

Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires



Acceler'action

Mardi 26 septembre 2023
De 14h00 à 16h00

**10ème atelier du réseau national
des foncières de redynamisation**

Introduction



Anne-Sophie Hainsselin

*Directrice projet Hub des
Territoires
Banque des Territoires*

Les intervenants



Arnaud Montanari

*Expert en droit l'urbanisme et
environnement,
SCET*



Monique Ambal

*Avocat associé,
DS Avocats*



Jean-Michel Cohen

*Directeur Général Délégué ,
SAIEM Draguignan*



Jean-Pierre Millet

*Adjoint au Directeur Général,
SEMDO*



**Table ronde n°1 :
Présentation du nouveau
Contrat de Revitalisation
Artisanale et Commerciale
(CRAC)**

L'animateur



Olivier Toubiana

*Responsable du département aménagement,
Fédération des Elus des EPL*

Les intervenants



Arnaud Montanari
*Expert en droit de l'urbanisme et
environnement,
SCET*



Monique Ambal
*Avocat associé,
DS Avocats*

Première intervention



Monique Ambal
*Avocat associé,
DS Avocats*

LES NOUVEAUX CONTRATS DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE (CRAC)

LA PASSATION DU NOUVEAU CRAC

I- UN NOUVEAU CRAC, MAIS PAS N'IMPORTE OU

Contrairement à la concession d'aménagement objet de l'article L. 300-4 du CU qui peut être conclue sur tout secteur urbain ou à urbaniser d'une commune, **le CRAC ne peut être envisagé que** (*1^{er} alinéa de l'article L. 300-9 DU CU*) :

- dans les secteurs d'intervention délimités d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) (*article L. 303-2 du CCH*) ;
- ou dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel est instauré un droit de préemption portant sur les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (DPFAC) (*article L. 214-1 du CU*).

Etant entendu que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité peut être inclus dans le périmètre d'une ORT.

Dès lors, **préalablement à la signature du CRAC, il faut :**

■ **dans le 1^{er} cas :**

- qu'ai été défini un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. (*1^{er} alinéa de l'article L. 303-2 du CCH*) ;
- que l'opération ait donné lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention (*2^{ème} alinéa de l'article L. 303-2 du CCH*) ;

- que cette convention d'ORT :
 - ✓ définisse le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné ;
 - ✓ délimite le périmètre des secteurs d'intervention, parmi lesquels figure nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataire et, le cas échéant, un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de cet établissement et des parties déjà urbanisées de toute commune membre de cet établissement ;
 - ✓ précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités ;
 - ✓ prévoit les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs et donc que certaines d'entre elles feront l'objet d'un CRAC ;

- ✓ prévoit également tout ou partie des actions suivantes (6°, 8° et 9° de l'article L. 303-2 du CCH) :
 - des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
 - des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
 - des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.

- **Dans le second cas** : que le conseil municipal ou, sur délégation de ce dernier, l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre ait, par délibération motivée, délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au DPFAC, les aliénations à titre onéreux de ce type de biens (*article L. 214-1 du CU*). La motivation de la délibération qui instaure le DPFAC repose sur la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du CU (*article L. 210-1 du CU*).

II- UN NOUVEAU CRAC MAIS PAS POUR FAIRE N'IMPORTE QUOI

Le CRAC ne peut porter (*article L. 300-9 du CU*) :

- Lorsque qu'il a trait à un ou plusieurs secteurs d'une ORT, que sur des actions ou opérations prévues aux 6° 8° et 9° du III de l'article L. 303-2 du CCH à savoir, pour mémoire :
 - des actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ;
 - des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
 - des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.

Lorsqu'il se situe hors ORT, dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité où a été instauré un DPUFAC, sur la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité.

III- UN NOUVEAU CRAC MAIS PAS AVEC N'IMPORTE QUI

Les signataires du CRAC sont :

a) **Les collectivités ou groupements de collectivités compétentes pour initier et réaliser les actions et opérations sus visées,**

A savoir :

- Les communautés de communes au titre de leurs compétences en matière
 - de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité commerciale et artisanale,
 - de politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (*article L. 5214-16 1² ° du CGCT*);

Les communes qui en sont membres pour le soutien aux activités commerciales qui ne sont pas d'intérêt communautaire.

- Les communautés urbaines au titre de leurs compétences en matière d'actions de développement économique (*article L. 5215-20 I b) du CGCT*) ;
- Les communautés d'agglomérations au titre de leurs compétences en matière
 - de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité commerciale et artisanale,
 - de politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (*article L. 5216-5 du CGCT*);

Les communes qui en sont membres pour le soutien aux activités commerciales qui ne sont pas d'intérêt communautaire.

- Les métropoles au titre de leurs compétences en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activité commerciale et artisanale et d'actions de développement économique (*article L. 5217-2 I a) et b) du CGCT*) ;

■ La métropole du Grand Paris au titre de ses compétences en matière

- de création, aménagement et gestion des zones d'activité commerciale et artisanale d'intérêt métropolitain ;

Les établissements publics territoriaux qui en sont membres pour la création, aménagement et gestion des zones d'activité commerciale et artisanale qui ne sont pas d'intérêt métropolitain ;

- les actions de développement économique d'intérêt métropolitain ;

Les établissements publics territoriaux qui en sont membres pour les actions de développement économique qui ne sont pas d'intérêt métropolitain (*articles L. 5219-1 et L. 5219-5 du CGCT*) ;

b) Une personne y ayant vocation

Il peut s'agir, du moment que leurs statuts le prévoient, d'une SPL, SPLA, SEM, SEMOP ou toute autre personne de droit privé.

IV- UN NOUVEAU CRAC MAIS PAS N'IMPORTE COMMENT

Le nouveau CRAC est un contrat soumis aux règles de la commande publique et plus précisément aux procédures de mise en concurrence propres aux concessions d'aménagement (*1er alinéa article L. 300-9 du CU*).

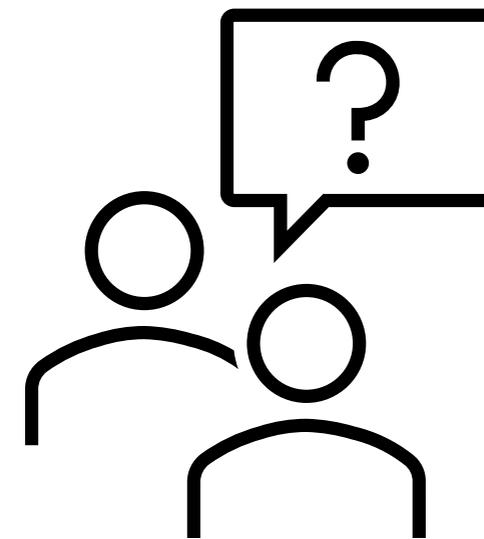
Dès lors, la personne publique contractante doit s'interroger, pour déterminer la procédure de passation du contrat si au regard de l'ensemble des stipulations de celui-ci :

- il a pour effet de faire assumer un risque économique à son titulaire, c'est-à-dire si ce dernier doit supporter une réelle exposition aux aléas du marché, auquel cas sera applicable la procédure propre aux concessions d'aménagement transférant un risque économique (*articles R. 300-4 à R. 300-9 du CU*),
- il n'a pas pour effet de faire assumer un risque économique à son titulaire, auquel cas sera applicable la procédure propre aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique (*articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du CU*).

