

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil municipal du lundi 14 octobre 2019, en mairie, salle du conseil municipal
Convocation du conseil municipal le 8 octobre 2019

Question n° 7/ URBANISME – Instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

Rapporteur : M. Guy REVERBEL

En vue du maintien de la diversité des commerces dans les centres-villes, la loi a instauré un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles des baux commerciaux.

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 et la loi de modernisation du droit du 22 mars 2012 sont venus modifier les dispositions du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007. Ces textes ont été insérés dans le Code de l'urbanisme (articles L.214-1 et R.214-1 et suivants).

Une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault (CCI) menée en avril/mai 2019 a permis d'identifier les atouts et les difficultés de l'activité économique Palavasienne.

Le centre-ville de Palavas les Flots présente de nombreux atouts :

- Un centre-ville de caractère
- La proximité des plages et des canaux
- Une offre commerciale mixte tourisme/proximité
- Un apport de chalandise important en saison
- Un parcours marchand bien identifié et agréable

L'enjeu majeur pour la commune est de maintenir et diversifier l'offre commerciale et artisanale de cœur de ville afin de renforcer son attractivité pendant et en dehors de la saison touristique et ainsi limiter l'effet d'évasion commerciale.

Le diagnostic commercial de la commune de Palavas-les-Flots met en lumière plusieurs menaces pesant sur le développement du commerce de la ville :

- Une zone de chalandise restreinte. Des villes limitrophes aux enjeux touristiques similaires et de grandes zones commerciales à proximité.

- Une évasion des dépenses marquée, du fait de la proximité de ces pôles concurrents très attractifs et de la population active ayant une activité hors de la commune.

- Un pôle de centre-ville attractif, et possédant un certain rayonnement touristique, mais à l'offre déséquilibrée dans sa répartition des activités représentées et géographique (Rive droite / Rive gauche).

- Une dépendance des flux touristiques avec une partie des commerces qui n'ouvre qu'en saison.

La commune doit donc faire face à différents enjeux concernant le développement de son tissu commercial :

- Renforcer la polarité du centre-ville pour lui offrir un rayonnement plus large ;
- Conforter son attractivité en diversifiant les activités et en renforçant l'offre artisanale ;
- Travailler la destination Palavas-les-Flots par une communication ciblée ;
- Travailler le positionnement de l'offre commerciale de la Rive Droite afin d'en faire un prolongement avec la Rive Gauche et en faire une passerelle vers les plages de la zone ouest de la commune.

Avec ces menaces et les enjeux qui en découlent, la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains commerciaux apparaît dès lors comme un levier supplémentaire à disposition de la commune afin de dynamiser le commerce de Palavas-les-Flots. Cet outil offrira à la commune le moyen, non seulement de se tenir informée de

l'évolution de son tissu commercial mais également le cas échéant d'agir sur cette évolution lorsqu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Il est proposé d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans lequel la commune pourra exercer un droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux. Cette mesure lui permet également d'acquérir des commerces en difficulté. La commune rétrocède ensuite le fond ou le bail à une entreprise commerciale selon des conditions encadrées par la loi.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.214-1 et L.213-1 et suivants,

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, et notamment l'article 58,

Vu le Décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Vu la loi n°2008-776 du 4 août 2008 étendant le champ d'application matériel du nouveau droit de préemption aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²

Vu le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 précisant les modalités de l'extension du champ d'application matériel du droit de préemption commercial aux terrains commerciaux.

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault en date du 7 octobre 2019.

Vu l'avis tacite de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du l'Hérault dans les deux mois à partir de sa saisine.

Considérant l'ambition de la commune de maintenir un tissu commercial et artisanal de proximité et diversifié au sein du cœur de la commune.

Considérant, au vu du rapport de la CCI de l'Hérault, qu'avec les menaces et les enjeux qui en découlent sur le tissu commercial, la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains commerciaux apparaît dès lors comme un levier supplémentaire à disposition de la commune afin de dynamiser le commerce de Palavas-les-Flots.

Considérant que cet outil offrira à la commune le moyen, non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également le cas échéant d'agir sur cette évolution lorsqu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Le conseil est invité à délibérer et à :

1. Approuver le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune, délimité dans le plan ci-joint, selon l'article R.214-1 du code de l'urbanisme.
2. Instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface entre 300 et 1 000 m² en application de l'article L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Après délibération, l'affaire est adoptée à la majorité des membres présents ou représentés.

La présente délibération sera affichée en mairie, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et publié à Palavas les Flots, le 15 octobre 2019
Le Maire, Christian JEANJEAN