Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-006-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 24.006

L'an deux mille vingt-quatre, le 29 janvier, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION	DATE D'AFFICHAGE
Le 23 janvier 2024	Le 23 janvier 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :
M. Philippe CAU représenté par M. Yannick PAVON
M. Gérard FILOCHE représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Julien DURESSAY

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : M. Thomas LAFARIE, M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 28
Nombre de votants : 31

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : INSTITUTION D'UN DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCES ET LES BAUX COMMERCIAUX

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : UNANIMITÉ

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-006-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

La loi n°2005-882 du 2 août 2005, en faveur des moyennes et petites entreprises, a créé dans le Code de l'Urbanisme un nouveau chapitre regroupant les articles L.214-1 à L.214-3 visant à instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux.

Ce droit s'inscrit dans une politique active en matière de protection du commerce local et du cadre de vie.

Le droit de préemption présente de nombreux intérêts :

- agir pour maintenir des commerces en centre-ville et éviter le remplacement par des activités de services moins opportunes,
- définir un espace prioritaire en matière de revitalisation commerciale,
- devenir acteur et être informé des changements commerciaux sur son territoire,
- pouvoir observer l'évolution du commerce et disposer d'un outil complémentaire pour agir.

Le droit de préemption :

- impose une déclaration préalable avant chaque vente de fonds ou cession de bail avec notamment l'indication de l'activité envisagée par l'acquéreur pressenti,
- donne aux pouvoirs publics les moyens d'agir en cas de disparition d'un commerce identifié comme structurant.

L'action du droit de préemption s'effectue au sein d'un périmètre déterminé.

La Ville de ROYAN a fait réaliser une étude complète qui a permis de délimiter un zonage par la Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I.).

Le rapport établi par la C.C.I. analyse la situation du commerce et de l'artisanat à l'intérieur du périmètre et les menaces qui pèsent sur sa diversité. Il est annexé à la présente délibération.

L'étude a porté sur cinq (5) périmètres représentant les cinq (5) zones d'activités fortes du territoire communal :

- le Centre Ville et le quartier de la Gare,
- le quartier de Pontaillac,
- Zone Royan 2,
- le quartier du Marché du Parc,
- l'avenue de Rochefort.

Au terme de l'analyse, il est apparu la Zone de ROYAN 2 ne présentait pas de fragilité nécessitant la mise en place du droit de préemption commerciale.

Le rapport établi pointe l'enjeu majeur, pour les décennies à venir, de définir la complémentarité des pôles commerciaux par rapport aux zones commerciales, notamment Royan 2, en générant une offre commerciale diversifiée et de qualité à travers le commerce et le service de proximité pour garder animés le centre ville et les pôles annexes et limiter l'effet de saisonnalité, tout en conservant les activités artisanales notamment celles présentant un atout touristique

En effet, face à un risque d'appauvrissent quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale de proximité, nécessitant le maintien de sa diversité et de sa qualité, la Ville souhaite instaurer le droit de préemption commercial sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, au titre de la sauvegarde du commerce de proximité.

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-006-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, d'approuver le périmètre de sauvegarde comprenant les quatre ensembles suivants tels qu'ils figurent en annexe :

- le Centre Ville et le quartier de la Gare,
- le quartier de Pontaillac,
- le quartier du Marché du Parc,
- l'avenue de Rochefort.

et d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le plan définissant les périmètres,
- Vu le rapport de la C.C.I.,
- Vu l'absence d'avis contraire de la C.C.I. et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (C.M.A.),
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux,

- d'approuver le périmètre de sauvegarde comprenant les quatre ensembles suivants tels qu'ils figurent en annexe :

  - le Centre Ville et le quartier de la Gare,
  - le quartier de Pontaillac,
  - le quartier du Marché du Parc,
  - l'avenue de Rochefort.

- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,

MAIRIE DE ROYAN 17205

Madeline TANTIN

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

TerritoireÉco

Cartographie

Etude préalable à la mise en place du périmètre de droit de préemption commercial Royan

Document final au 12/09/2023

Dossier réalisé à la demande de
Municipalité de Royan
80 avenue de Pontaillac
17200 Royan
05 46 39 56 56
https://www.ville-royan.fr/

Juillet 2023

CCI CHARENTE-MARITIME

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préf

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Contexte de la demande

La Municipalité de Royan a le projet de mettre en place le droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux communément appelé droit de préemption commercial, pour préserver la diversité et l'attractivité commerciale dans l enjeux stratégiques pour la commune.

Cette réflexion engagée avec le concours de la CCI, en 2018, nécessite une mise à jour partielle du diagnostic com L'étude commandée pour 2023 consiste à :

- mettre à jour l'offre commerciale de son territoire : cartographie et fichier des établissements et locaux commerciaux mémoire, le périmètre pressenti portait sur les secteurs géographiques suivants :
    - Centre-Ville
    - Quartier de la Gare
    - Route de Rochefort
    - Pontaillac
    - Marché du Parc
    - Zone d'activités Royan 2 *(ce secteur Royan 2 relevant de la compétence de la Communauté d'agglomérati concerné par le droit de préemption commercial. Les statistiques et cartographies le concernant seront décrite*
- Coanimer une réunion de restitution de l'étude auprès des élus municipaux avec les services et élus en charge de c rencontre, la CCI pourra répondre aux diverses questions telles que
    - la délimitation du périmètre de droit de préemption commercial
    - ses modalités juridiques de mise en place, de mise en œuvre, d'exercice et de suivi
    - la gestion de certaines situations spécifiques, propres à Royan

Le présent document est composé de 2 parties principales :

1. Cartographie de l'offre commerciale et des locaux commerciaux vacants

2. Urbanisme – Droit de préemption commercial

Document final au 12/09/2

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

Préalable méthodologique

Le présent document s'appuie sur 2 sources principales :

- **Viséo17**, l'observatoire départemental des commerces et des services de proximité mis en place depuis 2006 par la CCI La Roche (les 2 CCI formant aujourd'hui la CCI Charente-Maritime). Cet observatoire recense de manière détaillée l'offre de l'ensemble établissements présents sur le territoire départemental. La base de données des établissements immatriculés à la CCI est enrich sur le terrain par des établissements non inscrits à la CCI, notamment ceux figurant au répertoire des métiers et de l'artisanat (professions libérales). La CCI exploite également les diverses sources d'information accessibles via internet : fichier Sirene (Ins jaunes, googlemaps, etc.
  Viséo17 permet de connaître les principales caractéristiques des établissements concernés (ensemble des activités exercées, e commerciales, nature de l'occupation du local, montant du loyer commercial, nature du bail, etc.)
- **Repérage sur le terrain effectué en avril 2023**

Les établissements retenus sont ceux exerçant une activité de commerce de détail et de services, destinée à un public de particu activités exercées sont classées selon la nomenclature d'activités suivantes :

- alimentation généralisée (épicerie, supermarché, etc.) et spécialisée (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, fruits et légu
- équipement de la personne (habillement féminin, masculin, mixte, chaussures, bijouterie, etc.)
- équipement de la maison (meubles, vaisselle, décoration, électroménager, bricolage, biens d'occasion, etc.)
- culture loisirs (librairie, sport, jeux et jouets, photographie, etc.)
- cafés, hôtels, restaurants (hormis camping)
- santé beauté (pharmacie, optique, parapharmacie, parfumerie, coiffure, esthétique, etc.)
- services aux personnes (pressing, agence bancaire, agence immobilière, services funéraires, etc.)
- autos, motos, bateaux (vente, réparation, location, etc.)

