



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 septembre 2021

Le Conseil municipal de TOUL, régulièrement convoqué, s'est réuni mardi 21 septembre 2021 à 19h00, dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le 15 septembre 2021 conformément aux articles L. 2120-10, L. 2121-12, L. 2121-8 et L. 2122-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient présents : M. HARMAND, M. HEYOB, Mme LE PIOUFF, M. VERGEOT, Mme ALLOUCHI-GHAZZALE, M. RIVET, Mme DICANDIA, M. DE SANTIS, Mme CAULE, M. BOCANEGRA, Mme CHANTREL, Mme EZAROIL, M. MARTIN-TRIFFANDIER, Mme BONJEAN, M. BENARD, Mme LALEVEE, M. BRETENOUX, Mme MASSELOT, M. ERDEM, Mme GUEGUEN, M. ADRAYNI, M. BLANPIN, Mme SCHMITT, M. MOREAU, M. LUCOT, M. MANGEOT, Mme LAGARDE, M. GURCAN, M. SIMONIN, Mme CHOPIN.

Procuration de :

Mme ASSFELD-LAMAZE à M. HARMAND
Mme NGUYEN à M. BOCANEGRA
Mme DEMIRBAS à Mme LALEVEE

Absent :

Présents : 30 Votants : 33

M. RIVET est élu secrétaire de séance.

DATE DE CONVOCATION : 15 septembre 2021

DATE D'AFFICHAGE : 23 septembre 2021

N°2021/21.09/10

OBJET : URBANISME : PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE ET MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

La mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux est soumise à une procédure préalable.

Cette procédure se résume par l'adoption d'un périmètre de sauvegarde, lequel doit être adopté après avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe et Moselle (CCI 54) et la Chambre de Métiers de l'Artisanat de Meurthe et Moselle (CMA 54) et l'établissement d'un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat sur ce périmètre.

Le projet de délibération est accompagné du projet de plan délimitant de façon précise le périmètre concerné ainsi que du rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat.

Copie pour impression

Réception au contrôle de légalité le 24/09/2021 à 15h35
Référence de l'AR : 054-215405283-20210921-2021_21_09_10-DE

Le diagnostic a mis donc en lumière deux principales menaces pesant sur le développement de l'appareil commercial du centre-ville de Toul :

- La tertiairisation créant un manque de diversité
- Les mutations d'activités à venir suite au vieillissement des chefs d'entreprises.

Il est donc primordial de se munir d'outils agissant en faveur de cette diversité, la mise en place du droit de préemption urbain sur les fonds de commerce en est un. Il facilitera également le remembrement commercial/artisanal.

Le droit de préemption commerciale permet à la commune, dans le périmètre de sauvegarde du commerce défini, de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés).

Conformément à l'article L.214-2 du Code de l'Urbanisme, toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans le délai de deux ans, 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 à promouvoir de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges.

Le périmètre retenu intègre les rues commerçantes qui constituent le circuit commercial actuel et qui présentent un intérêt stratégique pour le développement commercial du centre-ville.

Ainsi, le périmètre de sauvegarde pouvant être proposé au Conseil municipal est :

- La Place des Trois Evêchés en cœur de ville
- Rue Gambetta,
- Rue Carnot,
- Rue de Lattre de Tassigny,
- Rue Thiers,
- Rue du Docteur Chapuis,
- Rue Jeanne d'Arc,
- Rue de la République,
- Rue Lafayette,
- Rue Carrez,
- Rue de la Halle,
- Rue Chanzy,
- Rue Drouas (jusqu'à la Patinoire),
- Le N° 2 Place de la République,
- Le N° 4 Place Charles de Gaulle,
- Rue Paul Keller,
- Avenue du Colonel Gilbert Grandval,
- Avenue Victor Hugo,
- Rue des anciens combattants d'Afrique du Nord,
- Le n°8 Bld de Pinteville,
- Rue Michatel,
- Rue du Pont des Cordeliers,
- Rue de Rigny,
- Rue Saint Mansuy jusqu'au N°251,
- Place Maurice Grégoire,
- Rue Capitaine Maréchal,
- Rue Albert Denis du N° 14 au 26,
- Avenue de la 1ère Armée Française

Le projet de délibération et le rapport ont été notifiés à la CCI 54 le 28 juin 2021 et à la CMA 54 le 24 juin 2021 (documents joints). Les chambres consulaires avaient deux mois de leur saisine pour émettre des observations. Conformément à l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, et en l'absence d'observations, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R.214-1 et R. 214-19,

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité sur la ville et dans le périmètre ci-annexé,

