

Ville de CHATEAU-THIERRY

PUBLIÉ LE 1 0 8 OCT. 2008
NOTIFIÉ LE 1

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : 29 Septembre 2008

Nombre de Conseillers :

en exercice : 33

présents : 22

votants : 27

L'an deux mil Huit, le Six du mois d'Octobre, à dix-neuf heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Ville de CHATEAU-THIERRY se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la Présidence de Monsieur Jacques KRABAL, Maire.

Etaient présents : M. KRABAL - Mme JACOB - M. BARDOUX - Mme DOUAY
M. REZZOUKI - Mme LEFEVRE - Mme MAUJEAN - M. BEAUVOIS - M. N'GAKWA
BOKASSIA - Mme MARTELLE - M. PINTELON - M. GENDARME - M. BOUTELEUX
Mme DA COSTA - M. FRERE - Mme PONDROM - Mme LECLERCQ - M. FILLION
Mme BONNEAU - M. MARLIOT - Mme FERRAND - M. VERCAUTEREN.

Absents excusés : M. DUCLOUX (P à Mme DOUAY) - M. BENTZ (P à Mme LEFEVRE)
Mme CORDOVILLA (P. à M. MARLIOT) - Mme POTTIER (P. à Mlle LECLERCQ)
M. JOURDAIN - M. BREME - Mme BOUVIER - M. FONTAINE - M. BIANCHETTI
M. TURPIN - M. DJELLAL (P. à M. VERCAUTEREN).

Objet : Instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R. 213-1 et suivants, L.214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R214-16,

Madame Isabelle JACOB, Maire Adjointe, expose que :

Depuis la loi du 2 août 2005, et son décret d'application du 28 décembre 2007, les communes ont la faculté d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Ce droit ne peut être institué qu'après la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, s'appuyant sur 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.

L'exercice de ce droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux permettra de lutter contre la disparition des commerces de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Conformément à la réglementation, un projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été soumis pour avis à la Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Aisne et à la Chambre des Métiers de l'Aisne.

Par courrier en date du 9 juillet 2008, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Aisne a transmis ses observations sur ce projet. Le périmètre soumis à l'approbation du conseil municipal tient compte de ses observations

Vu l'avis favorable émis par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne,

Vu l'avis réputé favorable émis par la Chambre des Métiers de l'Aisne,

Vu l'avis favorable émis par la Commission des Finances le 2 octobre 2008,

Vu l'avis favorable émis par la Commission d'Urbanisme le 2 octobre 2008,

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Vu le rapport sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu le plan ci-annexé,

APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ci-annexé.

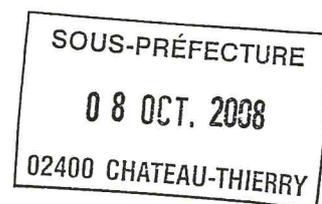
APPROUVE l'instauration du droit de préemption au profit de la commune sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux situés dans le périmètre ci-annexé.

PRECISE que l'exercice de ce droit de préemption est délégué au maire conformément aux dispositions adoptées par la commune en matière de droit de préemption urbain.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information dans les conditions prévues par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme, le - 8 OCT. 2008



**INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE,
LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX**

**RAPPORT SUR LA SITUATION DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE
(Article R214-1 du code de l'Urbanisme)**

Depuis la loi du 2 août 2005, et surtout son décret d'application du 28 décembre 2007, les communes ont la faculté d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de faciliter l'installation et la venue de nouveaux artisans et commerçants.

Ces dispositions législatives et réglementaires ont été codifiées et constituent les articles L 214-1 à L214-3 et R 214- 1 à R214-16 du code de l'urbanisme.

Ce droit ne peut être institué qu'après la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, s'appuyant sur 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.

**1 : PROPOSITION DE PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE :**

La presque totalité des commerces de proximité de Château-Thierry se situe dans le centre ancien de la Ville.

