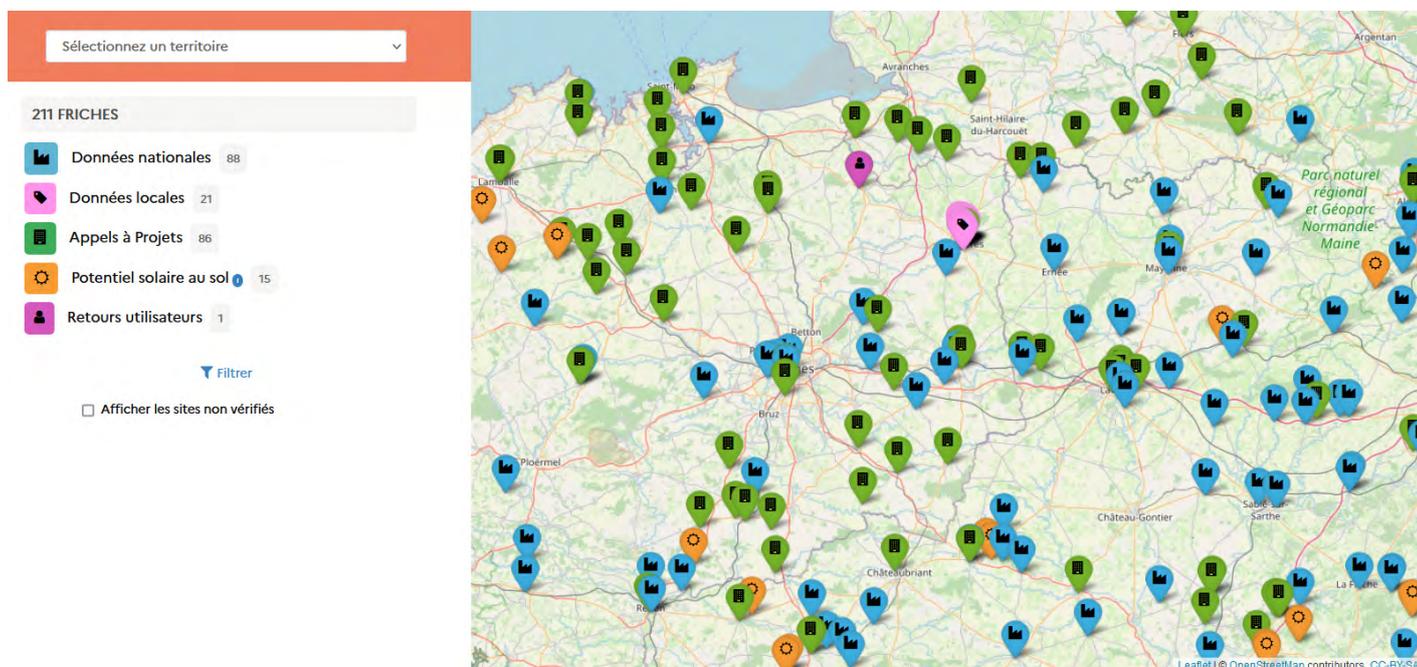
Plus de 7.200 sites y sont désormais recensés à partir de différentes sources, et chacun peut contribuer à alimenter la base de données.

Les friches apparaissent en fonction du choix de la source de données ou de leur localisation, soit directement via la cartographie soit en entrant une adresse ou une ville pour faire apparaître les friches les plus proches. Pour chaque site, une fiche présente la surface, la localisation, les informations sur les propriétaires actuel et précédent, les références cadastrales, le bâti, le contexte urbain et les caractéristiques du sol, quand ces données sont disponibles.

L'application a vocation à être mise à jour régulièrement en intégrant des données remontées par les observatoires locaux, les collectivités et fournit une base de données "friches" homogène au niveau national.

De nouveaux observatoires locaux ont été intégrés à la base de données, de même que les sites candidats aux différents appels à projets régionaux du Fonds Friches. Ces données sont ouvertes et disponibles en téléchargement sur data.gouv.fr.

Concernant l'Ille-et-Vilaine, 59 friches sont répertoriées, dont 7 relevant de données nationales (BASOL / BASIAS), 21 de données locales, principalement sur le pays de Fougères et 29 relevant des différents AAP Fonds Friches.



Extrait de la plateforme « CartoFriches »

### EX USINE BERTIN



Extrait de la friche ex-usine Bertin à Fougères

Adresse Observatoires

Adresse, commune, département, région ou pa ✕ 🔍

Sélectionnez un territoire ▼

**24 FRICHES**

- Données nationales
- Données locales 21
- Appels à Projets 3
- Potentiel solaire au sol ●
- Retours utilisateurs

▼ Filtrer

Afficher les sites non vérifiés

Exemples de friches répertoriées sur la commune de Fougères

**INFORMATIONS GÉNÉRALES**

Code du site : 5-1203  
 Surface (de l'unité de propriété) : 15 485.87 m<sup>2</sup>  
 Activité : Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

**LOCALISATION**

Adresse : Non renseignée  
 Commune : GUIPRY-MESSAC

**BÂTI**

Date de l'acte de mutation : 24/11/2020  
 Nombre de bâtiments : 37  
 Année du local le plus ancien : Non renseigné  
 Année du local le plus récent : 2001

**EXISTENCE D'UN PROJET**

Oui

**PROPRIÉTÉ**

Ancien propriétaire : COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC,COMMUNE DE MESSAC,COPROP IMMEUB  
 AC237,ENEDIS,ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER BRETAGNE,SYNDIC EGUIMOS,TRANSPORTS ORAIN,\_X\_  
 Propriétaire actuel : COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC,COMMUNE DE MESSAC,COPROP IMMEUB  
 AC237,ENEDIS,ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER BRETAGNE,SYNDIC EGUIMOS,TRANSPORTS ORAIN,\_X\_  
 Références cadastrales : 35176000AC0237, 35176000AC0343, 35176000AC0349, 35176000AC0357, 35176000AC0:  
 35176000AC0406, 35176000AC0236, 35176000AD0257, 35176000AD0407, 35176000AC0119, 35176000AC0120,  
 351760000B0593, 351760000B0594, 35176000AC0137, 35176000AC0138, 35176000AC0139, 35176000AC0140,  
 351760000B0784, 35176000AC0263, 35176000AC0329, 35176000AC0348, 35176000AC0370, 35176000AC0382,  
 35176000AC0407, 35176000AC0238, 35176000AC0296

**URBANISME**

Non renseigné

**CARACTÉRISTIQUES DU SOL**

Type de sol : Non renseigné  
 Année de constatation de la pollution : Non renseigné  
 Origine de la pollution : Non renseigné  
 Pollution : Non renseigné  
 Risques de pollution : Oui

Extrait de fiche d'identité d'une friche sur Guipry-Messac (encore trop incomplète...)

## Les OUTILS / Aide à la décision

« **URBAN VITALIZ** » est une plateforme nouvellement créée dans une optique d'aide et d'accompagnement pour le recyclage des friches. Les enjeux et éléments à retenir :

- La plateforme est un service numérique public gratuit et se veut comme une « table ronde numérique ».

- L'enjeu premier est de faciliter les projets de revitalisation des friches quelles que soient leurs programmations (industrielle, commerciale, ...)

- L'objectif principal est d'orienter les collectivités vers les acteurs, méthodes, dispositifs et financements.

- En collaboration avec les acteurs publics locaux qui accompagnent / conseillent les collectivités (appelés « aiguilleurs »)

- Dans un souci de capitalisation de la connaissance notamment par des fiches ressources

**Le principe :** Les collectivités/porteurs de projets déposent une « fiche d'identité » de la friche identifiée à recycler. Cette fiche peut se compléter de manière itérative et porte sur plusieurs items : propriété du site, pollution éventuelle, connaissance du terrain et du bâti, nature et biodiversité, autres risques,...

Chacun de ces items comporte un certain nombre de questions, qui une fois remplies, permettront à l'équipe d'UrbanVitaliz ou à tout autre acteur identifié d'orienter au mieux la collectivité / le porteur de projet, et de bénéficier de conseils personnalisés par rapport au projet et enfin de l'orienter vers les bons acteurs locaux, proposer des méthodes, des dispositifs, des financements,...

Tout acteur public peut s'inscrire à cette plateforme et être informé des dépôts des fiches d'identité de friches déposées sur la plateforme relatives à son territoire d'action. Il pourra alors connaître la problématique de la friche, communiquer avec la collectivité/porteur de projet, et lui dispenser des conseils les plus adaptés à la situation donnée.

La plateforme propose aussi une banque documentaire et de ressources en termes d'outils, de financements et de méthodologie qui peuvent être exploités dans le cadre de la reconversion de friches.

L'inscription de tout acteur peut se faire par une démarche volontaire : accès à demander à l'équipe gestionnaire d'UrbanVitaliz ou être inscrit directement par la collectivité/porteur de projet.

A ce jour, en Ille-et-Vilaine, seuls 3 fiches d'identité de friches ont été déposées. Ces 3 friches se situent sur la commune de Hédé-Bazouges.



## FAITES PASSER VOTRE FRICHE À L'ÉTAPE SUIVANTE !

UN SERVICE NUMÉRIQUE ET GRATUIT QUI AIGUILLE LES COLLECTIVITÉS DANS LEUR PROJET DE RÉHABILITATION DE FONCIER À L'ABANDON

### OBJECTIF :

Simplifier les projets de revitalisation du foncier et aider les collectivités à lever leurs blocages liés au recyclage du foncier à l'abandon.

### L'OUTIL URBANVITALIZ VOUS PERMET

- d'avoir un interlocuteur identifié,
- d'avancer de façon méthodique,
- de savoir quoi faire pour revitaliser sa friche.

Rendez-vous sur [www.urbanvitaliz.fr](http://www.urbanvitaliz.fr)

### VOS ACTEURS LOCAUX & URBANVITALIZ ÉMETTENT DES RECOMMANDATIONS PERSONNALISÉES

- vers les bons acteurs,
- vers les financements,
- vers les stratégies à suivre selon chaque situation.

### POUR QUELS TYPES D'ESPACES ?

N'importe quel espace qui a été urbanisé et qui a perdu son usage, et qui ne se renouvelle pas seul. Résidence abandonnée, ancienne usine, espaces commerciaux inexploités...

URBANVITALIZ ACCOMPAGNE GRATUITEMENT DES PETITES COLLECTIVITÉS DE TOUTE LA FRANCE, SUR DES TYPES DE FRICHES VARIÉS :

Résidence abandonnée, ancienne usine, espaces commerciaux inexploités, etc.

### POUR UNE REVITALISATION VARIÉE

Equipements publics, habitat / activité, renaturation, etc.

### TROUVEZ FACILEMENT DE L'AIDE EN 3 ÉTAPES



### QUELQUES EXEMPLES D'APPUI

#### COMMENT ACHETER UNE FRICHE DONT LE PROPRIÉTAIRE NE RÉPOND PAS ?

- > Comment trouver les informations nécessaires
- > Stratégie de contact du propriétaire
- > Acteurs conseils et leurs contacts

#### QUELS FINANCEMENTS SELON L'ÉTAT DE MON SITE ET L'USAGE ENVISAGÉ ?

- > Financements disponibles
- > Acteurs pouvant apporter une aide et leurs contacts (SAFER, Agence de l'Eau, DDT, etc.)