Vu le projet de plan de périmètre de sauvegarde,

Considérant l'avis réputé favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meurthe et Moselle passé la date du 28 août 2021, date d'échéance du délai de deux mois de leur saisine sans observations,

Considérant l'avis réputé favorable de la Chambre de Métiers de l'Artisanat de Meurthe et Moselle passé la date du 24 août 2021, date d'échéance du délai de deux mois de leur saisine sans observations,

Considérant le risque de déséquilibre de l'offre commerciale de la structure du commerce et l'artisanat de proximité du centre-ville,

Considérant que l'offre commerciale de proximité nécessite d'être mieux diversifiée,

Considérant la volonté de la Commune d'agir efficacement en faveur de la préservation et du développement d'une base commerciale et artisanale de proximité construite d'activités d'équipements de la personne, d'équipement de la maison en centre-ville, ainsi que d'activités en alimentaire et plus largement d'activités soutenant la fonction touristique du centre-ville,

Considérant l'intérêt d'instaurer un droit de préemption de la Commune sur les fonds artisanaux, de commerce et de baux commerciaux,

Après avis favorable de la commission « Travaux, Urbanisme, Reconquête du cœur de Ville et Habitat », le Conseil municipal, à l'unanimité :

- ✓ Approuve le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au descriptif précité des rues ainsi que dans le rapport annexé à la délibération ;
- ✓ Décide d'instaurer, au profit de la Commune de Toul, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;
- ✓ Et dit que la présente délibération :
 - Sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues par l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme : affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le Département.
 - Sera annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an sus-dits.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE DE TOUL
Alde HARMAND

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 24/09/2021 à 15h35
Référence de l'AR : 054-215405283-20210921-2021_21_09_10-DE



MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL SUR LES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET BAUX COMMERCIAUX

Rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité



Mairie de Toul - 13 rue de Rigny - 54200 TOUL

Table des matières

I – Analyse du contexte local.....	3
A – Constatation et évolution du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville de Toul.....	3
B – Une dynamique commerciale à maintenir et à favoriser.....	6
a – Action Cœur de Ville	6
b – Enjeux et menaces.....	9
II – Evolutions prospectives.....	10
A – Droit de Prémption Commercial	10
a – Définition et procédure	10
b – Périmètre retenu	12
B – D'autres prospectives à l'étude	15

I – Analyse du contexte local

A – Constatation et évolution du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville de Toul

L'analyse s'appuie sur une étude préalable de diagnostic, contenant les données quantitatives et qualitatives permettant d'apprécier le projet global dans son contexte : contexte socio-économique du territoire, caractéristiques du tissu commercial, besoins des entreprises et des clients... réalisée en 2015 par la CCI Grand Est.

Si le statut de ville administrative participe au maintien des activités commerciales et de service dans le quartier prioritaire, les employés et usagers de ces services publics, qui représentent des flux importants, ne bénéficient que partiellement aux commerces et services du centre-ville.

Située dans le Département de Meurthe et Moselle (54), à 24 Km de Nancy et 175 Km de Strasbourg, la Commune de Toul compte 15 740 habitants (classée dans la strate démographique de 20000 à 40000 habitants).

Commune centre des Terres Tuloises (41 communes et près de 45 900 habitants), Toul est une ville moyenne qui rayonne sur un bassin de vie majeur dans l'aménagement équilibré des territoires départemental et régional.

L'appareil commercial n'est pas suffisamment attractif en matière d'offre pour présenter une alternative aux zones périphériques de Dommartin les Toul et Ecrouves.

La Ville de Toul, aux deux ports de plaisance, borde le canal de la Marne au Rhin et les Boucles de la Moselle, des infrastructures structurantes pour le développement touristique.

Desservie par une gare ferroviaire, une gare routière sur l'axe de l'A31, Toul se distingue par son patrimoine, ses bâtiments classés monuments historiques (Cathédrale Saint Etienne, chef d'œuvre gothique), la qualité de ses espaces verts (4 fleurs au label des villes fleuries) et les projets de renouvellement urbain qui accompagnent sa croissance démographique et son centre-ville médiéval.