Les rues et espaces concernés sont notamment les suivants :

Quartier de l'île :

Rues Carnot, des Filoires, Louis Flamant, des Granges, Emile Morlot, de la Banque, Malézieux Mercier, Paul Doucet.

Les Quais Amédée Couesnon, Gambetta, Coutelier, Galbraith.

Places du Maréchal Leclerc, Thiers, des Granges, des Filoires, des Carillons.

Quartier Rive Droite :

Grande Rue, Rues Lefebvre Maugras, Dugeon Lecart, Vallée, du Château, Jean de la Fontaine, Saint Crépin, Saint Martin, de la Madeleine, Racine, de Fère.

Avenues du Général De Gaulle, Jules Lefebvre, Joussaume Latour, de Soissons.

Le Quai de la Poterne.

Les Places Jean de la Fontaine, de l'Hôtel de Ville, des Etats-Unis, Aristide Briand.

Hors le centre ancien :

Le centre commercial de proximité avenue d'Otmus, **quartier des Vaucrises**

Le centre commercial de proximité route d'Etrépilly, **quartier de Blanchard**.

L'ensemble des ces rues et espaces publics, hormis les deux centres commerciaux de quartier, se trouve compris dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château Thierry.

La Zone UA du PLU apparait donc comme pertinente pour constituer le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité auquel les deux centres commerciaux des quartiers des Vaucrises et de Blanchard seraient intégrés.

2 : SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE DANS LE PERIMETRE CONCERNE :

L'analyse du centre-ville de Château Thierry laisse apparaître un nombre de locaux d'activités conforme à ce que l'on observe sur une agglomération de cette taille similaire (**230**).

En revanche, la répartition entre commerces et services est inférieure, pour les commerces, de 5 à 6 points par rapport à ce que l'on observe traditionnellement.

Ainsi depuis 2001 près de 20% des cessions de fonds de commerce ou artisanaux se sont réalisés au profit d'activités de services notamment des agences bancaires, des cabinets d'assurances, des agences immobilières.

Le nombre de commerces purs (**92**) correspond à l'offre d'une commune de 10 à 12 000 habitants.

La faiblesse de l'offre commerciale se retrouve dans le nombre de locomotives et sur la diversité de l'offre. En alimentaire, la seule locomotive est Marché Plus (300 m²). En non alimentaire, le nombre de locomotives est plus important mais reste dans l'ensemble relativement limité.

Au total, la proportion d'enseignes nationales atteint 20 %, ce qui est un ratio intéressant, mais sur un nombre global d'activités assez limité.

La répartition du chiffre d'affaires par forme de ventes laisse apparaître une forte prédominance des grandes surfaces. Le comparatif entre les différents pôles de l'agglomération laisse apparaître une part de marché du centre-ville de Château Thierry faible par rapport aux pôles de périphérie et en diminution constante depuis 2001.

Part de marché de chacun des pôles au sein de l'agglomération

Chiffres d'Affaires des pôles:

ZI de la Plaine :	112 M€ soit 53%
Avenue d'Essômes (Carrefour) :	52 M€ soit 25%
Centre Ville :	17 M€ soit 8%
Autres :	31 M€ soit 15%
CA total de l'agglomération :	212 M€ soit 100%

En moins de dix ans la part du commerce de centre-ville est passée de 11% à 8% du total du Chiffre d'affaire de l'agglomération.

L'ensemble des ces rues et espaces publics, hormis les deux centres commerciaux de quartier, se trouve compris dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château Thierry.

La Zone UA du PLU apparaît donc comme pertinente pour constituer le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité auquel les deux centres commerciaux des quartiers des Vaucrises et de Blanchard seraient intégrés.

2 : SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE DANS LE PERIMETRE CONCERNE :

L'analyse du centre-ville de Château Thierry laisse apparaître un nombre de locaux d'activités conforme à ce que l'on observe sur une agglomération de cette taille similaire (230).