Contact : [friches@beta.gouv.fr](mailto:friches@beta.gouv.fr)

« Votre intervention m'a permis de vérifier si je n'avais pas fait d'erreur dans mes démarches jusqu'ici. Grâce à vous j'ai pu prendre rendez-vous avec l'établissement public foncier de ma région »

Bernard CREZÉ, maire de La Frette (Isère)

### UNE DÉMARCHÉ COFINANCÉE PAR :



<b>Propriété du site</b> 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>Propriété inconnue →</li> <li>Achat en cours →</li> </ul>	<b>Connaissance du terrain et du bâti</b> 88% <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone sensible / présomption archéologique →</li> <li>Patrimoine identifié             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Proximité et co-visibilité avec le centre-bourg classé</li> </ul> </li> <li>Diagnostic bâti infra non réalisé →</li> <li>Anciens locaux artisanaux →</li> <li>Bâti à démolir →</li> <li><b>SURFACE AU SOL TOTALE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Environ 13 500m<sup>2</sup></li> <li><a href="#">Télécharger le fichier joint</a></li> </ul> </li> <li><b>DESCRIPTION DU SITE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Ancienne activité Garage (en activité) Casse de voitures</li> </ul> </li> </ul>	<b>Nature et biodiversité</b> 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de richesse naturelle →</li> <li>Potentiel pour renaturation             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Proximité espaces naturels, agricoles ou forestiers</li> <li>☑ Le travail sur le site permettra de développer des cheminements doux et végétaliser pour travailler la déminéralisation du centre-bourg</li> </ul> </li> <li>Pas d'inventaire faune flore →</li> <li>Pas d'espèce protégée →</li> </ul>
<b>Pollution éventuelle</b> 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>Non ICPE →</li> <li>Pollution des sols à étudier             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Ancienne casse ?</li> </ul> </li> <li>Pollution du bâti à étudier             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Bâti industriel ?</li> </ul> </li> <li>IHU réalisé →</li> <li>Pas de diagnostic pollution réalisé →</li> </ul>	<b>Besoins du territoire et marché</b> 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>Besoin de logements</li> <li>Besoin d'équipements publics</li> <li>Besoin de nature en ville</li> <li>Sites du territoire connus et priorités →</li> <li>Etude économie et marché réalisée             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ En cours avec l'OPAH traitement des données Insee disponible</li> </ul> </li> </ul>	<b>Autres risques</b> 50% <ul style="list-style-type: none"> <li>Site pas encore sécurisé →</li> </ul>
<b>Projet</b> 100% <ul style="list-style-type: none"> <li>Site actuellement utilisé             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Une partie est toujours occupé par le garage mais la municipalité travaille à déménager l'activité</li> </ul> </li> <li>Pas de contact avec des porteurs de projet             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Des contacts avec l'association Anne Boivent pourrait être pris pour développer un projet d'habitat séniors</li> </ul> </li> <li>Il y a des scénarios d'usage envisagés →</li> <li>Pas de concertation citoyenne engagée mais collectivité intéressée →</li> <li>Contact pris avec des acteurs et prestataires divers             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ DDTM35 pour l'éventualité d'un fond friche, mais le projet n'est pas mature</li> </ul> </li> <li>Contact DDT →</li> </ul>	<b>Environnement urbain</b> 88% <ul style="list-style-type: none"> <li>PLU en vigueur             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ PLUJ en cours</li> </ul> </li> <li>Zonage ZU →</li> <li>PVD →</li> <li>Mixte résidentiel/activité →</li> <li>Diagnostic urbain, archi, paysage réalisé             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ De plus, un nouveau est en cours la commune ayant été retenue à l'expérimentation ZAN</li> </ul> </li> <li>Desservi par route passante/autoroute             <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ La départementale</li> </ul> </li> <li>Raccordé EP assainissement →</li> <li>Alimenté électricité/gaz usage domestique →</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Compléter cette section</b></p>

Exemple de la « fiche d'identité » d'une friche

<b>AAP Accompagnement des travaux de dépollution des friches polluées - Plan de relance</b> <small>L'ADEME PEUT FINANCER VOS TRAVAUX DE DÉPOLLUTION À HAUTEUR DE 55%.</small>	<b>Accéder à un prêt relais dans l'attente du versement de subventions</b> <small>LA BANQUE POSTALE PROPOSE UN PRÊT RELAIS POUR PRÉFINANCER VOS RECETTES ATTENDUES ET VOUS PERMETTRE D'AVANCER SUR VOS PR...</small>	<b>Accélérer la phase de conception du projet pour démarrer les travaux au plus vite</b> <small>LE MARCHÉ MGP PERMET REGROUPER LA CONCEPTION DU PROJET ET LA RÉALISATION DES TRAVAUX.</small>	<b>Acquérir un bien vacant sans maître</b> <small>COMMENT FAIRE POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN QUI SEMBLE ABANDONNÉ</small>
<b>Acquérir un foncier pollué - le principe du pollueur payeur</b> <small>QU'IMPLIQUE CE PRINCIPLE LORS DE L'ACHAT D'UN SITE POLLUÉ ?</small>	<b>Acquérir un foncier qui appartient à la SNCF</b> <small>CONDITIONS FRÉQUENTES, CONSEILS ET CONTACTS</small>	<b>Activer les bons canaux pour diffuser un appel à projet</b> <small>QUELQUES CONSEILS POUR RÉFÉRENCER VOTRE APPEL À PROJET ET ATTIRER LES PORTEURS DE PROJET ADÉQUAT.</small>	<b>AMI "Manufactures de proximité" : Bénéficier d'un appui pour mettre en place un tiers lieu de production</b> <small>EN LIEN AVEC LE PROGRAMME NOUVEAUX LIEUX - NOUVEAUX LIENS, L'ANCT MET EN PLACE UN AMI POUR AIDER LES COLLECTIVITÉS DANS...</small>
<b>Anticiper les opportunités foncières pour décider de l'acquisition d'une friche</b> <small>LE RÉFÉRENTIEL FONCIER ET IMMOBILIER EST UN OUTIL POUR IDENTIFIER LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT URBAIN DU TERRITOIRE.</small>	<b>Appel à projet "Quartiers Culturels créatifs" du Ministère de la Culture</b> <small>DATE LIMITE OCT. 2022 - ENVELOPPE PLAN DE RELANCE DÉDIÉE AUX PROJETS CULTURELS EN CENTRES URBAINS DÉVITALISÉS</small>	<b>Appel à projet : Réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement</b> <small>BÉNÉFICIEZ D'UNE SUBVENTION DE LA FONDATION UEM EN SOUTIEN À DES ACTIONS CONCRÈTES DONT LA FINALITÉ VISE À RÉDUIRE L'IM...</small>	<b>Appui à la négociation, au portage ou à la réhabilitation d'un foncier à l'abandon</b> <small>OBTENIR DE L'AIDE DE L'EPF BRETAGNE POUR L'ACHAT DU BIEN LE TIERS DES ÉTUDES PRÉALABLES VOIRE DU PROTO AMÉNAGEMENT.</small>
<b>Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : Ce qu'elle peut faire pour moi concrètement</b> <small>VOUS MANQUEZ D'INSÉRÈRE EN INTERNE ? UNE AMO PEUT VOUS AIDER À DÉFINIR ET GÉRER VOTRE PROJET DE A à Z.</small>	<b>Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : pourquoi et comment y recourir</b> <small>DÉFINITION ET MÉTHODE POUR MUSCLER SON PROJET AVEC L'EXPERTISE TECHNIQUE D'UNE AMO</small>	<b>Augmenter mes chances pour l'AAP recyclage foncier du Plan de Relance</b> <small>CONSEILS POUR MON DOSSIER AAP FONDS FRICHES RECYCLAGE FONCIER</small>	<b>Bénéficier de conseils et de financements pour construire ou rénover des établissements scolaires</b> <small>LA BDT ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS POUR FAÇONNER "L'ÉCOLE DE DEMAIN".</small>

Exemple des « ressources » proposées

# Les OUTILS / Aide à la décision

L'outil **BENEFRICHES**, développé par l'ADEME, permet de quantifier les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux d'un projet de recyclage d'une friche pour aider les collectivités et acteurs de l'aménagement à orienter leurs choix d'implantation entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine (friche vs. terres agricoles), voire entre différents scénarios d'usage sur une même friche (ex : logements vs. parc paysager).

En tant que fonciers disponibles dans tous les territoires, les friches sont des réelles opportunités pour inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif de «Zéro Artificialisation Nette». Pour autant, la remise en état des friches est un préalable coûteux qui contraint nombre de projets de reconversion présentant un bilan économique déficitaire. Ces difficultés se retrouvent notamment dans les secteurs où le marché immobilier est peu porteur et pour des projets visant des usages alternatifs à la construction qui ne génèrent pas ou peu de recettes (renaturation, production d'énergies renouvelables,...)

Bien qu'essentielle, l'approche économique seule est insuffisante à accompagner le changement vers la réduction de l'artificialisation, car elle n'intègre pas l'ensemble des effets qu'un tel projet peut induire (ex: amélioration de l'attractivité d'un quartier, réduction du besoin en infrastructures, en réseaux et en déplacements, maintien de capacité de stockage de carbone dans les sols, etc.).

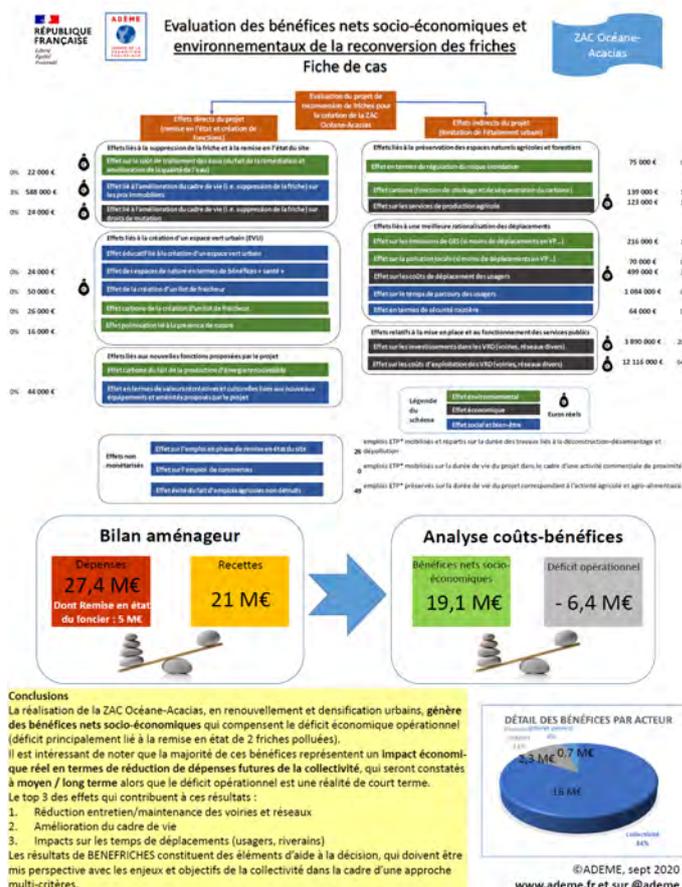
De plus, les bénéfices environnementaux de la reconversion des friches ont un impact positif sur la biodiversité, une amélioration de la qualité des eaux de surface et souterraines, de l'air ambiant, des sols,... Ils sont donc indissociables des bénéfices sociaux-économiques tels que l'impact positif sur la santé, la diminution des risques sanitaires, la création d'emplois et de valeurs, l'amélioration du cadre de vie,...

L'outil se présente sous la forme d'un tableur de calcul composé de 16 onglets qui permettent de monétariser les effets du projet pour une année. Ces calculs s'appuient sur les caractéristiques du projet qui sont pour chacun monétarisés. Ceux-ci remplis, il est alors possible de réaliser un calcul socio-économique (automatique) du projet actualisé sur une période de 50 ans.

