

Délibération N°3

Conseil municipal du 22 mars 2019

Date de la convocation : vendredi 15 mars 2019

Séance présidée par **Mme Johanna ROLLAND, Maire**

Sont présents :

M. BOLO, M. ROBERT, Mme CHIRON, M. SEASSAU, M. QUERO, M. CHATEAU, M. HUARD, M. REBOUH, M. NICOLAS, M. MARTINEAU, Mme CHOQUET, Mme BENÂTRE, Mme BASSAL, Mme TOUCHEFEU, Mme BIR, M. ASSEH, Mme RODRIGUEZ, M. MARTIN, Mme PADOVANI, Mme HAKEM, Mme LEFRANC, Mme NAËL, M. TRICHET, M. BLINEAU, Mme MEYER, M. MOREAU, M. LE BRUN, Mme BOCHER, Mme SOTTER, M. NOURY, Mme BASSANI, Mme MEZIANE, Mme BLIN, M. DANTEC, Mme SALOMON, M. MARAIS, M. GUISSÉ, M. SOBCZAK, M. MAUDUIT, Mme COPPEY, Mme LAERNOES, M. SALECROIX, M. SALAÛN, M. BOUTIN, M. RAOUX, Mme RIO, M. RENEAUME, M. ROUSSELY, Mme GUERRA, Mme KRYSMANN, M. GRELARD, Mme HAMEL, Mme GARNIER, M. BAINVEL, M. RICHARD, M. STEKR-RIDEL, M. FOURNIER.

Absents et excusés :

Mme PIAU (pouvoir à Mme Bassal), M. JUNIQUE (pouvoir à M. Nicolas), Mme BERTU (pouvoir à Mme Salomon), M. BELHAMITI (pouvoir à Mme Bir), Mme HOUEL (pouvoir à Mme Garnier).

Absents :

M. DEMIREL, Mme GHENAÏ.

Délibération n°3

Conseil municipal du 22 mars 2019

Instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat – Approbation.

*M. ROBERT, Adjoint,
donne lecture de l'exposé suivant :*

Exposé

En vertu de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, les communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. L'objectif de cet outil est de maintenir la vitalité et la diversité commerciale et de préserver l'animation des centres-villes.

Le renforcement de l'attractivité et du rayonnement du centre-ville de Nantes est au cœur de la stratégie métropolitaine et nantaise. Le projet urbain Cœur de Nantes a acté l'élargissement du centre-ville de la gare à la Loire. Il affirme également une approche globale visant à construire un centre-ville habité, commerçant, actif, visité et accessible. Une des actions phares du projet Cœur de Nantes est de réinvestir les espaces publics, de donner des espaces de respiration, de récréation en plein cœur de ville. Les premières phases d'aménagement de la promenade nantaise allant de la gare à la Loire (miroir d'eau, réaménagement des secteurs Château et Bouffay, etc.) participent déjà au renforcement de l'attractivité du centre-ville. Le projet d'aménagement des secteurs Feydeau-Commerce puis Petite Hollande va poursuivre la métamorphose du centre-ville.

En complément des aménagements et des différents projets urbains, la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a permis de traduire réglementairement l'ambition nantaise de renforcement de l'offre commerciale du centre-ville de Nantes en protégeant des linéaires commerciaux stratégiques et en proposant de nouvelles opportunités foncières ou immobilières pour affirmer son rôle de cœur d'agglomération et se positionner par rapport aux pôles commerciaux. Le PLU métropolitain, en cours d'approbation, réaffirme le centre-ville de Nantes comme le lieu préférentiel d'implantation des commerces et de l'artisanat et plafonne le développement commercial des 12 pôles majeurs de la Métropole.

Au-delà des aspects réglementaires, la Ville de Nantes s'est engagée dans la co-construction d'un plan d'actions attractivité pour le centre-ville avec l'ensemble des partenaires locaux couvrant différents champs : la propreté, la sécurité, le stationnement et l'accessibilité, la communication et

l'animation ainsi qu'un travail d'identification des opportunités foncières et immobilières à court, moyen et long terme en cœur de circuit marchand.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage lancée mi 2018 a permis d'identifier des ruptures dans le parcours marchand et des emplacements commerciaux stratégiques dans une vision 2030 du centre-ville. La mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est un outil indispensable pour mener à bien la stratégie de renforcement et de différenciation de l'offre commerciale du centre-ville. L'attractivité commerciale d'un centre-ville est un subtil équilibre qui nécessite la présence d'enseignes locomotives et la singularité d'une offre commerciale et artisanale indépendante. Il s'agit par conséquent de préserver, voire de renforcer, cet équilibre sur le centre-ville de Nantes.

Pour rappel, le centre-ville de Nantes a un taux de vacance très faible (3%), qui est à la fois un marqueur d'attractivité et un marqueur d'une carence d'offre en locaux commerciaux sur le centre-ville. Le renouvellement de l'offre commerciale s'opère naturellement avec un turn over de 5 % (soit une centaine de locaux par an) des locaux qui permet l'accueil de nouvelles enseignes attendues par les consommateurs. Ces nouveaux concepts, plus orientés sur une consommation bio, éthique, durable ou encore sur du made in France ou du sur mesure, participent activement à la singularisation de l'offre du centre-ville.