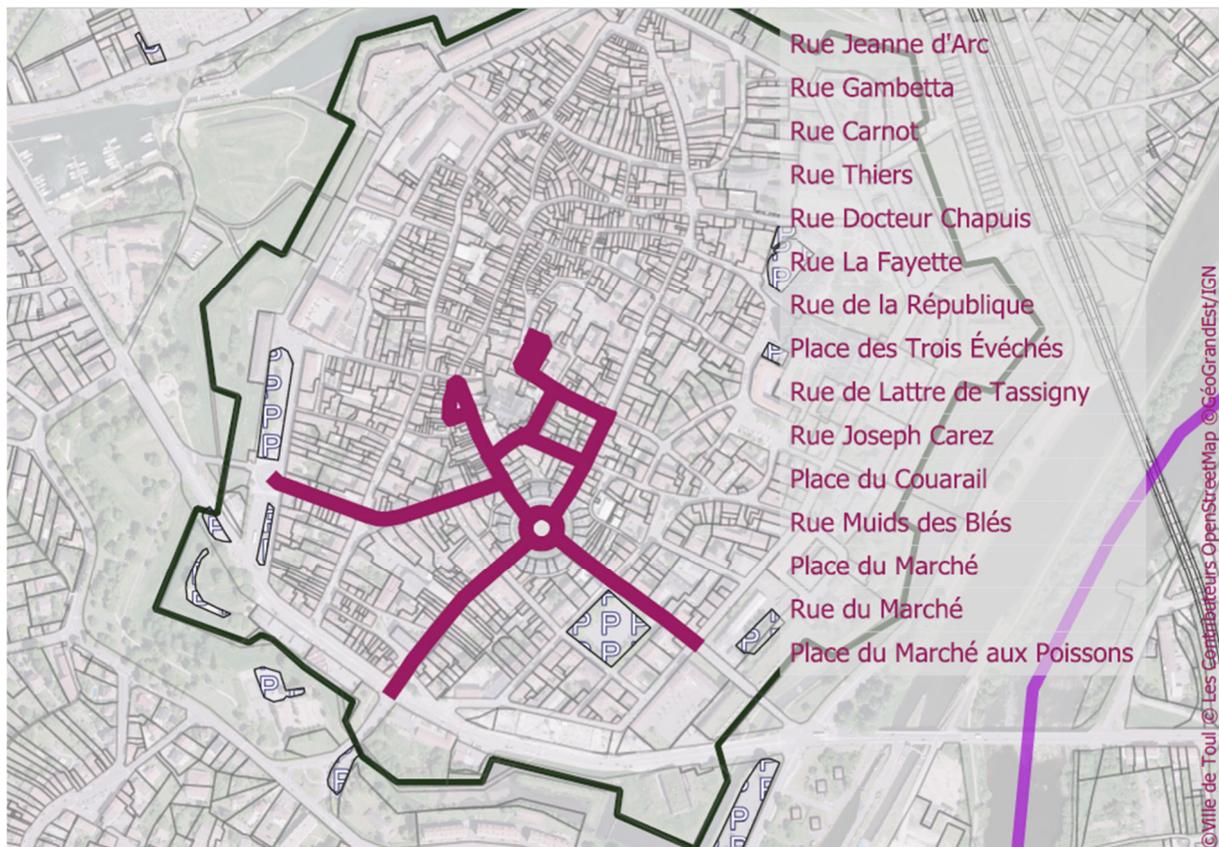
D'autres classements et labellisations récompensent les efforts de la Collectivité dans la sauvegarde de son patrimoine (Ville active et sportive 3 lauriers, Plus Beaux Détours de France, Pavillon Bleu, ApiCité, ...).

Dotée d'un hôpital de proximité, de services administratifs, de commerces de centre-ville et de nombreux équipements culturels (Musée d'Art et Histoire Michel Hachet, médiathèque, salle de spectacle l'Arsenal, cinéma, théâtre, tiers lieu de création artistique), la Ville de Toul compte de nombreux services publics structurants. Elle accompagne par ailleurs son CCAS dans diverses missions d'action sociale.

En matière d'implantation commerciale et de services, les activités du centre-ville demeurent soumises à la croissance des zones périphériques locales ou plus lointaines.

L'artisanat est quasiment absent en centre-ville.

La zone de chalandise du territoire Terres Tuloises compte près de 48 000 personnes avec une prédominance à l'accueil des consommateurs du Tulois jusqu'au bassin Meusien.



L'appareil commercial du **centre-ville** est concentré et organisé autour de la Place des Trois Evêchés en cœur de ville. Les grands linéaires commerciaux se développent le long des rues Gambetta, Carnot et de Lattre de Tassigny qui présentent une offre dense et continue. La rue Thiers s'inscrit dans le prolongement de la rue Gambetta. Le reste de l'activité commerciale prend place le long des axes secondaires ; rue du Docteur Chapuis, Jeanne d'Arc et de la République.

Le **centre-ville** de Toul se trouve doté de commerces et de services de proximité qui pèsent de façon inégale selon les critères caractérisant l'activité économique.

Le centre-ville de Toul compte environ 211 cellules commerciales pour un taux de vacance commerciale contenu à 6% (11 établissements vacants).

