

Instauration du droit de préemption communal sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains à vocation commerciale

M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur :

I - Contexte global

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, organise un nouveau droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. La loi de Modernisation de l'Economie, n° 2008-776 du 4 août 2008 a étendu le champ d'application de ce droit de préemption aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².

Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R 214-1 et suivants, relatif au droit de préemption urbain des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, complète les dispositions législatives des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les communes peuvent, dès lors qu'elles ont défini par délibération motivée un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, exercer ce droit de préemption dans l'objectif de maintenir une diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux vers d'autres destinations et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

La commune doit délimiter ce périmètre en s'appuyant sur un diagnostic analysant la situation du commerce et de l'artisanat, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. Ce nouvel outil, complexe dans sa mise en oeuvre, nécessite par ailleurs la mise en place de moyens permettant de présenter des candidats à la rétrocession des biens préemptés.

La Ville de Besançon reconnaît dans ses documents de planification (SOCA, PADD...), le commerce et l'artisanat comme éléments créateurs d'emplois et de richesses, contribuant au maintien du lien social, participant à la convivialité et animant le cadre de vie. Au titre des objectifs déclinés dans le projet urbain de la Ville figurent donc naturellement :

- la volonté d'assurer les équilibres commerciaux entre le centre ville, les sites périphériques et les commerces de proximité,
- la volonté de conforter le centre ville et les quartiers, particulièrement celui de la Zone Franche Urbaine.

Aussi, dans la continuité des actions engagées en faveur du commerce de proximité et de l'artisanat, il est proposé que la Ville se dote de la possibilité de préempter sur les fonds commerciaux, artisanaux et baux commerciaux et sur les terrains portant, ou destinés à porter des commerces, dans les secteurs qu'elle définit comme fragiles à savoir les deux périmètres des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur «Battant - Quai Vauban» et «Centre Ancien» et le périmètre de la Zone Franche Urbaine de Planoise.

Le rapport diagnostic fait ressortir, tant sur le centre ancien que sur la Zone Franche Urbaine, des risques importants pour la pérennité de la diversité de l'offre commerciale et artisanale, en mettant en évidence :

- un sur-équipement dans certains domaines, notamment de services marchands (restauration rapide),

- un sur-équipement sectorisé d'établissements de crédits, mutualistes, assurances etc. qui peuvent nuire à la continuité commerciale,
- des carences, en équipement de la maison par exemple,
- la fragilisation du commerce et de l'artisanat indépendant,
- la nécessité de maintenir certains secteurs représentatifs de l'activité de centre ville,
- la nécessité de maintenir et développer une offre de proximité qualitative.

Le droit de préemption pourrait compléter les actions d'ores et déjà engagées sur ces secteurs en vue de favoriser :

- l'élargissement et le renforcement de la centralité,
- la régulation commerciale en veillant à enrichir l'offre et à sa bonne répartition,
- le maintien et le développement d'une offre commerciale et artisanale de proximité, en direction des habitants et usagers du centre-ville,
- la promotion d'un coeur de ville dynamique, notamment par le développement d'une offre commerciale et artisanale en faveur des touristes et des visiteurs pour ce qui concerne le centre-ville,
- le positionnement du centre-ville en équipement de la personne, culture-loisirs et hygiène-santé dont on connaît les effets multiplicateurs d'attractivité,
- l'implantation de 3 000 à 6 000 m² de moyennes surfaces attractives, en cohérence avec la spécificité d'un commerce de centre-ville en plus du projet des passages Pasteur,
- l'implantation d'un commerce indépendant par une politique incitative et volontariste, et la création de niches spécifiques liant le commerce, l'artisanat, le tourisme et la culture,
- les animations touristiques et commerciales en centre-ville,
- l'accompagnement partenarial avec les chambres consulaires, les organismes professionnels et l'Etat,
- le développement et le confortement de l'activité commerciale et artisanale du quartier de Planoise permettant de maintenir la vie sociale et le développement qualitatif de ces activités, confortant l'offre de services de proximité pour les habitants,
- le maintien d'un habitat indispensable dans l'équilibre et la vie du centre-ville et du quartier de Planoise garanti par la présence de commerçants et d'artisans de proximité.