L'application de l'outil **BENEFRICHES** a été, dans un premier temps, testé sur 4 opérations. Les résultats de ces études de cas démontrent que la reconversion de friches génère des bénéfices nets socio-économiques pouvant « compenser » le déficit économique de l'opération.

A la suite d'un nouvel appel à candidatures, 10 nouveaux sites ont été étudiés et une capitalisation des résultats est attendue pour la fin d'année.

Enfin, une nouvelle version de l'outil sera opérationnelle au dernier trimestre 2022 avec une notice d'utilisation enrichie.



## 1.1. Chaîne de calcul

La figure ci-dessous résume la chaîne de calculs réalisée au sein du tableur d'évaluation.



Ci-dessus, le process de calcul de monétarisation

### 1.2. Onglets

L'outil se présente sous la forme d'un tableur de calcul composé de 16 onglets :

- En **bleu**, les données décrivant le projet et le périmètre d'influence attendu du projet :

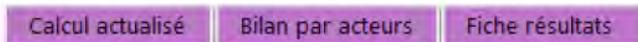


- En **vert**, les calculs de quantification et de monétarisation des différents types d'effets :

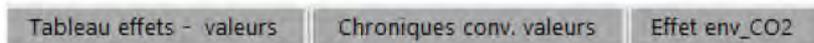


Chaque type d'effet est décomposé selon les effets retenus et qui sont présentés dans le référentiel d'évaluation<sup>1</sup>.

- En **violet**, les résultats consolidés :



- En **gris**, les paramètres et valeurs monétaires utilisés dans les calculs de quantification et de monétarisation des effets :



Ci-dessus, les différents onglets du tableur à remplir

Les onglets comportent plusieurs modules (un module par type d'effet) : par exemple, pour les effets

environnementaux liés à la non extension urbaine **Effets env\_étalement\_urbain**, les modules sont (cf. figure suivante) :

- o Effet sur les services de production agricole
- o Effet en termes de régulation du risque inondation
- o Effet sur le coût de traitement des eaux (du fait de la remédiation et amélioration de la qualité de l'eau)
- o Effet pollinisation lié à la présence de nature

Exemple de feuille de calcul de monétarisation d'effets

Effet sur les services de production agricole					
Paramètre d'évaluation	Valeur	unité	Type de valeur	Origine valeur	Utilisation résultat
Surface non artificialisée	0,0	ha	Caractéristique projet	Onglet "Descriptif projet"	/
Valeur monétaire	203	€2018/ha	Valeur monétaire	Onglet "Tableau effets - valeurs"	/
Bénéfice annuel monétarisé	0	€/an	Calculée	/	Dans onglets "Calcul actualisé", "Bilan par acteur" et "Fiche résultat"

Effet en termes de régulation du risque inondation					
Paramètre d'évaluation	Valeur	unité	Type de valeur	Origine valeur	Utilisation résultat
Surface non imperméabilisée	0,0	ha	Caractéristique projet	Onglet "Descriptif projet"	/
Valeur monétaire	229	€2018/ha	Valeur monétaire	Onglet "Tableau effets - valeurs"	/
Bénéfice annuel monétarisé	0	€/an	Calculée	/	Dans onglets "Calcul actualisé", "Bilan par acteur" et "Fiche résultat"

Effet sur le coût de traitement des eaux (du fait de la remédiation et amélioration de la qualité de l'eau)					
Paramètre d'évaluation	Valeur	unité	Type de valeur	Origine valeur	Utilisation résultat
Surface dépolluée	0,0	ha	Caractéristique projet	Onglet "Descriptif projet"	/
Valeur monétaire	107	€2018/ha	Valeur monétaire	Onglet "Tableau effets - valeurs"	/
Bénéfice annuel monétarisé	0	€/an	Calculée	/	Dans onglets "Calcul actualisé", "Bilan par acteur" et "Fiche résultat"

Effet pollinisation lié à la présence de nature					
Paramètre d'évaluation	Valeur	unité	Type de valeur	Origine valeur	Utilisation résultat
Surface renaturée	0,0	ha	Caractéristique projet	Onglet "Descriptif projet"	/
Valeur monétaire	83	€2018/ha	Valeur monétaire	Onglet "Tableau effets - valeurs"	/
Bénéfice annuel monétarisé	0	€/an	Calculée	/	Dans onglets "Calcul actualisé", "Bilan par acteur" et "Fiche résultat"

Figure 2 : Extrait de l'onglet « Effets env\_étalement\_urbain »

## Les OUTILS / Fiscalité

La **Taxe sur les Friches Commerciales (TFC)** est un impôt local facultatif, créé par la loi de finances rectificative de 2006. Elle figure aujourd'hui à l'article 1530 du Code général des impôts. Concrètement, lorsqu'elle est instituée sur un territoire, la taxe est appliquée aux propriétaires de locaux inoccupés, afin de les inciter à exploiter ou faire exploiter leur bien. Ce dispositif a ainsi vocation à lutter contre la désertification commerciale, phénomène qui s'est récemment aggravé dans certains secteurs et territoires.

La TFC s'applique naturellement aux locaux à usage commercial, mais pas seulement. Elle peut concerner des locaux à usage agricole, des immeubles de bureaux, des locaux occupés par des administrations publiques, des associations et des établissements d'enseignement privé, ou, encore, les ateliers des artisans.

La taxe est applicable aux locaux précités dès lors qu'ils n'ont pas été affectés depuis deux ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition, de manière continue, à une activité entrant dans le champ de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

La taxe n'est pas applicable si l'« inexploitation » du local est indépendante de la volonté du contribuable. Il doit alors justifier qu'une circonstance indépendante de sa volonté a fait obstacle de manière inéluctable à la poursuite de l'exploitation ou qu'il a effectué toutes les démarches pour vendre ou louer son bien.

Peuvent notamment bénéficier de cette exonération les biens ayant vocation à disparaître dans un avenir proche (un an) ou les locaux qui ne trouvent pas preneur alors qu'ils ont été mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché. Cette dernière cause d'exonération se retrouve donc plus particulièrement dans zones peu attractives.

L'Association des Maires de France et des Présidents d'intercommunalités (AMF), dans une note publiée en avril 2018, estime que la TFC est un outil efficace sur les territoires attractifs, ayant une « *grande proximité avec le monde commercial* ». Selon l'AMF, ses effets sont directs sur la baisse des loyers en centre-ville, sur la recherche active de locataire, sur la sollicitation des propriétaires à être mis en relation avec des porteurs de projets ainsi que sur la réhabilitation des locaux ou leur maintien en bon état. Dans ces territoires, la TFC permet d'instaurer un dialogue avec les propriétaires, répond aux problématiques des commerces de centre-ville et évite la lourdeur financière de l'outil droit de préemption.

Cela étant, l'AMF pointe également l'inefficacité de la TFC dans des territoires catégorisés comme non-attractifs (notamment dans les terrains en périphérie). La TFC accentuerait alors les difficultés financières des propriétaires et serait susceptible de faire fuir les potentiels investisseurs. L'association ajoute que la mise en place de la TFC représente une charge de travail non négligeable pour les collectivités liée au traitement du fichier de la DGFIP « très volumineux » et aux moyens à mettre en œuvre en vue d'acquiescer une connaissance approfondie du territoire communal ou intercommunal en la matière.

Face à une faible proportion de collectivités s'étant emparé de cet outil fiscal et bien que reconnaissant ses mérites, l'AMF recommande que son champ d'application soit restreint, aux seuls locaux commerciaux, et qu'elle puisse être appliquée ou modulée en fonction des zones du territoire.



*Lutter contre la vacance commerciale*

### La Taxe sur les friches commerciales (TFC)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Depuis presque une vingtaine d'années, la vacance commerciale préoccupe de façon croissante les collectivités publiques et les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier commercial, eu égard à ses incidences économiques et sociales mais également à ses incidences en termes d'aménagement équilibré et durable des territoires. C'est pour répondre à ce phénomène que la taxe sur les friches commerciales (TFC) a été instituée par la loi de finances rectificative pour 2006 (loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006).

Fiche outils - novembre 2020



## Les OUTILS / Financement

L'AAP « Fonds Friches » est en lien étroit avec l'accord d'orientation stratégique État-Région pour la mise en œuvre du plan de relance financé par l'Union européenne en Bretagne. Le futur contrat de plan 2021/2027 prévoit ainsi de favoriser la réduction de la consommation foncière et la préservation des terres agricoles en traitant les friches. Il s'agit donc de s'inscrire dans la dynamique portée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et l'objectif national de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Le montant total du fonds pour la Bretagne sur les 3 éditions s'élève à 34,9 M€, dont 14,9 M€ au titre de la première édition, 15,6M€ pour la seconde édition et 4,4 M€ pour la troisième édition.

Sont éligibles les projets de recyclage relevant d'un projet d'aménagement à vocation mixte, résidentielle ou économique qui intègre la production ou la réhabilitation de surfaces de logements ou de surfaces économiques à vocation productive.

Afin d'être éligibles et pour accélérer le processus de recyclage, les projets doivent aussi être suffisamment matures. Doivent être donc connus : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique, ainsi que le bilan économique de l'opération.

Enfin, le « Fonds Friches » s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre.

Sur le département d'Ille-et-Vilaine, 22 dossiers ont été retenus en cumulant les 3 éditions de l'AAP Fonds Friches :

- 9 projets retenus en 1ere édition
- 3 projets retenus en 2de édition
- 10 projets retenus en 3eme édition

Concernant les projets relevant d'une friche commerciale, 3 dossiers sont à souligner en Ille-et-Vilaine.

### 1/ Vitré (Forum de la Tremoille)

L'ilot urbain du Forum de la Tremoille se situe dans un secteur urbanisé dans le cœur de ville de Vitré. Le secteur est attractif notamment d'un point de vue touristique et commercial. Il regroupe également plusieurs polarités institutionnelles centrales (gendarmerie nationale, gare, service des impositions des particuliers, etc.).

Pour autant, l'ensemble commercial du Forum de la Tremoille souffre de dysfonctionnements démontrant un processus de déqualification et un fort déficit d'attractivité :

- La configuration du site est telle que les vitrines sont éloignées du boulevard Pierre Landais. Elles sont peu valorisées du fait de la coupure existante avec l'axe de circulation constituant le flux urbain.
- Au fil du temps, des activités de services sont venues, par défaut, se substituer aux commerces existants (agences d'intérim, mission locale, Pôle Emploi).



Pour engager une nouvelle dynamique, la Ville de Vitré porte depuis 2015 un projet de refonte de la galerie commerciale. Pour ce faire, la commune a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne.

Une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 19 août 2015 entre l'EPF Bretagne et la Ville de Vitré afin qu'il procède à l'acquisition et la libération des locaux en vue de mener une opération de renouvellement urbain visant à la création d'un ensemble immobilier mixte de logements et de commerces en rez-de-chaussée.

L'offre de logements a l'ambition d'être diversifié et complémentaire à l'offre existante sur le territoire avec 75 logements libres et 28 logements sociaux.



## Les OUTILS / Réglementation

### Certificat de projet

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a introduit une expérimentation de 3 ans **sur un certificat de projet appliquée aux friches**.

L'article 212 de loi susmentionnée prévoit un décret qui instaure un mécanisme de guichet unique afin d'éviter à un porteur de projet d'avoir à solliciter en parallèle auprès d'autorités différentes un certificat de projet et un certificat d'urbanisme.

Sur demande du pétitionnaire et sur la base des informations fournies, l'administration établit un certificat de projet qui liste les procédures, les régimes et les décisions, applicables au projet. Le certificat de projet rappelle les délais réglementairement prévus pour l'intervention des décisions ou contient un calendrier d'instruction de ces décisions s'y substituant. Il engage la responsabilité de l'administration lorsque leur inexactitude ou la méconnaissance des engagements du calendrier a pu porter préjudice au bénéficiaire du certificat.

