

## Séance ordinaire du jeudi 30 juillet 2020

Extrait du registre des  
délibérations du Conseil  
municipal de la Ville de  
Montpellier

**L'an deux mille-vingt et le trente juillet, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

**Nombre de membres en exercice : 65**

### Urbanisme durable et maîtrise foncière

#### **Présents :**

Taslime AKBARALY, Nadia AKIL, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Françoise BOUTET-WAISS, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Flora LABOURIER, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Mikel SEBLIN, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ.

#### **Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :**

Luc ALBERNHE ayant donné pouvoir à Joëlle URBANI, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Georges ARDISSON ayant donné pouvoir à Emilie CABELLO, Boris BELLANGER ayant donné pouvoir à Agnès ROBIN, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Clare HART, Véronique BRUNET ayant donné pouvoir à Taslime AKBARALY, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Max LEVITA, Agnès SAURAT ayant donné pouvoir à Clara GIMENEZ, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Soune SERRE ayant donné pouvoir à Stéphanie JANNIN, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA.

#### **Absents :**

## **Plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité - Lancement des études préalables à l'instauration d'un droit de préemption et d'un périmètre élargi**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Dans un environnement en constante mutation le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité est un enjeu fort pour la Ville autant au niveau du tissu économique et de l'emploi que pour son rôle d'animation et de lien social dans les quartiers.

A Montpellier, 4956 établissements actifs sont comptabilisés en 2019 par l'INSEE, employant près de 12200 salariés. En centre-ville, 1200 commerces génèrent plus de 1,6 millions d'euros de chiffre d'affaires annuels. Aux mutations de fond s'ajoute la conjoncture. Nombre de commerces et emplois sont directement touchés par la crise actuelle et sont en difficulté pour résister et rebondir.

Des mesures immédiates s'imposent pour accompagner et relancer de façon volontaire et collective le secteur du commerce de proximité et de l'artisanat du cœur de ville. Au-delà, ces mesures doivent s'accompagner d'une réflexion précise et d'actions efficaces au sein des « pôles de vie » irrigant l'ensemble des quartiers de la Ville, caractérisés par des rues commerciales à maintenir, stimuler autour de leurs locomotives et de leurs écosystèmes commerciaux propres.

Dans certains secteurs urbains, les questions liées la persistance de la vacance et la spécialisation de certains linéaires commerciaux autour d'activités nocturnes au détriment des activités diurnes ne font que renforcer les difficultés de maintien de la sécurité, du respect du cadre de vie et bien entendu du maintien d'un commerce et d'un artisanat utiles et productifs d'économie et de lien social.

Dans le souci de promouvoir une ville apaisée, la Municipalité souhaite faciliter le retour d'activités de proximité attractives pour les habitants, maintenant une diversité de l'offre, évitant la banalisation des activités. Créer le cadre propice à cette redynamisation, en cœur de ville et dans les quartiers, est une des conditions nécessaires en vue d'apporter une réponse concrète au dépassement du modèle des centres commerciaux de grande capacité dans les périphéries.

Dans ce contexte, tous les leviers partenariaux, financiers, juridiques, doivent être mobilisés en cohérence.

Le droit de préemption commercial, sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux trouve sa place dans ce dispositif comme outil de maintien d'une offre diversifiée du centre-ville mais aussi comme outil de rééquilibrage de la Ville, pour une Ville des proximités. Son objet est de permettre à la collectivité de se substituer à un acquéreur lors de la vente du bail ou du fonds. Il est indépendant, mais peut naturellement être conjugué à la maîtrise des murs commerciaux.

Ce droit de préemption a été institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, qui ouvre la possibilité aux communes d'instituer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 permet désormais de façon notable d'exercer ce droit de préemption sur les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> en vue de permettre à la collectivité de proposer une offre commerciale alternative. La loi du 18 juin 2014 dite « ACTPE » sur l'artisanat, le commerce et les très petites entreprises a ouvert des possibilités de partenariat pour son exercice avec différentes structures œuvrant dans l'intérêt général.

S'il a fait l'objet de précisions et d'élargissements réglementaires, ses possibilités de mise en œuvre sur la Ville reste actuellement limitées. La réalité de la ville et la conjoncture actuelle doivent conduire la Ville à questionner et remobiliser l'usage de cet outil. A Montpellier, le droit de préemption commercial a été instauré exclusivement sur certains axes et commerces du centre-ville historique, dans le cadre strict des concessions Grand Cœur et Nouveau Grand Cœur.

