



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2011

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 13 septembre 2011

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 26 septembre 2011

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR
LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS
ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX ET
LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UN
PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET
DELIMITATION DU PERIMETRE
D'APPLICATION

Accusé de réception de la préfecture en date du
mercredi 28 septembre 2011

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGÉ - M. Guillaume JUIN - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - M. Emmanuel GROLLEAU - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Gaëlle MANGIN - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elsie COLAS - Mme Maryvonne ARDOUIN - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD

Secrétaire de séance : M. Michel GENDREAU

Excusés ayant donné pouvoir :

- Delphine PAGE donne pouvoir à Patrick DELAUNAY
- Pilar BAUDIN donne pouvoir à Pascal DUFORESTEL
- Annie COUTUREAU donne pouvoir à Geneviève GAILLARD
- Elisabeth BEAUVAIS donne pouvoir à Jacqueline LEFEBVRE

URBANISME ET FONCIER

**INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE
COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX
ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UN PROJET
D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET DELIMITATION DU
PERIMETRE D'APPLICATION**

Monsieur Frank MICHEL Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

La Ville de Niort a fait réaliser en 2009 une étude portant sur l'état des lieux des activités commerciales et artisanales du Centre-ville et visant à sa redynamisation.

Le diagnostic analyse l'attractivité commerciale du Centre-ville et pointe un certain nombre de difficultés portant atteinte à celle-ci.

Elles peuvent se résumer ainsi :

1°) les 350 commerces du Centre-ville sont concentrés sur un périmètre étroit qui subit la concurrence de centres commerciaux périphériques faisant partie de l'agglomération niortaise, de tailles appréciables et en constant développement ;

2°) l'environnement urbain direct contraint tout élargissement et développement de l'offre commerciale (coupure de la Sèvre, rues étroites et résidentielles, grande place entraînant une perte de lisibilité du linéaire commercial...);

3°) ce même environnement est souvent peu qualitatif et les devantures commerciales sont généralement sommaires, voire de qualité médiocre ;

4°) le taux de vacances très faible (3 %) peut s'avérer problématique ;

5°) la présence trop importante de la voiture dans certaines rues constitue un facteur important de nuisances ;

6°) un appauvrissement de la diversité économique, culturelle et biologique des commerces du Centre-ville.

La Ville a déjà réagi face à ces difficultés en engageant diverses opérations de reconquête du centre ancien :

- piétonisation et réaménagement des principaux axes commerciaux ;
- requalification et réaménagement des principaux espaces publics : places de la Brèche, du roulage, projet place du Donjon ;
- mise en œuvre d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain) ;
- mise en place d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et des Paysages) ;

Mais ces actions, pour importantes et indispensables qu'elles soient, ne peuvent suffire à elles seules à insuffler une dynamique commerciale nouvelle et sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité.

En effet, si le chiffre d'affaires commercial du Centre-ville apparaît faible (69 M € en 2009) comparé à celui d'autres villes de la région comme La Rochelle ou Angoulême, il traduit en réalité eu égard au nombre de cellules commerciales concernées, une offre très concentrée. La part de l'équipement de la personne représentant 58 % du chiffre d'affaires place Niort dans la fourchette haute des villes de même taille. D'où la nécessité de maintenir cette part, et de renforcer la diversité à laquelle tient la population.

Le problème majeur du Centre-ville est directement lié au manque de potentiel foncier. La rareté des locaux libres de qualité et bien situés crée des difficultés pour l'implantation de nouvelles activités ou enseignes. Un risque existe également de voir s'implanter des activités tertiaires au détriment de commerces variés plus traditionnels. D'autre part la carence de certains commerces joue en défaveur du Centre.

La Ville doit donc se doter d'un outil efficace lui permettant d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part, et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces d'autre part.

Considérant par ailleurs que ces activités commerciales et artisanales accessibles étant indispensables à la satisfaction des besoins de la population, à l'attractivité du Centre-ville et au bien être social, il est proposé d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, et les baux commerciaux ainsi que sur les terrains destinés à l'implantation de projets commerciaux, dans le périmètre figurant sur le plan annexé.

Conformément à la loi, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont été consultées pour émettre un avis sur le périmètre du Droit de Préemption en application de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme. Il est convenu par ailleurs de la mise en place d'une commission « droit de préemption commercial » avec les chambres consulaires. Cette commission sera chargée d'étudier les modalités d'une préemption qui s'avérerait nécessaire.

- **Vu** la loi 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des P.M.E. ;
- **Vu** le décret 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au Droit de Préemption des Communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et les baux commerciaux ;
- **Vu** la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, étendant le champ d'application de ce nouveau droit de préemption aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² ;
- **Vu** les articles L 214-1, L 214-2, L 214-3, R 214-1 du Code de l'Urbanisme, définissant les modalités d'application du Droit de Préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux .
- **Vu** l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres en date du
- **Vu** l'avis favorable de la Chambres des Métiers et de l'Artisanat des Deux-Sèvres en date du
- **Vu** le périmètre proposé pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en Centre-ville en vue de participer à la préservation et au maintien de ceux-ci, selon le plan annexé ;
- instituer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde ;
- préciser que selon l'article L 2122-22 alinéa 15 du code général des collectivités territoriales, la délégation de préemption est accordée à Madame Le Maire ou en cas d'empêchement, aux trois premiers adjoints, conformément à la délibération du 5 juillet 2010.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	35
Contre :	0
Abstention :	7
Non participé :	0
Excusé :	3

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé

Frank MICHEL