



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le 27 septembre 2021 à 18h00 le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 21 septembre 2021 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Laurent MARCANGELI, Le Maire.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Stéphane Vannucci, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Nicole Ottavy, Charles Voglimacci, Annie Costa-Nivaggioli, Jean-Pierre Aresu, Annie Sichi, Christophe Mondoloni, Aurélia Massei, Danielle Flamencourt, Isabelle Jeanne, Camille Bernard, Jean-Pierre Sollacaro, Jean-François Luccioni, David Frau, Isabelle Falchi, Christelle Combette, Christian Bacci, Alain Nicolai, Basiliu Moretti, Alexandre Farina, Marine Schinto, Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Caroline Corticchiato à Laurent Marcangeli, Dominique Carlotti à Pierre Pugliesi, Marie-Noëlle Nadal à Annie Costa-Nivaggioli, Philippe Kervella à Stéphane Sbraggia, Paul Mancini à Simone Guerrini, Laetitia Maroccu à Aurélia Massei, Muriel Piera à Stéphane Vannucci, Emmanuelle Villanova à Jean-Pierre Aresu, Marie-Françoise Gaffory Fau à Alain Nicolai, Pierre-Laurent Audisio à Alexandre Farina, Marine Ponzevera à Charles Voglimacci, Sébastien Deliperi à Jean-Pierre Sollacaro, Jean-François Casalta à Jean-André Miniconi, Vanina Angelini-Buresi à Danielle Antonini, Julia Tiberi à Jean-Michel Simon

Etaient absents :

Marie-Antoinette Santoni-Brunelli, Isabelle Feliciaggi, Etienne Bastelica

| | |
|---|----|
| Nombre de membres composant l'Assemblée : | 49 |
| Nombre de membres en exercice : | 49 |
| Nombre de membres présents : | 31 |
| Quorum : | 25 |

Le quorum étant atteint, Madame Marine Schinto, est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20210927-2021_219-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/10/2021

Affichage : 01/10/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 27 septembre 2021

Délibération N° 2021/219

**Révision du périmètre de sauvegarde du commerce et de
l'artisanat de proximité**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Depuis plusieurs années, le centre-ville d'Ajaccio est confronté à un phénomène de dévitalisation qui touche l'ensemble des villes moyennes de France métropolitaine. Cette situation a été malheureusement accentuée d'une part, par le renforcement du e-commerce et, d'autre part, par la récente apparition de grands centres commerciaux en périphérie sur la commune de Sarrola-Carcopino.

Dès lors, la redynamisation de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville a constitué un enjeu de premier plan pour la municipalité d'Ajaccio. Une ambition qui s'est traduite par l'arrêt d'une stratégie locale d'appui au développement commercial et artisanal de proximité votée par le conseil municipal en novembre 2017 (délibération n°2017/284).

Parallèlement, la Ville d'Ajaccio a été retenue, après candidature, dans le dispositif « Action Cœur de Ville », qui au plan national vient appuyer les collectivités dans leur projet de redynamisation des centres-ville.

Trois grands principes fondent la stratégie communale de redynamisation :

- La préservation et le renforcement des commercialités des différents périmètres commerciaux ;
- Le renforcement de la diversité commerciale ;
- L'accroissement de la qualité des aménagements commerciaux.

Dans sa déclinaison, plusieurs actions ont déjà vu le jour dont :

- La réalisation d'un premier diagnostic de l'offre marchande en 2017 accompagné d'une identification de périmètres commerciaux ;
- La réalisation d'un plan de merchandising ;
- La réalisation d'enquêtes qualitatives à destination de la clientèle ;
- La structuration d'une direction du commerce, de l'artisanat et du domaine public composée d'une vingtaine d'agents ;
- L'élaboration d'une charte de la qualité de l'occupation commerciale du domaine public ;
- La création d'une halle alimentaire unique au plan insulaire, partie intégrante du vaste projet de la Place Campinchi ;
- La mise en place d'un observatoire du commerce et de la consommation.

La crise sanitaire, dont les effets présentent une réelle menace à très court terme pour le tissu commercial ajaccien, a conforté la municipalité dans sa volonté de continuer et d'accélérer les efforts de revitalisation engagés.

Parmi toutes les actions arrêtées dans la stratégie d'appui au développement commercial et artisanal de proximité, une constitue un enjeu de taille : la révision du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, objet du présent rapport.

Droit de préemption commercial et périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

Afin de maintenir les commerces de proximité en centre ville, en 2005, le législateur a, en effet, offert la possibilité aux communes de préempter les locaux commerciaux.

Le droit de préemption commercial permet à une commune lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains, d'user du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Ce dispositif a été créé pour se prémunir de cessions de fonds de commerce en faveur d'activités de services non commerciaux (banques, assurances, ...) dans les secteurs stratégiques et notamment les centres villes générant une baisse de commercialité. Un dispositif qui permet également aux pouvoirs publics d'apporter de la diversité commerciale dans un souci d'attractivité.

Ce droit de préemption s'applique dans un périmètre dit de sauvegarde du commerce de proximité préalablement défini par la commune.

En 2011, la ville d'Ajaccio s'est emparée de cette opportunité en instaurant un périmètre de sauvegarde. Il apparaît aujourd'hui que le périmètre défini n'est plus adapté à la stratégie de dynamisation portée par la commune. Aussi, il n'identifie pas de secteurs prioritaires puisqu'il concerne toutes les zones U (urbaines) et NA (urbanisations futures) de l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols).