Les locaux commerciaux vacants ont été recensés et cartographiés de la manière la plus exhaustive possible au moment du repéra sur le périmètre pressenti, des activités hors commerce et services de proximité ont été identifiées et cartographiées dès lors qu'el une vitrine :

- « Autres services » : activités de services non commerciaux (ex : avocat, services de santé, aide à domicile, …)
- « Autres activités » : activités industrielles (hors agroalimentaires), activités artisanales du bâtiment, services aux entreprises, etc.

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préf

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

PARTIE 1

Cartographie de l'offre commerciale et des loca commerciaux vacants

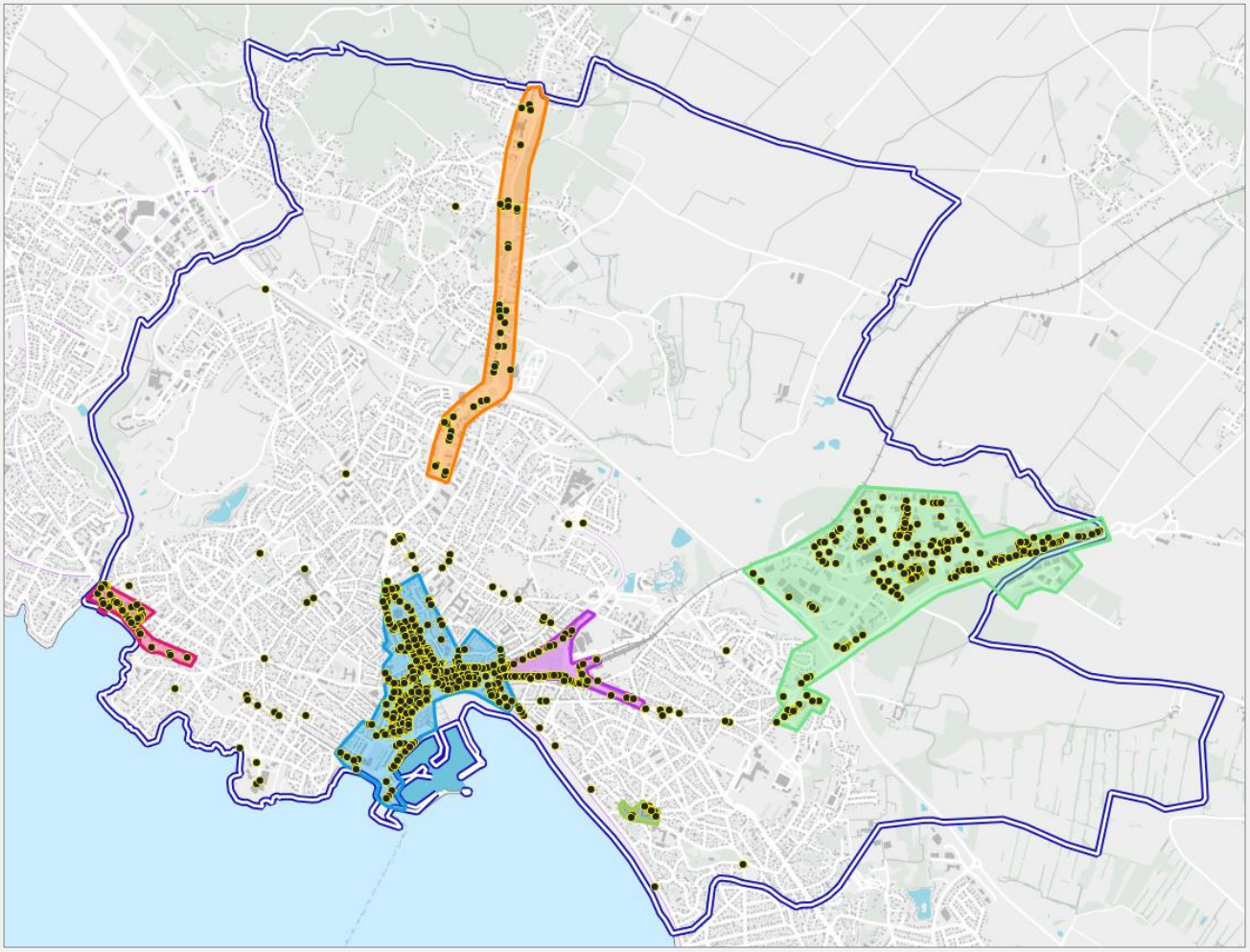
Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Offre commerciale de la commune

Sont recensés sur le territoire communal,

- Près de **860 commerces et services de proximité** dont près de 90 % sont situés sur le périmètre pressenti
- Près de **40 locaux commerciaux vacants** au moment du repérage terrain (avril 2023)
- Environ **60 locaux commerciaux occupés par des établissements non commerciaux** (« autres services », « autres activités »)



Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Une offre sectorielle variée installée dans plusieurs polarités commerciales

Offre très dense et très variée tant au niveau de l'offre de produits et services que de **mode de distribution** (petits commerces, gran
avec un fonctionnement quasi-quotidien (marché central tous les matins en saison et du mardi au dimanche hors saison, marché du
mardi au dimanche hors saison)
Près de **860 établissements** dont les ¾ sont concentrés dans le centre-ville (54 %) et à Royan 2 (19 %)

Des commerces organisés et dynamiques : Associations avec animatrices, sites web valorisant les divers métiers exercés et les ani
l'année

	Centre-Ville	Marché du Parc	Pontaillac	Quartier de la Gare	Route de Rochefort	Royan 2
Alimentation généralisée	4	1		1	2	4
Alimentation spécialisée	31	2	5	7	8	15
Autos, motos, bateaux	5		1	5	2	41
Biens d'occasion	4			2		4
Equipement de la maison	20			4	6	26
Equipement de la personne	121		14	3		20
Hôtellerie-Restauration	88	2	20	11	5	12
Loisirs	51	1	6	7		19
Non alimentaire généraliste	1					
Santé-Beauté	55	3	4	10	7	13
Services aux particuliers	81	2	6	18	6	11
Total commerces et services de proximité	**461** *54%*	**11** *1%*	**56** *7%*	**68** *8%*	**36** *4%*	**165** *19%*
Local commercial vacant	25		1	6		11
Autres services	*24*		*2*	*13*	*7*	*3*
Autres activités						*15*

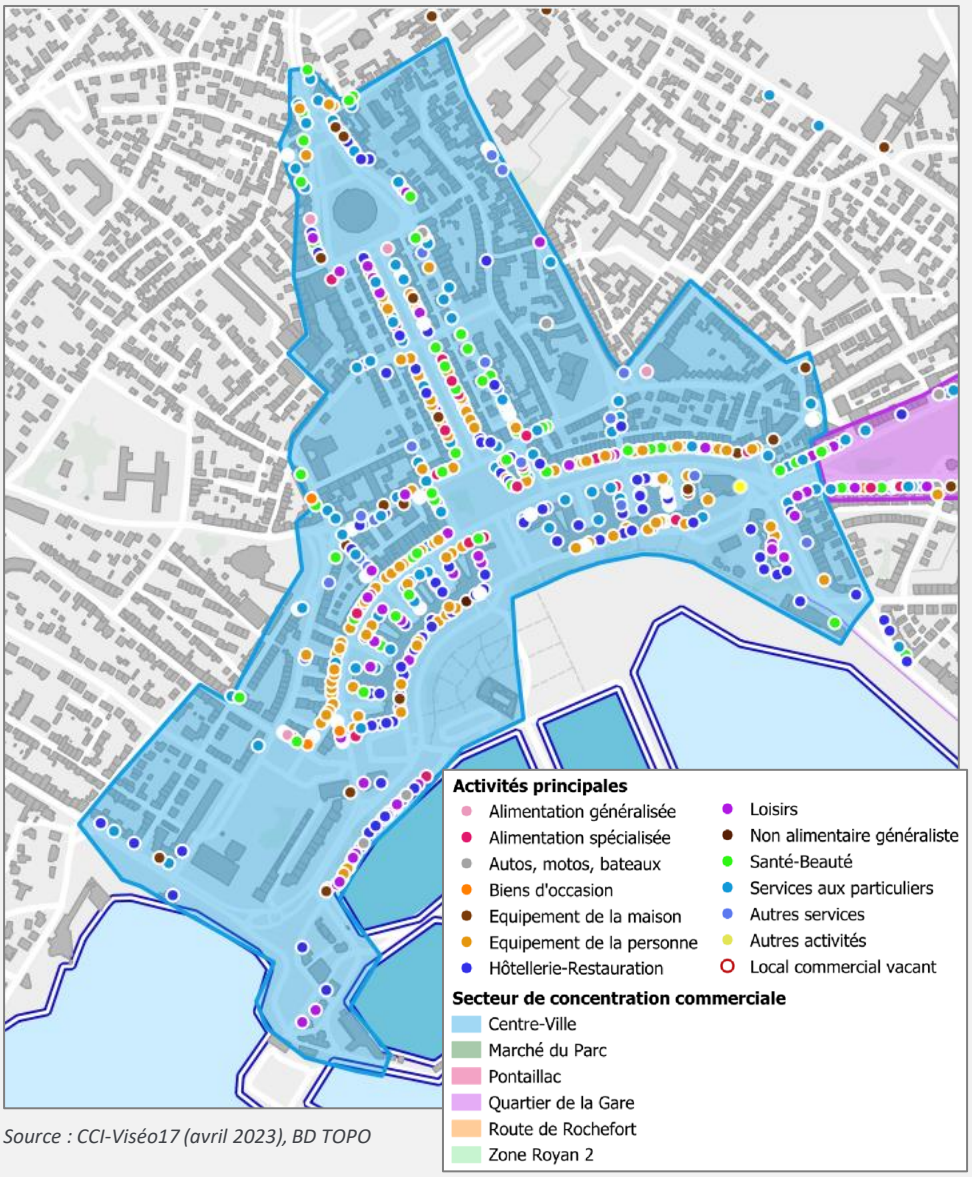
Source : CCI-Viséo17, repérage terrain. avril 2023

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville



Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

461 commerces et services de proximité

Positionnement central, au cœur de R
Gare

Secteur très marqué par l'activité saisc
mer, les Voûtes du Port) tournée vers
restauration, de prêt-à-porter, de décora

Offre commerciale très dense et trè
commerces

Fonctionnement du Secteur forteme
différentes avec notamment le marché
Front de mer/les Voûtes du Port l'après-

Offre alimentaire soutenue, le matin,
centaine de professionnels) e
supérettes/supermarchés et aliment
charcuterie, etc.)

Présence d'enseignes attractives à l'
nationale. Nombreux petits commerces

Rues préférentielles pour les enseign
Gambetta /2- République / 3- Aristide B

Forte présence sur le secteur ou à pr
création de flux : plage, « espace prome
pêche, La Poste, gare, église, écoles
terrasses de café, etc.

Stationnements nombreux et gratuits

25 locaux vacants identifiés en avril 202

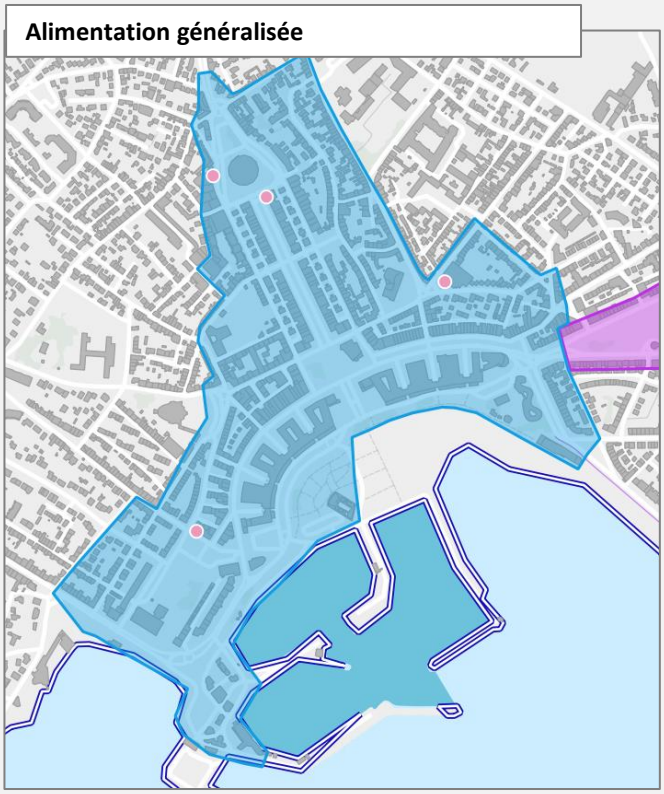
Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

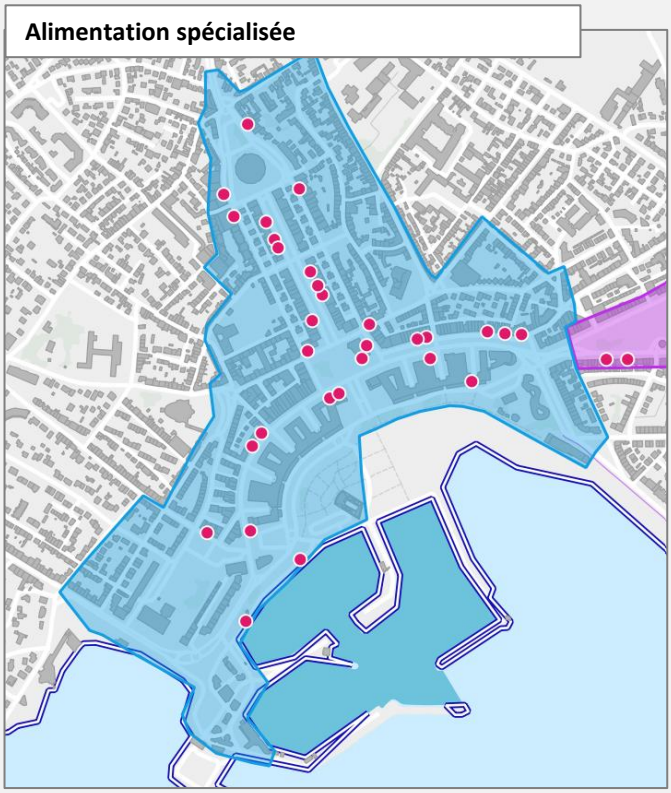
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Alimentaire

Alimentation généralisée



Alimentation spécialisée



4 commerces alimentaires généralistes

Une offre généraliste de proximité avec 2 supermarchés, 2 supérettes (Carrefour City, U Express, Vival, Coop),

31 commerces alimentaires spécialisés

Une offre alimentaire de proximité (avec notamment 8 boulangeries-pâtisseries-dépôts de pain, 1 charcuterie, 1 étab de vente de produits surgelés, 3 cavistes, etc.), **mais également orientée vers le plaisir, la clientèle touristique** (7 chocolatiers-confiseurs, 2 glaciers, etc.)

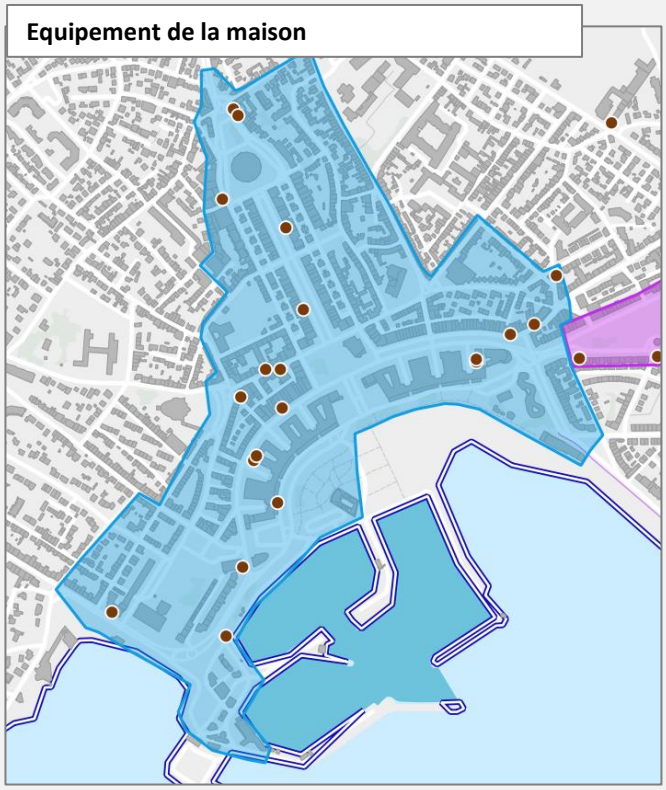
Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

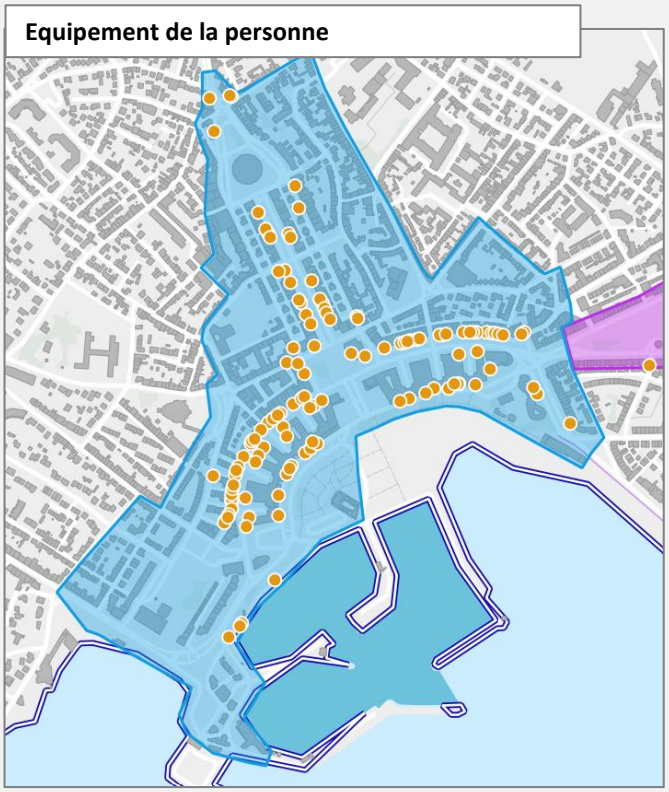
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Equipement de la maison et de la personne

Equipement de la maison



Equipement de la personne



20 commerces d'équipement de la maison

Offre de proximité et à destination des clientèles de passage (notamment 3 fleuristes, 6 magasins arts de la table, poterie, etc.)

121 commerces d'équipement de la personne

Offre de proximité et à destination des clientèles de passage très dense et variée (habillement homme, femme, mixte, enfant, chaussures femme, mixte, lingerie, accessoires de mode, maroquinerie, horlogerie-bijouterie, mercerie, retouche, etc.)
Le secteur Centre-Ville concentre les ¾ de l'offre royannaise.

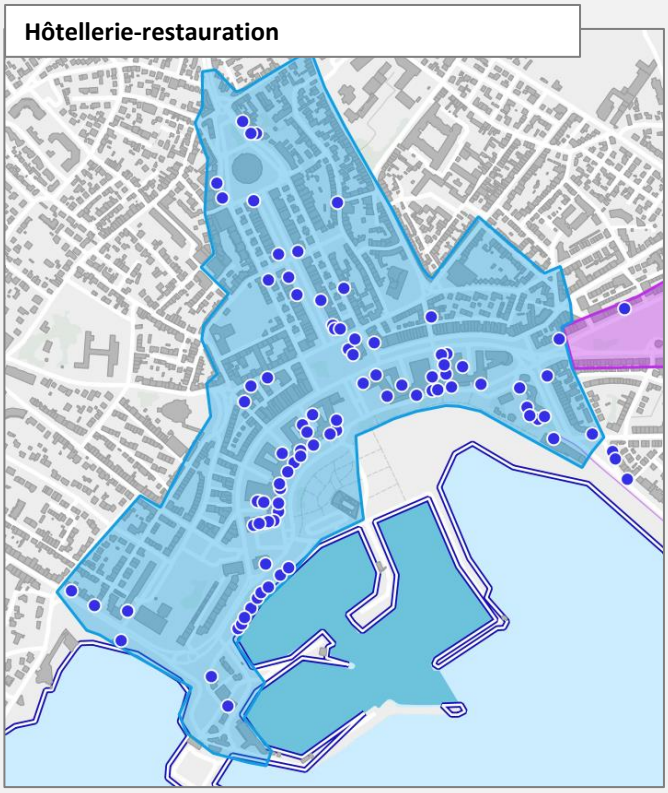
Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

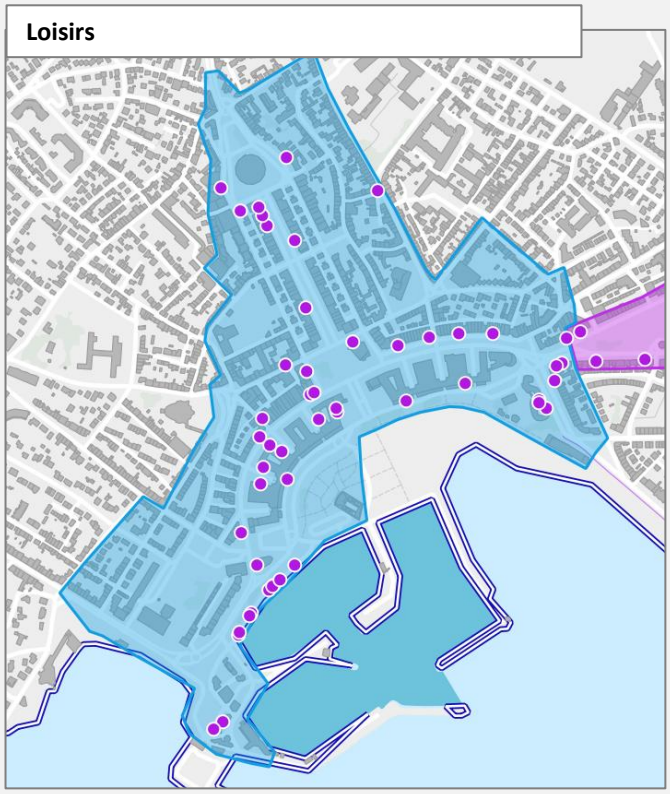
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Hôtellerie-restauration, Loisirs

Hôtellerie-restauration



Loisirs



88 établissements en hôtellerie-restauration

Offre importante et variée localisée dans les zones de flux attractive à forte fréquentation de clientèle de passage (Front de mer, Voûtes du Port, place Charles de Gaulle, Portiques de la rue Gambetta et rue Aristide Briand)

Le Secteur du Centre-Ville concentre près de 60 % de l'offre en hôtellerie-restauration

51 établissements de loisirs

Des activités **diverses** : 8 débits de tabac / cigarettes électroniques, 3 librairies, 4 commerces spécialisés dans le matériel informatique et téléphonie, 3 spécialistes de la photo/vidéo, 8 spécialistes dans la vente, réparation de matériel de sports principalement nautiques, etc.

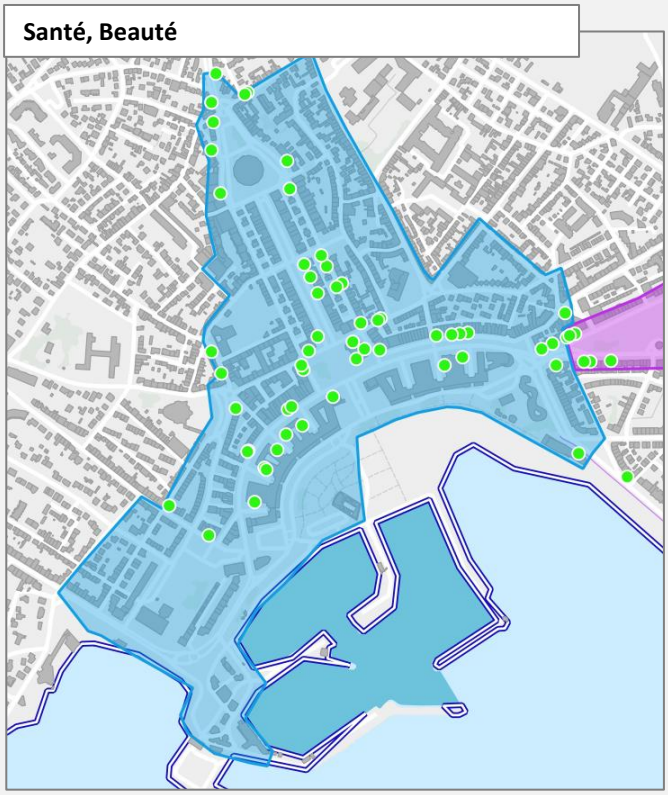
Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

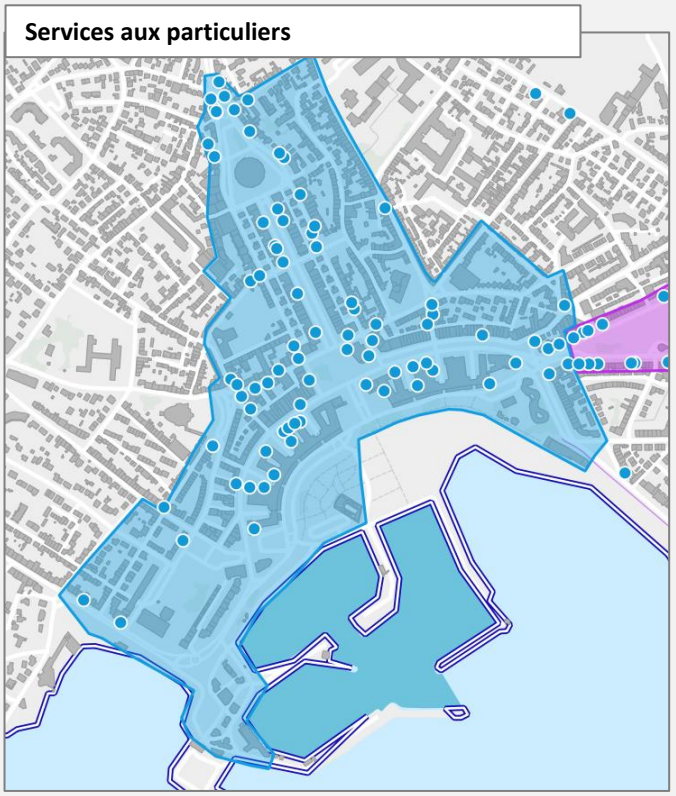
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Sante, Beauté et Services aux particuliers

Santé, Beauté



Services aux particuliers



55 établissements en Santé, Beauté

Le Secteur du Centre-Ville concentre près de **60 % de l'offre en santé, beauté** avec 5 pharmacies, 15 établissements spécialisés dans le matériel optique, auditif ou orthopédique, 4 parfumeries, vente de cosmétiques, 18 salons de coiffure, 12 instituts de beauté, ongleries, etc.

81 établissements de services aux particuliers

Des activités **variées** avec des agences bancaires, immobilières, assurances, agences de voyages, pressing, pompes funèbres, toilettage, etc.

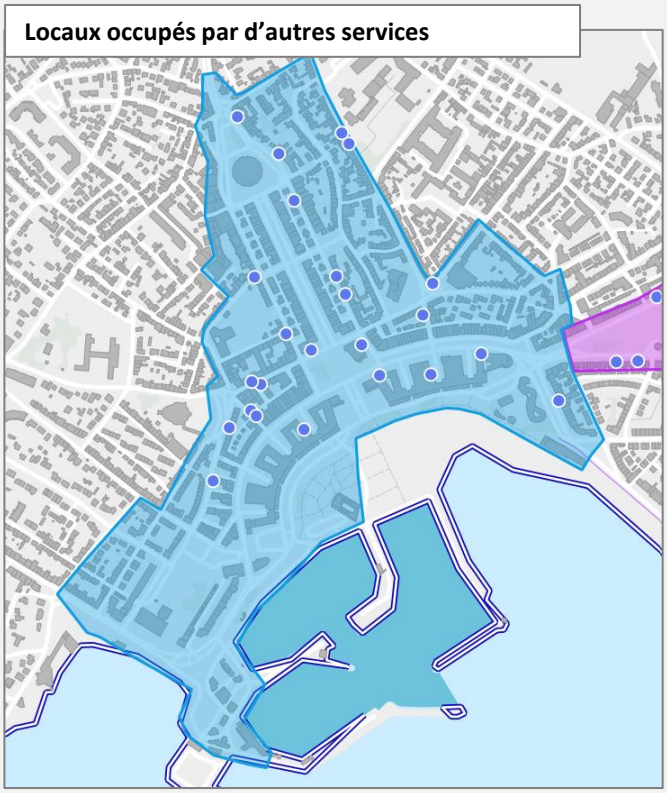
Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

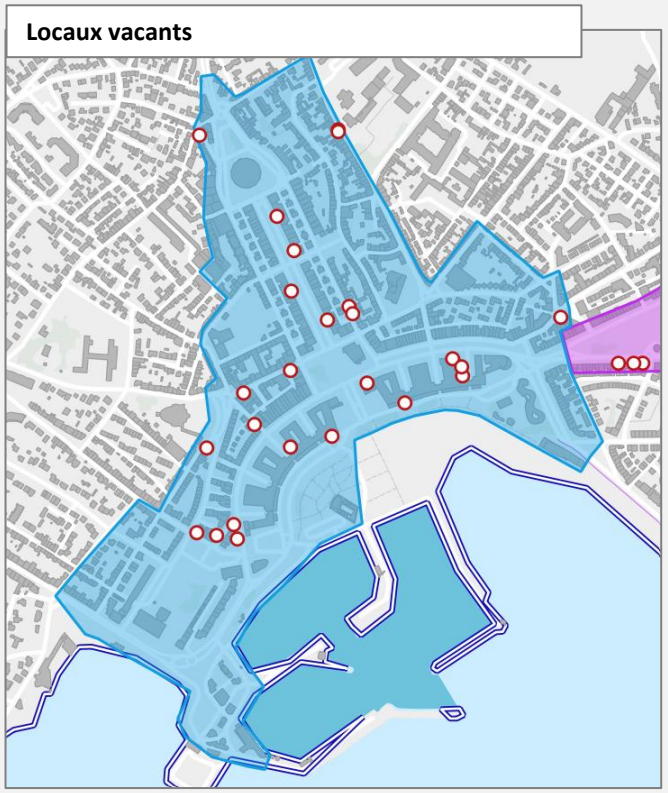
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Locaux occupés par des activités non commerciales, Locaux commerciaux vacants

Locaux occupés par d'autres services



Locaux vacants



<u>24 locaux occupés par des activités non commerciales</u> tels que cabinet d'architecte, constructeur ou promoteur immobilier, agence intérimaire, artisans du bâtiment, santé, aide à domicile, etc.

<u>25 locaux vacants recensés</u> *(avril 2023)*

- 10 sont inscrits dans un circuit de commercialisation (à louer, à vendre, loué, vendu)
- 3 sont en travaux
- 12 semblent inoccupés et avec une destination incertaine

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Locaux commerciaux vacants

Locaux vacants dans un circuit de commercialisation à louer/loué, à vendre/vendus (10)

13 Bd A. Briand

71 R Gambetta

49 Bd A Briand

81 R

56 R Gambetta

16 R Notre-Dame

13 P R. Schumann

2 R Notre-Dame

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Centre-Ville – Locaux commerciaux vacants

Locaux en travaux (3)

17 R Font de Cherves

71 Bd A. Briand

3 Bd République

Locaux à la destination incertaine (12)

21 R Font de Cherves

11 R J. Verne

2 R de la Source

2 R Foncillon

36 Bd A. Briand

4 R des Bains

17 Bd Albert 1er

74-76 R P. Doumer

A noter que 2 locaux au 15 et 18 Front de Mer semblaient inoccupés lors du repérage terrain, la saison n'étant pas complètement lancée. Ils n'ont pas été photographiés.

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur de Pontaillac

Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

56 commerces et services d

Position excentrée, au sud-continuité urbaine avec la c

Dominante de petits comm tourisme, le « plaisir » et le «

Offre alimentaire pour la p pour la population de passa confiserie et 1 crêperie)

Forte présence sur le se contribuant à la **créatio promenade », Casino, terra**

23 Av. Cognac

1 local vacant (23 avenu **par des activités non co** chauffagiste-plombier su

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Marché du Parc

Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

11 commerces et se
immédiate proximité d
récemment rénovée, a
Parc

Offre alimentaire variée
1 supérette, 1 boulang
professionnels du **ma**
boucherie-charcuterie, f

Inscrit dans un quartier
de **résidences secondai**
des habitants riverains
plage et de lieux de pro

Stationnement gratuit

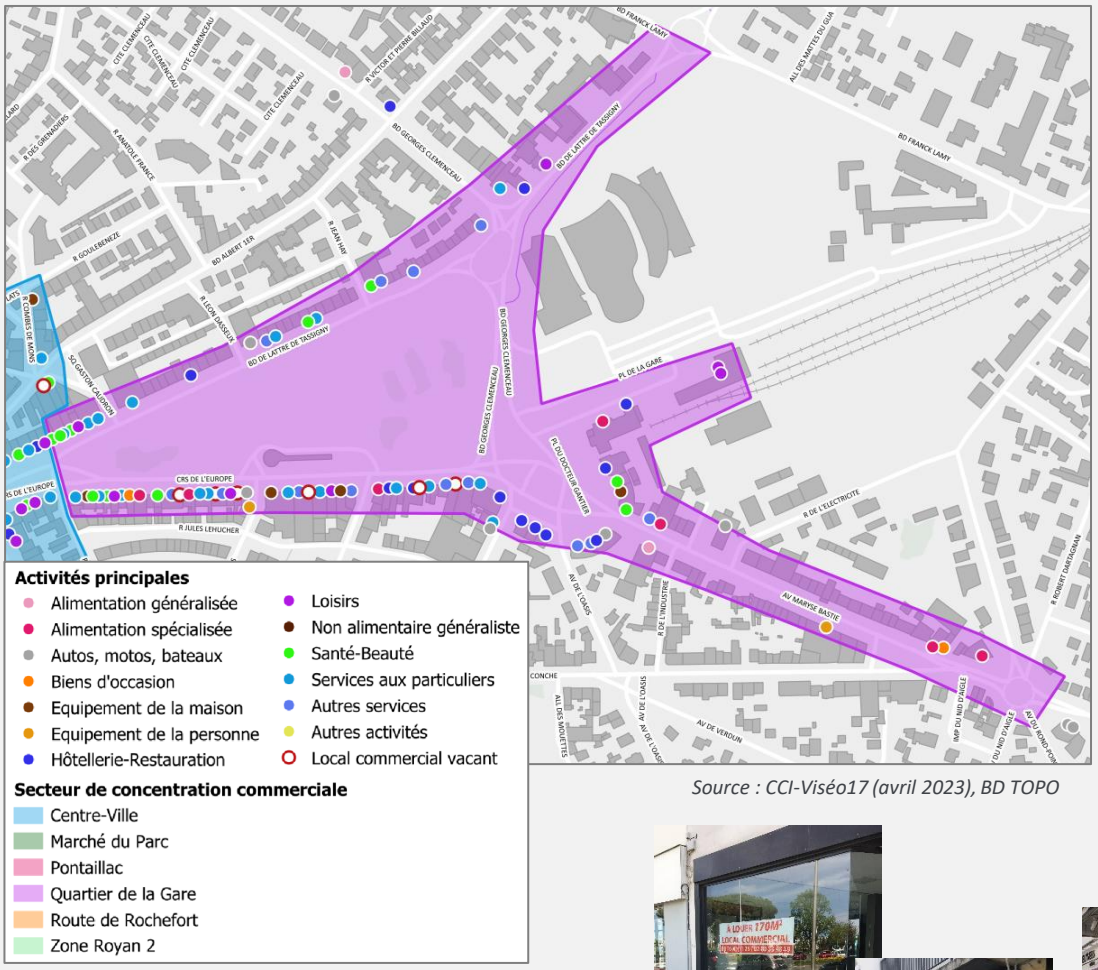
Aucun local vacant

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur du Quartier de la Gare



Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

68 commerces et services d
la Tache Verte selon 2 p
Tassigny au nord et Cours
sud)

Positionnement central, à l
rond-point de la Poste assura

Dominante de petits comme

Offre alimentaire variée
épicerie fine, 3 boulange
caviste)

Forte présence sur le se
contribuant à la **créatio**
promenade », La Poste, ga
(cinéma, piscine, stade, etc.)

Stationnements nombreux
Verte et le long des rues)

6 locaux vacants (Cours de l'
1 dont la vitrine est remplac
13 locaux occupés par des a
agences intérim, professi
promotion immobilières, etc

107 (à louer)

75 (panneau peint/tagué)

99B (à louer)

57 (à louer)

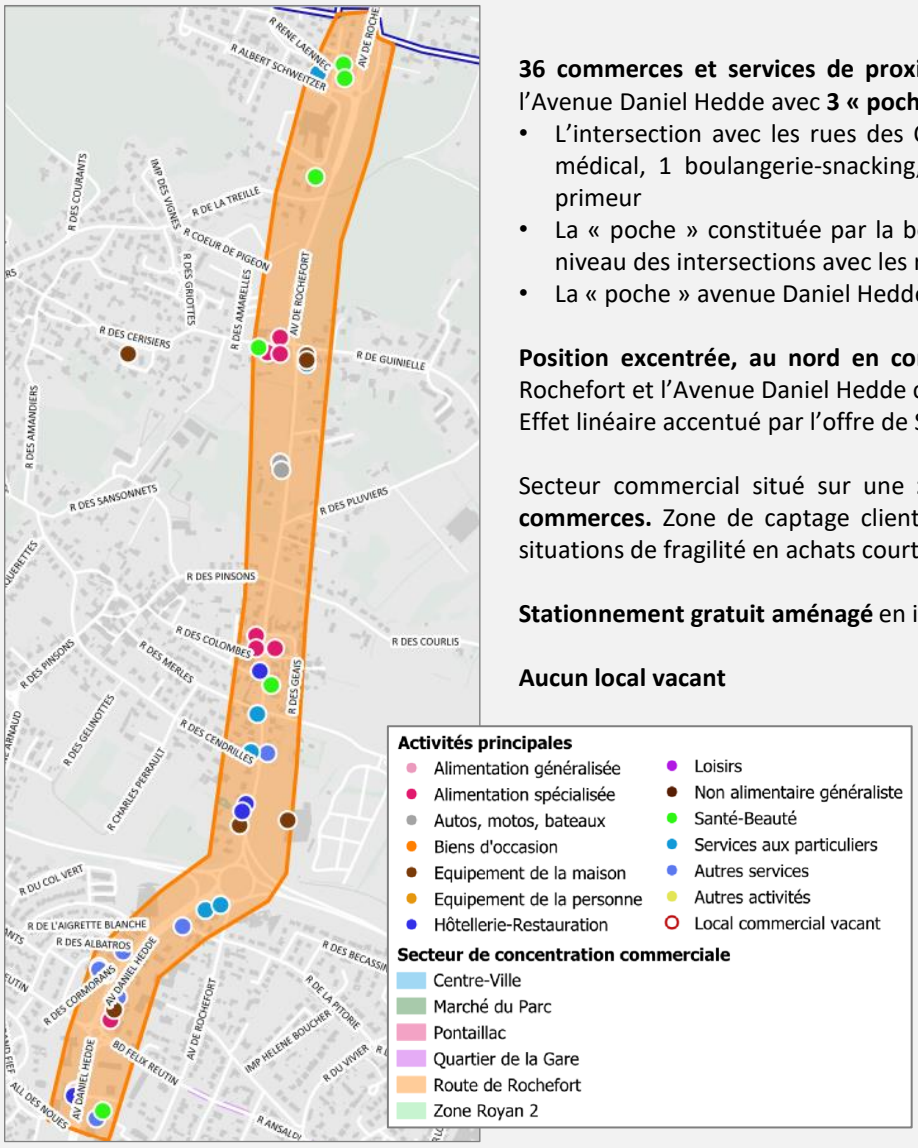
67 (vendu)

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur de la Route de Rochefort



Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

36 commerces et services de proximité implantés principalement le long de la R
l'Avenue Daniel Hedde avec **3 « poches » structurantes au niveau alimentaire** :

- L'intersection avec les rues des Cerisiers et de Guinielle au développement réc
  médical, 1 boulangerie-snacking, 1 fromager proposant une offre variée (vins
  primeur
- La « poche » constituée par la boucherie, la poissonnerie et le primeur/fromag
  niveau des intersections avec les rues des Geais et rue des Chardonnerets
- La « poche » avenue Daniel Hedde, la Coop/boulangerie (rue des Cormorans) et le

Position excentrée, au nord en continuité urbaine avec la commune voisine de
Rochefort et l'Avenue Daniel Hedde constituant des axes de trafics importants en ent
Effet linéaire accentué par l'offre de Saint-Sulpice-de-Royan, située au nord à 2 minut

Secteur commercial situé sur une **zone de flux** (la D733, entrée nord de Royan
commerces. Zone de captage client par anticipation de l'offre concurrentielle pér
situations de fragilité en achats courts (alimentaires)

Stationnement gratuit aménagé en immédiate proximité des établissements

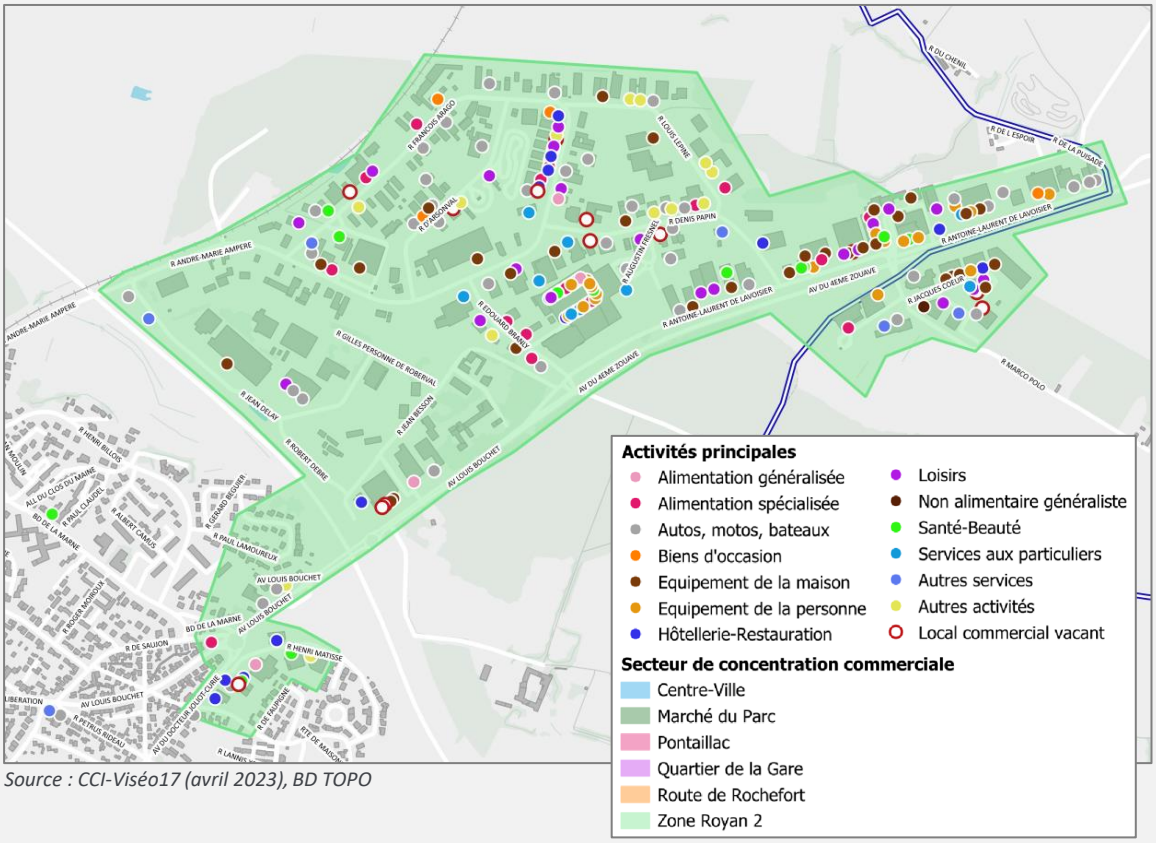
Aucun local vacant

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Secteur de Royan2



Source : CCI-Viséo17 (avril 2023), BD TOPO

167 commerces et serv
la Zone Royan 2 (hors
surfaces et des ense
dispose d'une galerie co
Façade commerciale de

Secteur situé en limite
nord-est de Royan, d
express) et la D750 (Sair

Territoire de compéte
CARA et CD17)

Mixité sectorielle mal
(commerces, services a
du bâtiment, restauratio
habitation, etc.)

11 locaux inoccupés ou

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

PARTIE 2

Urbanisme - Droit de prée commercial

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

L.214-1 à L.214-3 du code de l'urbanisme : Loi du 2 août 2005 (Dutreil) et décret du 26 décembre 2007

Somm

Défini
Objec
Délimitation du périm
Exercer
Eviter les c
En conc

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Définition légale

Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains
d'aménagement commercial

Définition du code de l'urbanisme, article L.214-1

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le p
commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal peut faire l'objet d'un droit de préempt
EPCI, c'est-à-dire le droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Définition usuelle

Le droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux, dit également droit de préemption comm
***commune d'avoir la priorité** pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou u*
***des commerces. Elle doit ensuite le revendre (ou rétrocéder)** à un commerçant ou un artisan. Ce dro*
*uniquement les biens situés dans **une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde** du commerce et de l*

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Objectifs du droit de préemption commercial

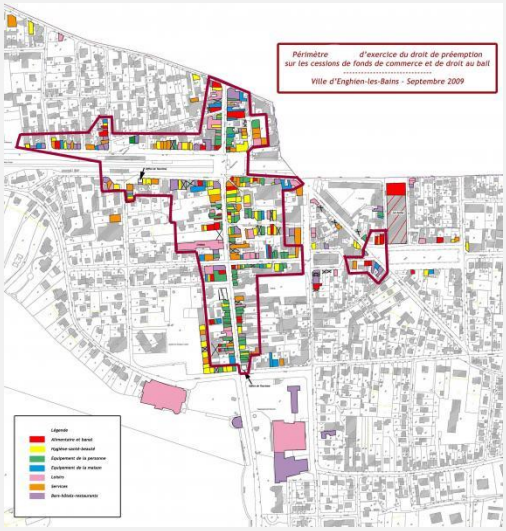
1. **Maintenir les petits commerces en CV**, menacés par des activités de service plus rentables
2. **Introduire un peu de mixité** dans certains quartiers ayant développé des monoactivités sectorielles
3. **Définir un espace en matière d'action prioritaire de revitalisation** ou de maintien du commerce et de l'artisanat
4. **Protéger les activités ouvertes** à l'année dans des secteurs à forts enjeux touristiques pour éviter la disparition de la propriété commerciale des baux commerciaux par des baux précaires
5. **Devenir acteur et être informé** lors des cessions de fonds et de baux commerciaux sur un secteur géographique à forts enjeux
6. Utiliser, à bon escient, la mise en place de ces périmètres pour **observer l'évolution du commerce et mener des dialogues plus suivis** avec les commerçants sur les transmissions de fonds, les repreneurs et les activités à préserver
7. **Disposer d'un outil complémentaire élargissant le champ des possibles** en matière de DIA sur les murs et l'habitat
8. **Pouvoir intervenir** en cas d'installation jugée non prioritaire ou contraire aux orientations attendues d'un territoire

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Délimitation du droit de préemption commercial



- **Procédure de préemption menée par le Maire au nom de la co Conseil municipal par délibération**

- La **faculté de mise en œuvre du droit de préemption comme motivée au regard de l'article R214-1** du Code de l'urbanis administratif

- **Le mode de justification doit être rigoureux et étayé par :**
  - **un plan de périmètre précis**
  - **un rapport analysant la situation du commerce et de l périmètre et les menaces pesant sur la diversité comm**

***/!\ Remarque** : un périmètre qui recouvre l'ensemble d'un territ comme stéréotypé et ne correspondant pas aux objectifs du text diversité commerciale.*

Des critères concrets d'aide à la délimitation des périmètres d éléments de commercialité, de coût de loyer, de condit commerciales, de situation économique, etc.

Des exemples, en Charente-Maritime de délimitation de périmètr Royan, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, Puilboreau, La Jarrie, Périg

- **Rôle des organismes consulaires** : Décision soumise à avis des l'artisanat et des Chambres de commerce et d'industrie, sous consultatif mais l'Etat insiste sur le « grand » intérêt de cet avi par ces organismes de l'activité commerciale et artisanale, de l à travers leurs observatoires et leur connaissance précise de études homologuées par les commerçants » .

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Exercice du droit de préemption commercial

- **Ce droit peut s'exercer sur tous les fonds artisanaux, fonds de commerces, les baux commerciaux lo onéreux (y compris les apports en titre de société et échanges). La vente de cession de fonds sous for concernée sous réserve de l'appréciation du juge.**

- La loi LME a étendu l'aliénation **de terrains susceptibles** de porter des commerces d'une surface de vente juge inadapté le projet commercial envisagé et dès lors qu'elle envisage un projet de commerce de proximit

- La déclaration préalable déposée par le cédant doit comprendre :
  1. le prix et les conditions
  2. l'activité de l'acquéreur pressenti
  3. le bail et le chiffre d'affaires est précisé sur la cession et porte sur un fonds ou un bail

- **Le défaut de déclaration entraîne la nullité de la vente.**

- La commune a 2 mois pour répondre et notifier au cédant :
  1. sa décision d'acquérir aux prix et conditions de la déclaration
  2. son offre aux prix fixés par le juge de l'expropriation
  3. sa décision de renoncer.

- **La décision de préemption doit être motivée eu égard, en particulier, à la diversité du développement du dûment justifiée par les éléments ayant permis la délimitation du périmètre.**

- La commune a ensuite **2 ans** à compter de la prise d'effet de la cession pour rétrocéder le fonds ou le bail à au RCS ou RMA. Cette rétrocession doit être destinée à **promouvoir la diversité de l'activité commerciale e le développement dans le périmètre de sauvegarde**. Un **appel à candidature** est organisé.
  Dans le cas de terrain, il s'agit de disposer d'un projet commercial favorable au commerce de proximité dan

- **L'exploitation pendant la période de recherche**
  En cas de recours à la location gérance pendant la période pour trouver un acquéreur, le délai de rétrocessio

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Ne pas confondre le droit de préemption commercial avec d'autres outils d'intervention ou d'encadrement du commerce

- Le fonds de commerce étant un meuble corporel en droit, l'intervention sur ce dernier e **droit de préemption urbain** portant sur les immeubles par nature (maison, terrain, imme

- La **protection des linéaires commerciaux**, qui fixe la destination « commerce ou a immeuble ou partie d'un immeuble déjà exploité, en principe, un rez-de-chaussée, e changement (vers de l'habitat le plus souvent).

- Les **espaces limitatifs d'installation du commerce** sont régis par le plan local d'urbanis les lieux auxquels le commerce « nouveau » peut s'installer.

- L'importance des éléments justificatifs pour ne pas tomber dans le **piège du droit** pourrait penser s'octroyer une collectivité dans une cession d'activité privée.

Document final au 12/09/2

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préfe

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Droit de préemption commercial - Conclusion

Attention !

- ✓ Un **périmètre mal argumenté** peut voir son principe remis en cause et la préemption annulée.
- ✓ Il est soumis aux **règles de la concurrence** et il est nécessaire de bien évaluer les possibilités de reprise des
- ✓ C'est un exercice qui demande de mettre en place **un suivi opérationnel** et de faire preuve de célérité p particulier du bailleur.

Intérêts

- ✓ **Il peut s'inscrire dans un cadre plus large et étendre les possibilités de préemption** (murs, fonds, terrai palette d'informations et d'interventions pour les collectivités
- ✓ La **possibilité de déléguer** le droit de préemption commercial (DPC) à l'EPCI, à une SEM tout ou partie de ce
- ✓ La commune est obligée de strictement motiver son périmètre. A ce titre, il est intéressant d'en profiter **l'observatoire du commerce et des services des établissements consulaires quand ils existent et de l globale de développement commercial favorable en tout point de vue.**
- ✓ Une source d'informations importante pour un **outil stratégique complémentaire** à une préemption urbain

Document final au 12/09/2

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en
017-211703061-20240
Date de télétransmissio
Date de réception préf

VOS CONTACTS pour ce document

Magali Menon
Responsable Antenne de Royan - CCI Charente-Maritime
Tél. : 05 46 06 80 82 / 06 71 92 20 37 / m.menon@charente-maritime.cci.fr

Mickaël Briand
Conseiller entreprises / Aménagement du territoire - CCI Charente-Maritime
Tél. : 05 46 00 73 36 / 06 86 58 28 17 / m.briand@charente-maritime.cci.fr

Murielle Vermandé
Responsable Service Data Eco - CCI Charente-Maritime
Tél. : 05 46 00 90 65 / 06 78 12 53 42 / m.vermande@charente-maritime.cci.fr