Bien entendu, ces règles de mise en concurrence ne seront pas applicables si la collectivité ou le groupement de collectivités contractant entretien avec le titulaire du CRAC un lien de quasi régie (par exemple une société publique locale).

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Deuxième intervention



Arnaud Montanari

*Expert en droit de l'urbanisme et
environnement,
SCET*



1 - Le contenu du contrat

Le contrat prévoit :

- « le programme des actions ou opérations à réaliser, notamment foncières ou immobilières »
- « les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de construction, de réhabilitation, de démolition et de gestion des locaux concernés »

L.300-9 du
code de
l'urbanisme

Contenu très proche de celui de la concession d'aménagement

- Les missions de l'opérateur de revitalisation
- Les dispositions financières
- Le contrôle par la collectivité concédante
- ...

2 - Les missions de l'opérateur de revitalisation commerciale et artisanale

L'article L.300-9 du code de l'urbanisme distingue les missions susceptibles d'être prises en charge par l'opérateur selon le secteur :

- Secteur d'intervention ORT
- Secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

2 - Les missions susceptibles d'être prises en charge par l'opérateur de revitalisation commerciale et artisanale (en secteur ORT)

A minima **une intervention sur les cellules commerciales**

(**acquisition** * / études / travaux de démolition – reconstruction – remembrement / réhabilitation / gestion).

Possibilité également de prendre en charge

« **Des actions ou opérations d'aménagement**, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, contribuant à l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité et prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville ».

« **Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles** ».

Articles L.300-9
code urbanisme et
L.303-2 du code de
la construction et de
l'habitation

2 - Les missions susceptibles d'être prises en charge par l'opérateur de revitalisation commerciale et artisanale (en secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité)

« La réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains ».

*L.300-9 du
code de
l'urbanisme*

Il n'est pas ici fait référence à la notion « d'opérations d'aménagement » !

Spectre des missions de l'opérateur concessionnaire en secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ?

2 - Les missions susceptibles d'être prises en charge par l'opérateur de revitalisation commerciale et artisanale

L'opérateur de revitalisation commerciale peut-il intervenir sur les étages (logements) ?





3 - Les outils à la disposition de l'opérateur de revitalisation commerciale et artisanale pour acquérir les biens

* Acquisitions amiables

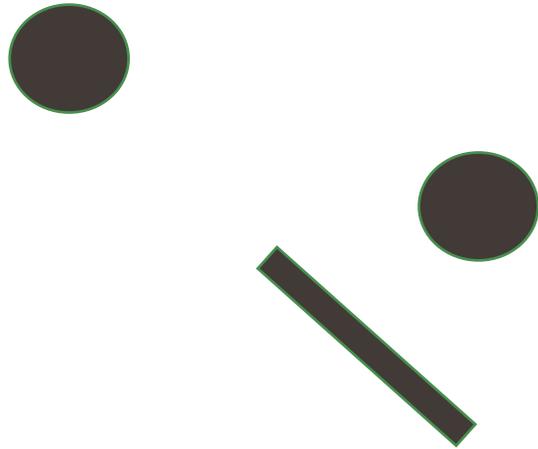
** Possibilité de se voir déléguer :

- le droit de préemption urbain (DPU)
- le droit de préemption renforcé
- le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

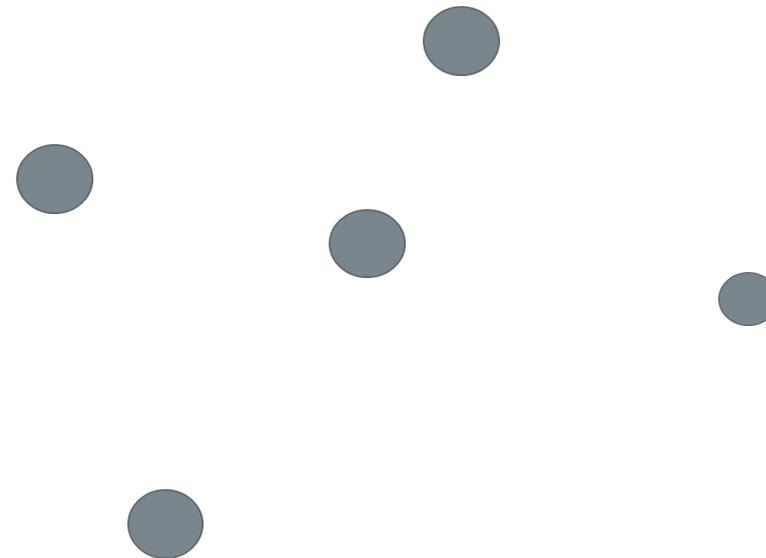
*** Possibilité d'être bénéficiaire de l'expropriation

4 - La possibilité de conclure une concession RCA multi sites

Dans une agglomération



A l'échelle d'une petite intercommunalité



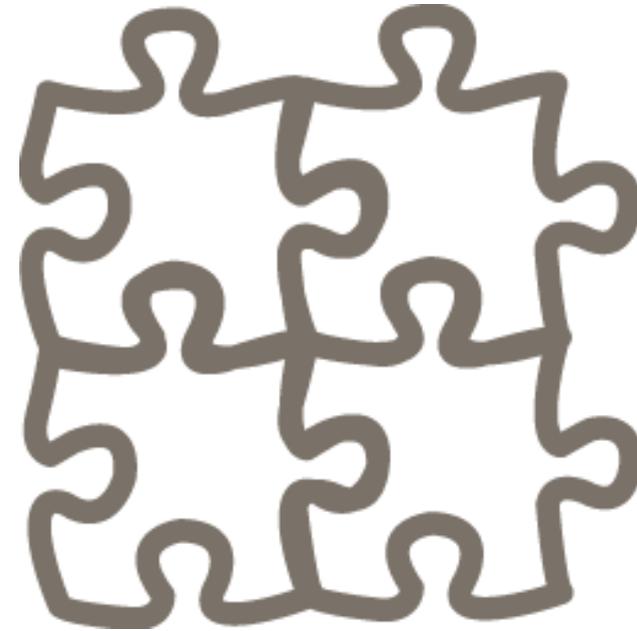
5 - Les opérations de revitalisation commerciales et artisanales : Des opérations souvent déficitaires !!