Ce certificat de projet, procédure facultative, permet au porteur de projet de connaître le contexte administratif applicable à son projet. Ce type d'outil permet de faire un état des lieux des normes concernées (urbanisme, environnement, patrimoine). Il emporte également des effets de « cristallisation » du droit applicable en matière d'urbanisme, comparables, au certificat d'urbanisme.

Le présent contenu du certificat diffère de celui existant (art.L186-6 du Code de l'Environnement) dans le cadre d'une autorisation environnementale par :

- la condition de réalisation du projet uniquement sur une friche ;
- l'état des lieux des normes étendu aux codes de la construction et de l'habitation, rural et de la pêche maritime, forestier, du patrimoine, de commerce, minier et notamment l'urbanisme ;
- ses effets, emportant cristallisation des règles d'urbanisme applicables, à l'instar d'un certificat d'urbanisme ; comme ce dernier il garantit son bénéficiaire contre l'évolution de la réglementation nationale ou locale pendant sa durée de validité ;
- la possibilité de solliciter, en complément du certificat de projet, un certificat d'urbanisme « opérationnel » se prononçant sur la possibilité ou non de réaliser l'opération.

### Démantèlement

L'article L752-1 du code du commerce prévoit que **le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans**.

L'article R752-46 prévoit qu'à l'expiration du délai de trois ans prévu ci-dessus, le ou les propriétaires des immeubles notifient au préfet du département de la commune d'implantation les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site ainsi que le calendrier des opérations.

Ces mesures doivent être achevées dans les dix-huit mois suivant leur notification au préfet.

L'article R752-48 prévoit qu'en cas de non-respect des prescriptions ci-dessus, le préfet demande au propriétaire du site d'implantation de lui fournir sous deux mois des explications quant aux mesures prévues et au calendrier des opérations.

Passé ce délai et en l'absence de justifications suffisantes, il met en demeure le propriétaire du site d'implantation de procéder aux opérations de démantèlement et de remise en état dans un délai qu'il fixe.

Au regard de ces possibilités offertes par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et renforcées depuis par la loi Elan (Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique) , un courrier de la préfète d'Ille-et-Vilaine avait été envoyé en novembre 2019 à tous les maires du département explicitant ces mesures. Ce courrier proposait ainsi aux collectivités d'informer le secrétariat de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) de toute cessation d'exploitation d'un commerce ayant obtenu une AEC (Autorisation d'Exploitation Commerciale) par le passé.

Pour autant, aucune information n'a été remontée depuis, à notre connaissance.





**INTERSCOT**  
D'ILLE-ET-VILAINE  
Conférence annuelle

ATELIER #2

PAROLES  
d'ACTEURS

# Paroles d'acteurs

## PAROLES D'ACTEURS

Echanges avec

- Jonathan Charlery / Tourny Meyer
- Romain Loko / Carrefour
- Arnaud Porcher / Système U

M.Charlery, « directeur associé et consultant commerces » chez Tourny-Meyer fait part de son expérience. Il précise tout d'abord que son rôle dans la chaîne des acteurs de l'immobilier commercial est celui d'un « intermédiaire ». Il constate que sur l'ensemble de la Bretagne, peu de réelle vacance est avérée. Deux alertes toutefois : Cap Malo (La Mézière), mal située et en déprise, et Cap Emeraude en limite de la « sur-offre » de surfaces commerciales pour le secteur de Dinard/Saint-Malo.

Il remarque depuis quelques années l'évolution de son métier, notamment par son recentrage vers « l'existant ». Ce dernier prend de plus en plus de valeur, accru par différentes législations et réglementations (SCoT, Zéro Artificialisation Nette »,...). Aussi, le travail se tourne vers une « intensification » et J.Charlery considère comme caduc les sites commerciaux de type « retail park ».

Selon lui, les nouvelles pistes de développement commercial doivent passer par l'intégration de surfaces commerciales correctement aménagées en RDC de bâtiments de logements, tertiaires ou mixtes. La notion de « verticalité » est aussi évoquée pour compléter des sites existants. L'exemple de la route de Vannes, située en périphérie de Nantes, est évoqué pour illustrer le propos. Ce secteur commercial fait/fera l'objet d'une mutation progressive.



Vue aérienne du site commercial de la rue de Vannes à Nantes

*Avec 200 enseignes et 198 000 m2 de surfaces de vente, la route de Vannes - première zone commerciale de la métropole nantaise - est à un tournant. Accélérée par la crise sanitaire, l'évolution des modes de consommation et du rapport à la ville (circuits courts, télétravail, besoin d'accès à la nature, développement du vélo et de la marche à pied, etc.), réinterroge l'aménagement de cette "entrée de ville", aujourd'hui fortement marquée par la voiture, l'affichage publicitaire et de grandes zones de stationnement.*

*Nantes Métropole, les communes d'Orvault et Saint-Herblain ont engagé une étude visant à élaborer un plan d'actions qui guidera la transformation de la route de Vannes sur 5 à 10 ans.*

*L'enjeu : renouveler ce territoire aujourd'hui exclusivement tourné vers l'activité commerciale pour en faire des quartiers de ville, actifs, mixtes, associant habitat et services de proximité, tout en modernisant le pôle commercial, les espaces publics et l'offre de mobilité.*

Selon J.Charlery, les friches commerciales, au regard de la nécessaire sobriété foncière à mener, vont aller en diminuant à moyen terme par le réinvestissement des sites commerciaux aujourd'hui vacants. Le défi du commerce se situe aujourd'hui, selon lui, dans l'adaptation des enseignes à l'essor du « e. commerce ». La présence d'une vitrine sur internet et l'aménagement des locaux et des espaces extérieurs pour favoriser le « click&collect », le drive ou les livraisons sont cités (exemple de l'enseigne Boulanger)

Enfin, il estime également que les besoins de logistique commerciale sont importants, et le seront de plus en plus. Il ne voit toutefois pas le remplacement des surfaces commerciales en surfaces dédiés à la logistique, au regard des besoins actuels locaux (soutenu par une démographie dynamique) et à un marché où l'immobilier commercial reste plus rentable que l'immobilier logistique.

Selon les représentants des 2 groupes commerciaux (Carrefour et Système U), la question des friches commerciales sur le département ne leur semble pas un réel problème au vu de l'attractivité de l'Ille-et-Vilaine. Pour autant, ils considèrent tous 2 que ce sujet ne peut être évacué.

M.Porcher affirme que les sites commerciaux doivent évoluer et sortir de la mono-activité. Ceci doit se penser en termes de densification et/ou de « verticalisation » des sites existants. La mixité des usages peut aussi s'envisager sur certains sites en difficulté estime M.Loko.

M.Porcher considère qu'il faut adapter plus finement qu'aujourd'hui l'outil commercial en fonction de la demande et du besoin des collectivités. Il ne peut y avoir de « réponse toute faite » ou de « solution identique » sur les territoires. Les réponses doivent être diverses. La « verticalisation » évoquée plus haut est une des réponses à l'adaptabilité et à la recherche d'économie du foncier qui s'inscrit dans la stratégie « Zéro Artificialisation Nette ».

Les représentants des 2 groupes seraient intéressés de partager et d'échanger sur ces problématiques dans le cadre de la future révision des SCoT.



**INTERSCOT**  
D'ILLE-ET-VILAINE  
Conférence annuelle  
ATELIER #2

# Articles et Étude

## VERS DES FRICHES DANS LES GRANDS FORMATS COMMERCIAUX ?

État des lieux en Gironde

Orientations de politiques publiques

Étude AURBA

Mars 2020



### Objectifs

Cette étude cherche tout d'abord à :

- apporter, via un diagnostic exploratoire, des éléments d'information sur la présence de situations de vacance sévère ou de friches commerciales en Gironde
- rappeler les outils de politiques publiques disponibles
- esquisser des avènements qui peuvent se dessiner en cas de friches commerciales

### Définitions

Dans un premier temps, l'étude considère nécessaire de partager les définitions. Ainsi, il est proposé de partir de la notion de vacance, qui à la fois représente la brique de base de la définition d'une friche et constitue la situation la plus objectivable : « un local commercial est dit vacant lorsqu'il n'est ni exploité, (c'est-à-dire n'est pas utilisé à des fins commerciales), ni en période de travaux. »

Une distinction est communément établie entre la vacance temporaire et la vacance structurelle.

- **La vacance temporaire** implique que les seuls mécanismes du marché permettront de régler la situation.

Une vacance temporaire peut survenir lors de la transition entre deux locataires ou lors d'un choc conjoncturel passager.

- **La vacance est en revanche dite structurelle** lorsque les mécanismes de marché, y compris la baisse du loyer, ne permettent pas que le local retrouve une occupation commerciale. Le bâtiment doit alors faire l'objet d'une réhabilitation lourde, ou changer de destination voire, au terme du processus, être démoli.

L'incertitude associée à la notion de vacance structurelle se reflète dans le fait que des seuils sont généralement utilisés par des professionnels ou des bureaux d'étude pour qualifier les situations de vacance. Il peut s'agir :

- **De seuils de durée de vacance pour des bâtiments unicellulaires. Par exemple une vacance sera jugée de longue durée si elle s'étale sur plus de deux ans.**

- **De seuils de taux de vacance pour des bâtiments pluricellulaires. Par exemple une galerie marchande pourra être considérée en difficulté si plus de 15 % de ses cellules sont vacantes.**

Pour le législateur ou l'exécutif, **une situation de friche est assimilée à un phénomène de vacance qui s'inscrit – en général – dans la durée. Pour la taxe sur les friches commerciales le seuil adopté est de deux ans.** Il est fixé à trois ans pour l'obligation de démantèlement.

Dans l'acception commune, la friche commerciale est assimilée tantôt à un bâtiment inoccupé et connaissant un état de dégradation avancée, tantôt à un secteur commercial, souvent situé en cœur de ville, dans lequel de nombreuses boutiques sont fermées et affichent des vitrines vétustes et décrépitees ou des rideaux métalliques définitivement baissés.

A la suite, cette étude se propose d'utiliser et de retenir trois termes complémentaires :

- **La « vacance instantanée »,** définie comme l'inexploitation d'un local précédemment utilisé à des fins commerciales, telle qu'elle peut être constatée sur le terrain.

- **La « vacance sévère »,** qui renvoie au fait qu'un bâtiment à usage commercial s'inscrit au-delà de seuils de durée ou de taux de vacance conventionnellement adoptés.

- **la notion de « friche » sera réservée aux situations de vacance sévère dès lors qu'à celles-ci sont associées, du point de vue des acteurs publics et des usagers du territoire, des externalités négatives (préjudices) et/ou positives (opportunités).** Elle renvoie ainsi aux différents enjeux d'intérêt public

que lui attachent des acteurs extérieurs au monde du commerce.

### **Une connaissance des situations de friches inévitablement partielle**

L'étude annonce dès le début **l'impossibilité d'un suivi exhaustif des potentielles friches commerciales sur un territoire**. Il est souligné qu'aucune base de données n'est aujourd'hui disponible, qui permettrait avec sécurité de connaître – et de suivre dans le temps – l'occupation ou la vacance de l'ensemble des bâtiments commerciaux.

- Les fichiers fiscaux de la DGFIP (dont dérive le fichier foncier Majic) suivent l'intégralité des locaux mais renferment plusieurs limites, portant notamment sur la définition des activités commerciales et la fiabilité de l'indicateur de vacance.

