

REGLEMENT DU DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE COMMERCIALE ARCHE AGGLO

Je teste & je reste

CONTEXTE

La communauté d'Agglomération ARCHE Agglo poursuit sa politique volontariste d'attractivité des centres-villes et centres-bourgs par le maintien et le développement de l'économie de proximité sur le territoire. Le traitement de la vacance commerciale est un enjeu majeur et notamment l'occupation des rez-de-chaussée commerciaux, en favorisant leur rénovation et l'implantation pérenne de nouvelles activités marchandes, de services, ou artisanales.

Cette volonté s'appuie sur le plan d'actions du Fond d'Intervention pour le Services l'Artisanat et le Commerce (FISAC)

POUR CE FAIRE, ARCHE Agglo S'ENGAGE A :

- Faciliter l'installation d'activités manquantes, complémentaires, ou innovantes dans des locaux vides situés en périmètre de sauvegarde et/ou périmètre marchands de centre-ville et centre-bourg. Les locaux seront sélectionnés par la Direction de l'économie d'ARCHE Agglo afin de valider leur adéquation avec le dispositif. Les locaux communaux sont exclus ;
- Engager une relation multi partenariale visant à accueillir, accompagner et soutenir une nouvelle activité afin d'occuper un rez-de-chaussée vacant à destination commerciale ;
- Signer une convention ARCHE Agglo et propriétaire/bailleur afin de convenir des modalités d'usages et de fonctionnement du local retenu pour l'action sur la période dite de test de l'activité ;
- Intégrer les différentes chambres consulaires ainsi que la structure d'appui à la création d'entreprises telle qu'Initiative 26.07 selon des partenariats déjà établis ;
- Organiser un appel à projets ouvert afin de retenir le projet le plus adapté au contexte du local vacant en question ;
- Organiser un comité de sélection qui sera composé des membres représentants suivants : Le Maire de la commune concernée, le propriétaire du local, les représentants des deux chambres consulaires et autres partenaires d'appui à la création d'entreprises, le manager de territoire, l' élu au commerce de la commune

et le cas échéant du président de l'union commerciale de la commune. Cette commission sera présidée par le Vice-président dédié à l'économie de l'Agglomération ;

- Mettre en lien le porteur de projet « lauréat » et le bailleur afin de leur permettre d'établir une relation pérenne, confortée par une première étape de contractualisation de test de l'activité autour d'un bail commercial dérogoire. La contractualisation de ce dernier s'effectuera ente ces deux parties sans intervention d'ARCHE Agglo. Ce bail dérogoire négocié d'une durée de 2X6 mois maximum considéré comme la période de test, a pour objectif de se traduire en bail commercial classique afin de pérenniser l'activité ;
- Mettre en lien le porteur de projet « lauréat » avec les partenaires d'appui à la création d'entreprise afin qu'il bénéficie d'un accompagnement adapté avant, pendant et en suivi de l'activité ;
- Informer le porteur de projet retenu de l'ensemble des aides ou dispositifs financiers adapté à son projet ;
- Le cas échéant selon l'appréciation d'ARCHE Agglo le paiement jusqu'à 3 mois de loyers impayés correspondant à 70% du montant mensuel plafonné à 350 € hors charges et le cas échéant hors taxes. Cette garantie sera remboursable par le porteur de projet selon des modalités à définir au cas par cas ;
- Organiser un plan de communication moderne afin de valoriser l'action et le projet retenu.

LES ACTIVITES SOUTENUES DEVRONT :

- Appartenir au secteur marchand dans le domaine commercial, artisanal ou des services (sont exclues les professions libérales) ;
- Avoir une viabilité économique ;
- Proposer une offre de qualité
- Avoir l'expérience et la motivation ;
- Avoir la capacité de générer des flux et de s'intégrer dans l'environnement ;
- Avoir la pertinence du test de produits et/ou du canal de vente ;
- Proposer une offre nouvelle peu présente sur le marché, ou complémentaire ;
- Amener une approche innovante.

