

Délibération

Conseil métropolitain du 4 avril 2025

x – Pépinière commerciale – Approbation du déploiement d'un nouveau dispositif de revitalisation commerciale dans le centre-ville de Nantes

Exposé

Les changements des comportements d'achat des consommateurs, le ralentissement du marché de l'immobilier, l'inflation, impactent la dynamique des centre-ville des métropoles. Le taux de vacance commerciale au cœur des métropoles françaises. A Nantes, la vacance commerciale progresse dans les rues du circuit marchand mais reste contenue à 5,8 %. Pour autant, au regard du contexte national, il convient de rester vigilant et de proposer dès à présent de nouveaux dispositifs pour faciliter la résorption de la vacance commerciale. En effet, depuis la crise sanitaire, le commerce physique connaît des difficultés croissantes :

- une légère augmentation des ventes à l'échelle nationale (+1,3 % en 2023 ; +1,1 % en 2024) qui masque de fortes disparités. Le secteur textile, chaussure, représentant 20 % de l'offre commerciale du centre-ville de Nantes, est fortement impacté avec de nombreuses défaillances d'enseignes nationales et d'indépendants depuis 2023. Les secteurs de l'équipement de la maison, du bricolage, du sport ainsi que la restauration connaissent également un fort ralentissement en 2024 alors que les secteurs beauté, santé ou jouets – cadeaux sont en croissance.
- une augmentation des coûts d'exploitation : énergie, loyers, logistique, etc.

La baisse ou stagnation du chiffre d'affaires couplée à l'augmentation des coûts d'exploitation conduisent à une augmentation conséquente des défaillances selon le tribunal de Commerce de Nantes (doublement des procédures de sauvegarde en 2024, +4 % de procédures de redressement, +12 % de procédures de liquidation).

Le centre-ville de Nantes est la principale polarité commerciale de la Métropole. Il concentre près de 25 % du nombre total d'activités commerciale de l'agglomération. Dans ce contexte, la Métropole souhaite déployer des outils pour favoriser une recommercialisation qualitative des locaux vacants et aider les commerçants, artisans ou associations présentant un projet engagé, singulier et/ou original à s'implanter en centre-ville de Nantes. Pour ce faire, des échanges avec les propriétaires des locaux vacants s'engagent afin de déployer le dispositif « boutique à l'essai » en centre-ville et un dispositif complémentaire de pépinière commerciale proposant un accompagnement dans la durée. Afin d'apporter une réponse globale, la foncière commerce Novapole, filiale de Loire Océan Développement dont Nantes Métropole est actionnaire pourra également étudier l'acquisition de locaux vacants, réaliser des travaux si nécessaire et assurer leur recommercialisation.

Présentation du dispositif de pépinière commerciale :

Il s'agit de mettre en place une aide au loyer, sur le fondement de l'aide à l'immobilier d'entreprise au sens de l'article L.1511-3 du CGCT, pour accompagner l'implantation d'un ou plusieurs porteur(s) de projet dans un local vacant depuis plus d'un an. Cette aide au loyer prend la forme d'une subvention

directe, avec application d'un taux dégressif sur 3 ans maximum. Cette aide pourrait se déployer selon les modalités suivantes :

- **l'octroi de l'aide serait encadré par une convention tripartite** entre Nantes Métropole, le propriétaire et le porteur ou les porteur(s) de projet et futur locataire
- **les modalités de mise en œuvre :**
 - une aide au loyer consistant en une prise en charge de 30% du loyer la 1ère année, 20% la 2ème année et 10% la 3ème année. La prise en charge pourra être portée à 40 % du loyer la 1ère année, 25% la 2ème année et 10% la 3ème année pour les activités relevant du champs de l'économie sociale et solidaire ou de l'artisanat d'art.
 - Cette aide serait plafonnée à 15 000€ maximum par année de location et par projet ainsi que limitée à une durée de 3 ans.
 - Elle prendrait la forme d'une subvention annuelle attribuée par délibération. Les versements seraient effectués selon les modalités décrites ci-dessous :
 - la première année : 50% de la subvention prévue dès la notification de la convention tripartite (sans justificatif des loyers versés), le solde des 50% restants, sur présentation des 12 mois de loyers acquittés au cours de la 1ère année d'installation.
 - les deux années suivantes : un versement annuel sur présentation des 12 derniers mois de loyers acquittés.
- **Les structures éligibles :** cette aide est réservée aux porteurs de projet installés en centre-ville de Nantes sur les rues prioritaires énumérées ci-dessous et répondant aux critères suivants :
 - Toute entreprise commerciale indépendante ou toute entreprise artisanale indépendante inscrite au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers :
 - * de 7 salariés CDI ETP maximum (hors Gérant/Président)
 - * dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 1 million d'euros HT
 - * immatriculée depuis moins de 3 ans
 - * qui justifie de fonds propres positifs au dernier arrêté des comptes
 - Toute association loi 1901 inscrite au Registre National des Associations, disposant d'un n° SIREN et exerçant une activité économique
 - Dans le cadre de la création ou l'extension d'activités économiques
- **Les locaux vacants éligibles :**
 - les locaux vacants situés exclusivement dans quelques rues du centre-ville ciblées pour à la fois réduire la vacance commerciale et agir sur la propreté et la marginalité à savoir les rues Jean Jacques Rousseau, Contrescarpe, Rubens, Scribe, Feltre – Calvaire, Moulin, St Léonard, Carmes, Trois Croissants, et les places de la Bourse et Bon Pasteur.
 - Les locaux dont le loyer est en cohérence avec le prix du marché (estimation de commercialisateurs exigée).
 - La nature des dépenses éligibles : loyers en euros. Les charges locatives ou de copropriété, taxes, abonnements, droit au bail, droit d'entrée ne sont pas éligibles.
 - Tout bail signé à compter du 1^{er} mai 2025

Pour 2025, ce budget de 40 000€ permettra de soutenir a minima 4 projets. Les crédits sont prévus sur l'opération 619 « actions en faveur du développement commercial » au chapitre 65.

Pour permettre une plus grande réactivité, il est par ailleurs proposé au conseil métropolitain de déléguer toute modification ultérieure du dispositif à Mme la Présidente ou au Vice-président délégué, ainsi que l'attribution des aides et la signature des conventions correspondantes.

Le Conseil délibère et,

1 – approuve le déploiement d'un nouveau dispositif de pépinière commerciale visant à revitaliser l'offre commerciale en centre-ville de Nantes dans les conditions définies ci-dessus,

2 – délègue à Mme la Présidente ou au Vice-président délégué le soin de prendre toute décision afin de :

- modifier les conditions d'attribution du dispositif précité, à l'exception du plafonnement à 15 000€ par année de location et par projet
- attribuer les aides dans le cadre de ce dispositif,
- approuver et signer les conventions correspondantes,

3 – autorise la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 4 avril 2025

Johanna ROLLAND

La Présidente de Nantes Métropole