- Parallèlement, les bases de données qui couvrent les implantations des activités économiques (Siren) ou des seules activités commerciales (LSA\* Expert, CCI\*,...) n'opèrent pas un suivi dans le temps des locaux et des cellules commerciales, interdisant d'appréhender leur vacance potentielle.

**Ainsi, l'étude conclut que seules des études de terrain permettent aujourd'hui de saisir l'état de la vacance du parc de locaux commerciaux. Forcément coûteuses, elles se limitent à des périmètres relativement restreints**

### **Diagnostic : situations et typologies**

L'étude, pour amorcer son diagnostic, a décidé de classer les situations de « vacance sévère » suivant 2 facteurs :

- la localisation dans le tissu urbain
- le type de format commercial

**Ainsi, on retrouve pour la localisation 2 grands types de situation, elles-mêmes subdivisés :**

- 1/ « tissu urbain constituée »
- « centre-ville-bourg »
  - « quartiers mixtes »

2/ « périphérie »

- « entrées de ville ou de bourg (zones mixtes)
- « zones à dominante commerciale de proximité »
- « zones à dominante commerciale intermédiaire »
- « zones à dominante commerciale régionale »

**Pour le type de format commercial, il est proposé de distinguer :**

- hypermarchés
- supermarchés
- centres commerciaux et galeries marchandes d'hypermarchés

- GMS spécialisée (avec parking mutualisé) et Retail park
- GMS spécialisée sans parking mutualisée

La grille de lecture adoptée ici montre que tant les causes de vacance sévère que les types de préjudices potentiels dépendent en partie du couple format / localisation. Cependant, les causes s'avèrent généralement complexes et multifactorielles. Il apparaît aussi que, quels que soient leur format et leur localisation, tous les types de locaux commerciaux peuvent être concernés par des épisodes de vacance importante.

En raison de la multifactorialité des causes, aucun couple format / localisation ne peut s'estimer immunisé contre la vacance sévère, de même qu'aucun type n'apparaît forcément condamné. En passant de la notion de vacance sévère à celle de friche (c'est-à-dire en ajoutant à la première l'idée d'externalités sociales, tels qu'elles peuvent se traduire par les préoccupations des acteurs publics locaux), peu de cas de friches commerciales ont pu être identifiées en Gironde.

### **Causes et préjudices potentiels de la vacance sévère**

La vacance sévère correspond à l'inadéquation entre, d'un côté, l'offre de locaux commerciaux par des propriétaires ou des investisseurs et, de l'autre, la demande formulée par des commerçants.

L'étude propose de résumer les facteurs pouvant concourir à l'inadéquation entre l'offre et la demande sous les trois motifs principaux suivants :

- 1/ - des imperfections sur le marché
- 2/ - l'évolution de la commercialité d'un site
- 3/ - l'attractivité déclinante de certains formats commerciaux

1/ **La notion d'imperfection de marché peut ici renvoyer à plusieurs phénomènes**, correspondant à des biais de comportements ou à des structures de marché non-optimales :

- **Des obstacles dans un processus de rénovation ou réhabilitation d'un local.** Certains blocages peuvent se manifester tels que des problèmes de propriété éclatée (copropriété, succession), l'insuffisance des garanties financières que le propriétaire peut offrir pour obtenir un crédit bancaire, voire le désintérêt temporaire d'un propriétaire, etc.

- **Des erreurs d'anticipation** de la part d'une foncière ou d'un investisseur qui, par exemple, construit « le retail park de trop » sur un site commercial qui jusqu'ici fonctionnait bien ; ou de la part d'un propriétaire-exploitant qui déménage sur un autre site en pensant que le local inutilisé trouvera rapidement preneur.

- **Des difficultés à ce que l'offre et la demande se rencontrent**

- **Des situations de vacance « stratégique »** dans lesquelles un propriétaire-exploitant, qui a déménagé son activité au sein de la même zone de chalandise, ne souhaite pas vendre le local déjà amorti qu'il vient de quitter parce qu'il y craint l'installation d'un concurrent ou considère que le prix du marché reste supérieur aux offres qu'il reçoit et a les moyens de porter un foncier inoccupé pendant plusieurs années.

- **Des délais parfois longs entre la décision d'investir et la finalisation du projet.** Il peut s'agir du temps nécessaire à concevoir le projet et à réaliser les travaux, mais aussi à répondre à des contraintes juridiques ou administratives

## **2/ L'évolution de la commercialité d'un site**

correspond aux dégradations soudaines ou progressives qui peuvent frapper les différents avantages dont disposait un emplacement du point de vue des commerçants. Cette évolution peut prendre de nombreux visages :

- **La modification des flux.** Des emplacements commerciaux installés le long d'un axe routier important (entrée de ville notamment) peuvent par exemple voir leur commercialité drastiquement affaiblie lors de l'ouverture d'une nouvelle offre routière permettant de le contourner

- **L'altération de l'accessibilité.** L'évolution de l'accessibilité d'un site, par exemple parce que la facilité de stationner s'est dégradée alors même que la clientèle utilise davantage des véhicules individuels, peut également contribuer à détériorer sa commercialité relative

- **L'influence de la colocalisation des commerces.** Une dégradation de la commercialité peut découler de la fermeture d'un commerce jouant le rôle d'attracteur (une locomotive)

- **Répercussion de l'implantation d'une nouvelle concurrence.** L'implantation d'un nouveau site commercial plus attractif dans le même bassin de vie (parce qu'il offre une architecture et un traitement paysager plus moderne, propose une offre plus large et plus profonde en raison de sa dimension, et/ou accueille des enseignes à fort pouvoir de séduction) peut fragiliser des zones commerciales établies antérieurement voire les faire vieillir prématurément.

- **L'évolution socio-démographique.** Il peut s'agir par exemple d'un choc économique sévère à l'échelle d'un bassin de vie, affectant le volume de la population et/ou le niveau de ses revenus.

## **3/ L'attractivité déclinante de certains formats commerciaux**

Depuis une dizaine d'années, l'évolution du comportement du consommateur s'est orientée dans deux directions en partie contradictoires :

- d'une part, la stagnation du pouvoir d'achat des ménages, conjuguée à la proportion croissante du budget consacré à des dépenses pré-engagées, conduit à renforcer l'influence du facteur prix dans les décisions de consommation ;

- d'autre part, la tendance sociologique lourde à l'individualisation des modes de vie et à la volonté

de différenciation continue à se manifester en s'orientant dans de multiples directions, dans lesquelles chacun peut « piocher » selon ses valeurs ou préférences, mais aussi selon les envies du moment : le souci écologique, la praticité et la rapidité, la santé, le consommer local, l'achat d'occasion, Sans en être spécifiquement à l'origine, le développement de l'internet et des réseaux sociaux stimule ces dynamiques : efficacité des comparateurs de prix, facilitation de la vente ou de l'échange entre particuliers, capacité à accéder à des produits de niche, accélération du rythme d'émergence et de déclin de tendances ou de modes spécifiques à des sous-segments de la société...

Ces évolutions ont fragilisé certains formats commerciaux « datés », notamment :

- **L'hypermarché dont le modèle de commerce de masse ciblait une vaste classe moyenne indifférenciée.** La tendance à l'individualisation des modes de consommation a poussé de nombreuses enseignes à différencier leur positionnement.

- **Les galeries marchandes, dont le positionnement est par essence généraliste et indifférenciant,** peuvent en partie s'expliquer par la même raison. Un nombre croissant d'enseignes spécialisées cherchaient des formats de points de vente compatibles avec leur intention de segmenter leur clientèle. Des bâtiments indépendants ou, selon leur besoin de surface de vente, des *retail parks* offrant une ouverture sur l'extérieur, leur permettent de projeter directement leur identité ou leur « univers » à l'attention du client.

Le développement d'internet dans la stratégie des enseignes, pourrait également influencer les formats commerciaux recherchés, avec une demande de points de vente aux surfaces plus petites, proposant des références plus ciblées, la possibilité de retirer en magasin des achats conclus en ligne,

D'une manière générale, le lien entre le risque de friches commerciales, d'une part, et la possible inadéquation du stock existant aux formats demandés par les commerçants, d'autre part, pose la question des coûts comparés de l'investissement dans la construction de nouveaux locaux et de l'investissement nécessaire pour adapter le stock existant. Et cela, tant le prix que la disponibilité du foncier autorisant l'implantation de commerce joueront un rôle important dans cet arbitrage.

## **Diversité des préjudices associés**

La fragilisation d'ensembles commerciaux est à même de provoquer des conséquences dans différentes dimensions. On peut estimer qu'un site commercial est considéré en friche par les acteurs publics et riverains du site dès lors qu'il génère des externalités - notamment négatives - non seulement du point de vue économique, mais également sur les plans urbain et social. D'ailleurs, bien

souvent ces facteurs se cumulent et alimentent un cercle dépréciatif de nature à renforcer le processus de dégradation de l'image des sites concernés. **Ces différents préjudices relèvent à la fois des domaines de l'économie, de l'aménagement de la ville/du territoire, du social.**

### **1/ Préjudices économiques**

Ils peuvent porter sur l'économie locale (baisse de la valeur foncière communale, fuite d'investisseurs potentiels, détournement des flux de clientèle potentielle, réduction de l'éventail de l'offre,...)

### **2/ Préjudices urbain**

Ils peuvent porter sur des dégradations dus à un manque d'entretien du bâtiment et de ses abords, sur des risques et incidents comme des incendies ou pollutions, sur des occupations illégales, sur des réaffectations sauvages comme des dépôts de déchets,...

### **3/ Préjudices sociaux**

Ils peuvent porter sur la constitution de « verrues urbaines », sur des situations dangereuses relevant de sécurité ou de salubrité publique, de sentiment d'abandon voire d'insécurité des riverains, de déclassement du quartier et des abords, notamment en entrée de ville,...

**L'effet cumulatif des préjudices perçus conditionne un niveau de sévérité de la situation (atteinte ou crainte à court/moyen terme), et peut impliquer un niveau d'urgence plus ou moins important pour la transformation attendue des sites concernés.** De plus, les conséquences budgétaires pour les ressources des collectivités locales peuvent réduire indirectement leur capacité à agir face au phénomène (capacité d'investissement, ingénierie adaptée, etc.). Croisés avec les attentes urbaines et sociales, ces éléments conditionneront les modalités d'intervention - en particulier publiques - à mobiliser.

Un des enjeux pour les acteurs locaux consiste donc à **évaluer le risque d'apparition de friche en amont, mais également à mesurer les préjudices (actuels ou futurs) causés, permettant ainsi d'apporter une aide à la décision quant à l'opportunité et l'urgence d'engager ou soutenir une mise en mouvement publique ou partenariale pour traiter la situation.**

### **Leviers de politiques publiques**

Si la question du recyclage de friches industrielles (voire militaires ou d'anciens équipements) certes complexe est devenue commune dans le paysage urbain des deux dernières décennies, **celle du recyclage de sites commerciaux semble être restée un « impensé » des politiques urbaines jusqu'à récemment.** Dans des secteurs moyennement ou peu at-

tractifs, une friche commerciale a bien souvent du mal à alimenter de manière « spontanée » le renouvellement urbain du territoire concerné. L'enjeu de développer des stratégies de reconquête et d'activer des leviers d'action publique s'impose alors aux acteurs locaux désireux de voir évoluer ces sites.