En revanche, la répartition entre commerces et services est inférieure, pour les commerces, de 5 à 6 points par rapport à ce que l'on observe traditionnellement.

Ainsi depuis 2001 près de 20% des cessions de fonds de commerce ou artisanaux se sont réalisés au profit d'activités de services notamment des agences bancaires, des cabinets d'assurances, des agences immobilières.

Le nombre de commerces purs (92) correspond à l'offre d'une commune de 10 à 12 000 habitants.

La faiblesse de l'offre commerciale se retrouve dans le nombre de locomotives et sur la diversité de l'offre. En alimentaire, la seule locomotive est Marché Plus (300 m²). En non alimentaire, le nombre de locomotives est plus important mais reste dans l'ensemble relativement limité.

Au total, la proportion d'enseignes nationales atteint 20 %, ce qui est un ratio intéressant, mais sur un nombre global d'activités assez limité.

La répartition du chiffre d'affaires par forme de ventes laisse apparaître une forte prédominance des grandes surfaces. Le comparatif entre les différents pôles de l'agglomération laisse apparaître une part de marché du centre-ville de Château Thierry faible par rapport aux pôles de périphérie et en diminution constante depuis 2001.

Part de marché de chacun des pôles au sein de l'agglomération

Chiffres d'Affaires des pôles:

ZI de la Plaine :	112 M€ soit 53%
Avenue d'Essômes (Carrefour) :	52 M€ soit 25%
Centre Ville :	17 M€ soit 8%
Autres :	31 M€ soit 15%
CA total de l'agglomération :	212 M€ soit 100%

En moins de dix ans la part du commerce de centre-ville est passée de 11% à 8% du total du Chiffre d'affaire de l'agglomération.

3 : VULNERABILITE DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES DE CENTRE VILLE :

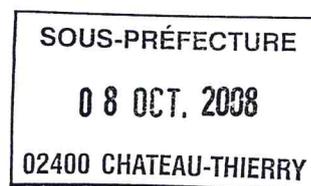
Les chiffres démontrent qu'un grand nombre de cessions de fonds de commerce et de fonds artisanaux de centre ville se font au profit des activités de services.

Cette tendance qui s'affirme est dû notamment à la difficulté qu'éprouvent nombre de commerçants et d'artisans à céder leurs entreprises en faveur d'activité similaires ou voisines à celles qu'ils exerçaient ceci pour un prix compatible avec leur besoins.

Afin de préserver le potentiel existant et contribuer à enrichir le tissu commercial et artisanal du centre- ville, l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux peut s'avérer un outil précieux à la disposition des autorités communales permettant une maîtrise de l'évolution de l'équipement commercial et artisanale du cœur de l'agglomération.

Sources :

- Charte d'urbanisme et d'équipement commercial du Sud de l'Aisne (UCCSA 2005)
- Etude des flux commerciaux Sud de l'Aisne (CCIA 2003 2004)
- Schéma de développement commercial Sud de l'Aisne (Observatoire Départemental de l'Equipement Commercial- ODEC 2004)



Ville de Château-Thierry

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Secteur du centre ville

- Rue Saint Martin
- Rue Saint Crépin
- Avenue de Soissons : section allant du n°4 au n°22
- Grande rue
- Rue Jean de la Fontaine : section allant du n°2 au n°6
- Rue Lefèvre Maugras
- Rue Drugeon Lecart
- Place de l'Hôtel de Ville
- Rue du Château : section allant du n°2 au n°6
- Rue du Général de Gaulle
- Rue Vallée
- Avenue Joussaume Latour : section allant du n°1 au n°5
- Place Jean de la Fontaine
- Place des Etats-Unis
- Rue Carnot
- Quai Couesnon : section allant du n°1 au n°6
- Place Thiers
- Rue Malézieux Mercier
- Rue des Ecoles
- Rue Paul Doucet : section allant du n°2 au n°18
- Rue des Granges
- Rue Gautrot
- Place des Granges
- Rue Louis Flamant
- Rue de la Banque
- Cour des Carillons
- Rue des Filoirs
- Quai Galbraight : section comprise entre la rue Carnot et la rue de la Banque
- Place du Maréchal Leclerc

