

Conseil Municipal du 30 juin 2025

- Délibération n° 2025 – 060

Délibération relative à l'instauration du droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux sur le territoire de la ville d'Artigues – secteurs « Centre bourg » et « Poteau »

L'an 2025, le lundi trente juin à dix-neuf heure, les membres du Conseil Municipal se sont réunis au sein de la Salle du Conseil Municipal au Château Lestrille, sur la convocation qui leur a été adressée le vingt-quatre juin par le Maire, Alain GARNIER, conformément aux articles L.2121-10 et L.2122-15 du Code Général des Collectivités territoriales, et sous sa présidence.

Présents :

M. Alain **GARNIER**, Mme Corine **LESBATS**, M. Thierry **LUREAUD**, Mme Catherine **BROCHARD**, M. Bertrand **NAUD**, Mme Claire **WINTER**, M. Thierry **VERDON**, Mme Christine **GAURRY**, Mme Marie-Luce **ABADIE**, Mme Nathalie **FAURENT**, Mme Muriel **MEURIN**, M. Pascal **DELAVICTOIRE**, Mme Evelyne **DAUVILLIER**, M. Claude **DAUVILLIER**, M. Mathieu **CHOLLET**, Mme. Claire **RYCKBOSCH**, M. William **ANDRE-LEBESGUE**, M. Jean-Christophe **COLOMBO**, Mme Jihane **ELFADI**, Mme Marie-José **MALLADA**, M. Thierry **NICOLAS**, Mme Nathalie **TREUSSARD**, Mme Corinne **BELET**.

Absents et excusés :

- M. Jean-Philippe **VIDOU**
- Mme Caroline **BONIFACE**

Pouvoir a été donné par :

- M. Éric **MAITRE** à M. Thierry **LUREAUD**
- Mme Marie-Hélène **LAHARIE** à Mme Catherine **BROCHARD**
- Mme Laurène **MAURY** à Mme Muriel **MEURIN**
- M. Jean-Bernard **AGUERRE** à Mme Corine **LESBATS**

Secrétaire de séance :

- M. Pascal **DELAVICTOIRE**

Monsieur Thierry LUREAUD, vice-président de la Commission « Urbanisme, développement économique, emploi, commerce, artisanat » expose à l'assemblée :

La loi du 2 août 2005 et son décret d'application du 26 décembre 2007 permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

La commune d'Artigues-près-Bordeaux s'est engagée avec Bordeaux Métropole dans la co-construction d'un projet urbain pour impulser une nouvelle dynamique de son centre-ville jusqu'ici peu marqué par une offre visible de commerces et de services limitant de fait son attractivité.

A l'appui d'une étude urbaine réalisée entre 2017 et 2021 et de diagnostics commerciaux établis par la Chambre de Commerces et d'Industrie de Bordeaux sur la même période (actualisés en janvier 2025), un plan d'actions global visant à conforter cette centralité a pu émerger.

De grands principes urbains ont ainsi été définis concernant notamment les interventions sur l'îlot Bel Air (ancienne école maternelle) avec entre autres une programmation mixte : commerces et services en rez-de-chaussée et logements dans les étages.

Les diagnostics réalisés par la CCI ont par ailleurs fait apparaître 3 autres polarités commerciales sur la commune :

- Peyrou (nord commune, portée par Auchan Supermarché)
- Feydeau (sud commune, portée par une « locomotive » : Intermarché)
- Le Poteau (« à cheval » sur Artigues-près-Bordeaux et Yvrac)

Ces pôles de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population. Toutefois, leurs zones de chalandise se chevauchent et limitent la fréquentation du « centre bourg ». Compte-tenu de cette forte concurrence et du manque de spécificité marchande (55% d'activités tertiaires), son attractivité se trouve donc naturellement limitée.

Aussi, afin d'affirmer cette position et fonction de « cœur de ville » tant par ses commerces et services que par ses animations, équipements et fonctions publiques, la collectivité souhaite instaurer le droit de préemption commercial sur ce secteur.

Par ailleurs, pour permettre d'assurer le suivi et la cohérence des transactions commerciales et artisanales et observer leur dynamique, cet outil sera également déployé sur la zone dite du « poteau », en concurrence directe avec le secteur dit du « centre bourg ».

Complémentaire des linéaires commerciaux inscrits au Plan Local d'Urbanisme métropolitain et du droit de préemption urbain, il permettra en effet à la collectivité d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité pourrait être menacée ou en favorisant l'implantation de nouveaux commerces adaptés aux besoins du territoire.

De plus, la loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 04 août 2008 a étendu les possibilités d'usage du droit de préemption commercial aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprises entre 300 et 1000m².

Désormais, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Cette dernière disposera alors d'un délai de deux mois pour le bail commercial.

La finalité du droit de préemption consiste à rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Cette rétrocession doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession.

Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

Pour autant, cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2122-22

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L214-1 à L214-3 et les articles R 214-1 à R214-19 et R 211-2 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

VU le Code du Commerce et plus particulièrement l'article L 145-2,

VU la délibération n°2020/5 du 10 juillet 2020, aux termes de laquelle le conseil municipal donne délégation au Maire afin d'exercer, au nom de la commune, l'ensemble des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

VU les diagnostics territoriaux et commerciaux réalisés préalablement à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ci-annexés

VU les plans repérant les périmètres pour l'exercice du droit de préemption ci-annexés

VU la saisine par la ville des Chambres consulaires en date du 18 mars 2025

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 14 avril 2025

VU l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 2 juin 2025

CONSIDÉRANT que la ville d'Artigues-près-Bordeaux souhaite mettre en place une politique volontaire consistant à mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel fondé sur le droit de préemption commercial

CONSIDÉRANT que l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, complété par le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, permet aux communes d'intervenir lors des transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la diversité est menacée

CONSIDÉRANT que les études urbaine et commerciale réalisées sur le territoire entre 2017 et 2025 ont permis d'identifier des polarités commerciales présentant des difficultés ou des signes de fragilité

CONSIDÉRANT que deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ont été définis sur les secteurs « centre bourg » et « Poteau »

CONSIDÉRANT que sur cette base, les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux pourront être soumises au droit de préemption

La Commission « Urbanisme, Développement économique, emploi, artisanat » entendue le 11 juin 2025 ;

Le **CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'approuver la création des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tels que définis sur les plans repérés en annexe
- D'instituer à l'intérieur de ces périmètres un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprises entre 300 et 1000m²
- De charger M le Maire à procéder à toutes mesures de publicités nécessaires afin de porter ces périmètres et les formalités s'y rapportant à la connaissance de toute personne intéressée

PRÉCISE

- Que la délégation est consentie à M. le Maire ou son représentant pour exercer ce droit de préemption, en application des dispositions de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération n°2020-05 du 10 juillet 2020.

Adoptée à la majorité des suffrages exprimés

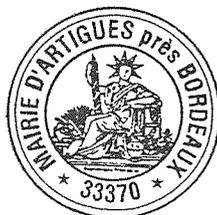
POUR : 21 voix

CONTRE : 6 voix

(M. Claude DAUVILLIER, Mme Jihane ELFADI, M. Mathieu CHOLLET, Mme Claire RYCKBOSCH, M. William ANDRE-LEBESGUE, M. Thierry NICOLAS)

Le Maire


Alain GARNIER



Secrétaire de Séance


Pascal DELAVICTOIRE