

Projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Restructuration du centre commercial de la Bolière III – Orléans La Source

Notice explicative – Concertation préalable

PREAMBULE

La concertation préalable au sens des articles L. 103-2 et R.100-1 du code de l'urbanisme, objet du présent dossier, **porte sur le projet de contrat de revitalisation artisanale et commerciale relatif à l'opération de restructuration du centre commercial de la Bolière III – Orléans La Source.**

L'objectif de la concertation préalable est **d'associer, d'informer et de recueillir les remarques et suggestions du public sur le projet de contrat de restructuration du centre commercial de la Bolière III** qui sera confié à un opérateur économique (public, privé ou parapublic), à la suite d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

CONTEXTE GENERAL – ORIGINE DU PROJET

- **Les caractéristiques générales et actuelles du centre commercial de la Bolière III**

Situé à La Source, entre l'avenue de la Bolière et la rue André Ampère, le centre commercial de la Bolière III a été achevé en 1977 sur la parcelle cadastrée EP 253 d'une superficie de 8 482 m².

Il se compose principalement de 2 000 m² de surfaces de commerces en rez-de-chaussée distribués de part et d'autre d'une galerie centrale couverte d'une superficie d'environ 500 m².

Cet ensemble immobilier comprend un sous-sol complet à usage de réserves et de parkings, dont la hauteur permet la livraison par des poids lourds qui peuvent circuler dans une large allée centrale. Le sous-sol est accessible depuis l'avenue de la Bolière par une rampe.

Le stationnement s'organise autour d'une trentaine de places privatives en sous-sol et d'environ 130 places aériennes dont 62 places côté avenue de la Bolière et 68 côté rue André Ampère.

Juridiquement, le Centre commercial de la Bolière constitue une copropriété comportant 45 lots privatifs et des parties communes (galerie commerciale, parkings et voiries de surface, locaux techniques et voirie en sous-sol,...). A ce jour, le centre commercial compte 13 copropriétaires.

- **Origine du projet / constat – dégradation de la situation commerciale**

Le centre commercial de la Bolière III connaît une situation commerciale contrastée avec à la fois des commerces de proximité jouant un rôle de « locomotive commerciale » notamment la surface alimentaire U Express et d'autres commerces qui réalisent par ailleurs de faibles performances commerciales.

L'offre commerciale couvre les principaux besoins courants des habitants du quartier (alimentation, boulangerie, boucherie, pharmacie, tabac notamment) mais sans toutefois répondre à l'ensemble des attentes des habitants. Une offre complémentaire pourrait enrichir et diversifier l'offre existante : fleuriste, poissonnerie, soins esthétiques, opticien, restauration, etc.

Les différentes études engagées ont montré la fragilité commerciale de ce centre commercial, alors même qu'il joue un rôle essentiel dans l'offre de proximité du quartier.

L'affaiblissement de sa commercialité se traduit notamment par l'augmentation de sa vacance commerciale (un tiers des cellules) et par l'appauvrissement de son offre (fermeture successive de l'agence bancaire, du commerce de prêt-à-porter, du point-presse et de la charcuterie).

L'étude de commercialité du centre commercial Bolière III réalisée en novembre 2014 par le bureau d'études PIVADIS met en évidence les atouts suivants :

- un niveau de fréquentation exceptionnellement élevé (99 % des ménages de la zone de proximité et 79 % des ménages de la zone d'influence)
- le lieu principal d'achats en besoins courants pour 40% des ménages de la zone de proximité
- un chiffre d'affaires élevé pour un pôle de proximité : environ 11 millions d'euros répartis sur 15 commerces représentant 71 emplois
- la facilité d'accès et de stationnement

Cette étude dresse également les principaux points faibles qui sont autant d'objectifs d'amélioration pour le projet de restructuration du centre commercial :

- architecture vieillissante peu visible et mal signalée
- structure du centre peu qualitative par rapport à l'offre proposée
- sentiment d'insécurité en progression
- attentes des consommateurs de plus d'animations et de diversification des commerces
- niveau élevé des charges de copropriété

On constate donc au cours des dernières années une dégradation de l'offre commerciale se traduisant par la fermeture de commerces et leur non renouvellement.

Le centre commercial bénéficie encore d'une bonne fréquentation qui témoigne de l'attachement des habitants. Toutefois, sans amélioration notable sur les fonctionnalités du centre, son attractivité risque de se dégrader et son offre commerciale de s'appauvrir.