L'offre est dominée par 3 grands secteurs que sont les services à la personne, les autres services et la restauration qui représentent 66% des cellules occupées.

Le secteur alimentaire compte pour 14% des cellules occupées autour de Lidl, Thiriet, Lorraine Bio, Spar et Proxi. Les autres commerces alimentaires concernent essentiellement des boulangeries-pâtisseries.

De même, le secteur de l'équipement de la personne compte 20 cellules, soit 11% des cellules occupées. L'équipement de la maison et la culture, loisirs ne sont que peu représentés.

Une quarantaine de cellules portent une enseigne nationale, soit environ 25% des cellules occupées. Parmi les autres enseignes nationales, il faut citer Spar, Proxi, Jeff de Bruges, Camaïeu, Nocibé, Yves Rocher, Optic 2000, Maison de la Presse... Cependant, l'essentiel des enseignes nationales opèrent dans le secteur des services et notamment de la banque et des assurances.

Répartition des établissements commerciaux par famille de produits en 2020 :

Répartition par famille	Centre-ville de Toul	Centre-ville équilibré
Alimentaire	14%	10/15%
Equipement de la personne	11%	35/45%
Equipement de la maison	2%	5/15%
Culture et loisirs	7%	5/10%
Bars et Restaurants	17%	10/15%
Service à la personne	21%	35/45%
Autres Services	28%	35/45%

Ces données suffisent à mettre en évidence la spécificité de l'armature commerciale et de services de la ville de Toul et à caractériser un mode d'implantation qui atteint ses limites malgré un potentiel patrimonial et touristique intéressant.

L'offre commerciale se trouve confrontée à un déficit de certaines activités (peu d'enseignes nationales, retrait des métiers de bouche au profit des services, spécialisation santé, beauté ...) avec un questionnement sur les emplacements à valeur ajoutée, le turn-over de certains locaux, l'absence d'outils permettant la captation des emplacements stratégiques et leur regroupement pour créer des surfaces commerciales véritablement attrayantes.

La majorité des établissements correspond à des entités de petite voire de très petite taille (moins de 5 salariés) et de petite surface. La ville de Toul concentre plus de la moitié des implantations commerciales du territoire intercommunal et des créations annuelles d'établissement.

B – Une dynamique commerciale à maintenir et à favoriser

a – Action Cœur de Ville

La commune de Toul fait partie des 222 communes qui ont été retenues dans le cadre du plan national Action Cœur de Ville (ACV). L'ACV s'inscrit dans une démarche pluriannuelle et multi-partenariale de revitalisation des centres-villes. Associant l'État, la commune, la communauté de communes, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, l'Établissement Public Foncier Lorrain (EPFL), la Caisse des Dépôts, l'Anah, Action Logement, la Chambre de Commerce et d'industrie ainsi que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la convention cadre signée à Toul en septembre 2018 doit contribuer à termes à combattre la fracture urbaine et sociale en développant une offre attractive de l'habitat en centre-ville tout en redynamisant les anciennes rues commerçantes du secteur médiéval.

Par ailleurs, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a fait évoluer le cadre national « Action Cœur de Ville » en introduisant dans son article 157 la procédure d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Définie à l'article L 303-2 du code de la Construction et de l'Habitation, l'ORT intègre toutes les dimensions d'un projet urbain : habitat, commerce, développement économique, accès aux services, valorisation du patrimoine, aménagement urbain, etc. La loi introduit en particulier une série de mesures dérogoratoires et des avantages qui s'appliquent aux ORT, notamment :

- l'exemption d'autorisation commerciale pour les projets situés dans les secteurs d'intervention,
- la possibilité pour le Préfet de Département de suspendre pendant au plus 4 ans l'instruction d'un projet d'implantation commercial hors périmètre d'ORT, à la demande de la collectivité ou de sa propre initiative,
- un accès prioritaire aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
- le bénéfice de l'outil de défiscalisation Denormandie

Pour les communes déjà engagées dans le dispositif Action Cœur de Ville, la mise en place de l'ORT est facilitée. Ainsi la transformation de la convention cadre Action Cœur de Ville en convention d'ORT s'est effectuée par avenant n°1 signé le 09 avril 2021.

Cet avenant a ainsi instauré deux périmètres :

- Le secteur d'intervention 1 dit périmètre d'intervention ORT correspond au centre-ville intramuros de Toul et ses abords immédiats attenants à l'enceinte fortifiée, reconnu par Arrêté Préfectoral du 26 septembre 2019.
- En complément, le secteur d'intervention n°2 dit prioritaire cible le quartier médiéval de la Cité, fortement dégradé et prioritaire en terme d'action publique.