II - Modalités d'exercice du droit de préemption

Conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier relatif au projet de périmètre de protection de sauvegarde du commerce a été soumis à l'avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Doubs.

Les observations formulées par les chambres consulaires ont trait principalement à :

- une restriction des périmètres proposés,
- l'obtention d'une garantie des prix de cession proposés et à la nomination d'experts en plus de ceux de l'administration des Domaines,

➤ l'intégration des critères de préemption dans la délibération afin de les rendre opposables.

Prenant en compte une partie des avis formulés par les chambres consulaires, il est proposé :

- Pour ce qui concerne la restriction du périmètre proposé par les deux chambres, il est proposé de maintenir les périmètres larges (ZFU et Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur) compte tenu de la pertinence urbaine des périmètres des plans de sauvegarde et de mise en valeur dans leur économie et leur morphologie et la cohérence économique du périmètre de la ZFU. Ces périmètres larges permettent d'une part, de ne pas stigmatiser les secteurs dits sensibles et d'autre part, de garder une possibilité d'intervention sur des mutations pouvant fragiliser l'ensemble du centre-ville ou de Planoise hors périmètre sensible et ayant aussi pour éventuelle conséquence d'aller à l'encontre d'une revitalisation des sites sensibles.
- Dans le but d'aider le Maire à trancher entre deux éventuelles estimations différentes, pour ce qui est de la nomination d'expert, il appartiendra au vendeur s'il le souhaite de s'entourer de la compétence d'expert de son choix ; la Ville, quant à elle, s'obligera le cas échéant, à faire connaître à l'administration des Domaines, tout élément d'expertise fourni par le vendeur permettant les meilleures garanties en terme d'évaluation.
- Enfin en ce qui concerne les critères de préemption, la décision de préempter par la collectivité sera prise en fonction des critères permettant de développer une diversité de l'offre commerciale. Cette diversité sera analysée en fonction d'une part, de la centralité de l'agglomération bisontine dans toutes ses composantes sociales, économiques, touristiques et historiques et d'autre part, du maintien et du développement d'un commerce et d'un artisanat de proximité tant sur le centre-ville de Besançon que sur la Zone Franche Urbaine.

La collectivité s'entourera, dans des modalités à définir, des compétences des chambres consulaires pour éclairer ses décisions.

La collectivité pourra exercer, en particulier, mais sans exclusive, ce droit de préemption portant sur les domaines d'activités suivants :

- ⇒ Bureaux comprenant les activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie dont les professions libérales,
- ⇒ Banques, mutuelles, assurances,
- ⇒ Restauration (traditionnelle ou rapide), bars, discothèques, épicerie de nuit.

La collectivité s'efforcera de faire diligence pour apporter sa réponse dans un délai raisonnable inférieur au délai prévu.

Par délibération concomitante, le Conseil Municipal délègue à M. le Maire, en vertu de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice de ce droit de préemption.

Propositions

Dans ce cadre, il est proposé au Conseil Municipal de Besançon :

- d'instaurer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains à vocation commerciale prévu aux articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, dans l'esprit de l'exposé des motifs qui précèdent,
- d'approuver les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité correspondants aux périmètres du plan de sauvegarde et de mise en valeur «Battant-Quai Vauban» et «Centre ancien» et au périmètre de la ZFU de Planoise conformément aux plans joints en annexe,

- d'annexer au PLU les périmètres d'application du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux conformément à l'article R 123-19 du code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, par une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Une copie de la délibération et des plans sera transmise :

- à M. le Préfet,
- à M. le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- à M. le Président du Conseil Supérieur du notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du même tribunal.