ENJEUX / OBJECTIFS DU PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL

Face à ce constat, la Ville a décidé de lancer une opération de restructuration et de modernisation du centre commercial.

Il s'agit de redynamiser l'offre commerciale du centre, d'une part, en pérennisant les commerces présents et en permettant leur développement et, d'autre part, en accueillant de nouvelles activités qui lui font défaut aujourd'hui.

La modernisation de cet ensemble commercial vise également à créer les conditions favorables à l'exercice des activités commerciales et à l'accueil de la clientèle notamment du fait de la réorganisation des cellules (entrées commerciales sur la façade avant) et de l'augmentation globale de la surface commerciale pouvant bénéficier aux commerces en place.

La création de nouvelles surfaces facilitera l'accueil de nouvelles activités commerciales et artisanales et la diversification de l'offre.

Le nombre d'actifs situés dans l'environnement proche du centre commercial (environ 14 000 actifs) et la proximité d'équipements structurant (hôpital, université) et de surfaces commerciales attractives (Ikea) sont autant de facteurs d'attractivité qui confortent l'opportunité de développement commercial.

En conclusion, les objectifs du projet de restructuration du centre commercial sont :

- le renforcement de la visibilité du centre commercial pour la clientèle notamment depuis l'avenue de la Bolière III,
- l'amélioration de l'accessibilité pour les habitants du quartier notamment les accès piétons,
- la modernisation des cellules commerciales et renforcer leur attractivité,
- l'agrandissement de la surface commerciale globale du centre commercial dans le cadre des orientations fixées par le DAC (Document d'Aménagement Commercial) et le SCOT (Schéma de cohérence Territoriale) de l'Agglomération Orléans Val de Loire,
- le développement et la diversification de l'offre commerciale,
- le renforcement de la sécurité du centre commercial.

PARTI ARCHITECTURAL DU PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL

Au regard de ces objectifs et des enjeux commerciaux, il est proposé des orientations pour le projet de restructuration qui pourront être amendées en fonction des remarques et des attentes formulées durant la concertation et en lien avec l'opérateur lors des études complémentaires :

- Suppression de la galerie désuète et insécure qui engendre un sentiment de rejet de la part des consommateurs ce qui implique :
 - la transformation d'environ 500 m² de parties communes en parties privatives à affecter aux commerces ;
 - le transfert des entrées aux commerces sur la façade Est (avenue de la Bolière)
- Redistribution des commerces existants et création de nouveaux commerces répondant aux objectifs de diversification de l'offre commerciale et artisanale
- Création de « coiffes » sur les toitures pour rendre lisible le centre commercial depuis les voies publiques en renvoyant une image positive de « halles de centre-ville » dédiées au petit commerce de proximité ;
- Mise en cohérence des enseignes et de la signalétique aux abords du centre commercial
- Transformation de l'auvent central en voirie publique ouverte, aménagée en mail piéton traversant reliant l'avenue de la Bolière, et la station de tramway, au secteur Pisan / zones pavillonnaires avec un traitement urbain et paysager très qualitatif
- Requalification du parking d'environ 5 000 m² avec traitement paysager

MONTAGE CONTRACTUEL POUR MENER A BIEN CETTE OPERATION

• Le recours à un contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Pour mener à bien cette opération, la Ville d'Orléans souhaite conclure un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (ci-après « CRAC ») avec un opérateur économique.

A ce titre, et conformément à l'article 19 de la loi du 18 juin 2014, la Ville d'Orléans a adressé au Préfet une demande d'expérimentation relative au CRAC.

Ce contrat qui a été créé par le législateur doit permettre aux collectivités publiques de disposer d'un outil juridique dont l'objectif est avant tout la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés notamment par une disparition progressive des activités commerciales et/ ou par une dégradation de l'offre commerciale, comme ici avec le centre commercial de La Bolière III.

Ce contrat offre donc l'avantage de donner un cadre juridique adapté à la définition des besoins et moyens d'intervention de la Ville pour le centre commercial de La Bolière III.

Concrètement, ce contrat permet à la Ville de confier à l'opérateur une mission générale visant à restructurer un centre commercial en vue de le moderniser tant en ce qui concerne son architecture que son offre commerciale.

Ainsi, la Ville peut lui confier notamment :

- la mission d'acquérir des biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption,
- la vente, la location et/ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de son intervention,
- la maîtrise d'ouvrage des travaux nécessaires à l'exécution du contrat ainsi que les études et les missions concourant à son exécution.

Le périmètre de ces missions est donc plus au moins large selon la volonté et les besoins des collectivités publiques.

De même, dans le contrat conclu avec l'opérateur, sont également fixés :

- des objectifs et des priorités en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale du périmètre concerné,
- un calendrier prévisionnel pour la réalisation des missions et objectifs assignés à l'opérateur permettant de déterminer la durée du contrat,
- les conditions financières de réalisation de l'opération.

C'est à la Ville qu'incombe la rédaction du projet de contrat. Toutefois, selon la réglementation des CRAC, sont associés à l'élaboration de ce contrat :

- le public via la présente concertation et,
- la chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers et de l'artisanat ainsi que le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Eu égard à ce qui précède, la présente concertation a pour objet d'inviter le public à réagir sur le projet de CRAC établi par les services de la Ville qui figure dans le dossier de la concertation. Le public est invité notamment à réagir sur :

- **Le périmètre géographique d'intervention de futur opérateur,**
- **Les objectifs et priorités données à l'opérateur en termes de redynamisation commerciale ;**
- **Les missions confiées à l'opérateur ;**
- **La durée du contrat.**

A la suite de cette concertation, il sera tiré un bilan qui pourra conduire la Ville à modifier le projet de contrat selon les observations du public et ce, avant de faire l'objet de la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation du futur opérateur.

- **Les caractéristiques générales juridiques et financières du contrat de revitalisation artisanale et commerciale**

Selon les études préalables, le coût de restructuration est évalué à 5 000 000 € TTC, incluant entre autres les frais d'acquisition des cellules commerciales, les études générales et les travaux (voir pour plus de précisions le « bilan prévisionnel » de l'opération figurant en annexe 2 du projet de contrat).

Des financements auprès de ANRU et du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services l'Artisanat et le Commerce) seront recherchés par la Ville d'Orléans.

Compte tenu notamment des éléments prévisionnels quant aux coûts et recettes de cette opération, le CRAC prend la forme d'un marché public.

Le CRAC pourrait être conclu pour une durée prévisionnelle de 3 ans ; cette durée pourrait évoluer lors des négociations avec les candidats se présentant comme futur titulaire du CRAC.

Une fois l'élaboration du CRAC achevée, l'attribution du contrat s'effectuera après une mise en concurrence, dans des conditions fixées par les décrets n°2015-815 du 3 juillet 2015 relatif à la procédure des CRAC et n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Cette mise en concurrence contiendra une phase de négociation du contrat de sorte que celui-ci pourra évoluer.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DU CONTRAT

Durée	Procédure
Septembre 2016	Demande d'expérimentation adressée au Préfet
Conseil Municipal 10 octobre 2016	Délibération approuvant le lancement de la procédure d'élaboration d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale et les modalités de concertation préalable
Octobre/ Novembre 2016	Concertation préalable
Conseil Municipal Novembre ou décembre 2016	Approbation du bilan de la concertation et du projet de Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale
Décembre à Février 2017	Procédure de mise en concurrence des opérateurs conformément aux procédures de marchés publics
Mars/avril 2017	Délibération du Conseil Municipal pour approuver le choix de l'opérateur et le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale
Printemps 2017 jusqu'à l'été 2018 (18 mois environ)	Engagement par l'opérateur : <ul style="list-style-type: none"> - des acquisitions des murs commerciaux auprès des propriétaires du centre commercial - des études préalables - des démarches administratives (DUP, PC, CDAC)
Eté 2018 à fin 2019	Réalisation des travaux de restructuration du centre commercial avec maintien de l'exploitation commerciale des commerces en activité sur une période prévisionnelle de 12 à 18 mois.

LE CALENDRIER DE LA CONCERTATION

Dossier de concertation et cahier d'observations consultables en mairie de proximité et en mairie centrale du 12 octobre au 4 novembre 2016

Et en plus,

Date	Procédure
Mercredi 19 octobre 2016 19h30	Réunion publique salle Pellicer, Orléans la Source
Lundi 24 octobre après-midi, Mairie de Proximité à la Source	Permanence technique
Mardi 25 octobre après-midi Mairie Place de l'Etape	Permanence technique