En juillet 2010, la Ville a instauré un 1<sup>er</sup> périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les artères commerçantes principales du cœur de Ville. Onze secteurs ont été inscrits puis étendus très ponctuellement en 2015 et 2018 notamment dans la perspective de l'arrivée de la ligne 5 de tramway.

En février 2017, la SA3M (société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole), concessionnaire de la Ville au titre de la concession Nouveau Grand Cœur, s'est vue déléguer l'exercice du droit de préemption commercial sur ces périmètres.

Aujourd'hui, l'ambition est autre.

Mettre en œuvre cette ambition est une condition de l'attractivité du territoire, et doit être comprise en cohérence d'ensemble avec les politiques publiques de mobilités et déplacements, d'animation des quartiers, du lien social, de la transition écologique et numérique, en accompagnement possible également d'opérations de rénovation urbaine.

Territorialement, il s'agit de mettre en œuvre une action ciblée mais étendue à l'ensemble du territoire communal, pour une intervention spécifique, concertée et adaptée dans chaque quartier où elle s'avèrera nécessaire.

Qualitativement, il s'agit de lutter contre la concentration de certaines activités dans certains espaces (concentration excessive de services tertiaires par exemple...), faciliter une mixité commerciale adaptée au respect du cadre de vie sur l'ensemble du territoire urbain, installer du commerce de proximité dans des quartiers en carence, quartiers nouveaux notamment, et plus largement d'offrir des possibilités au développement de l'activité des artisans, de bases logistiques de proximité par exemple, facilitant réactivité, limitation des déplacements et maîtrise des coûts.

Concrètement, il s'agit également d'élargir le champ de l'exercice de ce droit à toutes les possibilités offertes, incluant en tant que de besoin les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> en vue de permettre à la collectivité de proposer une offre commerciale alternative. Il s'agit aussi d'être en mesure de répondre de façon opérationnelle et agile, aux conséquences prévisibles de la crise sanitaire actuelle sur les fermetures inévitables de certains commerces, de lutter contre la perte de valeur commerciale, la paupérisation commerciale, et la possible spéculation.

Les articles L.214-1, R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme précisent les conditions d'instauration puis d'exercice de ce droit.

Le Conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds, baux ou terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption, sous couvert de mettre en place un mode de justification rigoureux.

La délibération devra être assise sur un périmètre précis, possiblement et vraisemblablement multi-sites, coordonné avec les périmètres de protection des linéaires commerciaux du plan local d'urbanisme. Elle devra également être fondée sur un rapport d'analyse de la situation spécifique du commerce et de l'artisanat de proximité pour chaque sous-secteur et linéaire, faisant la démonstration des menaces pesant sur l'activité et déterminant les objectifs et réponses que la collectivité compte y apporter.

En outre, en termes juridiques, mais aussi, et fondamentalement, dans le cadre du dialogue partenarial constructif que la Ville souhaite asseoir et développer, l'analyse pertinente des acteurs professionnels ou associatifs, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers en particulier, sera recherchée en amont dans le cadre des nécessaires études devant conduire au rapport de détermination des périmètres et d'analyse de la situation commerciale.

Les éléments de commercialité, de coûts des loyers, de conditions d'accès, du tissu foncier et immobilier, des acteurs, dont disposent ces partenaires sur leur circonscription viendront compléter et enrichir techniquement les objectifs fixés par la Ville.

La connaissance du tissu commercial et son évolution par ces partenaires permettra d'étudier plus finement les moyens à mettre en œuvre, l'idée n'étant pas, bien sûr, de se substituer à la partie entreprenante et active du secteur commercial privé, mais à chaque carence suffisamment avérée, que la collectivité soit en mesure d'intervenir dans le cadre d'une politique économique, sociale et d'aménagement cohérente dans l'intérêt public.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- d'autoriser le lancement de tout appel à candidatures nécessaire auprès de bureaux d'étude spécialisés en vue de déterminer le ou les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité adéquats et d'établir le rapport de situation afférent pour chaque secteur identifié et les menaces pesant sur la diversité commerciale ;
- d'autoriser la recherche tout partenariat technique ou financier en vue de permettre la pertinence et l'aboutissement desdites études,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 63 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Christian ASSAF, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 6 août 2020**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 7 août 2020**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Périmètre actuel du PSCAP

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20200730-136151-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 07/08/20  
Réception en Préfecture : 07/08/20

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.