### **1/ Anticiper**

Un certain nombre d'outils d'anticipation pour lutter contre de potentielles friches commerciales sont à disposition des collectivités :

- se doter d'une stratégie en matière d'aménagement commercial (via les documents de planification)
- mobiliser des outils incitatifs et pré-opérationnels (taxe sur les friches commerciales, mise en place d'une démarche d'ORT, portage foncier et immobilier via des acteurs publics ou para-publics,...)
- suivre et anticiper les phénomènes par une ingénierie dédiée et de moyens mutualisés d'observation du marché et des dynamiques commerciales locales
- nouer des relations partenariales avec les acteurs privés du commerce et comprendre les jeux d'acteurs locaux

### **2/ Evaluer**

Pour les acteurs publics et leurs interlocuteurs locaux privés (propriétaires de friches, acteurs économiques, riverains, etc.), il est central de pouvoir évaluer précisément l'état actuel et les perspectives possibles pour les sites concernés : préjudices causés, possibilités de transformation, mutabilité du site, implications publique et privée possibles. Il s'agit donc d'enclencher une réflexion large sur les modalités d'action publique mobilisables et souhaitables.

Ce travail peut se réaliser en 3 temps :

**1/ évaluer le niveau d'obsolescence des bâtiments** « passoires énergétiques », dégradations, nécessité de travaux, etc.), des installations, infrastructures existantes et des espaces de stationnement,...

**2/ évaluer la pertinence de la vocation commerciale du site :** à conforter ou reconfigurer entièrement ? à quelles conditions réglementaires et programmatiques ?

**3/ évaluer la capacité de transformation du site,** dans une logique vertueuse et au bénéfice du territoire et de ses habitants

### **3/ Surmonter**

**Lorsqu'une restructuration à des fins commerciales n'est pas possible ou souhaitable, d'autres perspectives peuvent s'ouvrir à ces espaces délaissés. Il s'agit de générer et accompagner la mise en projet permettant de dépasser la situation problématique pour en faire une opportunité et accompagner les facteurs positifs.**

En effet, **ces sites qui recouvrent des espaces importants et du foncier dévalorisé peuvent constituer de véritables opportunités de projets de territoire vertueux et à retombées positives en matière de dynamique sociale, d'emploi, d'environnement,** etc. Pour surmonter les situations de friches (commerciales en l'occurrence), il s'agit donc pour les acteurs publics de pouvoir se situer à différents niveaux d'action, en fonction des priorités définies et des moyens disponibles : impulser, accompagner, expérimenter, suivre et évaluer pour faire évoluer.

Le site pourra alors évoluer de différentes manières et proposer différents programmes distincts ou mixtes :

- **démantèlement ou restructuration des bâtiments et affectation du foncier à d'autres usages**

- **développement d'une offre en locaux artisanaux nécessitant des espaces de stockage et de bureaux**

- **renaturation : se réappropriier les espaces, porter une ambition environnementale et zéro carbone.** Concourant ainsi à réduire l'artificialisation des sols, désimpermeabiliser, et participer à la résorption des îlots de chaleur urbains en créant par exemple des espaces verts publics et de production maraîchère.

Les occupations temporaires, transitoires ou encore éphémères de ces sites devenus vacants peuvent aussi constituer des richesses potentielles pour les territoires.

### **Enseignements et perspectives / Réflexions conclusives**

L'étude constate l'inexactitude des prévisions alarmistes de multiplication de friches commerciales qui ont été formulées depuis au moins une décennie. Malgré la progression de la vacance dans les grands formats commerciaux, celle-ci est pour l'heure restée relativement contenue. Surtout, elle n'a pas engendré une prolifération de friches, ni à l'échelle de zones commerciales entières, ni à celle des bâtiments.

Cet écart entre les prévisions et la réalité fait apparaître que la prévision du développement du commerce électronique a été largement exagérée. Alors que les professionnels du secteur de la distribution anticipaient en 2010 que le « e-commerce » pèserait 24 % du commerce de détail en 2020, les

données disponibles l'évaluent à 14,1 % pour 2021. Pour autant, les erreurs d'anticipation passées ne préjugent à l'évidence pas des évolutions futures. Le développement de friches dans les grands formats commerciaux pourrait bien sûr être plus lent qu'initialement escompté tout en restant inéluctable.

Face à ce risque potentiel ou avérée de friches commerciales, quatre facteurs clés pèseront sur la capacité des acteurs publics à régler les situations de friches dans les grands formats commerciaux :

- la pression foncière sur le territoire

- la structuration de la propriété du foncier commercial

- le « bagage » en ingénierie territoriale

- les capacités d'investissement des acteurs publics locaux.

Pour mieux outiller les politiques publiques locales, deux options sont aujourd'hui convenables pour prévenir l'apparition de friches commerciales :

- La première consiste à limiter le développement du foncier destiné aux grands formats commerciaux : d'une part afin d'empêcher la création de nouvelles zones commerciales susceptibles de déclasser celles déjà en place (donc éviter un des facteurs majeurs des évolutions de la commercialité) et, d'autre part, afin d'inciter les opérateurs commerciaux à réinvestir sur les zones existantes, pour adapter les types de formats commerciaux en déclin aux nouvelles attentes des consommateurs.

- la seconde agit sur les conséquences potentielles de la vacance sévère, en exigeant du propriétaire de bâtiments commerciaux structurellement vacants qu'il les démantèle et remette en état leur assise foncière.

Enfin l'étude conclut en proposant trois types de recommandations aux collectivités :

- **Écarter les projets les plus à risques** : En premier lieu, certains projets commerciaux sont apparus comme particulièrement susceptibles de conduire à des friches commerciales, de par la concurrence qu'ils exercent sur des formats déjà fragilisés. Les collectivités locales devraient alors se montrer spécialement circonspectes avant de leur délivrer des permis de construire et des autorisations d'exploitation commerciales. Sont cités particulièrement la création et de l'extension de «grands magasins alimentaires» (dans un contexte d'offre peu différenciée et déjà abondante), ainsi que les projets d'agrandissement, et a fortiori de création, de «galeries marchandes».

- **Viser une haute qualité de ville** : en inscrivant les sites commerciaux dans la ville pour en devenir une composante à part entière, en travaillant la couture

avec leur environnement immédiat, en adoptant un traitement paysager d'ensemble ainsi qu'en combinant de nouvelles fonctions, c'est-à-dire en offrant des espaces publics et en densifiant les sites par l'intégration de logements, d'équipements, de bureaux...

**- Activer des instances inter-territoriales de dialogue et de décisions** : Cela suppose de constituer des instances de constats mutualisés, de dialogue et de décisions à des échelles inter-territoriales adaptées aux aires d'attractivité des différents secteurs commerciaux (en allant des pôles de proximité à ceux de plus grande envergure). Ces lieux de partage devraient permettre de poser des éléments de diagnostic approfondis et réguliers, mais aussi de parvenir à refonder des consensus sur les enjeux associés au commerce en matière de quantité et de qualité des emplois, d'attentes des consommateurs, d'aménagement du territoire, de fiscalité locale et d'environnement.

## FAVORISER LA RÉUTILISATION DES FRICHES COMMERCIALES

Michel Valdigué, Philippe Schmit

« Annales des Mines -

Responsabilité et environnement »

2018

Cet article, paru en 2018, revient, dans un premier temps, sur la législation française en matière d'aménagement commercial, plus particulièrement sur l'implantation de magasins ou d'ensembles commerciaux et rappelle qu'au-delà du seuil de 1000m<sup>2</sup>, les demandes empruntent un double circuit (en deçà de 1000m<sup>2</sup>, ce sont les maires qui ont la légitimité d'autoriser ou non le projet) :

- l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire)
- la délivrance d'un avis conforme d'exploitation commerciale

**L'avis formulé par la Commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC) portant autorisation d'exploitation commerciale est composée très majoritairement d'élus. L'étude pointe le fait que dans la pratique, près de 88 % des décisions rendues par ces instances sont favorables aux projets envisagés.**

Un appel peut naturellement être formé contre l'avis de la CDAC et est alors déposé auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), laquelle est composée pour un tiers d'élus, pour un tiers de personnalités qualifiées et pour le tiers restant de représentants des grands corps de l'État.

L'article, dans un second temps, propose un regard de la pratique de l'aménagement commercial dans d'autres pays européens. La France, selon les auteurs, se singularise par un certain équilibre des implantations commerciales entre le centre de la ville et sa périphérie.

**La Grande-Bretagne a, quant à elle, instauré sous la mandature de gouvernements libéraux le « sequential test » qui vise à donner la priorité à une implantation en centre-ville.** L'opérateur doit alors concevoir son projet en poursuivant cet objectif. À défaut de pouvoir le réaliser, il doit justifier de l'impossibilité d'une telle localisation pour pouvoir présenter un projet en périphérie. Dans les faits, cela conduit à privilégier, dans la plupart des cas, une implantation en cœur d'agglomération.

**L'Allemagne, par ailleurs, a également traduit dans sa législation le choix de privilégier la compacité urbaine et l'implantation des commerces en centre-ville,** notamment pour les magasins correspondant à des achats fréquents, alimentaires en particulier. La législation admet une localisation des points de

vente en périphérie, lorsqu'ils répondent à des achats occasionnels (mobilier ou bricolage).

**Des tendances intéressantes et favorables à la compacité et au recyclage foncier sont relevés par les auteurs.** Si en 2012, les extensions d'ensembles commerciaux existants représentaient 25 % des surfaces examinées en CNAC, en 2016, ce sont 32 % des projets qui visaient à un réaménagement d'ensembles commerciaux déjà construits en réduisant leurs réserves, en modernisant leur galerie marchande et en réduisant la place accordée au stationnement. Une certaine prise de conscience se fait jour et s'affirme, notamment lorsqu'il s'agit d'implanter des petites et moyennes surfaces (inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>).

**Pour autant, pour réduire sensiblement l'artificialisation des sols, les auteurs estiment qu'il faudrait aller plus loin. La distorsion de fiscalité qui existe entre la ville-centre d'une agglomération et ses communes périphériques et la permissivité de certains documents d'urbanisme en matière d'« éparpillement urbain » sont des facteurs qui ont favorisé encore ces dernières années la poursuite de l'implantation des grands ensembles commerciaux en périphérie.** Les grandes enseignes du commerce ont pris le parti d'engager une restructuration de leur appareil commercial, mais elles modernisent leurs magasins en en étendant la surface, ce qui a pour conséquence de fragiliser plus encore les autres commerçants de centre-ville.

Concernant la fiscalité liée à l'appareil commercial, **les auteurs rappellent que si les taux de taxes foncières votés par une petite commune de la périphérie peuvent être 4 fois moindres que ceux de la ville-centre, il est alors facile de comprendre le choix fait par l'investisseur immobilier.** Il est précisé que la Tascom – la Taxe sur les Surfaces Commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup> –, prélevée au profit des collectivités locales, rapporte chaque année un peu moins d'un milliard d'euros et ne prend malheureusement en compte ni la nature des sols ni leur localisation.

**Enfin, l'article regrette un certain manque d'initiatives publiques qui pourraient aider à mieux s'inscrire dans une sobriété foncière et dans un nouveau rapport commercial entre centre et périphérie :**

- la nécessité d'engager un travail de connaissance, de recensement, voire d'observatoire national des friches...
- une plus grande mise en œuvre de la possibilité pour les collectivités d'utiliser la taxe sur les friches commerciales, trop peu utilisée aujourd'hui.

- une planification renouvelée dans un cadre inter-communal avec de plus grandes directives en matière de commerce

**Les auteurs concluent sur les exemples des politiques anglaises et allemandes en matière d'aménagement commercial qui affichent de bien meilleurs résultats que la France en matière d'intégration urbaine de leurs ensembles commerciaux par 3 grands leviers :**

- inverser la logique en donnant la priorité au centre-ville, là où la densité commerciale est la plus forte
- diversifier leur tissu commercial en le rendant facilement accessible
- réutiliser des espaces économiques délaissés contribuant ainsi à la revitalisation de l'espace urbain.

