



Nancy

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

054-215403957-20211115-CM02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/11/2021

République Française
Liberté • Égalité • Fraternité

EXTRAIT **DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** **DE LA VILLE DE NANCY**

Séance du 15 NOVEMBRE 2021 N° 2

Objet : Périmètre de sauvegarde et droit de préemption commercial

Rapporteur : M. SADI

La ville de Nancy et plus particulièrement son centre-ville est un pôle commercial majeur du territoire. Cette position tend cependant depuis une dizaine d'années à s'éroder au profit de zones périphériques et de la vente sur internet. Il est donc nécessaire de renforcer la politique mise en oeuvre pour maintenir le commerce et l'artisanat de proximité et le développer.

Comme le souligne le PSMV, dans la construction de la ville, les enjeux urbains et sociétaux sont importants et la façon dont on intègre les politiques concernant le logement, les activités économiques et les services, et les déplacements est essentielle.

Il s'agit de promouvoir une économie dynamique et diversifiée, ainsi que de la mixité sociale, en encadrant la protection des activités économiques, commerciales, de service, culturelles et touristiques par des dispositifs convergents et cohérents au sein d'un écosystème complexe.

La redynamisation des commerces de proximité est donc un enjeu clé pour assurer l'attractivité de Nancy et la qualité de vie de ses habitants.

En ce sens, la ville décide d'agir en faveur de la préservation et du développement du tissu commercial et artisanal de proximité en centre-ville et dans les pôles de quartiers, par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde et l'institution d'un droit de préemption commercial conformément aux articles L214-1 à L214-3 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif vient en complément des outils déjà mis en place par la ville tels que la taxe sur les friches commerciales, la SEM Nancy défi, le droit de préemption urbain...

Il s'agit d'un outil stratégique et opérationnel pour sauvegarder la diversité du tissu commercial de proximité. C'est un moyen d'acquisition pour la commune qui a l'avantage de présenter une palette large d'interventions (bail, fonds de commerces et terrains).

Le droit de préemption commercial permet en outre à la commune d'être systématiquement informée lors d'une cession d'un bien commercial sur le périmètre de sauvegarde (périmètre d'application du droit de préemption commerciale) et donc de bénéficier d'éléments d'analyse de son appareil commercial, sur les prix de cessions et les loyers notamment.

La stratégie d'intervention de la Ville de Nancy s'appuie sur la volonté de maintien de la diversité commerciale du centre-ville et l'observation de l'activité des linéaires commerciaux tel qu'il est écrit à la page 22 de l'étude de l'Agence Scalen annexée à la présente délibération.

Rues concernées : Rue Saint Dizier, rue Saint Jean, rue Saint Georges, rue Notre Dame, rue des Ponts, rue Raugraff, rue Stanislas, rue Mondésert, Faubourg des 3 maisons, rue Poincaré, rue Héré, Rue D'Amerval, rue Gambetta, rue de Dominicains, rue du Pont Mouja, rue de la Visitation, Grande rue, place Vaudémont, place Saint Epvre, place Stanislas,

Ces artères et ce secteur présentent un profil commercial déterminé à raison d'un pourcentage d'activités identifiées que la Ville de Nancy souhaite maintenir. Elle se réserve, à cet effet, la faculté d'appliquer le droit de préemption commercial afin de préserver cet équilibre.

L'instauration du droit de préemption commercial sur le périmètre proposé poursuit plusieurs objectifs:

→ **De protéger et de maintenir la diversité commerciale des activités existantes,**

Certains secteurs se composent d'une diversité d'activités indépendantes et de franchisés (équipement de la personne, de la maison, commerces alimentaires...) qui contribuent à l'identité forte de la ville et qu'il faut préserver en cas de cession. Ils souffrent de peu de vacances commerciales et proposent une offre commerciale qualitative.

Lors de la cession de certains baux ces secteurs ont un risque élevé d'attirer des activités telles que des vendeurs de cigarettes électroniques, des vendeurs de CBD, de la réparation de smartphone etc. qui pourraient impacter négativement le caractère de ces espaces marchands.

→ **D'instaurer un dialogue permanent pour lutter contre la vacance commerciale et le développement de certaines activités,**

Certaines rues perdent progressivement leur commercialité, et maintiennent cependant des niveaux de loyers élevés. La conséquence est une augmentation rapide de la vacance commerciale sur les secteurs main-stream avec le développement de grandes chaînes de fast food.