Le programme ACV porte sur les thématiques suivantes :

❖ Développer le commerce et l'artisanat de proximité

La ville de Toul a entrepris une politique ambitieuse pour développer l'implantation de commerces et d'artisans en cœur de ville. Elle a ainsi acquis plusieurs cellules destinées à accueillir, après travaux, de nouveaux commerçants et artisans. C'est le cas de l'ancien

pharmacie, place du Marché, qui accueille un artisan d'art ou de deux cellules, place du Couarail, dont l'une d'elle accueille désormais une fromagerie. Une poissonnerie est attendue dans la seconde cellule.

Recrutement d'un Manager de Commerce depuis le 1^{er} décembre 2020 :

Ses missions sont:

- Élaborer et animer le projet économique du territoire. Ce projet est défini communément entre la Ville et la Communauté de Communes Terres Toulaises pour optimiser le rééquilibrage de l'appareil commercial entre centre-ville et secteurs périphériques.
- Accompagner et instruire, sur un mode partenarial, les projets d'implantation, de création et de développement des acteurs économiques.
- Accompagnement et suivi renforcés des commerçants porteurs de projets: accompagner la création et le développement des commerces (appui administratif, orienter et aider les commerçants au montage des dossiers d'aide aux travaux d'investissement (devanture, enseignes, terrasses, modernisation des locaux commerciaux, etc.).
- Travail approfondi sur la vacance: rapprocher les propriétaires bailleurs des commerçants ou artisans en recherche de local disponible.
- Renforcement de l'attractivité commerciale de la Ville: apporter conseils et expertise pour le développement et la dynamisation du commerce du centre-ville.

❖ **Faciliter la mobilité**

Afin de faciliter toutes les formes de mobilité, la ville de Toul a entrepris la réhabilitation des parkings vieillissants. C'est le cas du parking Poincaré qui doit bénéficier de nouveaux accès et de barrières d'entrées et de sorties. De même, le Champ de Foire va être réaménagé pour offrir un parking rénové et sécurisé.

Autre projet d'importance, il est projeté la réalisation d'un pôle multimodal à la gare SNCF. La SNCF, la Région Grand Est et la Communauté de Communes Terres Toulaises ont élaboré un projet de réhabilitation de la gare de Toul avec restructuration du parvis, augmentation du stationnement de 90 à 221 places gratuites, places dédiées à l'électromobilité et au covoiturage, amélioration des cheminements piétons et vélos, nouvel arrêt pour les bus R410... Le nouvel aménagement sera finalisé pour 2022.

❖ **Valoriser le patrimoine et l'attractivité de la ville**

La ville de Toul dispose de nombreux atouts hérités du passé. Pour les mettre en valeur, elle a notamment entrepris la rénovation des bas-côtés Sud de la Cathédrale.

Le centre culturel Jules Ferry bénéficie aussi de travaux de sécurité et d'amélioration d'accueil du public. De même, les espaces théâtre et atelier du centre culturel Vauban sont améliorés avec notamment la réfection des sièges.

Il faut aussi signaler l'acquisition d'une maison Renaissance, rue Gouvion St Cyr, dans l'optique d'en faire un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine. Une nouvelle signalétique du patrimoine en ville a aussi été mise en place.

❖ Des espaces publics accueillants et sécurisés

Plusieurs travaux ont été réalisés, sont en cours ou programmés afin d'offrir des espaces publics agréables, favorisant les rencontres. Ces travaux concernent la voirie (secteur Chapuis-Michâtel-Carez-Lafayette, rues Pierre Hardie, Corne de Cerf, Inglemur) mais aussi l'aménagement d'ilots et de placettes. Ainsi, une placette végétalisée **est** aménagée en lieu et place des anciens immeubles situés 16-18 rue des Tanneurs. Un jardinet doit également voir le jour au pied de St Gengoult. D'autre part, les travaux de construction d'une MECS (maison d'enfants à caractère social, projet porté par l'association Les Amis de la chaumière) sont en passe d'être terminés rue du Pont-de-Bois, une artère elle-même en pleine rénovation.

L'enfouissement des réseaux, comme pour les rues Navarin, Firmin Gouvion et une partie de la place de la République, participe aussi à améliorer le cadre de vie.

Il s'accompagne aussi d'un renforcement de l'éclairage public comme le long des rues Navarin, Firmin Gouvion, des Magasins, place de la République, rue des Anciens Combattants d'Indochine...

Il en est de même pour l'éclairage public qui a été remplacé sur les rues de Hamm, St Waast, de l'Ingressin, du Pourchois... avec la mise en place d'un éclairage par leds.