Possibilité pour le concessionnaire de revitalisation commerciale et artisanale de bénéficier :

- **de participations financières de la collectivité concédante** (ex : la commune)
- **de subventions d'autres personnes publiques** (ex : l'intercommunalité)

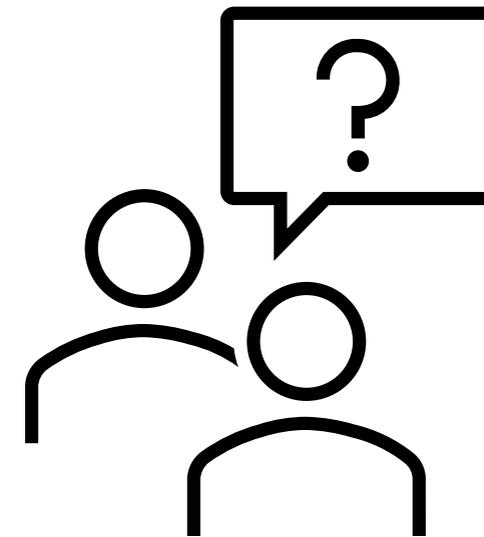
6 - Quelle articulation entre concession (d'aménagement ou de revitalisation commerciale) et foncière de redynamisation ?

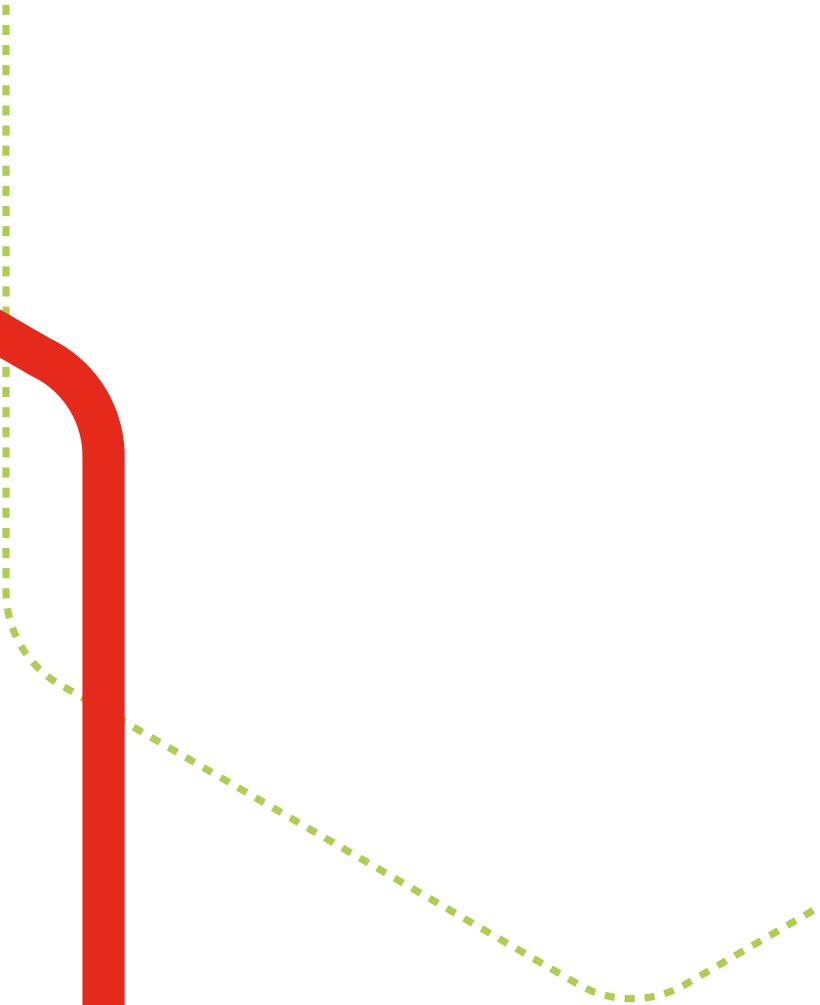
**Des outils
complémentaires !**



Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !





**Table ronde n°2 :
Témoignages et retours
d'expériences venant
de dirigeants de SEM**

L'animateur



Magali Da Silva
*Experte Plan Commerces et Foncières,
Banque des Territoires*

Les intervenants



Jean-Michel Cohen
*Directeur Général Délégué ,
SAIEM Draguignan*



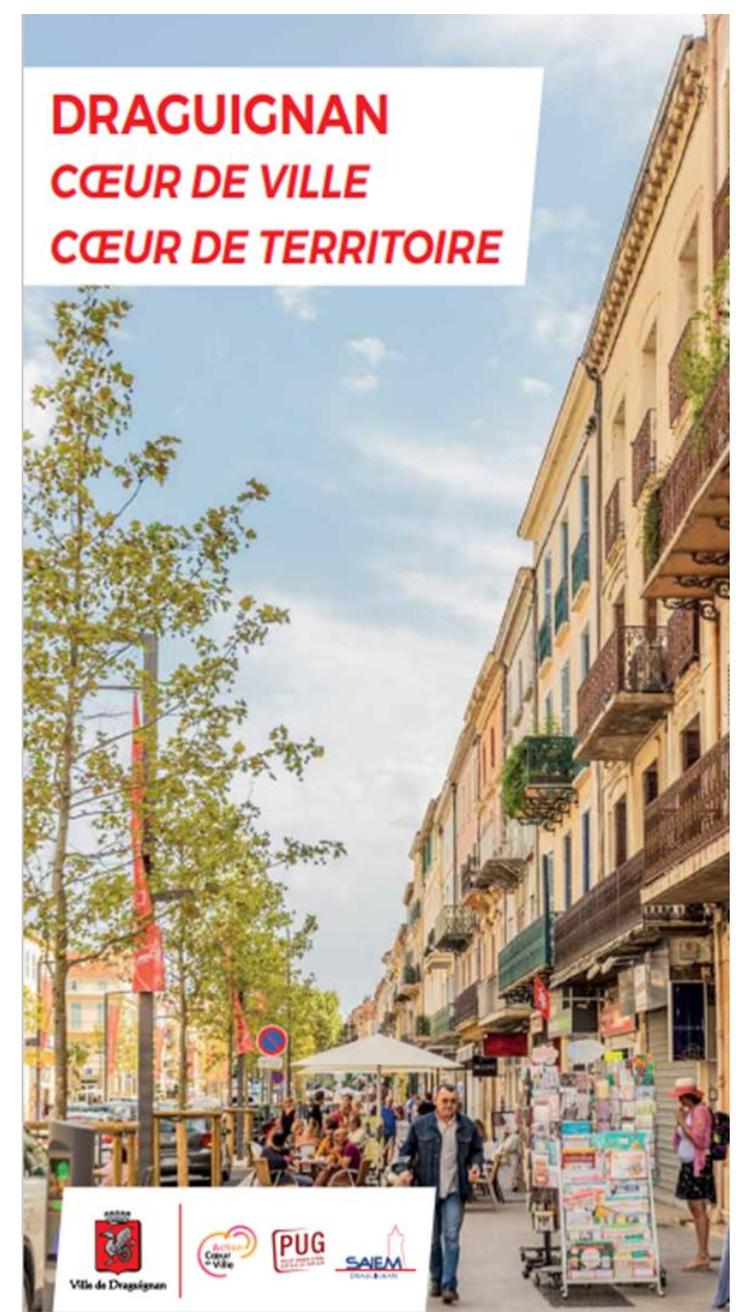
Jean-Pierre Millet
*Adjoint au Directeur Général,
SEMDO*

