

Délibération au Conseil Municipal du lundi 25 septembre 2023

Instauration du droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisansaux et baux commerciaux au sein de la ville de Strasbourg.

Numéro V-2023-358

1- CONTEXTE

Le commerce, générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation locale, occupe une place particulièrement importante à Strasbourg tant dans son centre-ville, premier pôle commercial du territoire au rayonnement régional, que dans ses différents quartiers disposant d'offres de proximité.

Aujourd'hui, tous les secteurs doivent faire face à des mutations profondes de l'activité commerciale, du fait principalement des crises économiques et sociales, des nouveaux modes de consommation et des changements de comportements d'achat.

Ces évolutions impactent directement la structure et l'offre commerciales à disposition des habitants et des visiteurs :

- dans le centre-ville, les enjeux principaux sont le maintien d'une attractivité commerciale globale, à travers une offre diversifiée et de qualité, ainsi que le maintien d'une offre de proximité répondant aux besoins des habitants,
- dans les centralités commerçantes des quartiers de Strasbourg, une attention particulière doit être portée au maintien d'une offre de proximité qui soit à la fois complète et de qualité à destination des habitants.

2- OBJECTIFS

Afin de contribuer au maintien de façon durable de la diversité de l'activité commerciale et artisanale, la ville de Strasbourg souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis aujourd'hui à sa disposition et ainsi instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisansaux et les baux commerciaux. Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises donne en effet la possibilité aux communes d'instaurer ce droit afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes.

La mise en place de ce droit de préemption doit permettre de maintenir une offre commerciale et artisanale optimale pour l'ensemble de la clientèle et de préserver sa diversité dans les différents quartiers marchands de Strasbourg.

Cette instauration donnera à la ville de Strasbourg la possibilité de réaliser des acquisitions ciblées sur des baux ou des fonds commerciaux ou artisanaux stratégiques ou emblématiques en se substituant à l'acquéreur pressenti lors de la vente de locaux commerciaux.

Outre cet aspect, l'outil permettra un suivi des transactions commerciales et artisanales. Celui-ci alimentera les outils d'observation des dynamiques commerciales de la Ville et enrichira la connaissance de l'évolution de son tissu commercial et artisanal.

Par ailleurs, les éléments issus de cet outil alimenteront également les échanges avec les acteurs du commerce sur certains projets ou sites emblématiques.

L'animation envisagée autour de la mise en œuvre de cet outil aura pour but de créer des espaces de dialogues entre acteurs (propriétaires, agents immobiliers, chambres consulaires, porteurs de projet, etc.).

3- PERIMETRE

Le diagnostic mené avec un bureau d'études spécialisé (joint en annexe 1 à la présente délibération) identifie l'ensemble des éléments pouvant provoquer une mutation de l'offre commerciale, artisanale et de services, et nécessitant une veille particulière à mener pour la ville de Strasbourg. Ce rapport analyse la situation du commerce et de l'artisanat sur plusieurs périmètres, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale, en justifiant l'instauration du droit de préemption sur des secteurs ciblés. Ce rapport a été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole et la Chambre de Métiers d'Alsace, qui ont rendu chacune un avis favorable réceptionné en date du 17 avril 2023.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ainsi proposé permet la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux dans les secteurs suivants :

- l'ensemble du quartier de la Grande Île,
- le secteur de la gare – au sens élargi, des boulevards de Metz, de Nancy et de Lyon à la rue de Molsheim, la rue Sainte Marguerite à la Place des Halles, incluant de fait la Place de la Gare et la rue du Maire Kuss,
- le secteur Nord du centre-ville, de la place des Halles jusqu'à la rue du Fossé des Treize,
- le quartier Krutenau, de la rue de la Première Armée (jusqu'à la place de la Bourse) à la rue Sainte Madeleine, quai des Bateliers et quai des Pêcheurs,
- le quartier Cronenbourg entre la route d'Oberhausbergen en passant par Rotonde, la route de Mittelhausbergen, jusqu'à la voie ferrée,
- le secteur marchand le long de la route du Polygone dans le Neudorf,
- le cœur marchand du quartier de la Meinau autour de la place de l'Île de France,
- dans le quartier Montagne verte, le long de la route de Schirmeck et une partie de la rue d'Ostwald,
- le secteur de l'Elsau autour des rues Watteau, Léonard De Vinci et Mathias Grünewald,

- dans le quartier Koenigshoffen, le long d'une partie de la route des Romains et de l'allée des Comtes,
- le secteur marchand du Neuhof sur une portion de la route d'Altenheim et de la rue Parallèle.

Le périmètre englobant l'ensemble de ces secteurs à enjeux est joint en annexe 2 à la présente délibération.

Il veillera en particulier à :

- maintenir une diversité d'offre en centre-ville et dans les quartiers afin de répondre aux besoins de la clientèle résidente,
- préserver la typologie des activités en place, notamment les commerçants et artisans indépendants,
- veiller à la valorisation des entrées de ville et anticiper les mutations commerciales.

L'ensemble de ces éléments fait apparaître la nécessité, pour la ville de Strasbourg, de sauvegarder le tissu commercial et artisanal diversifié dans ses différents quartiers marchands.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prescrites par les dispositions des articles R.214-2 et R.211-2 du Code de l'urbanisme. A l'issue de ces mesures d'affichage et de publicités, chaque cession, dans le périmètre instauré, d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou d'un terrain accueillant ou destiné à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune en application des dispositions de l'article L214-1 du Code de l'urbanisme.

En cas d'exercice du droit de préemption, la ville de Strasbourg devra, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds de commerce, le fonds artisanal, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai pourra être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce et du fonds artisanal.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

prend acte

de l'étude réalisée par le bureau AID en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en centre-ville et au sein des quartiers marchands de Strasbourg, jointe en annexe 1 à la présente délibération,

approuve

- *les préconisations de cette étude de diagnostic,*
- *le périmètre d'exercice du droit de préemption figuré sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, joint en annexe 2 à la présente délibération,*
- *la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, institué par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'urbanisme, sur le périmètre géographique défini,*

autorise

- *la Maire ou son-sa représentant-e à exercer, au nom de la Ville, ce droit de préemption,*
- *la Maire ou son-sa représentant-e à prendre toute disposition et à signer tout acte concourant à l'exécution de la présente délibération.*

**Adopté le 25 septembre 2023
par le Conseil municipal de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 2 octobre 2023**

(Accusé de réception N°067-216704825-20230925-157018-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 2 octobre 2023**