

**Séance ordinaire du
mardi 30 novembre 2021**

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

**L'an deux-mille-vingt-et-un et le trente novembre, 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 :

Tasnine AKBARALY, Nadia AKIL, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, 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 KANDOSSI, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, Annie YAGUE.

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

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Georges ARDISSON ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Véronique BRUNET ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Roger-Yannick CHARTIER, Flora LABOURIER ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Nicole MARIN-KHOURY ayant donné pouvoir à Yves BARRAL, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Marie MASSART, François VASQUEZ ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD.

Absents / Excusés :

Mylvia HOUGUET, Bernard TRAVIER, Luc ALBERNHE.

**Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité - Extension
complémentaire du périmètre d'application du droit de préemption sur les
cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux sur le
cours Gambetta - Approbation**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

La dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville est un des objectifs prioritaires de l'opération « Montpellier Grand Cœur », lancée en 2003 par la Ville de Montpellier, pour agir, de manière globale, sur toutes les actions qui contribuent à améliorer la qualité du centre ancien pour ceux qui y vivent, le fréquentent et y consomment.

Dans le cadre de la loi du 2 août 2005, précisée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 et par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, la Ville a décidé en 2010, de se donner les moyens d'intervenir sur les secteurs confrontés à un risque patent de disparition de certaines offres, de manque de diversité ou de manque de qualité, en définissant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. A ainsi été instauré un droit de préemption spécifique sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010. Ce périmètre a été étendu à deux reprises par délibération des Conseils municipaux des 29 septembre 2015 et 26 juin 2018.

Quinze secteurs sont à ce jour inscrits dans ce périmètre, localisés dans l'Ecusson et ses faubourgs les plus immédiats.

Cet outil a permis à la Ville de suivre et analyser l'évolution des mutations et, ponctuellement, de mener une action pour les orienter et les maîtriser, autour des objectifs principaux suivants :

- La préservation de l'attractivité et de la chalandise spécifiques des pôles commerciaux structurants du centre-ville ;
- La possibilité, par la maîtrise de fonds de commerce en complément des murs commerciaux associés, d'agir pour améliorer les conditions d'exploitation et le maintien d'activités professionnelles particulières ;
- La volonté de maîtriser l'impact du processus de spécialisation excessif de certains sites et linéaires commerciaux ;
- Le souhait de pouvoir intervenir dans les démarches spéculatives et de surenchères résultant de la mise en œuvre des projets urbains commerciaux structurants.

Dans le souci de promouvoir une ville des proximités tournant le dos au développement daté des périphéries, la question de l'intervention au-delà du périmètre actuel, afin de mettre en œuvre une action qui, bien que ciblée, soit potentiellement étendue à l'ensemble du territoire communal pour permettre une intervention spécifique, concertée et adaptée dans chaque quartier où elle s'avèrera nécessaire.

Par délibération du 30 juillet 2020, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une étude préalable visant à 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.

Par anticipation sur le rendu de cette étude générale, une première adaptation ponctuelle du périmètre est proposée concernant le sous-secteur du Cours Gambetta non couvert par le droit de préemption sur les fonds de commerce et droits au bail d'ores et déjà partiellement instauré en 2010 sur l'avenue.

Le cours Gambetta présente une offre commerciale et de services relativement éclatée avec une polarité commerciale majeure autour du Plan Cabanes qui présente des activités très majoritairement mono-orientées à destination de clientèles spécifiques. Il est désormais nécessaire de favoriser la diversité et inciter la venue d'une clientèle plus large, en proposant une offre garante d'attractivité, de nouveauté et de qualité.

Une seconde polarité vers la place Saint Denis, à l'autre extrémité du cours, présente d'autres caractéristiques pour beaucoup orientées vers des activités de services et de restauration assise. La présence très marquée d'activités de services se poursuit par un développement toujours dominant de ces activités, présentant une forte concentration, devenant préjudiciable à l'équilibre commercial du linéaire et plus largement de ce secteur urbain. La rénovation des vitrines (enseignes, matériaux...) doit permettre d'apporter une valeur patrimoniale au bâti existant et l'élargissement du droit de préemption commercial permettra d'intervenir en amont des cessions afin d'entrer dans une négociation anticipée avec les preneurs en vue d'accroître la qualité des projets d'installation.

Entre les deux polarités situées aux extrémités du Cours où le droit de préemption commercial a été instauré, l'étude menée par le bureau d'études CERCIA constatait en 2010 un espace assez peu commerçant : d'une part, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) et d'autre part, quelques commerces : pharmacie, banque, une entreprise de verrerie et menuiserie, un bar brasserie, un traiteur, un tabac, un déménageur, des bureaux et quelques locaux vacants. Sur la base de ce constat, il n'avait pas jugé alors nécessaire d'intégrer cet espace au périmètre du droit de préemption commercial. Or depuis, la diversité commerciale s'est appauvrie avec le départ de certaines enseignes et vocations.

Actuellement, 21 locaux échappent au droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux entre les deux extrémités du Cours Gambetta, dont neuf locaux occupés par des activités commerciales variées (mutuelles, assureur, banque, cabinet d'avocat, agence de voyages, agence immobilière, tabac/presse, coiffeuse pour dames), sept locaux occupés uniquement par des activités de restauration rapide, une épicerie d'alimentation générale, deux coiffeurs pour hommes et deux locaux vacants.

L'extension du droit de préemption permettrait d'orienter les mutations à venir vers une diversité et une qualité commerciale plus étoffées, répondant aux attentes de toute la population afin de lier les deux polarités distinctes du cours Gambetta de façon cohérente.

A minima, cette instauration complémentaire permettra à la collectivité d'être en mesure de discuter en

amont avec les porteurs de projet, de proposer des prospects aux bailleurs, et, le cas échéant, de maîtriser les mutations dans le cadre des actions d'aménagement urbain.

Le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité intégrant le nouveau secteur et le rapport d'analyse afférent ont été soumis pour avis à la Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier et à la Chambre de métiers et de l'artisanat en application de l'article R.214-1 du Code de l'urbanisme qui ont rendu des avis favorables.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver l'extension du périmètre d'application du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux sur le cours Gambetta, délimitée conformément au plan joint en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 62 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 8 décembre
2021**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 8 décembre 2021

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Plan de l'extension du PSCAP
- Rapport d'analyse

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20211130-172174-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 08/12/21
Réception en Préfecture : 08/12/21

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.