Première intervention



Jean-Michel Cohen
*Directeur Général Délégué ,
SAIEM Draguignan*

LE CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE ET COMMERCIALE DU CENTRE VILLE DE DRAGUIGNAN



DRAGUIGNAN

Ville de 40 000 habitants au centre d'une agglomération de 100 000 habitants avec des villes importantes très éloignées de la ville Centre

Ville retenue au titre d'Action Cœur de Ville – Centre Ville classé en QPV

LA SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN

SEM pluricommunale dont le principal actionnaire est la commune de Draguignan
Sem Immobilière agréée gestionnaire de 1 100 logements locatifs sociaux
Sem d'Aménagement

Depuis les années 80 une intervention continue sur le centre ville de Draguignan

- en tant que bailleur social : 300 logements dans le centre ville
- en tant qu'aménageur par la mise en œuvre d'opérations de RHI, d'aménagements d'espaces publics, d'animation d'OPAH

Le commerce, un secteur en mutation – Le CRAC un contrat qui a vu ses objectifs évoluer

Le CRAC de Draguignan : un contrat approuvé fin 2017 et conçu en 2016. Depuis cette date, le commerce a connu plusieurs bouleversements majeurs qui ont accéléré les mutations du commerce :

- ❖ Des fermetures et restructurations nombreuses dans les grandes enseignes de l'équipement de la personne, l'arrêt du développement pour certaines enseignes
- ❖ Le COVID et ses fermetures de commerces

Evolution des objectifs:

- ❖ intérêt pour les restaurants et débits de boisson qui jouent un rôle moteur dans l'attractivité du centre-ville
- ❖ Intérêt pour les services et loisirs dans l'objectif de contribuer à l'attractivité du centre-ville
- ❖ intérêt plus fort porté aux petites boutiques hors enseignes nationales qui font la spécificité des centres-villes
- ❖ Des difficultés à trouver des commerces ayant un chiffre d'affaires suffisant pour des loyers correspondant à des locaux de 200 m²
- ❖ L'obligation de réaliser des acquisitions « défensives » même en dehors du périmètre des rues piétonnes commerçantes principales

➤ UN CONTRAT QUI A FORTEMENT EVOLUE DEPUIS L'ORIGINE POUR SUIVRE LES EVOLUTIONS DU SECTEUR –

➤ UNE NECESSAIRE AGILITE ENTRE SAISIE D'OPPORTUNITES ET MAINTIEN DU CAP INITIAL

Les constats préalables – les objectifs du contrat

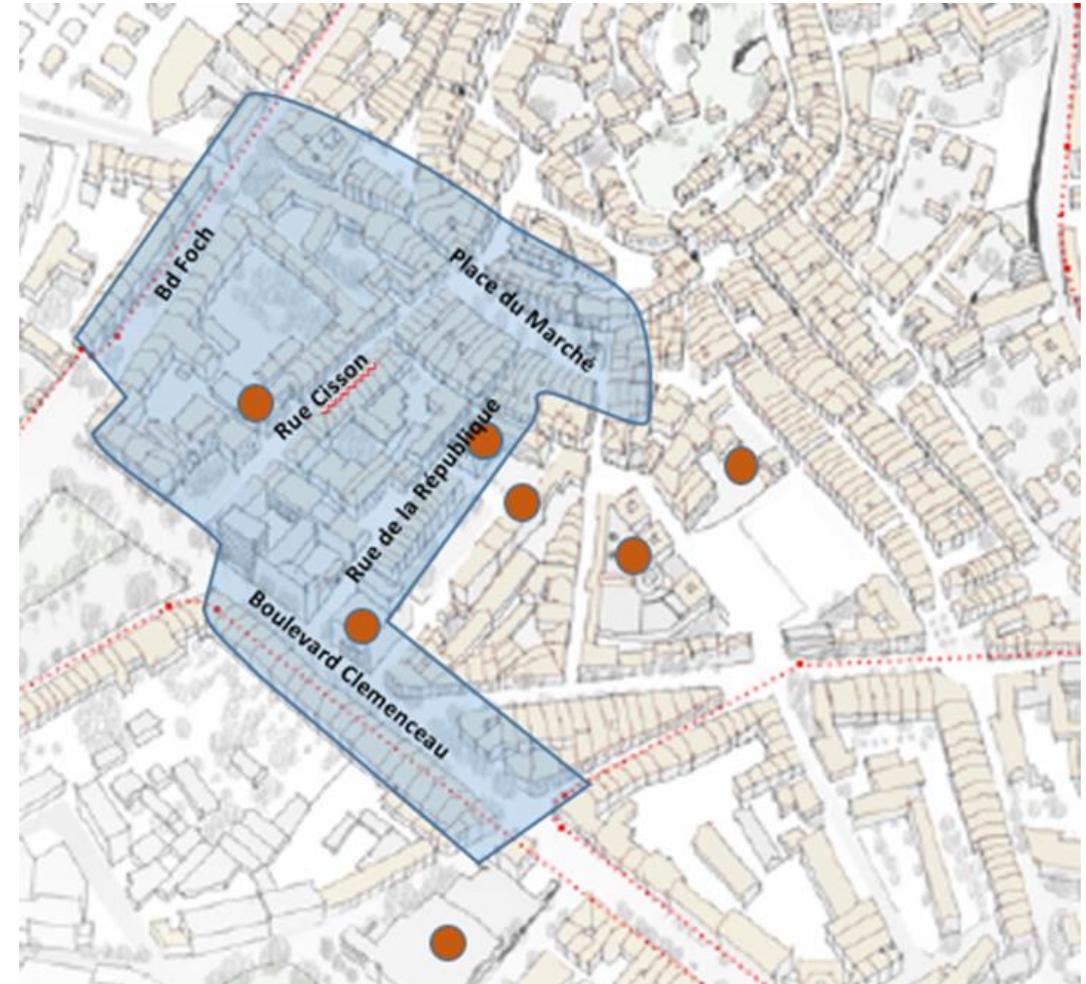
Constats commerciaux:

- ❖ Un parcours commercial qui s'est réduit à un périmètre limité mais qui présente des fragilités même sur ce périmètre limité
- ❖ De très petites cellules commerciales
- ❖ Un déficit très important d'enseignes nationales
- ❖ Une évasion commerciale importante

