

Le contrat de revitalisation artisanale (Crac)

Depuis juillet 2015, les collectivités peuvent, pour une durée limitée, désigner un « aménageur » pour redynamiser l'offre commerciale sur leur territoire. Avantages de ce « contrat de revitalisation artisanale et commerciale » (Crac) : il s'insère largement dans des mécanismes déjà bien connus des collectivités (concertation, marché public ou concession), ce qui en fait un instrument attractif.

1 UN OUTIL DÉDIÉ À LA SAUVEGARDE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application, le législateur a autorisé les collectivités à désigner, pour une durée limitée, un « aménageur » qui redynamise l'offre commerciale et artisanale sur leur territoire. Ce nouvel instrument est qualifié de « contrat de revitalisation artisanale et commerciale » (Crac).

Motifs de recours. Les collectivités disposent ainsi d'un outil juridique destiné aux périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la monoactivité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale.

Instrument provisoire. Le recours au Crac est, à ce jour, limité dans le temps, jusqu'au 19 juin 2019.

2 LES POUVOIRS DU TITULAIRE DU CRAC

Ce contrat équivaut à une concession d'aménagement. En effet, les missions confiées au titulaire d'un Crac sont assez similaires à celles d'un aménageur : il peut être chargé d'acquérir les biens nécessaires à l'opération, le cas échéant, par voie d'expropriation et/ou de préemption ; il peut procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens situés dans le périmètre

de son intervention ; et il peut se voir confier l'étude ou encore la maîtrise d'ouvrage pour réaliser des travaux nécessaires à l'amélioration de l'offre commerciale d'une zone donnée.

Périmètre d'intervention. Les collectivités doivent définir, d'une part, ses missions de façon plus ou moins large, en conservant toutefois leur pouvoir de contrôle ; d'autre part, son périmètre d'intervention, qui, contrairement à une concession d'aménagement, peut porter sur un seul bâtiment (un centre commercial par exemple).

3 UN PROJET PRÉDÉFINI ET CONCERTÉ

Avant d'élaborer un tel projet, une demande d'expérimentation doit être adressée, pour information, au représentant de l'Etat.

Elaboration du contrat. Sur la base des études techniques et financières menées en amont pour définir l'opération visée, la collectivité doit établir le projet de contrat sous forme soit de marché public, soit de concession, dont le contenu minimal est fixé à l'article 19 de la loi du 18 juin 2014 : missions, périmètre d'intervention – une ou plusieurs zones –, durée du contrat, conditions financières de la vente et/ou location des locaux commerciaux, objectifs de maintien de l'activité sur le long terme, calendrier prévisionnel de l'opération, pénalités en cas de non-respect des obligations du titulaire, etc.

Participation du public au projet de Crac.

Ce projet est ensuite soumis à la concertation du public prévue par les articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, ce qui suppose qu'elle soit effective pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet. Le but recherché est d'informer le public (clients, artisans/commerçants) et de connaître son avis sur les missions du titulaire du Crac, le périmètre d'intervention, etc. Enfin, la collectivité doit également y associer la CCI, la CMA et le président de l'EPCI ou du syndicat. Le projet de Crac est, avant sa conclusion, arrêté par l'organe délibérant de la collectivité signataire qui, s'il y a lieu, tient compte de ces avis.

4 LES PROCÉDURES D'ATTRIBUTION

Le décret n°2015-815 du 3 juillet 2015 fixe la procédure d'attribution des Crac, selon qu'il s'agit d'une concession ou d'un marché public (art. L. 1410-1 à L. 1411-19 et L. 1414-1 à L. 1414-4 du CGCT). Sous la forme d'un marché public, des dérogations à la procédure de passation des marchés existent. Ainsi, pour calculer le montant de l'opération applicable au regard des seuils européens, il faut tenir de la valeur totale estimée de l'ensemble des produits de l'opération.

Par Morgane Flaud, avocat à la Cour, SCP Sartorio Lonqueue Sagalovitsch & associés