

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 469

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 181135

Direction en charge : Commerce et Artisanat

Objet : Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat - Droit de préemption commercial - Approbation.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire

Date de convocation du conseil : 16/11/2018

Compte rendu affiché le : 27/11/2018

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 59

Présents :

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Delphine JUSSELME, Mme Nora BERROUKECHE, M. Claude LIOGIER, Mme Christiane JODAR, M. Paul CORRIERAS, Mme Brigitte MASSON, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Samy KEFI-JEROME (Présent à partir de la question n°9 du projet de l'ordre du jour.), Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, Mme Pascale LACOUR, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, M. Charles DALLARA, M. Frédéric DURAND, M. Robert KARULAK, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Daniel JACQUEMET, Mme Anne-Françoise VIALON, M. Jean-Noël CORNUT, M. Eric BARGAIN, M. Patrick NEYRET, M. Cyril MEKDJIAN, Mme Marie-Camille REY, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON (Présente jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.), M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, M. Florent PIGEON (Présent jusqu'à la question n°73 du projet de l'ordre du jour.), Mme Stéphanie MOREAU, Mme Nadia SEMACHE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, M. Jacques PHROMMALA, Mme Maryse BIANCHIN, M. Pierrick COURBON, M. Jacques FRESSINET, M. Jean-Jacques PAUZON, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC, M. Michel BEAL, Mme Geneviève ALBOUY, M. Georges ZIEGLER (Présent jusqu'à la question n°44 du projet de l'ordre du jour.)

Absents-Excusés :

Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT (pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE) Mme Marie-Dominique FAURE (pouvoir à Mme Raymonde ALLIROT) Mme Catherine ZADRA (pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME, Pouvoir jusqu'à la question n°14 du projet de l'ordre du jour.) Mme Caroline MONTAGNIER (pouvoir à Mme Pascale LACOUR, Pouvoir jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.) M. André FRIEDENBERG (pouvoir à Mme Nadia SEMACHE) M. Serge HORVATH (pouvoir à M. Gabriel DE PEYRECAVE)

Absents :

M. Lionel SAUGUES

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 469

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 181135

Direction en charge : Commerce et Artisanat

Objet : Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat - Droit de préemption commercial - Approbation.

□ **Rappel et Références :**

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises a renforcé la capacité d'intervention des collectivités locales dans le domaine du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Ce droit de préemption commercial permet tout à la fois d'avoir connaissance de toutes les transactions ayant lieu dans ce domaine et d'intervenir en cas de nécessité au regard de la défense de l'intérêt général et de la diversité commerciale et artisanale.

Une étude menée par le Cabinet Convergences à la demande de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) et sous pilotage commun de la ville et de l'Etablissement a conclu à l'opportunité d'activer le levier d'action du droit de préemption commercial par la création d'un "périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat".

La Chambre de commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers et de l'Artisanat ont été consultées et ont émis un avis favorable.

□ **Motivation et Opportunité :**

Marquée comme tous les territoires urbains par une accentuation de la vacance des rez-de-chaussée commerciaux s'expliquant par les mutations profondes qui affectent les pratiques d'achat et modes de consommation, la Ville de Saint-Etienne met en oeuvre depuis 2014 une politique publique volontariste en faveur du dynamisme commercial stéphanois.

En effet, le commerce a une fonction économique importante et est générateur de dynamique urbaine, d'animation économique et sociale au sein d'un quartier.

La situation du commerce Stéphanois connaît ainsi une inversion de tendance encourageante comme le démontre le solde net positif enregistré par les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) sur le territoire dans la période récente ; de même, le chiffre d'affaires global de consommation réalisé en centre-ville et sur l'ensemble de son territoire est en augmentation.

Afin d'amplifier cette dynamique mais aussi de conforter le cœur marchand Stéphanois, un ensemble de sept nouvelles mesures a été annoncé le 27 mars dernier, comprenant notamment l'engagement d'une meilleure maîtrise du foncier commercial par la mise en oeuvre de deux outils : le droit de préemption commercial et la constitution d'une Foncière.

Préalable à l'action de la Foncière Commerce, le droit de préemption commercial permet dans certaines circonstances de préserver et diversifier l'activité commerciale et artisanale dans les cours de ville, en permettant de réguler l'affluence des activités tertiaires ou des sociétés de service. C'est un outil important et efficient de lutte contre les phénomènes de vacance et de reprises orientées sur une même activité, menant peu à peu à une spécialisation trop marquée, qui concerne toutes les grandes villes de France.

Il permet, de la même manière, de mener une politique économique favorisant la venue de nouveaux commerces dans le centre-ville ainsi que le maintien des activités artisanales et commerciales de proximité.

De nature dissuasive, l'outil vise à faciliter l'atteinte d'un objectif d'observation des transactions commerciales et artisanales, et pourra fluidifier les négociations sur certains projets. Il pourra, le cas

échéant, se traduire par son exercice concret du droit de préemption au service de projets de reprise bien identifiés et conformes à l'intérêt général.

□ **Contenu :**

Une fois le périmètre de sauvegarde institué, le droit de préemption commercial impose à toute personne souhaitant aliéner un bien visé à l'article R. 214-3 du code de l'urbanisme de déposer une déclaration préalable à la mairie.

Au sein du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité qu'elle a défini, la Ville de Saint-Etienne peut exercer son droit de préemption sur la cession de fonds artisanaux, de commerces ou de baux commerciaux, c'est-à-dire son droit de l'acheter en priorité, afin de le rétrocéder au commerçant ou à l'artisan qu'elle a choisi en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Les biens susceptibles d'être préemptés sont les suivants :

- fonds artisanaux,
- fonds de commerce,
- baux commerciaux,
- terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Lorsque le droit de préemption commercial est mis en oeuvre, la collectivité dispose d'un délai de 2 ans pour le rétrocéder au bénéficiaire d'un commerçant ou d'un artisan en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale ou artisanale dans le périmètre concerné. Durant ce délai, elle a la possibilité de mettre le fonds en location-gérance.

□ **Maîtrise d'ouvrage :**

□ **Point Financier :**

○ Coût total investissement TTC :

dont TVA :

○ Coût total annuel fonctionnement TTC :

dont personnel mis en oeuvre :

○ Financement	Ville	Département	Région	Etat	Europe	Autres
Investissement						
Fonctionnement						
dont personnel supplémentaire						
dont prestations particulières						

□ **Proposition :**

Il est demandé à l'Assemblée délibérante de bien vouloir :

- valider le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe,
- instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux ainsi que sur les terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m²,
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à exercer au nom de la commune, ce droit de préemption.

En sus des mesures de publicité s'attachant à toute délibération, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et mention sera faite dans deux journaux diffusés dans le département.

Décision : Proposition adoptée	Imputation budgétaire
Résultat du vote : 49 voix pour, 0 voix contre, 7 abstention(s)	
	Pour Extrait, Pour le Maire, l'Adjointe déléguée
	Pascale LACOUR