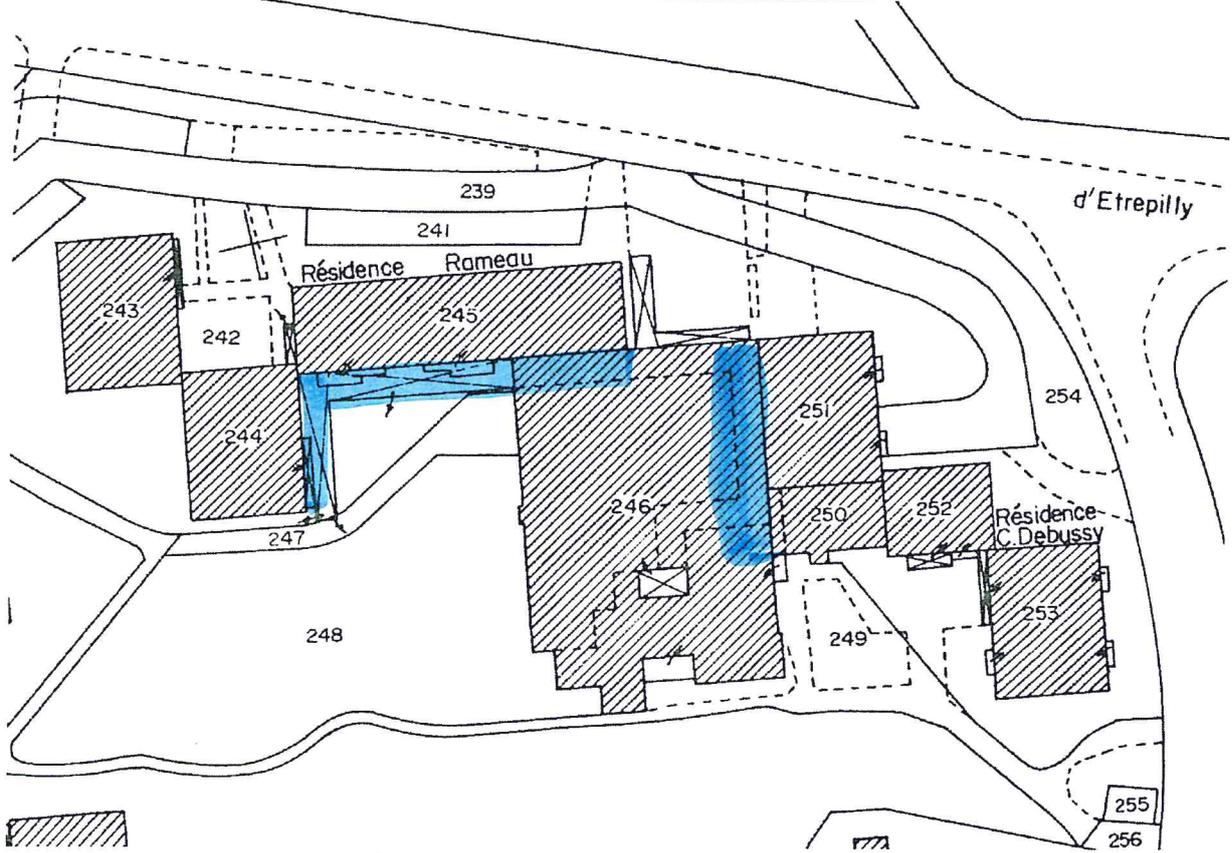
Secteur de Blanchard et des Vaucrises

Voir plans annexés

Ville de Château-Thierry

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Centre commercial de Blanchard



Centre commercial des Vaucrises