Cet article fait un point, à la mi-2013, sur la progression de la vacance commerciale en France. Cette vacance touchait alors aussi bien les centre-villes que les centres commerciaux de périphérie. Ce phénomène devait donc se poursuivre, voire s'accroître avec la dématérialisation du commerce face aux surfaces commerciales héritées de notre société de consommation de masse.

La vacance commerciale atteignait 7.1 % du parc de locaux commerciaux des centres-villes en 2012 alors qu'elle s'élevait à 6.3 % en 2001. Ce phénomène a donc connu une progression modérée mais qui apparaît durable et qui s'aggrave.

La vacance commerciale avait également progressé dans les centres commerciaux mais plus modérément. Elle atteignait 4.9 % du parc en 2012 contre 4.3 % en 2001 se maintenant donc à un niveau conjoncturel. À l'autre extrémité, la part de centres commerciaux présentant une situation très défavorable avec un taux de vacance supérieur à 10 % est restée stable entre 2001 et 2012, autour de 14 %.

**L'article met en avant que la vacance commerciale semble alors résulter d'une crise de surproduction de l'appareil productif du commerce puisque la part de surfaces commerciales croît en effet à un rythme plus rapide que celui de la consommation. Il progressait de 60 % (Insee 2007-2012) entre 1992 et 2007 alors que dans le même temps la consommation n'enregistrait une progression que de 36 %.**

**Comment expliquer la résilience des centres commerciaux aux mitages de leurs linéaires comparativement aux centre-villes ? Trois facteurs peuvent expliquer cette différence :**

1/ Les centres commerciaux, contrairement aux centre-villes bénéficient d'une gestion unifiée. Les gestionnaires peuvent concéder à leurs locataires des baisses de loyer collectives pour leur permettre de faire face à un ralentissement d'activité. De plus, les baux signés pour une durée ferme y sont plus répandus et permettent de freiner certains projets de fermeture.

2/ La concentration de commerces appartenant à un réseau de distribution y est plus élevée (45%) qu'en centre-ville (31%). Ce réseau permet d'absorber une perte de chiffres d'affaires d'une partie de ses magasins.

3/ Des distorsions de prix existent en matière de baux commerciaux, favorables aux locataires des centres commerciaux. Pour les locaux commerciaux de centre-ville, la progression des loyers était de +12.5 % entre 2008 et 2012 quand le même temps, ceux de périphérie progressaient de +7.3 %.

Cette distorsion de prix a 2 conséquences :

- l'accélération du départ des commerces qui ne peuvent plus supporter la hausse de loyer en centre-ville
- l'élévation de la « barrière d'entrée » pour les commerces qui souhaiteraient s'y implanter.

A la suite, l'article insiste sur **la persistance et l'aggravation du phénomène de vacance qui persiste à moyen terme en raison cette fois du processus de dématérialisation du commerce.** L'« e-commerce » (article écrit mi 2013) restait encore un épiphénomène. Les ventes réalisées à travers ce canal représentait moins de 5 % de l'activité de commerce de détail (Insee 2010). Toutefois la croissance de l'e-commerce est très rapide et l'article tablait sur plus de 24 % de part de marché d'ici 2020 (*en réalité, il ne représente que 14,1 % en 2021*). **Ce phénomène expansif de dématérialisation des transactions marchandes pourrait rendre obsolète quelque 40 M de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en 2020, soit 25 % du parc constitué à cette date.**

Enfin, l'article conclut sur la nécessaire refondation du rapport du commerce au territoire, et sur un nouveau regard à porter sur les objectifs des politiques d'urbanisme commercial. L'auteur finit par poser une nouvelle question qui doit interpeller les pouvoirs publics : **Que faire des futures friches commerciales héritées de feu notre société de consommation de masse ?**

Cet article publié fin 2012 met en avant que le développement du commerce n'a plus de lien mécanique avec la base productive locale des territoires car il résulte désormais en majorité des stratégies de couverture de marché nationales voire internationale mises en œuvre par les groupes de distribution.

Cette dynamique de développement se trouve donc découplé de celui de la consommation. Le premier effet est qu'il se crée plus de surfaces commerciales que le marché de la consommation ne peut en absorber et ne repose donc plus sur la demande de consommation des territoires, mais sur la croissance organique et la concentration des entreprises de distribution. Le développement du commerce s'autonomise alors de la base productive des territoires.

Cette nouvelle dynamique du commerce dépend alors davantage des flux de revenus attachés aux personnes présentes sur ce territoire (résidents, actifs, touristes...), que du stock de revenus attaché à ses habitants.

La déterritorialisation des comportements de consommation questionne alors les méthodes d'analyse de l'offre et de la demande commerciale des territoires. Les diagnostics commerciaux qui reposent encore sur la mesure d'un potentiel de dépense de consommation attaché à une zone de chalandise, autrement dit, à un «stock» d'habitants, omettent l'impact positif ou négatif des flux de passage. Ainsi, c'est le « client présent » et non plus le « client habitant » qui détermine le potentiel de consommation d'un territoire.

Des questions sont alors posées et semblent toujours d'actualité :

**- La production de surfaces commerciales, peut-elle être régulée à travers des prescriptions d'ordre spatial, alors qu'elle résulte de plus en plus de logiques économiques a-territoriales ?**

**- Que devient son champ d'intervention quand la plupart des nouvelles interfaces du commerce lui échappent (drive, magasins éphémères, site internet, applications mobiles, circuits courts...) ?**

Enfin l'article, pour conclure, met en avant la difficulté de répondre à ces questions car les deux phénomènes de déterritorialisation de la consommation et des stratégies d'implantation de la distribution devraient se poursuivre notamment avec l'accroissement des mobilités et l'internationalisation croissante des groupes de distributions, sans oublier le phénomène de vente en ligne sur Internet, encore « timide » à l'époque de l'écriture de cet article.





**INTERSCOT**  
D'ILLE-ET-VILAINE  
Conférence annuelle

ATELIER #2

# Études de cas

# PREAMBULE

## Un état des lieux non satisfaisant

Dans le cadre du GT « Fiches commerciales », un travail exploratoire a été mené par la DDTM pour mesurer la fiabilité des sources des fichiers fonciers (Majic), sur le volet « commerces » afin de pouvoir disposer, si possible d'un état des lieux de la vacance des locaux commerciaux sur le département.

Ont été utilisés à travers les fichiers fonciers les discriminants « vacance supérieure à 2 ans » et « vacance supérieure à 5 ans ».

Les locaux commerciaux peuvent aussi être regroupés en termes de taille de surface : MAG 1 à MAG 5. Pour autant, les exemples de friches identifiées sur certains territoires du département n'ont pour autant pas été retrouvées...ce qui pose la question de la fiabilité des fichiers fonciers qui portent sur du «déclaratif ».

Ce constat vient confirmer les propos ci-dessous extraits de l'étude « Vers des friches dans mes grands formats commerciaux » de l'AURBA (Agence d'Urbanisme de Bordeaux Aquitaine) :

*« L'impossibilité d'un suivi exhaustif :*

*Il importe d'abord de souligner qu'aucune base de données n'est aujourd'hui disponible, qui permettrait avec sécurité de connaître – et de suivre dans le temps – l'occupation ou la vacance de l'ensemble des bâtiments commerciaux. Les fichiers fiscaux de la DGFIP (dont dérive le fichier foncier Majic) suivent l'intégralité des locaux mais renferment plusieurs limites, portant notamment sur la définition des activités commerciales et la fiabilité de l'indicateur de vacance.*

*Parallèlement, les bases de données qui couvrent les implantations des activités économiques (Sirene) ou des seules activités commerciales (LSA, Expert, CCI,...) n'opèrent pas un suivi dans le temps des locaux et des cellules commerciales, interdisant d'appréhender leur vacance potentielle.*

*Seules des études de terrain permettent aujourd'hui de saisir l'état de la vacance du parc de locaux commerciaux. Forcément coûteuses, elles se limitent à des périmètres relativement restreints, auxquels les acteurs publics du territoire associent des enjeux importants, ou pour lesquels des acteurs privés sont prêts à rémunérer la collecte d'information. »*

# ÉTUDES de CAS

Au vu du constat de l'impossibilité de dresser l'exhaustivité des vacances et friches commerciales sur le département, le GT « Friches Commerciales » a décidé de tester quelques études de cas par des visites terrains de friches constatées sur certains territoires de SCoT. Ces exemples permettent d'objectiver certains cas de figure ou situations.

Ces visites terrains et échanges se sont tenus en présence de différents acteurs : élus, techniciens des communes, chargés de développement économique rattaché à l'EPCI,...

3 cas sont proposés sur les territoires des 3 SCoT présents dans ce GT. Chacun de ces cas propose, au-delà de la situation de friche constatée, des situations différentes liés au statut du propriétaire des bâtiments étudiés. On retrouvera ainsi la situation de bâtiments commerciaux appartenant soit à un propriétaire particulier, à un groupe national ou à un groupe international.

La rédaction de ces fiches est volontairement synthétique. Elles posent l'état des friches actuelles et de leurs possibilités ou non de reconversion/de reprise en l'état présent.

Au-delà de ces visites terrains, une analyse de la friche a été réalisée sur la base d'un tableau, issu de l'étude AURBA « Vers des friches dans les grands formats commerciaux »

Ce dernier se construit selon 4 grands items : « Contexte, « Risque d'imperfection du marché », « Vulnérabilité du format », « Commercialité du site ». Malgré la difficulté d'anticiper les risques de vacance sévère, il peut être opportun pour les collectivités locales de s'interroger à l'avance sur les risques pesant sur tel ou tel bâtiment commercial. Le tableau propose donc une liste de caractéristiques et de questions qui peuvent écarter ou au contraire alimenter des soupçons sur la fragilité d'un emplacement commercial.

Ce tableau peut donc être utilisé lorsque des inquiétudes peuvent se poser sur la fragilité d'un ou de plusieurs des principaux bâtiments commerciaux de la commune ou de l'EPCI, ou sur ceux dans lesquels une vacance de longue durée pourrait exercer des préjudices importants pour le territoire.

Ce tableau s'adresse donc en premier lieu aux élus locaux, services communaux et intercommunaux.

Contexte	Risques d'imperfections du marché	Commercialité du site
<p><b>Bâtiment</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unicellulaire ;</li> <li>• Pluricellulaire.</li> </ul> <p><b>Statut d'occupation actuel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire-exploitant ;</li> <li>• Locataire ;</li> <li>• Vacant.</li> </ul> <p>Solidité de l'exploitant actuel.</p> <p>Solidité de l'enseigne (si plusieurs points de vente).</p> <p>Projets connus du propriétaire et de l'exploitant.</p> <p>En cas de départ de l'exploitant actuel, le bâtiment est-il en mesure d'intéresser d'autres enseignes ? De quel type ?</p> <p>Situation et perspectives d'évolution de la population du bassin de vie et de ses caractéristiques socio-économiques.</p>	<p>Caractéristiques du bâti et des locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Année de construction</li> <li>• Année de la dernière réhabilitation lourde</li> <li>• Année de la dernière rénovation du bâtiment</li> </ul> <p>État des abords (stationnement, accès...)</p> <p>Structure de propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monopropriété ;</li> <li>• Copropriété.</li> </ul> <p>Capacité financière du propriétaire à investir.</p>	<p>Type de site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre-ville ;</li> <li>• Tissu urbain péricentral ;</li> <li>• Entrée/sortie de ville ;</li> <li>• Zone d'activité mixte ;</li> <li>• Zone d'activité commerciale.</li> </ul> <p>Proportion d'enseignes nationales sur le site.</p> <p>Taux de rotation et taux de vacance sur le site.</p> <p>Le site comporte-t-il une (des) locomotive(s) ? Quelle est leur solidité ?</p> <p>Existe-t-il des demandes non satisfaites d'enseignes souhaitant s'installer sur le site ?</p> <p>Y a-t-il des projets d'ouverture ou d'extension de zones commerciales dans le même bassin de consommation ?</p>
	<p><b>Vulnérabilité du format</b></p> <p>Format commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypermarché ;</li> <li>• Supermarché ;</li> <li>• Centre commercial ;</li> <li>• Galerie marchande ;</li> <li>• Retail park ;</li> <li>• Bâtiment au sein d'un ensemble commercial ;</li> <li>• Bâtiment indépendant</li> </ul> <p>Ce format manifeste-t-il un fort taux de vacance dans d'autres bassins de vie ?</p>	

## ÉTUDE de CAS

### La Gouesnière, pays de Saint-Malo

#### Friche « EcoMarché »

##### Contexte

La commune de la Gouesnière, située sur le pays de Saint-Malo, reconnue comme commune « rurale » au sein du SCoT, est dans une situation d'attractivité plutôt favorable avec une croissance de population continue (1950 habitants aujourd'hui / 1000 hab en 2000).