Objectifs fixés :

- ❖ Se mobiliser seulement sur le parcours principal
- ❖ Acquérir des locaux commerciaux pour les restructurer pour offrir de plus grandes surfaces pouvant attirer des enseignes
- ❖ Implanter des enseignes nationales principalement dans le domaine de l'équipement de la personne

Maitriser 2500 m² de locaux sur le parcours principal



DES REUSSITES

- Implantations réussies de deux belles brasseries dont une nouvelle brasserie dans la rue piétonne initialement sinistrée. Cette implantation a reboosté (avec deux nouvelles implantations moteurs) l'ensemble de la rue
- Restructuration de deux boutiques sur l'avenue Clémenceau
- Une très forte baisse de la vacance sur le parcours principal



DES DIFFICULTES ET DES FREINS

- Une situation qui reste fragile sur l'ensemble du commerce de centre-ville dans une situation économique dégradée
- Des restructurations longues et difficiles à mener :
 - Difficultés juridiques car immeubles en copropriétés : par exemple pour regrouper deux cellules commerciales, obligation d'obtenir l'accord des deux AG des copropriétés concernées pour percer les murs « parties communes »
 - Difficultés techniques (altimétrie des locaux, fragilité des murs porteurs,...)
 - Difficultés dues aux obligations de préservation du patrimoine
 - Obligation de s'intéresser aussi aux étages supérieurs et aux logements qui s'y trouvent
- - Une difficulté à recourir à la Déclaration d'Utilité Publique, qui n'est pas adaptée à une intervention en diffus dans un parcours urbain

LES OUTILS COMPLEMENTAIRES

Droit de préemption sur les fonds de commerces et droit au bail

Outil essentiel mais à manier avec précaution car couteux pour l'opération et lourd en procédure
Parfois difficulté à justifier de l'intérêt de la préemption pour la préservation de la diversité commerciale
Inefficace pour les cellules commerciales devenues vacantes

Taxe sur les locaux vacants

Pas instituée au début mais à partir de 2021 après avoir constaté une forte diminution de la vacance
FAIBLE EFFICACITE CAR SURTAXE PEU DISSUASIVE FINANCIEREMENT ET PEU APPLIQUEE

Linéaire de préservation du commerce

Institué dès l'origine mais avec une définition trop large des « commerces et activités de service » de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme
Renforcé depuis 2022 sur les principaux axes en le limitant aux sous destinations artisanat et commerces de détail, restauration, hôtels de l'article R 151-28

Outil complémentaire qui peut être efficace pour éviter trop d'actions défensives pour préserver le commerce. Mais outil parfois difficile à mettre en œuvre

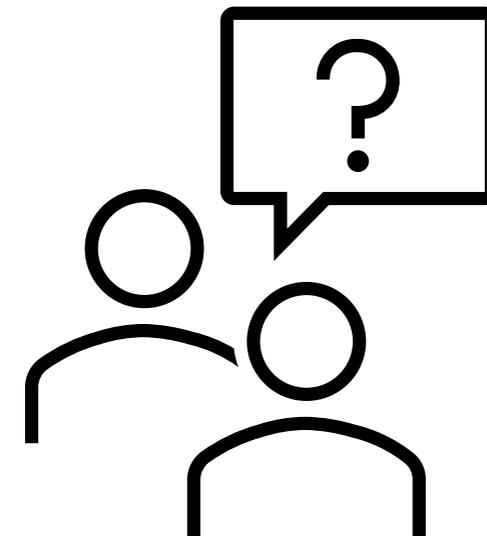
LES OUTILS COMPLEMENTAIRES

Foncière de revitalisation commerciale – Une action en parfaite complémentarité

- Des modes d'action complémentaires sur les acquisitions foncières : preemption / négociation amiable
- Des horizons d'actions différents : portage court / portage long
- Une séparation possible : risque investissement / risque exploitation