LE PROPRIETAIRE / BAILLEUR S'ENGAGE :

Le bailleur contribuant à l'effort de la collectivité dans la lutte contre la vacance commerciale en centre-ville ou centre-bourg s'engage à :

- Proposer un local commercial inoccupé préalablement visité et validé par la collectivité ;
- Proposer un local commercial propre, salubre en conformité avec les normes afférentes ; sans vices cachés et sans travaux conséquents permettant une entrée immédiate dans les locaux par le locataire ;
- Participer au comité de sélection ;
- Ne pas louer le local à un autre preneur que celui retenu dans le cadre de l'appel à projet et du comité de sélection ;

- Contractualiser avec le porteur de projet retenu sur la signature d'un bail commercial dérogatoire pour une durée de 6 mois renouvelable 1 seule fois, soit 1 an. A terme l'objectif étant d'engager un bail commercial classique 3/6/9 afin de pérenniser l'activité dans le local commercial. Toute reconduction du bail dérogatoire au-delà de la période du dispositif « je teste et je reste » soit 1 an maximum, entrainera une sortie du dispositif ;
- Consentir un loyer minoré avec un dépôt de garantie de 1 mois pendant la première année de location précaire ;
- Le preneur ne pourra pas solliciter le bailleur pour une quelconque indemnité d'éviction ;
- Accepter ou non que la collectivité supplée à la défaillance du porteur de projet pour les éventuels 3 mois de loyers impayés maximum à raison de 70% plafonnés à 350€ hors charges et hors taxe sur une période limitée à 1 an à compter de la prise d'effet du bail dérogatoire.

LE PORTEUR DE PROJET « LAUREAT » S'ENGAGE A :

- Intégrer le local dans les 20 jours ouvrés suivant sa notification attributive ;
- Intégrer l'ensemble du parcours appel à projets : sélection, accompagnements et engagements avec le bailleur tel que décrit plus haut ;
- Être immatriculé au Registre des Métiers ou Registre du Commerce et des Sociétés
- Mettre en application le projet pour lequel il a été lauréat ;
- Exercer son activité au minimum 5 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante ;
- Se conformer au code du travail, notamment en terme de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée ;
- Accepter le suivi régulier de son activité par la Direction de l'économie ARCHE Agglo et de ses partenaires ;
- Mettre en application les préconisations formalisées par les structures d'appui à la création d'entreprises, avant, pendant et en suivi de projet ;
- Participer à la vie collective du commerce de centre-ville et/ou centre-bourg ;
- Remplir ses indicateurs pour permettre un accompagnement efficient ;
- Respecter les documents d'urbanisme en vigueur pour réaliser les travaux : enseigne
- Respecter les clauses du bail dérogatoire consenti par le bailleur ;
- Le cas échéant, rembourser la collectivité qui aurait suppléé à une défaillance de paiement des loyers, selon les modalités prévues sur le dossier de candidature ;

LES DOSSIERS SERONT EXAMINES EN SEANCE SUR LES CRITERES SUIVANTS :

- La viabilité économique du projet ;
- La qualité et la nature de l'offre proposée ;
- L'expérience et la motivation ;
- La capacité de générer des flux et de s'intégrer dans l'environnement ;
- La pertinence du test de produits et/ou du canal de vente ;

- Proposer une offre nouvelle peu présente sur le marché, ou complémentaire ;
- Amener une approche ou un concept innovant.

COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION

L'appréciation des dossiers est assurée par le comité de sélection composé des membres représentants suivants :

Le Maire de la commune concernée, le propriétaire ou bailleur du local, les représentants des deux chambres consulaires et autres partenaires d'appui à la création d'entreprises, le manager de territoire, l' élu au commerce de la commune et le cas échéant du président de l'union commerciale de la commune. Cette commission sera présidée par le Vice-président dédié à l'économie d'ARCHE Agglo.

Le comité de sélection statue sur les candidatures selon les modalités suivantes :

Membres à voix délibératives :

- 1 voie pour Le maire de la commune concernée
- 1 voie pour Le propriétaire ou bailleur du local
- 1 voie le Vice-président dédié à l'économie de l'Agglo

Le cas échéant pour les membres à voix consultatives :

- 1 voie pour l' élu au commerce de la commune
- 1 voie par représentant des chambres consulaires
- 1 voie pour le manager de territoire
- 1 voie pour le Président de l'union commerciale
- 1 voie pour tout autre partenaire d'appui à la création d'entreprises

Le candidat sera retenu à la majorité des voix délibératives.

L'ADHESION AU DISPOSITIF PAR LES DIFFERENTES PARTIES PRENANTES SE TRADUIT PAR :

- Pour l'intégration du local commercial au dispositif : une convention ARCHE Agglo et Bailleur ;
- Pour l'usage du local : un bail dérogatoire entre le bailleur et le preneur ;
- Pour le porteur de projet lauréat : le dossier de candidature signé valant acte d'acceptation du règlement ;
- Les structures partenariales d'accompagnements à la création d'entreprises :

Pour les consulaires les conventions déjà en cours notamment le FISAC action A4b : Marketing territorial : renforcer l'attractivité des centres-villes : Envisager une offre incitative à l'installation de nouveaux concepts, lutte contre la vacance commerciale

- Pour Initiative 26.07 : la convention annuelle en cours.