Le site de la friche « EcoMarché » se trouve en entrée de ville Ouest, le long de la RD 76. Implantée au sortir du rond-point croisant la D4 (Saint-Jouan des Guérets/Dol-de-Bretagne) et la D76 (Chateaufort d'Ille-et-Vilaine/Saint-Méloir des Ondes), le bâtiment est extrêmement visible et se détache largement de son entourage de proximité.

La parcelle est située en zone mixte au PLU en vigueur correspondant aux extensions récentes et propose une surface totale de 5533 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment, (monopropriété), construit en 2001, se présente sous une forme unicellulaire principale présentant 950m<sup>2</sup> de surface de vente.

Le site de la Gouesnière est en relative proximité avec 2 grandes enseignes commerciales situés sur des « flux »:

- Intermarché à Saint-Méloir des Ondes
- Cora à Saint-Jouan des Guérets

La propriétaire du bâtiment vacant est également propriétaire :

- des parcelles mitoyennes qui accueillent, à l'Est, des cellules commerciales (550 m<sup>2</sup>) en activité,
- et au Nord de la friche, des maisons individuelles.

##### Situation actuelle

La propriétaire est à priori non vendeuse (possibilité d'optimisation fiscale ?) bien que le bâtiment soit vacant depuis 2011.

Pour autant, le local a intéressé de nombreux projets depuis 10 ans (bricolage, concessionnaire automobile, vente directe agricole,...) mais aucune de ces sollicitations n'a pu aboutir après échanges avec la propriétaire (loyer demandé trop important)



Vue de la friche depuis la D4



Vue de la friche depuis la D76



Parking et ancien bâtiment Ecomarché en « fond de scène »



Un parking relativement bien entretenu



Commerces sur parcelles attenantes



Station service sur le site ré-ouverte depuis 5 ans

A l'Est, les cellules commerciales situées à proximité (pizzeria, agence immobilière, boutique de prêt à porter, magasin de vêtements et objets déco) partagent le même parking.

Une station service est aussi présente sur la même parcelle que l'Ecomarché (activité qui refonctionne depuis 5 ans).

Face à cette situation de non reprise d'activité commerciale et afin de pallier à cette fermeture qui a perduré de nombreuses années, la collectivité a décidé de construire un magasin de proximité d'alimentation dans le centre-bourg pour répondre aux premiers besoins de la population. Depuis avril 2019, une épicerie (surface de vente de 100 m<sup>2</sup>) est donc en activité.

La commune est propriétaire du magasin et a mis en place un bail commercial.



L'arrière du bâtiment laissé en l'état qui renvoie une image négative

### Conclusion

Ce cas démontre les difficultés pour une collectivité de pouvoir recycler une friche, que ce soit pour une nouvelle activité commerciale ou pas, lorsque le propriétaire n'est pas vendeur pour des raisons non clairement explicitées et peu sensible au dialogue.

Cette situation de « blocage » et de « non-dialogue » a poussé, au bout d'un certain nombre d'années, à une initiative communale répondant en partie à la demande des habitants mais laisse entière la question du recyclage ou de la reprise de la friche «Ecomarché ».

## ÉTUDE de CAS

### Guipry-Messac, pays des Vallons de Vilaine

#### Friche « Denis matériaux »

##### Contexte

La commune de Guipry-Messac, située sur le pays des Vallons-de-Vilaine est une commune reconnue dans l'armature territoriale définie au SCOT du Pays des Vallons de Vilaine comme ville « bassin de vie ». La commune connaît une relative croissance et accueille aujourd'hui près de 7100 habitants.

Le site de la friche « Denis Matériaux » se trouve rue Bonabry au Nord-Est du secteur de la gare, dans une situation péri-central sur le territoire de Messac. Il s'agit d'un bâtiment unicellulaire « dépôt et traitement » de matériaux d'une surface de 3200m<sup>2</sup>. La parcelle présente une surface totale de 24500m<sup>2</sup>.

A proximité, se trouvent BDV Services (vente de fleurs, plantes, produits pour jardinage et bricolage) pour particuliers et professionnels et les transports Orain (groupe transports et logistique).

##### Situation actuelle

Le bâtiment (mono-propriété) construit au début des années 1990 était exploité jusqu'à fin 2020. Il est aujourd'hui vacant depuis cette date.

L'entreprise a décidé de transférer l'enseigne de Guipry-Messac à Bain-de-Bretagne (où préexistait déjà un site du groupe) pour deux raisons selon les dires de l'exploitant :

« - l'activité de traitement du bois n'était plus possible étant donné son implantation en centre-ville à cause de modifications réglementaires.

- cette agence était le seul dépôt qui n'avait pas été refait depuis 1985, et aurait nécessité d'importants travaux. »

Plus d'une quinzaine de sites « Denis matériaux » sont répertoriés en Ille-et-Vilaine, ce qui démontre une certaine solidité de ce groupe qui est présent plus particulièrement sur le nord-ouest de la France (en dehors de l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Morbihan, la Loire-Atlantique).

Le propriétaire est aujourd'hui vendeur et doit faire face à une problématique de dépollution (dû au traitement du bois directement sur site). Son coût a été estimé mais n'est pas connu de la collectivité.



Situation du bâtiment

Un bâtiment qui se dégrade



La problématique actuelle du propriétaire est la question de son investissement dans le coût dépollution. S'ensuit donc une position d'attente vis-à-vis du montant potentiel de la transaction avant d'engager la dépollution.

Des demandes de la part d'artisans n'ont pu aboutir à ce jour. Orain Transports, à proximité, avait été intéressé au rachat à un moment.

Le site, dans le cadre de la révision du PLU, reste sur une destination d'activités artisanales avec possiblement une bordure commerciale (commerces de proximité) au carrefour des rues Bonabry et Cawiezel.

Enfin, on peut noter le fait qu'un secteur de la parcelle se trouve en zone d'expansion de crues (proximité de la Vilaine et cours d'eaux liés)

## Conclusion

Ce cas illustre le fait qu'une collectivité puisse se retrouver confronté à la stratégie de relocalisation d'activité d'un groupe du jour au lendemain, alors même que le site ne démontrait pas de difficultés particulières.

Bien que des contacts aient eu lieu depuis entre la collectivité et les responsables du groupe, aucune solution de sortie viable ne voit le jour, dû en partie, on peut le supposer, au coût de la dépollution.



Le site lorsqu'il était en activité  
Vue d'une partie de la parcelle servant alors de dépôt de bois



Le fond de parcelle aujourd'hui

## ÉTUDE de CAS

### Janzé, pays de Vitré

#### Friche « Aldi » et site « Centrakor »

##### Contexte

La commune de Janzé, située sur le pays de Vitré est une commune reconnue dans l'armature territoriale définie au SCOT du Pays de Vitré comme pôle de bassin pour la communauté de communes de Roches aux Fées Communauté. La commune connaît une relative croissance et accueille aujourd'hui près de 8500 habitants. Un dynamisme de centre-ville est à souligner avec la présence de 80 commerces et services.

Le site de la friche « Aldi » se trouve en entrée de ville Sud de Janzé sur la D777 au sortir de la 2X2 voies D41 qui relie Rennes à Retiers.

Ce secteur d'entrée de ville présente un visage disparate où s'alignent sites commerciaux (BioCoop, InterMarché,...), activités diverses (concessionnaire automobile, station de lavage,..) et maisons individuelles. Sur cet axe sud, on note la reconversion de l'ancien site Bricomarché avec l'implantation de 2 nouvelles activités ( Action + Ecomiam).

L'activité commerciale dynamique de la commune se retrouve aujourd'hui sur l'entrée Est de la ville avec un Super U en cours agrandissement et un Lidl rénové en 2020. Enfin s'est implanté sur ce secteur un Centrakor (le 2ème plus grand de France sur 5600m<sup>2</sup>).

##### Situation actuelle

Le bâtiment ALDI, unicellulaire et en monopropriété, de format supermarché, est inoccupé depuis 2017. La surface de la parcelle est 5 530 m<sup>2</sup>.

Le service de développement économique de l'EP-Cl a été en contact avec le propriétaire et avait mis en relation de nombreux porteurs de projet qui s'était soldé par une refus d'Aldi.

On peut citer le cas d'une enseigne comme le groupe Blachère qui projetait un concept de halle-primeur - fruits/légumes/fromagerie + boulangerie. Ce projet était allé jusqu'à la rédaction d'un compromis de vente mais au final, n'a pu aboutir.

Malgré l'inactivité du site depuis plusieurs années, il n'est pas constaté de dégradation du bâti. Les espaces verts sont entretenus. Le parking est inoccupé mais utilisé a des fins de covoiturage.

Non loin du site ALDI, sur le même axe, se trouve un Centrakor dont l'activité commerciale a cessé mais qui est utilisé comme bâtiment de stockage largement sous-utilisé. L'activité commerciale du groupe s'est délocalisée sur l'entrée Est de la ville.



Le bâtiment ALDI inoccupé



L'Intermarché qui présente des signes de faiblesse



Le site Centrakor occupé aujourd'hui comme stockage



Le bâtiment ALDI inoccupé



Le site Centrakor occupé aujourd'hui comme stockage

La commune de Janzé porte actuellement un projet de ZAC multi-sites (40ha) en extension urbaine et renouvellement urbain notamment sur l'axe sud.

Si le site d'ALDI ne fait pas partie du périmètre de la ZAC, le site Centrakor est aujourd'hui l'objet de discussions entre la collectivité et le groupe. La collectivité souhaiterait renouveler le site par l'implantation d'un ensemble immobilier (logements et cellules commerciales en rez-de chaussée, en front de rue).

Reviement de situation, le groupe ALDI a décidé tout récemment de réinvestir son bâtiment. L'activité commerciale devrait reprendre sous peu.

### Conclusion

Ce cas de la friche ALDI illustre les choix de fermeture et de reprise d'un site commercial porté par un groupe international déconnecté des territoires et qui ressemble plus à un portage d'actifs que d'une véritable stratégie commerciale. Les collectivités ont donc peu de prise pour inverser ces choix.

L'action publique semble alors impuissante lorsque l'interlocuteur est absent ou désintéressé par le problème.

## Réalisation

DDTM 35



## Contacts :

### Audiar

Gabriel Boudier  
g.boudier@audiar.org



### DDTM 35

Emmanuel Perez  
emmanuel.perez@ille-et-vilaine.gouv.fr

Françoise Chauvois  
francoise.chauvois@ille-et-vilaine.gouv.fr