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



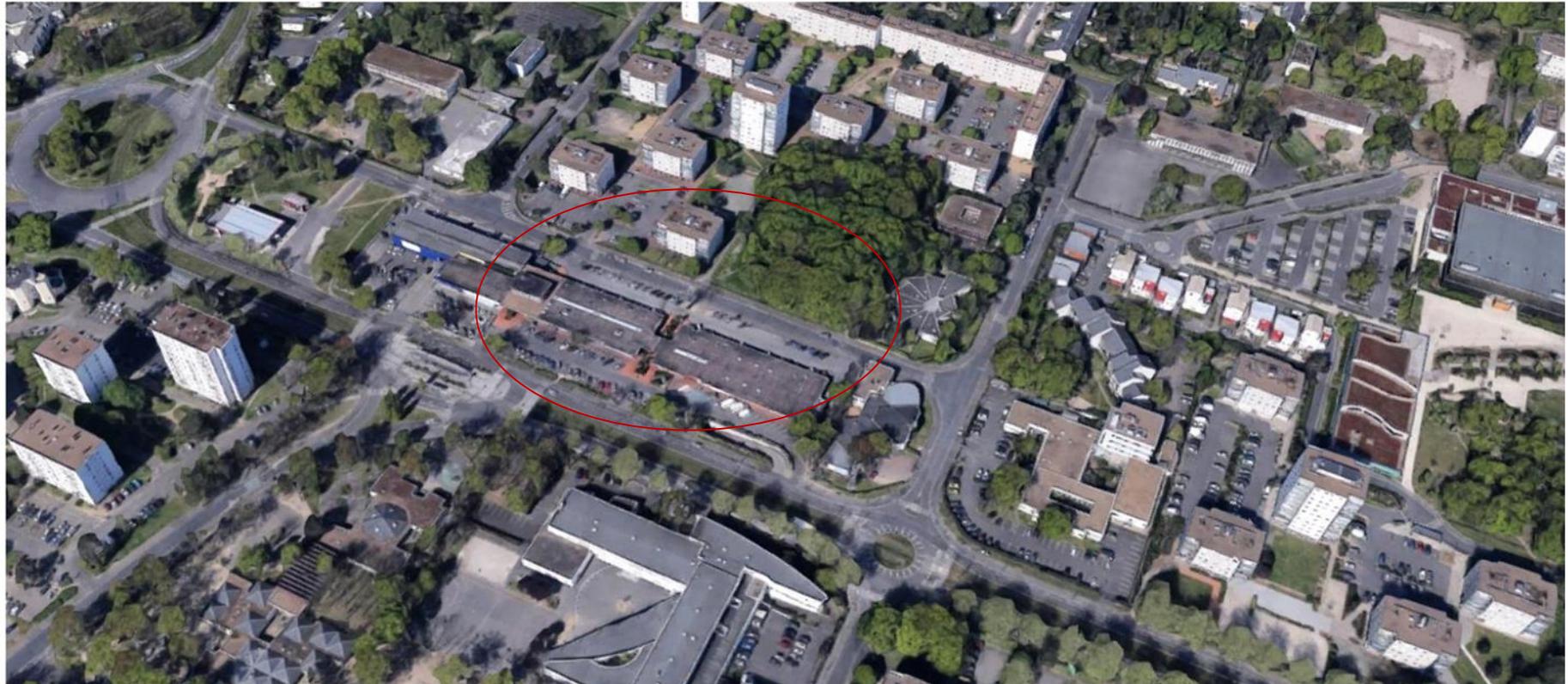
Deuxième intervention



Jean-Pierre Millet
Adjoint au Directeur Général,
SEMDO

CONTRAT DE REVITALISATION ARTISANALE COMMERCIALE
A ORLEANS – CENTRE COMMERCIAL BOLIÈRE 3 - QUARTIER DE LA SOURCE EN QPV

Centre Commercial Bolière III



ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

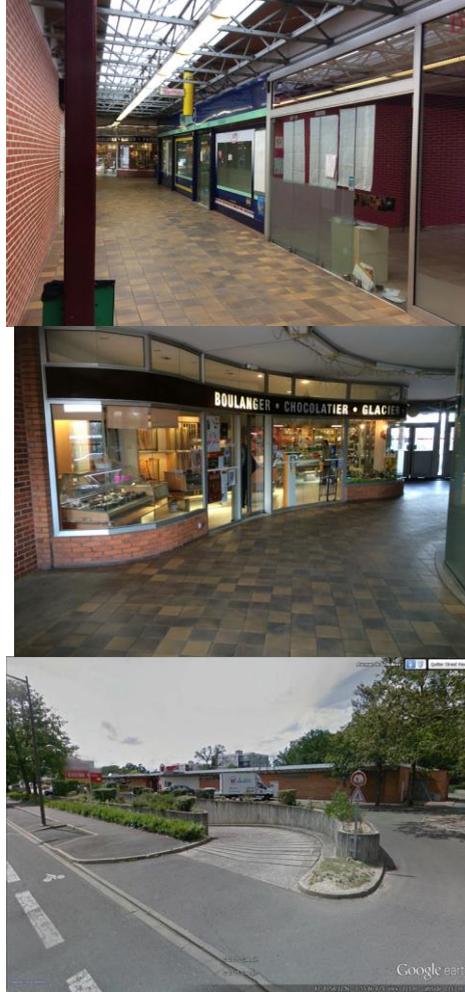
Concédante



Promoteur de l'intérêt général
Aménageur de la sobriété

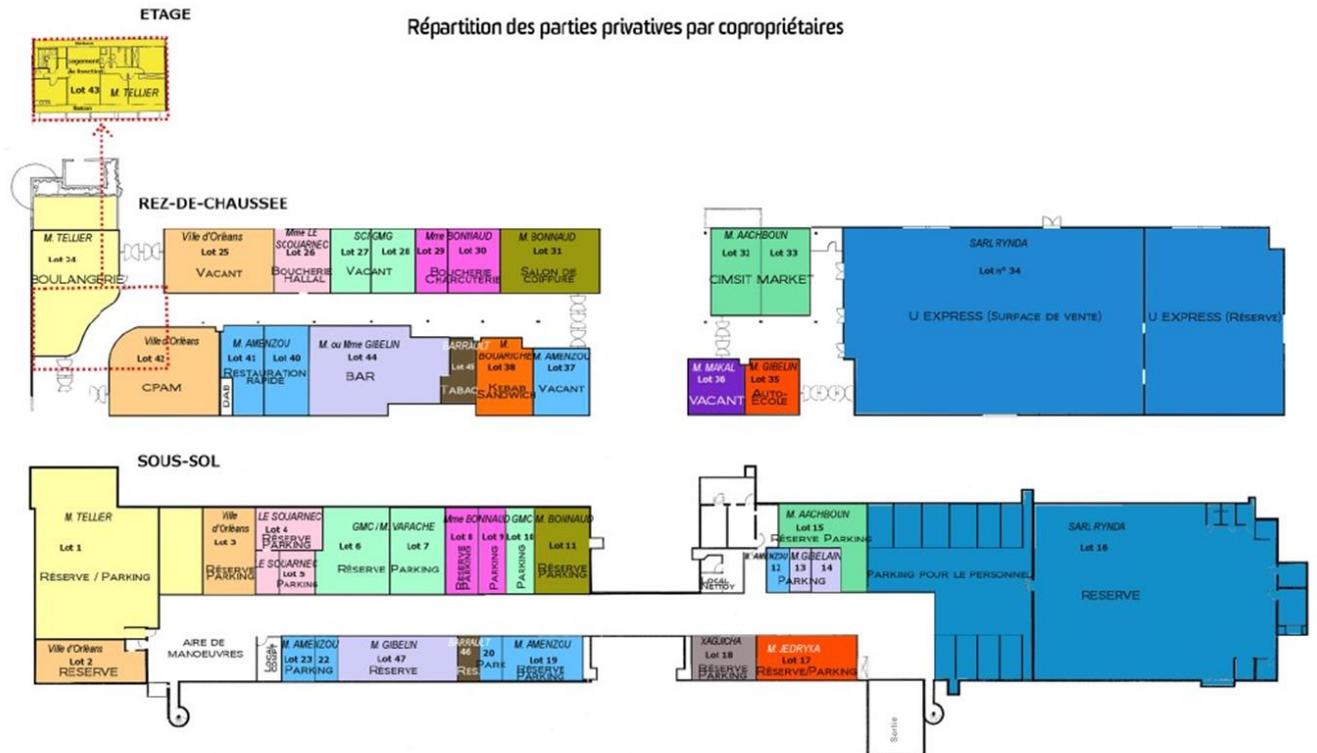
« Concessionnaire »

ETAT INITIAL DU CENTRE COMMERCIAL



Centre Commercial BOLIÈRE 3

Etude préalable de restructuration du Centre Commercial Bolière 3



semido Préparé par la SEMDO, le 27 novembre 2015

ETAT INITIAL ET PROGRAMME DE RENOVATION

ETAT INITIAL

Construit en 1976

47 lots de copropriété dont 20 lots principaux en RDC et 26 lots en sous-sol (réserves, parking, labo du boulanger) et 1 en étage (ancien logement)

Parking privé pour la clientèle de 100 places.

16 Cellules commerciales, dont 5 vacantes.

Organisation avec une galerie intérieure desservant les commerces.