La création de nouvelles surfaces commerciales et les projets urbains s'ajoutent à ce renouvellement. Des opérations comme le passage Coeur de Nantes, Fleuriot de Langle, le passage de la Châtelaine créent de nouvelles opportunités d'accueil d'enseignes exclusives sur la Métropole.

Des perspectives d'amélioration et de renforcement de l'offre commerciale sont encore à travailler :

- le centre-ville est divisé en deux par le cours de 50 Otages : le secteur Decré – Bouffay à l'Est et le secteur Crébillon Calvaire à l'Ouest. L'enjeu, sur ce secteur des 50 Otages, est de travailler à rendre plus lisible le lien entre les rues d'Orléans et Barillerie puis les rues Feltre – Calvaire et Trois Croissants.
- la carence d'offre en surface de plus de 200 m² avec un enjeu de travailler à la fusion éventuelle de cellules commerciales ou à des restructurations. Les commercialisateurs travaillent déjà en ce sens mais une meilleure connaissance et observation des mouvements sur le centre-ville pourrait faciliter ce travail.
- le risque de banalisation de l'offre commerciale et un besoin de renouvellement des locomotives commerciales. L'enjeu commun à ces deux constats est de travailler à la différenciation de l'offre commerciale de centre-ville en accueillant à la fois des nouveaux concepts commerciaux portés par des indépendants et des enseignes nationales exclusives en cœur de circuits marchands. La nécessité de différencier l'offre est encore plus importante en centre-ville car à offre commerciale équivalente, la proximité et la facilité d'accès des pôles majeurs jouent en défaveur du commerce de centre-ville. De plus, les changements profonds de comportements d'achats tendent à réduire la fréquentation des commerces (centres commerciaux et centres-villes) et à contracter l'offre sur quelques emplacements stratégiques. La veille foncière et immobilière sur les emplacements stratégiques est alors essentielle.
- le renforcement de l'offre commerciale sur les rues principales en retrouvant, en cœur de circuit marchand, des surfaces commerciales permettant l'accueil d'enseignes puissantes et originales. Il s'agira d'optimiser, de restructurer ou de fusionner des locaux commerciaux et de travailler à la remise de commerce de locaux actuellement occupés par des activités non commerciales.

Ces enjeux de renforcement et de différenciation de l'offre commerciale de centre-ville ont été déclinés dans les documents réglementaires à l'échelle de la Ville et de la Métropole. L'affirmation d'une stratégie volontariste tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif sur le centre-ville de Nantes se retrouve dans le PSMV et dans le futur PLU métropolitain (PLUm). Le PSMV protège les linéaires commerciaux stratégiques et identifie des potentiels constructibles à vocation commerciale et/ou culturelle. Le PLUm identifie le centre-ville de Nantes comme le lieu d'implantation préférentiel du commerce, tout format confondu. De surcroît, il fixe l'objectif d'un développement de surface commerciale de l'ordre de 30 à 35 000 m² en hypercentre et plafonne le développement sur les pôles majeurs.

La Ville de Nantes, consciente de ces enjeux et des évolutions de comportements d'achats qui impactent fortement le commerce physique, souhaite :

- être acteur, si nécessaire, de la mutation d'activités de services vers du commerce ou de l'artisanat ;
- accroître la vigilance sur les mutations non commerciales ainsi que sur les cessions générant des divisions de cellules commerciales ;
- faciliter la fusion de locaux commerciaux lors de cessions de baux ou de fonds afin de créer des locaux de plus de 200 m².

L'action de la Ville de Nantes portera prioritairement sur ces 4 typologies de cessions impactant les principaux axes commerciaux (axe Cathédrale – Graslin et axe Feltre – Calvaire et les rues perpendiculaires)

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat constitue un outil d'observation pertinent puisqu'il emporte obligation de transmission des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et institue un moyen d'action complémentaire, qui permettra à la Ville d'agir pour maintenir la diversité commerciale et/ou renforcer la différenciation de l'offre en centre-ville.

La Ville de Nantes pourra, le cas échéant, déléguer à Nantes Métropole, tout ou partie de ses compétences en matière de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. De même, elle pourra déléguer ce droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale. Cette délégation pourra porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains.

Étant donné les avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire en date du 4 janvier 2019 et de la Chambre des Métiers de Loire-Atlantique en date du 21 janvier 2019, il est proposé de délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat au sein duquel la Ville de Nantes pourra exercer son droit de préemption. Le périmètre, proposé en annexe, s'étend d'Est en Ouest de la Cathédrale à la place Graslin et aux abords de la Petite-Hollande et du Nord au Sud de la place de Bretagne à l'île Feydeau.

Le Conseil délibère et, à l'unanimité,

1. délimite le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe,
2. institue à l'intérieur de ce périmètre le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

3. autorise Mme le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption.

Nantes, le 22 mars 2019

Johanna ROLLAND



Maire

Transmise en Préfecture et affichée le 28 mars 2019.

Accusé de réception en préfecture
044-214401093-20190322-3_20190322_CM-
DE
Date de télétransmission : 28/03/2019
Date de réception préfecture : 28/03/2019