Enfin, la ville s'est engagée aussi dans une démarche artistique avec son parcours de fresques « Sur Les Murs » pour créer de l'art dans l'espace public. Après les rues du Collège, St Mansuy, rue de la République et une fresque réalisée également rue Béranger.

❖ Le logement, un facteur incontournable de qualité de vie

Depuis 2012 et le lancement de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU), la ville de Toul s'est engagée dans la réhabilitation de son parc de logements anciens, qui génère de mauvaises conditions de vie et une image dégradée du centre-ville. Cette opération d'amélioration de l'habitat portée par la Ville, la Région et l'Agence Nationale de l'Habitat, a permis de subventionner des travaux dans les logements situés dans le cœur médiéval. En 5 ans, 63 logements ont ainsi été rénovés, grâce aux 1,3 millions d'euros d'aides publiques. Cette OPAH-RU s'est achevée en 2018.

Pour poursuivre ces efforts, une nouvelle convention OPAH-RU a été signée en novembre 2019 pour une période de 5 ans. Le périmètre est élargi à tout le centre intramuros et un secteur d'intervention prioritaire pour le cœur médiéval.

Cette nouvelle OPAH-RU se veut plus incitative (sur le plan des subventions) mais comporte également un volet coercitif de type Opération de Restauration Immobilière (ORI). L'ORI permet à la force publique d'agir sur une liste d'immeubles définis comme prioritaires en raison de désordres constatés tant sur le plan de l'occupation (décence/insalubrité) que sur le plan structurel, en complément de la concession d'aménagement.

La concession d'aménagement quant à elle, prévoit l'acquisition et la requalification de 14 biens au travers de l'intervention d'un aménageur (pour le compte de la Ville de Toul), la SEBL Grand EST.

Enfin, la ville de Toul est éligible au nouveau dispositif fiscal Denormandie, qui permet une réduction d'impôt pour la réhabilitation d'un logement en vue de sa mise en location.

b – Enjeux et menaces

Ce diagnostic met donc en lumière deux principales menaces pesant sur le développement de l'appareil commercial du centre- ville de Toul.

La tertiairisation créant un manque de diversité et le changement de destination des anciens commerces en logements.

❖ **La tertiairisation, une attractivité économique fragile à rééquilibrer**

Par le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mutation en services) plusieurs axes de la Ville comptent principalement des activités de services, notamment des services aux entreprises ou mixtes (banques, agences immobilières...) et des services à la personne (salon de coiffures, instituts de beauté...), au détriment des commerces traditionnels.

Ainsi aujourd'hui, les données transmises par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Lorraine permettent de dire que la structure du commerce et l'artisanat de proximité du centre-ville n'est pas équilibré entraînant un manque de diversité. Le retour à cette diversité de l'offre est nécessaire pour la vitalité et l'attractivité touristique de Toul, indispensable au confort des habitants et déterminant pour avoir un centre-ville dynamique. ;

❖ **Le changement de destination**

Le changement radical de destination des anciens commerces en logements, générant ainsi une diminution des cellules commerciales mais également des problèmes de stationnement en centre-ville. Un centre-ville enserré par ses remparts.

<p>Il est donc primordial de se munir d'outils agissant en faveur de cette diversité, la mise en place du droit de préemption commercial sur les fonds de commerce en est un. Il facilitera également le remembrement commercial/artisanal.</p>
--

II – Evolutions prospectives

A – Droit de Prémption Commercial

a – Définition et procédure

Une cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Il s'agit du droit de la commune de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. La cession doit intervenir dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal.

Les biens pouvant 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. Il s'agit des terrains destinés à recevoir dans un délai de 5 ans des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux.

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 est un bien meuble non soumis au droit de préemption.

A noter que les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un plan de sauvegarde ou dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ne peuvent pas être préemptés.

Ce nouvel outil permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini.

Pour la commune de Toul, la mise en place de ce périmètre répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-ville, de prévenir le développement des activités de service sur certains axes stratégiques, mais également de lutter contre la vacance.

De plus, l'instauration de ce périmètre est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à savoir l'affirmation de l'identité de Toul par la renaissance de son centre-ville, le renforcement du pôle économique dans le territoire Terres Toulaises et la valorisation d'un cadre de vie de qualité.

Ce droit de préemption doit permettre à la Commune de rester en veille sur les mutations de l'appareil commercial/artisanal et facilitera le remembrement commercial.