La Ville d'Orléans avait déjà acquis progressivement des cellules, dont le U Express

PROGRAMME DU CRAC

Acquisition amiable, par préemption ou expropriation des locaux

Suppression de la galerie désuète

Redistribution des locaux / Refonte de la copropriété

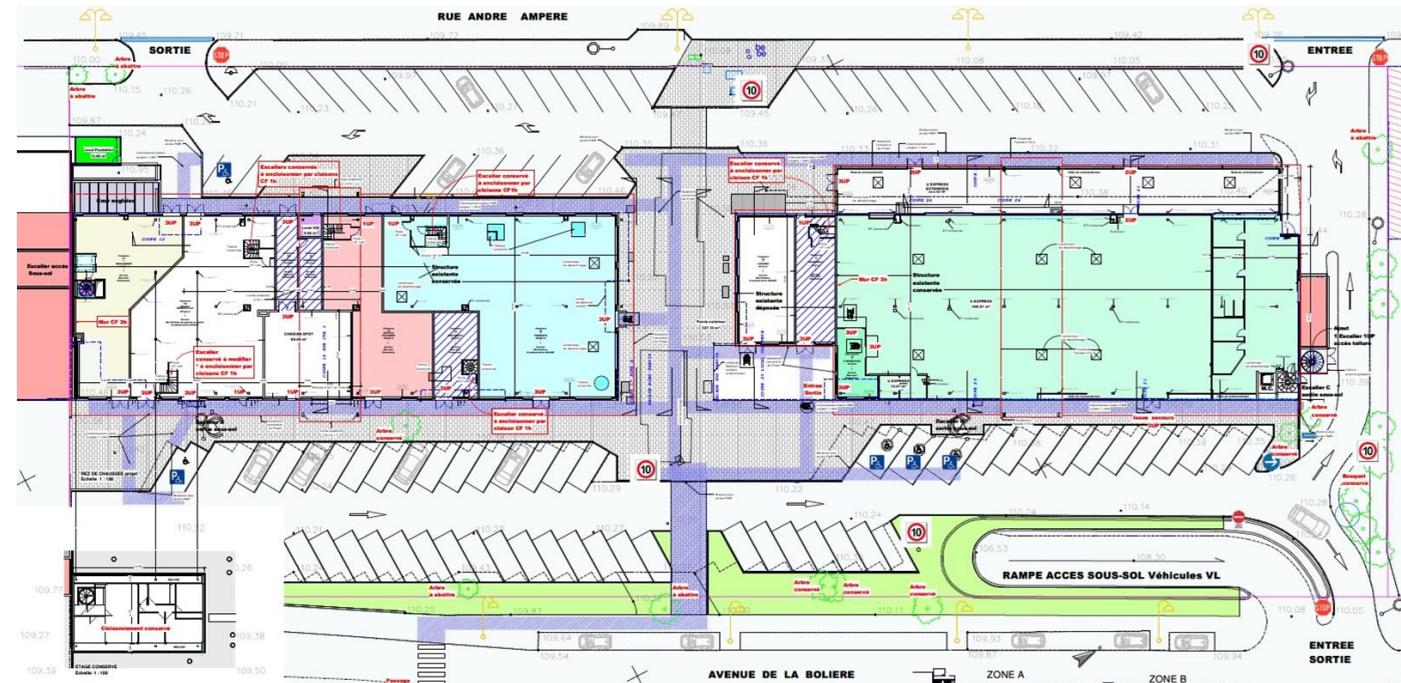
Certains commerçants à conserver (soit en locatif soit en propriété), d'autres à évincer

Création d'une nouvelle image architecturale, et d'une nouvelle signalétique

Requalification du parking et des abords du Centre (la Semdo a proposé la remise en domaine public de tous les espaces extérieurs)

Prise en compte dans les études de la pharmacie – riveraine mais hors projet – pour un transfert sur le Centre Commercial à rénover (en vue du doublement de sa surface)

LA RENOVATION REALISEE



BILAN SURFACES ET FINANCIER

BILAN CRAC BOLIERE 3 en K Euros HT

DEPENSES

| | |
|---------------------------------|-------|
| FONCIER (achats évictions) | 2 668 |
| ETUDES HONORAIRES | 380 |
| TRAVAUX | 2 804 |
| FRAIS FINANCIERS | 80 |
| FRAIS DIVERS (dont gestion loc) | 656 |
| REMUNERATION OPERATEUR | 472 |

TOTAL DEPENSES 7 060

RECETTES

| | |
|-----------------------------|-----------|
| CESSIONS LOTS | 3 445 |
| GESTION LOCATIVE | 770 |
| REMISE PARKING COLLECTIVITE | 639 |
| PARTICIPATION COLLECTIVITE | 1 095 |
| SUBVENTIONS | |
| | ANRU 871 |
| | FEDER 200 |
| | REGION 40 |

TOTAL RECETTES 7 060

| | ANCIENNES SURFACES |
|--------------------|-------------------------------------|
| Commerce/ Activité | Surface de vente en rez-de-chaussée |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| U Express | 960 m ² |
| Ecole de conduite | 36 m ² |
| Epicerie - Bazar | 103 m ² |
| Coiffeur | 76 m ² |
| Boulangerie | 104 m ² |
| Boucherie-charcuterie | 64 m ² |
| CPAM | 108 m ² |
| Sandwicherie-La Palmeraie | 46 m ² |
| Chicken Spot | 78 m ² |
| Distributeur Automatique de Billet | 7 m ² |
| Bar | 122 m ² |
| Tabac | 28 m ² |
| 5 commerces vacants | 266 m ² |

TOTAL 1 998 m²

| PROJET |
|-------------------------------------|
| Surface de vente en rez-de-chaussée |

| | |
|--|----------------------|
| U EXPRESS | 1 012 m ² |
| Pharmacie (déplacement de la parcelle riveraine) | 449 m ² |
| Coiffeur | 85 m ² |
| Boulangerie | 150 m ² |
| Nouvelle boucherie traditionnelle | 154 m ² |
| Chicken Spot | 78 m ² |
| Tabac | 28 m ² |
| Nouvelle épicerie | 229 m ² |
| Opticien | 84 m ² |

TOTAL 2 269 m²

REUSSITES ET POINTS D'ATTENTION POUR LE FUTUR

REUSSITES

Après rénovation, le centre commercial est totalement occupé, avec une surface de vente supérieure à celle d'origine, de l'ordre de 15%.

Le nombre de commerces a été réduit de 17 à 9, avec des activités de proximité adaptées.

Une nouvelle identité lui a été donné, il se dénomme désormais LES HALLES BOLIERE, permettant de communiquer sur sa transformation.

Le parking a été rénové et va être remis en Domaine Public, pour limiter les charges communes.