La mise en place du droit de préemption permettra à la collectivité de se tenir informée des mutations et de mener un dialogue plus suivi avec les commerçants, les propriétaires sur la transmission des fonds, les repreneurs, les activités à préserver et les conditions des baux commerciaux en complément de l'action de la SEM Nancy défi.

Il s'agira d'accompagner ce droit de préemption des cédants sur le potentiel de développement commercial et sur la promotion des opportunités mais également d'avoir un impact sur les conditions des baux commerciaux qui pourra être complété par l'action de la SEM Nancy défi.

→ **De positionner certaines rues et de maintenir la qualité de l'offre.**

La rue Héré, par exemple, est emblématique de cette question et présente un risque fort de voir se développer des activités de restauration. Le droit de préemption sur ce secteur permettra d'orienter le développement de cette rue vers des activités de valorisation du territoires et de ses créateurs.

Bien que le secteur UNESCO ne présente pas de risque particulier en terme de commercialité et que le turnover soit particulièrement maîtrisé par les occupants actuels, la mise en place du droit de préemption permet à la collectivité d'avoir un regard permanent sur le développement commercial du secteur et d'éviter toute implantation commerciale qui ne serait pas désirée (Grande chaîne de restauration rapide).

Dans le cadre de ce dispositif, après avoir défini le périmètre, la commune doit lorsqu'elle décide de préempter, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Dans ce délai elle peut mettre le fonds en location gérance.

Pour faciliter la mise en oeuvre du dispositif, le conseil municipal peut déléguer au maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 (21°) du code général des collectivités territoriales. Cette délégation fait l'objet d'une délibération spécifique modifiant celle du 13 juillet 2020 (n°I-1) portant délégations de compétences du Conseil Municipal au Maire.

- Vu le rapport analysant la diversité commerciale et artisanale annexé à la présente délibération
- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.214-1 et suivants et R.214-1

En conséquence et après avis favorable de la commission municipale compétente, Il vous est demandé :

- d'approuver le périmètre et les axes commerçants tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente dans l'étude sur la diversité commerciale réalisé par l'agence SCALEN,
- d'approuver l'instauration du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

(Mme WITT a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de Séance)

Étaient Présents :

M. KLEIN Maire de Nancy, Mme LUCAS, M. MURATET, M. MASSON, Mme MERCIER, M. YILMAZ, Mme BILLOT, M. WATRIN, Mme MARREL, M. SADI, Mme BIRCK, M. MAGUIN, Mme DAGUERRE-JACQUE, M. ADAM, Mme ERNEST, M. LE SOLLEUZ, Mme NICOLAS, M. TENENBAUM, Mme BEAUDEUX, M. RAINERI, M. SOUVERAIN, Mme CREUSOT, M. HATZIG, Mme RABHI, Mme KHIROUNI, M. EL GHAZILI, Mme JANDRIC, M. CHABIRA, Mme MICHEL, M. BERNEZ, M. EL HARRADI, Mme BOILLON, Mme BLANDIN, M. THOMASSIN, M. PERRIN, Mme WITT, Mme BENMOKHTAR, M. RICHTER, Mme MAYEUX, M. FICK, Mme NOEL, Mme DATI, M. HENART, M. GUILLEMARD, Mme GRANDJEAN, M. PIERRONNET

Avalent donné procuration :

Mme MATHIEU
Mme COLOMBO
Mme JURIN
M. ROUYER
Mme DEBORD
Mme FINCK
M. SAMB
Mme DIDELOT
M. KREMER

avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à
avait donné procuration écrite à

Mme LUCAS
Mme BEAUDEUX
Mme MAYEUX
M. GUILLEMARD
M. HENART
M. MASSON
M. RAINERI
Mme NOEL
M. LE SOLLEUZ

La présente délibération sera inscrite au registre des délibérations du Conseil Municipal et un extrait en sera affiché à la porte de l'Hôtel de Ville. Elle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par une requête déposée ou envoyée au greffe du tribunal, ou via l'application "Télerecours citoyens" accessible à partir du site internet www.telerecours.fr.

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué

Areski SADI