Il s'inscrit dans **un projet plus global de redynamisation du centre-ville qui vise à créer les conditions de développement du commerce et de l'artisanat** à l'aide d'une **politique d'investissements** notamment au travers des actions suivantes :

- Mise en place d'un périmètre de sauvegarde (droit de préemption sur les baux commerciaux)
- Remembrement et reconstitution commerciale (opérations pilote sur 2 ou 3 emplacements n°1)
- Aménagement/rénovation des parkings (Champs de Foire / Gare Routière)
- Poursuite de l'amélioration de la signalétique / jalonnement - dynamisation de l'animation économique du centre ancien par la promotion des marchés
- Appui à la modernisation/développement des activités existantes - développement des animations
- Mise en place d'un suivi de l'appareil commercial
- Reconquête de l'habitat par la résorption de l'habitat insalubre - rénovation des façades
- Mise en accessibilité de la voirie en lien avec l'accessibilité des établissements recevant du public.
- Et une démarche de "démocratie participative" visant à associer les citoyens au processus de décision politique à travers différents outils d'interpellation et d'alerte citoyenne en parallèle aux différents dispositifs constitutionnels, réglementaires, institutionnels ou d'usage.

La procédure débute par la délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune.

L'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal.

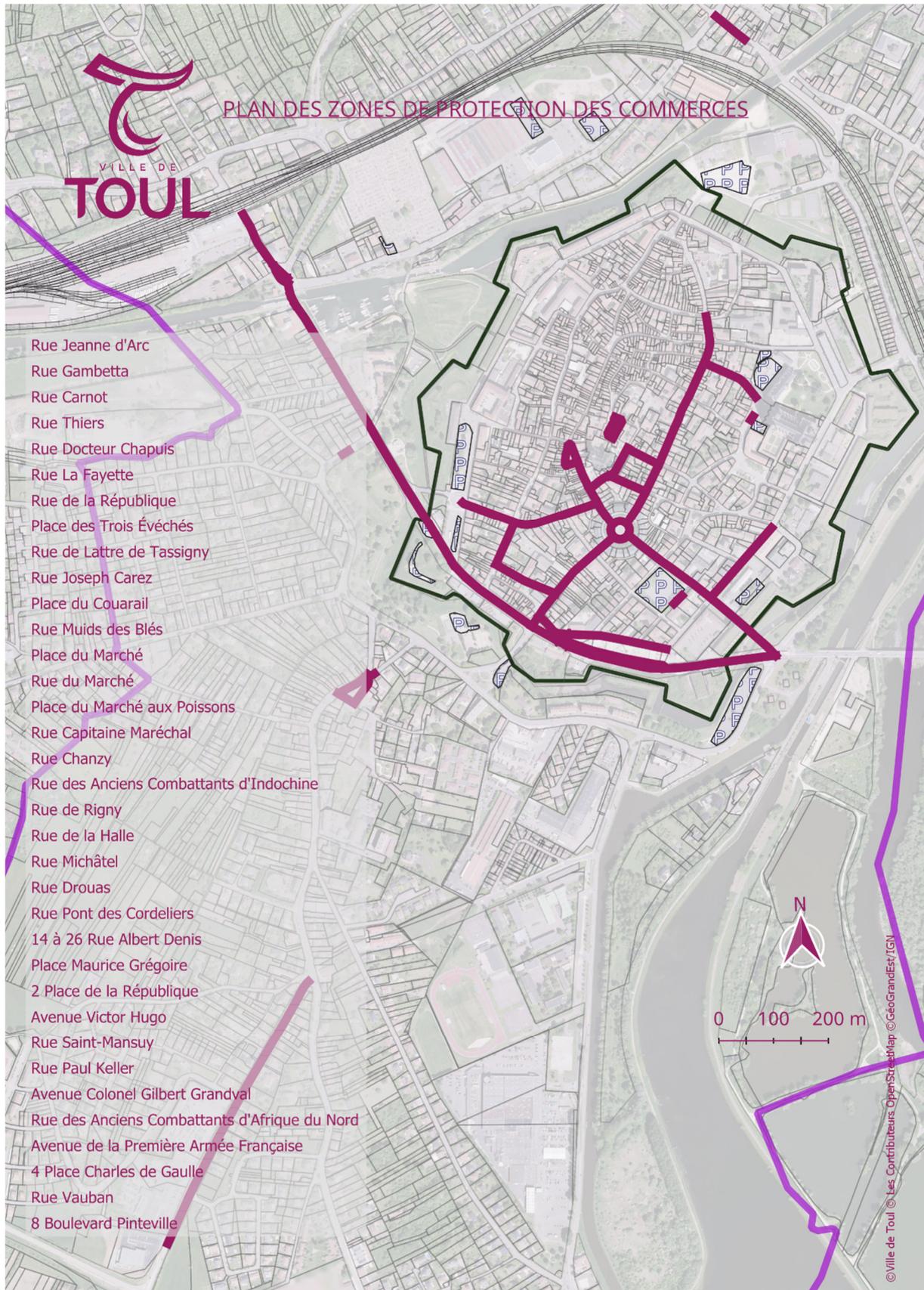
Le projet de délibération doit obligatoirement s'accompagner d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre. De plus il doit également contenir les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale et du plan du périmètre concerné, ce que fait avec précision le présent rapport.

b – Périmètre retenu

Le périmètre retenu intègre les rues commerçantes qui constituent le circuit commercial actuel et qui présentent un intérêt stratégique pour le développement commercial du centre-ville.