POINTS D'ATTENTION POUR L'AVENIR

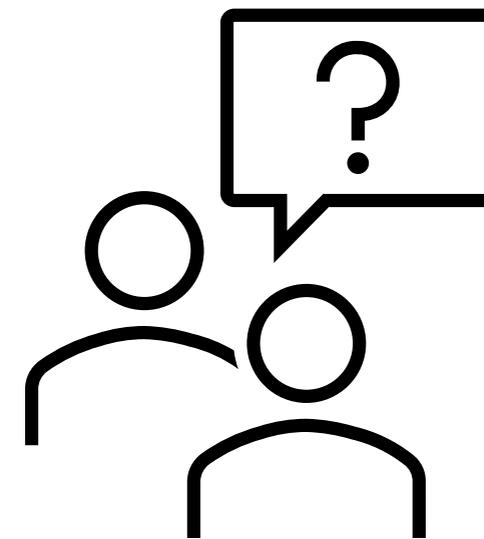
La Pharmacie qui s'est installée sur 449 m² crée une cellule vide de 200 de m² sur l'immeuble voisin, incorporé dans un garage automobile. Son devenir est une question, car nous n'avons pas la main sur la propriété des murs.

Le sous-sol n'a pas été rénové et n'est que partiellement utilisé (U Express, boulangerie, certains autres commerçants, entreposage extérieur).

Le choix a été fait dès l'origine de le reconfigurer dans une nouvelle copropriété, sans un bailleur unique, dans la mesure où de nombreux commerçants souhaitaient rester ou devenir propriétaire. 4 commerces seront revendus à la SEM Patrimoniale d'Orléans Métropole.

Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



Hub

des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires



Acceler'Action

Mardi 5 décembre 2023
De 14h00 à 16h00

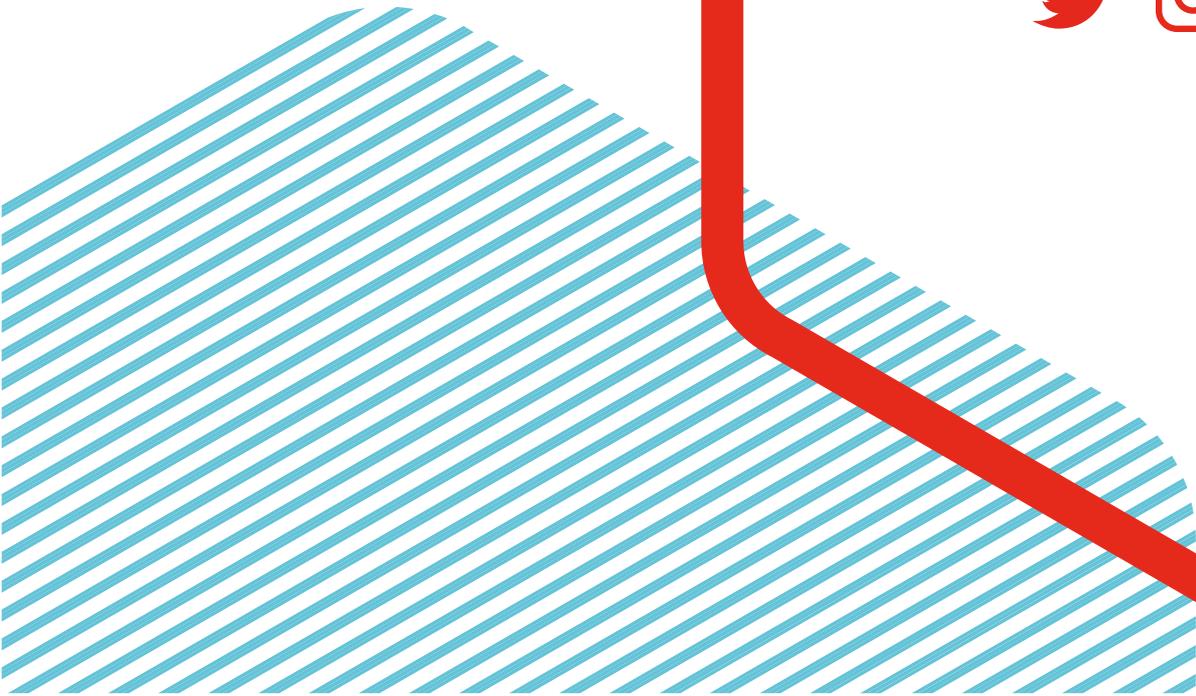
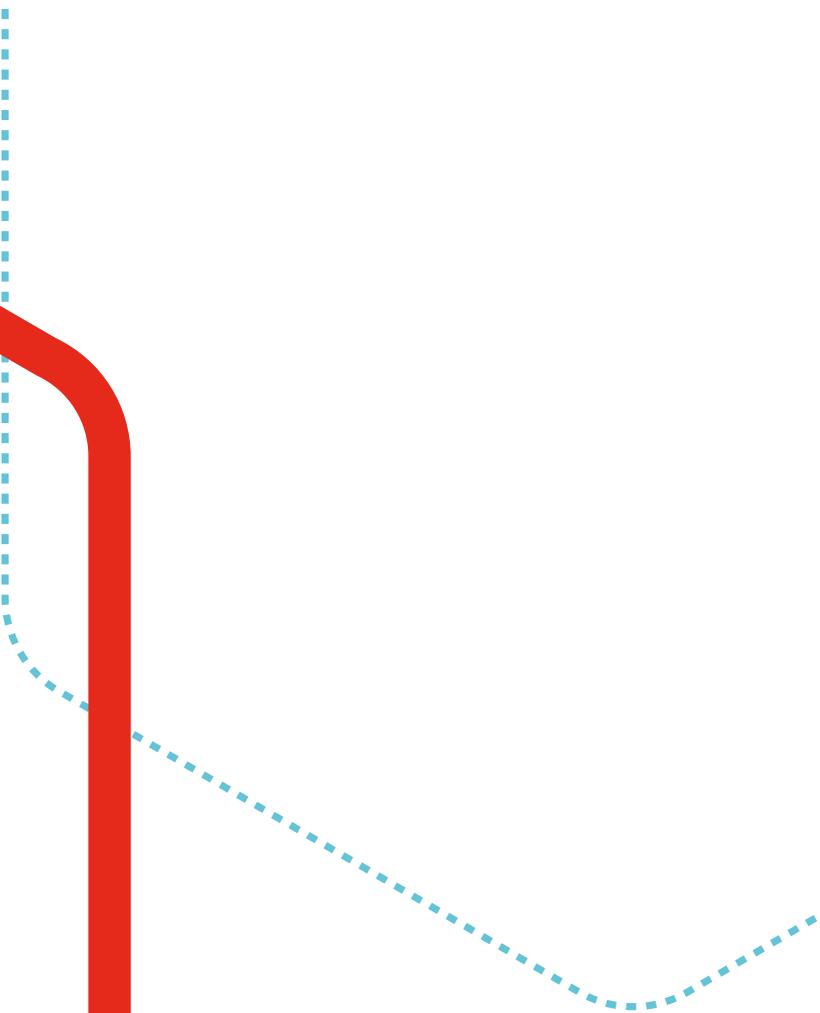
**11ème atelier du réseau national
des foncières de redynamisation**



Les Rencontres du Hub

Jeudi 19 octobre 2023
De 14h00 à 15H30

**Les EPL au service de la
coopération internationale des
collectivités**



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr