



DEPARTEMENT DES LANDES
MAIRIE DE BISCARROSSE

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS

du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 mai 2022

Question de l'ordre du jour n° 8

Définition du périmètre de sauvegarde préalable à la mise en œuvre du droit de préemption des activités commerciales et artisanales

Conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 30
Nombre de votants : 33

L'an deux mille vingt-deux le lundi 16 mai 2022
à 19 heures 00,

Le Conseil Municipal dûment convoqué, le 10 mai 2022 s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame Hélène LARREZET, Maire

Session ORDINAIRE

Membres présents:

Madame LARREZET

Monsieur SUSO, Madame PINCE, Monsieur DARMAGNAC, Madame PONCHET, Monsieur COLMAGRO, Madame DUBOIS, Monsieur COUTURIER, Madame AUBERT, Monsieur PASCUTTO, Madame GUERRO, Monsieur MINIAU, Madame BENQUET, Monsieur MILET, Madame CHEMIN, Madame CHARENTON, Monsieur BRANCO-MARINHO, Madame GUIGUEN, Monsieur DUCOURNEAU, Madame JOULET, Monsieur IUNG, Madame REGOUT, Monsieur AUDO, Monsieur BAURENS, Madame PELTIER, Monsieur COURNAU, Madame BOUSQUET, Monsieur BOURLES, Madame CASTEX, Monsieur LAGORCE

Membres excusés :

Monsieur CHANCY (donne pouvoir à Monsieur SUSO), Madame BORGES (donne pouvoir à Madame CHARENTON), Monsieur DIAZ (donne pouvoir à Madame PELTIER)

Membres absents :

Décision de l'Assemblée

Votants : 33

Pour : 26

Contre : 07 Liste Opposition

Abstention(s) : 00

Ne prend (prennent) pas part au vote :

Déroulement du scrutin : MAIN_LEVEE

A la majorité, le conseil municipal entérine la question

Délibération rendue exécutoire

Après publication le : 23/05/2022

Et dépôt en Préfecture le : 23/05/2022

Accusé de réception en préfecture
040-214000465-20220523-160522_del18-DE
Reçu le 23/05/2022

La loi du 2 août 2005 modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises, a donné aux communes la possibilité de se doter d'un outil d'intervention pour préserver la diversité commerciale de leur territoire et permettre le maintien de commerces de proximité, le droit de préemption.

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

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, par le conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Sollicitées par courrier en date du 11 mars 2022, les chambres consulaires ont apporté une réponse positive.

Une fois adoptée, la délibération du Conseil Municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le périmètre de sauvegarde sera annexé au PLU en vigueur de la commune.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE :**

D'adopter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat présenté en annexe 1,

D'adopter la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux ou terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m².

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant, à exercer, au nom de la Ville, ce droit de préemption, à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Suivent les signatures
Pour copie conforme

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

**Le Maire,
Hélène LARREZET**



Accusé de réception en préfecture
040-214000465-20220523-160522_del18-DE
Reçu le 23/05/2022



**Définition du périmètre de sauvegarde
préalable à la mise en œuvre
du droit de préemption
des activités commerciales et artisanales**

Ville de Biscarrosse

Mars 2022

CONTACT :

Arnaud ERNST
Directeur associé
a.ernst@aidobservatoire.fr
06 28 50 00 85

59 allées Jean Jaurès, 31000 Toulouse
3 avenue Condorcet, 69100 Villeurbanne
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
2 rue Crucy, 44000 Nantes



Accuse de réception en préfecture
040-214000465-20220523-160522_del18-DE
Reçu le 23/05/2022

SOMMAIRE

1 PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX	3
1.1 Cadre réglementaire	3
1.2 Contexte géographique de Biscarrosse	6
1.3 Analyse de l'armature commerciale et enjeux commerciaux sur la commune.....	8
2 ZOOM SUR LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE	9
2.1 Secteur centre-ville	9
3 JUSTIFICATION DES PERIMETRES DE SAUVEGARDE EN VUE DE L'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL	100

1 PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Cadre réglementaire

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan, dans le but de préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné - art. 58 de la loi du 02 août 2005, modifié par la loi du 18 juin 2014.

Biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

Délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le périmètre de sauvegarde sera annexé au PLU en vigueur de la commune.

Déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes

- le prix et les conditions de la cession envisagée,
- l'activité de l'acquéreur pressenti,
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail,
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

Préemption de la commune

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- la commune,
- un EPCI dont elle fait partie,
- un établissement public,
- une société d'économie mixte (SEM),
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.

Le maire, ou son délégataire, dispose de 2 mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer.

Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce.

Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Rétrocession du commerce

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

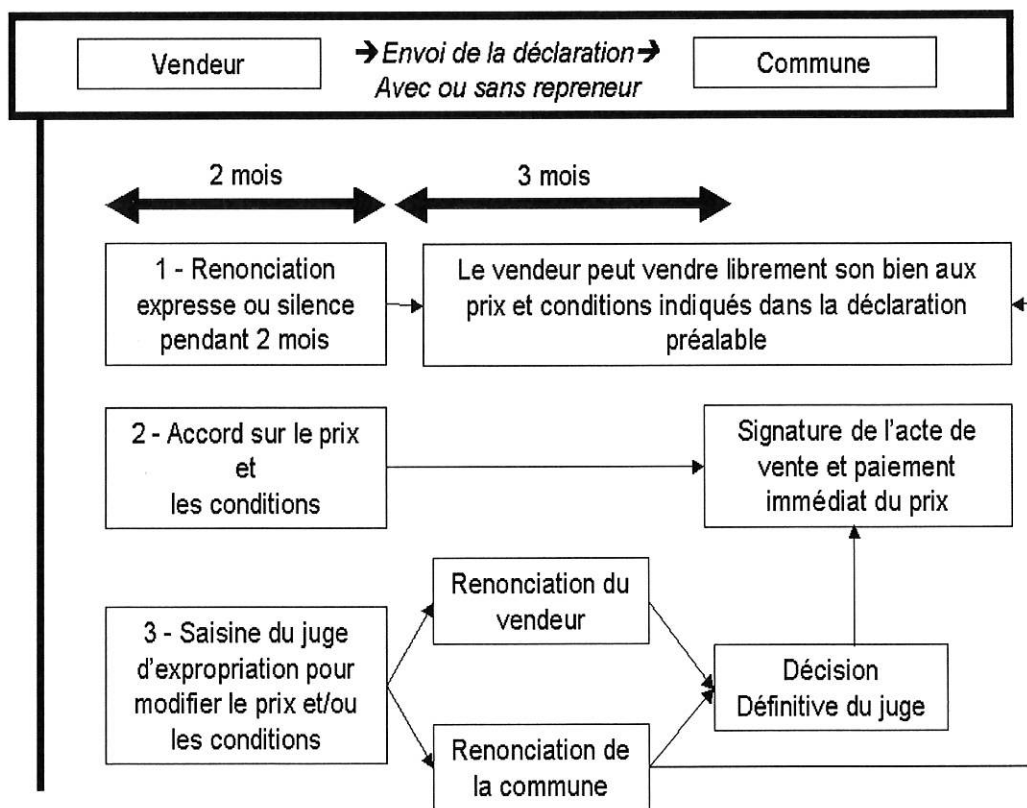
Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

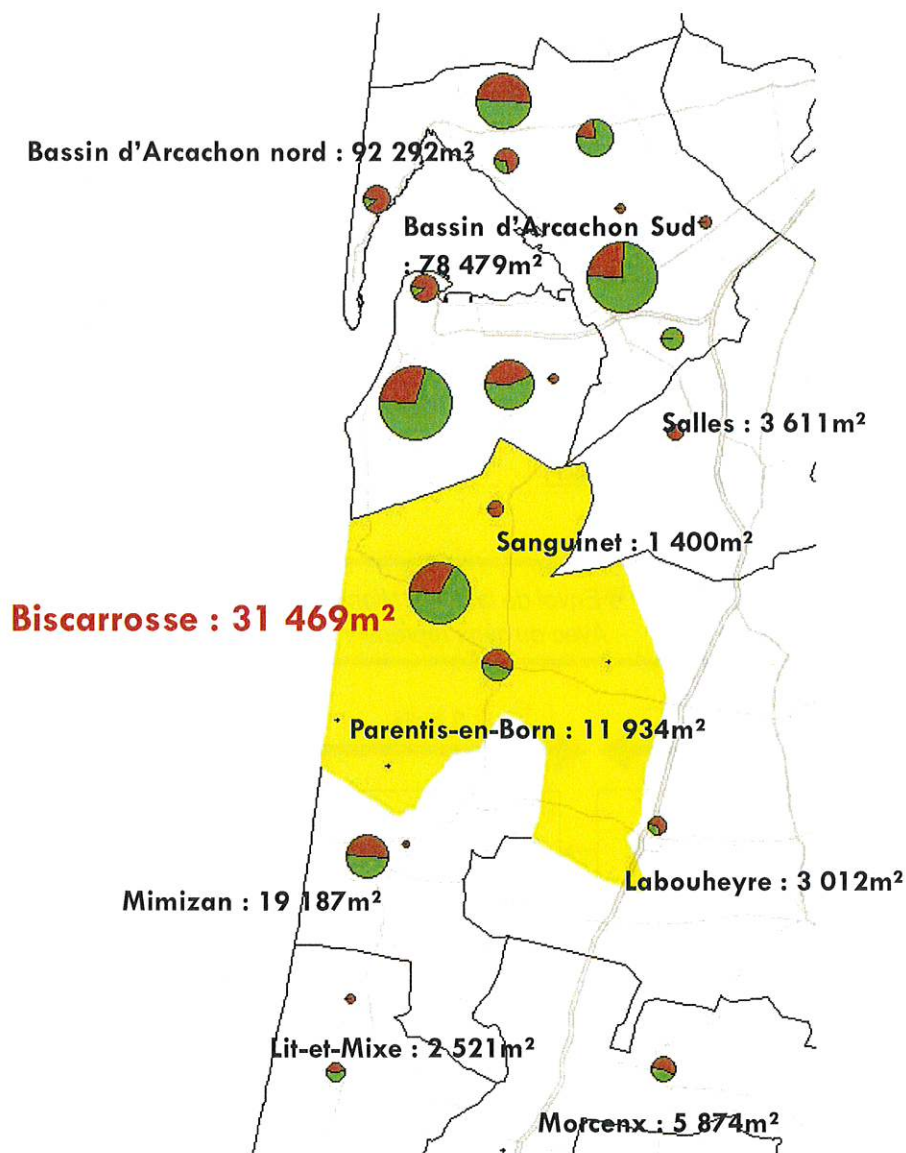
Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant en référé le président du Tribunal judiciaire.

Synthèse de la procédure de préemption :



1.2 Contexte géographique de Biscarrosse

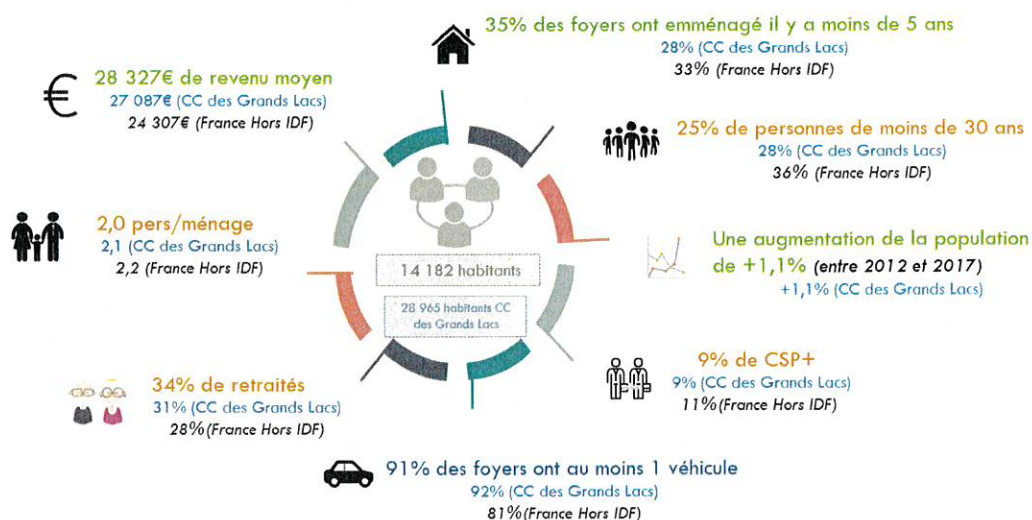


Source : AID

Biscarrosse représente le pôle commercial principal de la Communauté de Communes des Grands Lacs avec environ 70% de son plancher commercial total pour les commerces de plus de 300m².

Toutefois, elle fait face à un environnement concurrentiel important avec les pôles commerciaux au nord du territoire situé dans le bassin d'Arcachon beaucoup plus dense en équipement commercial et qui continue de s'accroître.

PROFIL DE LA CLIENTÈLE RÉSIDENTE



Profil sociologique de la clientèle, infographie AID – Source : INSEE 2017

Biscarrosse est une commune de 14 182 habitants en 2017 avec une croissance démographique forte et des caractéristiques socio-économiques favorables à la consolidation des activités commerciales.

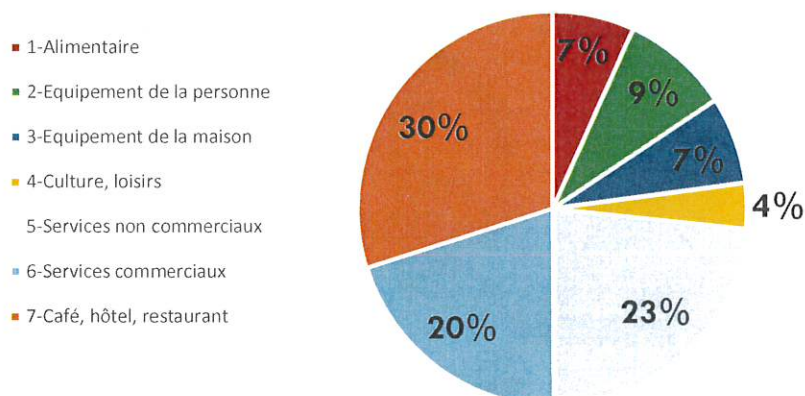
En effet, on dénombre un revenu annuel net moyen de 28 327 € par foyer soit 4 000 € de plus qu'au niveau national. De plus, la population est composée à 25% de personnes de moins de 30 ans.

Au niveau de l'emploi, 64% des résidents travaillent sur place et la commune capte 32% d'actifs provenant des communes extérieures.

Biscarrosse est un territoire touristique qui a su fidéliser une clientèle de qualité (plus de la moitié des visiteurs sont venus 3 fois ou plus), des séjours longs et une saisonnalité qui s'étire d'avril à octobre. On compte 45 000 lits marchands et non marchands. Une clientèle familiale avec une dépense moyenne de 44,28€ par personne et par jour ce qui est supérieure à celle du littoral 42,4€.

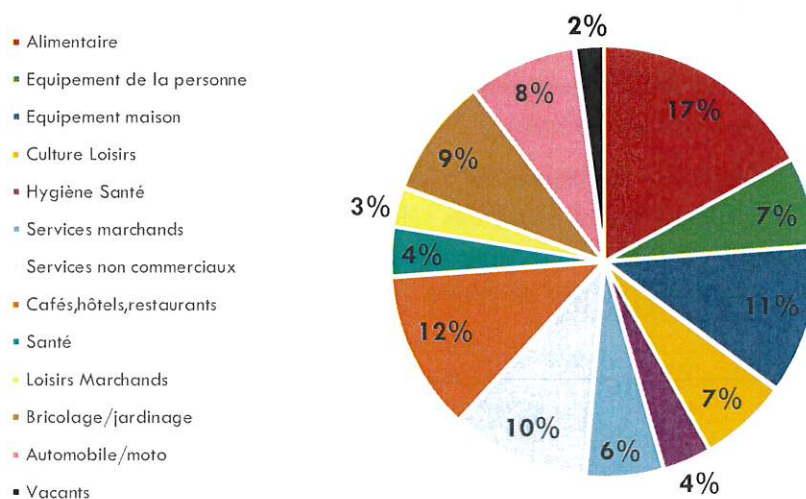
1.3 Analyse de l'armature commerciale et enjeux commerciaux sur la commune

On recense sur l'ensemble de la commune 781 activités avec une surface inférieure à 300 m² :



L'offre commerciale de Biscarrosse est répartie en différents pôles commerciaux : le centre-ville, la plage et les entrées de ville. Au regard de l'armature commerciale de l'ensemble de la commune, sa densité commerciale est légèrement inférieure à ce que l'on peut observer sur d'autres villes comparables. En revanche, on constate que la densité de services, café, hôtel, restaurants est largement supérieure à la moyenne, en ligne avec son attractivité touristique.

L'armature marchande des entrées de ville :



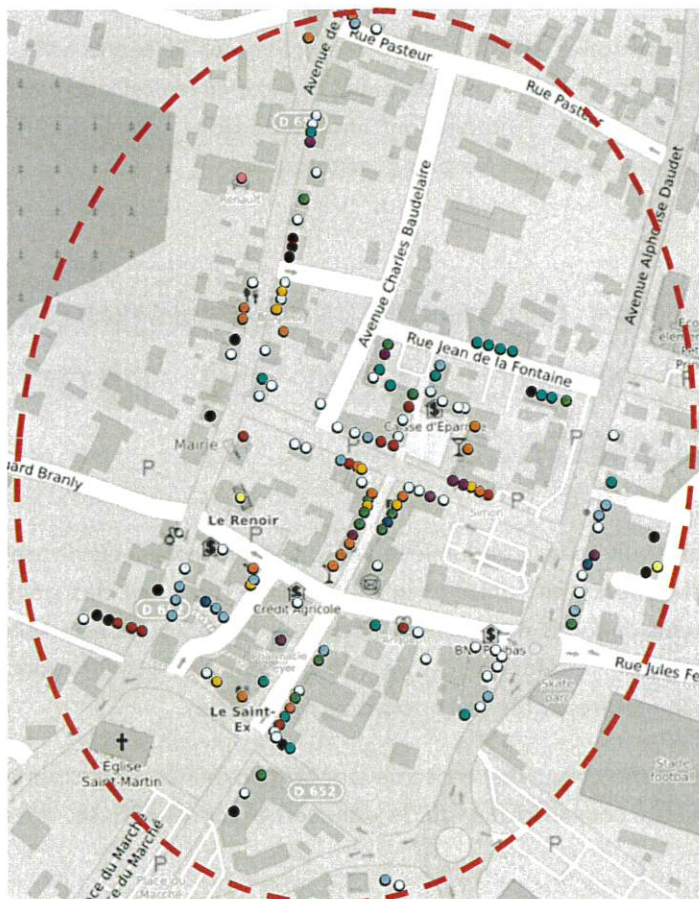
4 espaces commerciaux d'entrées de ville quadrillent le centre-ville : la zone commerciale Leclerc, la zone commerciale Super U, la zone commerciale LIDL et la zone commerciale ALDI. Ces zones commerciales représentent au total une superficie de 31 469m² de + de 300m²

Un taux de commercialité de 42% et une répartition homogène des différents secteurs d'activités et une vacance commerciale quasiment inexistante (2%) mais de nombreuses activités de proximité dans un format de boutiques s'y implantent à l'opportunité sur des logiques de captation de flux routiers.

Des projets impactant pour le centre-ville : extension du Leclerc avec la création d'une galerie commerciale et le risque de relocalisation d'activités du centre-ville dans cette galerie.

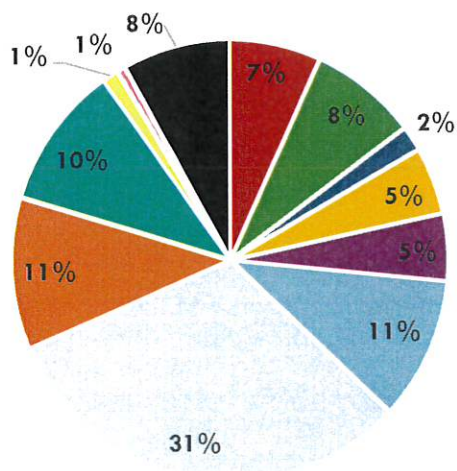
2 ZOOM SUR LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

2.1 Secteur centre-ville



- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé
- Services marchands
- Services non commerciaux
- Cafés,hôtels,restaurants
- Santé
- Loisirs Marchands
- Automobile/moto
- Vacants

- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture Loisirs
- Hygiène Santé
- Services marchands
- Services non commerciaux
- Cafés,hôtels,restaurants
- Santé
- Loisirs Marchands
- Automobile/moto
- Vacants



On comptabilise 162 cellules commerciales.

Malgré des générateurs de flux, une association de commerçants dynamique, des marchés hebdomadaires et saisonniers le centre-ville reflète quelques fragilités pouvant avoir un impact à terme sur son potentiel développement.

En effet, on n'identifie aucune locomotive significative (enseigne) pour le centre-ville, un sous équipement en activités conviviales (seulement 11% de cafés brasseries restaurants) et 42% de services (Agences immobilières, banques...) notamment implantés dans de grandes cellules commerciales très visibles sur les rues et places les plus commerçantes.

3 JUSTIFICATION DES PERIMETRES DE SAUVEGARDE EN VUE DE L'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

Le diagnostic réalisé sur le centre-ville a mis en lumière une armature commerciale de qualité avec un immobilier en bon état général, un faible taux de vacance ainsi que des générateurs de flux. (Parc, école, équipements culturels et sportifs). Toutefois, la commune fait face à une érosion de sa commercialité au profit des services et une faible part des activités locomotives (équipement de la personne, alimentaire, cafés et restaurants au village).

De plus, le centre-ville fait face à une concurrence accrue par sa proximité géographique avec le bassin d'Arcachon et ses pôles commerciaux où le commerce continue à se développer massivement en périphérie.

Par conséquent, il semble opportun aujourd'hui de sauvegarder les périmètres commerciaux du bourg afin de maintenir la diversité et de favoriser les implantations complémentaires aux activités présentes.

Périmètre proposé



Délimitations du périmètre Biscarrosse Bourg :

- Rue Jules Ferry, n°1 à n°285
- Avenue Alphonse Daudet, n°1 à n°460
- Avenue Maréchal Juin, n°139 à n°303
- Avenue Maréchal Lyautey, n°1 à n°248
- Place Charles de Gaulle n°244 à n°296
- Place de l'Orme n°2 à n°32
- Avenue du Quatorze Juillet, n°1 à n°390
- Avenue de la République, n°23 à n°66
- Avenue du Marais, n°1 à n°55
- Rue Pasteur, n°1 à n°239
- Rue Charles Baudelaire, n°10 à n°254
- Rue des 2 Frères, n°1 à n°79
- Avenue George Sand
- Rue des Chicoys, n°32 à n°68
- Rue Jean de la Fontaine, n°1 à n°193
- Place Marsain
- Avenue G. Clemenceau, n°1 à n°231
- Rue de la Poste, n°8 à n°180
- Rue du commerce, n°12 à n°93