Ainsi, le périmètre de sauvegarde pouvant être proposé au conseil municipal est :

- La Place des Trois Evêchés en cœur de ville
- Rue Gambetta,
- Rue Carnot,
- Rue de Lattre de Tassigny,
- Rue Thiers,
- Rue du Docteur Chapuis,
- Rue Jeanne d'Arc,
- Rue de la République,
- Rue Lafayette,
- Rue Carrez,
- Rue de la Halle,
- Rue Chanzy,
- Rue Drouas (jusqu'à la Patinoire)
- Le N° 2 Place de la République,
- Le N° 4 Place Charles de Gaulle,
- Rue Paul Keller,
- Avenue du Colonel Gilbert Grandval,
- Avenue Victor Hugo,
- Rue des anciens combattants d'Afrique du Nord,
- Le n°8 Bld de Pinteville,
- Rue Michatel,
- Rue du Pont des Cordeliers,
- Rue de Rigny,
- Rue Saint Mansuy jusqu'au N°251,
- Place Maurice Grégoire,
- Rue Capitaine Maréchal,
- Rue Albert Denis du N° 14 au 26,
- Avenue de la 1ère Armée Française,



Il convient de préserver et de renforcer les activités d'équipements de la personne, d'équipement de la maison en centre-ville, ainsi que les activités en alimentaire et plus largement les activités soutenant la fonction touristique du centre-ville.

Le remembrement commercial/artisanal (action visant à réunir un, ou plusieurs locaux commerciaux/artisanaux pour créer une cellule commerciale unique de plus grande dimension) peut également participer à la préservation et au renforcement des activités précitées.

Il convient également de maîtriser les futures implantations et maintenir la commercialité sur les emplacements n°1 appelés aussi premium situés en lieux stratégiques (ex Place Ronde) en limitant le développement des activités de services sur ces emplacements.

Ajoutons aussi la recherche afin de développer un circuit des Métiers d'Art.

B – D'autres prospectives à l'étude

D'autres prospectives à l'étude peuvent être envisagées dans la reconquête et l'attractivité commerciale à côté de l'exercice du droit de préemption commerciale.

Directement ou en partenariat, la commune poursuivra ses actions de revitalisation à travers la réhabilitation de son cœur de ville, la recomposition des espaces publics, le patrimoine, l'habitat, le développement touristique, les espaces verts et la qualité de son environnement.

La commune étudie les différentes possibilités afin de se doter d'outils supplémentaires pour la mise en œuvre des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité telles que:

- Élaborer une charte des vitrines et des enseignes afin de créer une homogénéité qualitative du linéaire commercial
- Création d'un office du commerce et des entreprises intercommunales (en lien avec la Maison du tourisme)
- Création d'un circuit des métiers d'art
- Corrélation avec la Chambre des Métiers
- Conventionnement d'aides et d'objectifs avec l'Association des commerçants.
- Création d'une Foncière : en lien avec la Banque des Territoires, elle permet d'accompagner la redynamisation des cœurs de ville en privilégiant la structuration de l'outil le plus opérationnel dans chaque territoire. Différents formats de sociétés foncières coexistent aujourd'hui au service des Cœurs de Ville : depuis la foncière régionale, en capacité de mutualiser des moyens financiers complémentaires (fonds régionaux, fonds européens) jusqu'à la micro foncière répondant à un besoin spécifique local.
Très concrètement, les SEM ou leurs filiales foncières permettent d'acquérir des locaux et des espaces en centre-ville, de les réhabiliter et d'y installer des entreprises, des commerces et même des logements à titre transitoire.
- Ma Boutique à l'Essai : Permettre à un porteur de projet de tester son idée de commerce dans un local inoccupé du centre-ville en étant accompagné avant, pendant et après par des acteurs, partenaires de l'opération dans chaque ville qui met en place une boutique à l'essai. Partenariat CCI et la Fédération des Boutiques à l'Essai. Le droit de préemption commercial permettra ce type d'action.