



Mélissa Rivière



Olivier Naulot



Grégoire Boissinot

La concession-revitalisation, un outil opérationnel au service de la redynamisation commerciale des centres-villes

Face à la désertification et à la dégradation des centres-villes, la lutte contre la vacance commerciale et le développement d'une offre commerciale de proximité sont devenus des enjeux majeurs pour les collectivités territoriales, en particulier pour les villes de taille moyenne.

Après la création des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) par la loi ELAN du 23 novembre 2018, la concession-revitalisation, visée à l'article L. 300-9 du code de l'urbanisme, a été créée par la loi 3DS du 21 février 2022, afin d'offrir aux collectivités territoriales des moyens juridiques adaptés.

En vue de répondre au besoin des élus de disposer d'un outil souple et opérationnel, la concession-revitalisation, structurée comme la concession d'aménagement, se présente comme le pendant opérationnel de l'ORT.

UN OBJET ET UN PÉRIMÈTRE CIBLÉS

La concession-revitalisation peut être envisagée :

- Soit **dans le périmètre d'une ORT** afin de confier au concessionnaire la réalisation des missions suivantes :
 - ⇒ 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 ;
 - ⇒ actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles, sous la responsabilité d'un opérateur ;
 - ⇒ actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales ou artisanales.
- Soit **dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, c'est-à-dire dans le périmètre dans lequel est instauré un droit de préemption commercial, afin de confier au concessionnaire 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.

La concession-revitalisation vient pallier l'inadéquation des critères classiques de définition des concessions d'aménagement aux opérations de revitalisation commerciale (notamment en termes de globalité et de complexité de l'opération, ainsi que d'obligation de création d'équipements publics).

UN OUTIL NOUVEAU SUR LA BASE D'UN OUTIL CONNU

Le contrat de concession-revitalisation est conclu **dans les mêmes formes que celui d'une concession d'aménagement.**

À ce titre, l'attribution de la concession doit respecter les **règles de publicité et de mise en concurrence** imposées par le code de la commande publique pour :

- les concessions lorsque le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération de revitalisation ;
 - les marchés publics lorsque le concessionnaire n'assume pas de risque économique lié à l'opération de revitalisation.
- « Considérant que l'existence d'un risque significatif assumé par l'aménageur doit s'apprécier au regard de l'ensemble des stipulations du contrat s'agissant du mode de rémunération retenu, de l'importance des apports et subventions des collectivités publiques, du sort des biens non commercialisés en fin de contrat et des garanties consenties par la personne publique contractante » (CAA Nantes, 2 février 2015, n°13NT02139)

Comme la concession d'aménagement, la concession-revitalisation doit comporter des stipulations obligatoires (relatives notamment à l'objet, la durée, les obligations de chaque partie, les modalités de la participation financière du concédant le cas échéant, les modalités du contrôle technique, financier et comptable du concédant).

Le concessionnaire se voit transférer la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Il peut également se voir déléguer le droit de préemption (cf. ci-contre) et le droit d'expropriation.

La collectivité peut participer au coût de l'opération (apports financiers, apports en nature, subventions) :

- **la faculté pour la personne publique de participer financièrement à l'opération trouve tout son intérêt lorsque la rentabilité de l'opération est incertaine.**
- En revanche, certaines opérations, eu égard à leur technicité et à leurs enjeux financiers, sont susceptibles d'être développées en associant des partenaires privés et financiers, notamment au sein d'une société d'économie mixte (cf. ci-contre).

La délégation des différents droits de préemption

Le concessionnaire d'une concession-revitalisation peut se voir déléguer :

- ⇒ le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé (applicable lors des cessions d'immeubles), et
- ⇒ le droit de préemption commercial (applicable lors des cessions des fonds de commerce et des droits au bail résultant de baux commerciaux).

À titre de comparaison, si une SEM peut être délégataire d'un droit de préemption commercial peu importe son objet social, seules les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent être délégataires d'un droit de préemption urbain.

L'articulation possible avec un montage en société d'économie mixte

Toute personne y ayant vocation peut devenir concessionnaire d'une concession-revitalisation.

Il peut s'agir d'investisseurs métier privés, mais aussi de foncières commerce d'économie mixte (SEML ou SEMOP).

Elles doivent néanmoins être soumises, comme les autres candidats, aux règles de la commande publique, aux fins de se voir attribuer le contrat de concession-revitalisation.

Ont participé à ce bulletin :

Mélissa Rivière, avocat associé sénior

Olivier Naulot, avocat

Grégoire Boissinot, avocat