La définition du périmètre répond à un cadre précis, défini par la loi :

- L'article L214-1 du code de l'urbanisme dispose que « *le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption [...] les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux* ».
- L'article R214-1 du même code précise que « *le maire [...] soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal [...] à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. Le projet de délibération est accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. En l'absence d'observations de la chambre de commerce et d'industrie territoriale et de la chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable* ».

La commune délimite donc le périmètre selon sa libre appréciation mais doit motiver ces choix. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Dans la mise en œuvre du droit de préemption commercial, avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, le cédant a l'obligation d'en faire la déclaration à la commune qui dispose

d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Le silence de l'administration valant renonciation d'acheter le commerce.

Si la décision de la commune est d'exercer son droit de préemption, elle doit, dans un délai de 2 ans, et dans les conditions fixées par décret, 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 des activités dans le périmètre concerné.

Durant ce délai de revente, la commune a la possibilité de mettre le fonds artisanal ou de commerce en location gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas d'espèce, le délai de rétrocession est porté à 3 ans.

Objectifs du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

À travers la révision du périmètre de sauvegarde de proximité, la Ville d'Ajaccio poursuit les objectifs suivants :

- Préserver et/ou renforcer la commercialité sur l'ensemble du périmètre ;
- Préserver la diversité commerciale et artisanale dans des secteurs à forte diversité ;
- Renforcer la diversité commerciale et artisanale dans des secteurs souffrant d'une certaine uniformité ;
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités commerciales et artisanales ;
- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville et des secteurs commerciaux de proximité.

Le nouveau périmètre de sauvegarde :

Le nouveau périmètre envisagé est bien plus restreint que le périmètre initial, il se concentre sur le centre-ville et les quartiers de proximité. Il s'agit de secteurs géographiques pour lesquels la municipalité d'Ajaccio porte une attention particulière depuis plusieurs années, eu égard à la réalité économique, sociologique et morphologique du territoire ajaccien.

| <u>Le centre-ville divisé en secteurs distincts</u> | <u>Les quartiers de proximité</u> |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Cours Napoléon ;- Cours Général Leclerc ;- Vieille ville ;- Triangle d'Or ;- Rue Cardinal Fesch ;- Pourtour de la Place de Gaulle ;- Boulevard Roi Jérôme- Pourtour de la Place Abbatucci ;- Sampiero. | <ul style="list-style-type: none">- Parc Berthault / Albert 1^{er} ;- Loretto / Saint-Jean / Sainte-Lucie ;- Cannes / Salines. |

Dans le cadre de ce projet de révision du périmètre en vigueur et en application du code de l'urbanisme, la direction du commerce, de l'artisanat et du domaine public a élaboré un document préliminaire à la révision du périmètre de sauvegarde, en annexe du présent rapport.

Sur la base de diagnostics et d'études, le document établit dans un premier temps une analyse générale de la situation du commerce et de l'artisanat du centre-ville d'Ajaccio élargi aux quartiers de proximité. Dans un second temps, le rapport identifie les menaces pesant sur la commercialité et la diversité commerciale à l'intérieur du nouveau périmètre envisagé. Cette analyse s'accompagne de constats et propose des orientations par secteur géographique.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'APPROUVER le rapport préliminaire à la révision du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en annexe de la présente délibération ;

D'APPROUVER le nouveau périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, tel que proposé en annexe de la présente délibération, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations visées à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ;

DE PRECISER que conformément aux dispositions de l'article R.214-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

DE PRECISER que les effets juridiques attachés à la présente délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-avant, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué ;

D'ABROGER la délibération n°2011/200 du Conseil Municipal, en date du 26 septembre 2011, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Oui l'exposé de Monsieur Stéphane SBRAGGIA, adjoint délégué
Et après en avoir délibéré**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.214-1 et suivants et les articles R.214-1 et suivants ;

Vu le code du commerce et notamment les articles L.144-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (article 58) ;

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (article 101) ;

Vu la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allégement des procédures (article 4) ;

Vu la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 de simplification du droit (dite loi Warsmann) ;

Vu le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

Vu le décret n° 2009-766 du 22 juin 2009 modifiant le décret n° 72-678 du 20 janvier 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

Vu la loi sur l'artisanat, le commerce et les TPE (ACTPE) n°2014-626 du 18 juin 2014 et ses textes d'application (décret n°2015-815 du 3 juillet 2015 et décret n°2015-914 du 24 juillet 2015) ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ajaccio (n°2011/220) instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, en date du 26 septembre 2011 ;
Vu la délibération du conseil municipal d'Ajaccio (n°2017/284) arrêtant une stratégie locale d'appui au développement commercial et artisanal de proximité ;
Vu la saisine officielle par lettre recommandée, pour avis, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Corse et de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Corse, respectivement réceptionnée les 07 mai 2021 et 10 mai 2021.
Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 27 septembre 2021,

APPROUVE

- le rapport préliminaire à la révision du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en annexe de la présente délibération ;
- le nouveau périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, tel que proposé en annexe de la présente délibération, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations visées à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ;

PRECISE

- que conformément aux dispositions de l'article R.214-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;
- que les effets juridiques attachés à la présente délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-avant, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué ;

ABROGE

la délibération n°2011/200 du Conseil Municipal, en date du 26 septembre 2011, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

VOTE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.

Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.

(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Laurent MARCANGELI