ANNEXE

APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ET BAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX

DIAGNOSTIC DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT SUR LES TERRITOIRES DES DEUX SECTEURS SAUVEGARDES DU CENTRE VILLE DE BESANCON ET DE LA ZONE FRANCHE URBAINE DE PLANOISE

Le droit de préemption, principalement encadré par les Art. L. 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme, autorise une collectivité publique à acquérir par priorité un bien lors de la vente de celui-ci. Le droit de préemption, dont le plus connu est le droit de préemption urbain, s'exerce dans l'intérêt général avec pour objet principal la mise en œuvre de la politique d'aménagement de la collectivité.

Ce droit de préemption n'est pas un droit d'expropriation, les deux notions peuvent paraître fort proches mais sont radicalement différentes.

Préemption et expropriation, des notions totalement différentes

D'une manière générale, le droit de préemption consiste en une prérogative attribuée à une personne publique qui lui permet de se porter acquéreur par priorité d'un bien aux lieux et places de celui qui souhaitait l'acquérir, bien sûr sous certaines conditions. Cette technique qui existe en droit privé est largement utilisée en droit de l'urbanisme par les collectivités publiques.

Le droit de préemption ne doit surtout pas être confondu avec l'expropriation qui est un transfert forcé de la propriété de tout ou partie d'un bien immobilier. En préemption, le vendeur peut tout au long de la procédure renoncer à céder son bien.

Les textes définissent principalement trois sortes de droits de préemption d'importance inégale : le droit de préemption urbain (DPU), la zone d'aménagement différée (ZAD) et le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles.

S'agissant du nouveau droit de préemption tel que défini par la loi du 2 Août 2005, et les textes y afférents, il s'applique à la vente des fonds de commerce, des fonds artisanaux et aux baux commerciaux.

A l'instar de tout processus de préemption, avant la cession volontaire d'un fonds ou d'un bail dans le périmètre arrêté, le cédant doit adresser à la commune une déclaration préalable qui précise le prix et les conditions de la cession. Le défaut de déclaration frappe toute cession de nullité, l'action se prescrivant dans le délai de 5 ans à compter de sa prise d'effet.

A compter de la réception de la déclaration, la procédure se déroule suivant le droit commun des articles L. 213-4 à L 213-7. La commune dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son intention de préempter. Le silence gardé pendant ce délai vaut renonciation et le cédant peut alors réaliser la vente librement mais au prix et conditions mentionnées dans sa déclaration. A défaut d'accord sur le prix ou les conditions indiqués dans la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption qui veut acquérir doit saisir le juge de l'expropriation dans les deux mois de la réception de la déclaration.

Ainsi l'usage du droit de préemption ne sera qu'exceptionnel.

L'ensemble des baux ou fonds de commerce ou d'artisanat, dont l'adresse figure dans les périmètres proposés sera soumis à ces conditions.

LE CONTEXTE DU CENTRE-VILLE

PREAMBULE

Besançon possède l'atout extraordinaire de pouvoir jouir d'un centre ville ancien, ancré dans son paysage urbain.

Nombre de communes lui envient cette position, et le perçoivent comme un élément indispensable au lien social.

Cela ne doit cependant pas faire oublier l'importance de la place que tiennent tant les quartiers dans l'environnement commercial bisontin, que les centres bourgs dans l'espace de l'agglomération.

Loin de s'opposer, ils s'associent au centre-ville pour renforcer l'attractivité régionale.

Les enjeux pour le centre-ville de Besançon.

Depuis les années 90, Besançon a bénéficié d'une conjoncture favorable pour créer les conditions du maintien du dynamisme du centre ville.

S'appuyant sur ses capacités à agir en commun avec l'ensemble de ses partenaires (Etat, chambres consulaires, associations), la Municipalité de Besançon a oeuvré, au delà des clivages, pour fédérer les énergies et créer les conditions de la revitalisation du centre ville.

Gagnant en notoriété et en image, Besançon a été classée à plusieurs reprises en tête de classements nationaux en terme de dynamisme économique.

Ce territoire historique et vivant a connu au fil des siècles une évolution, et au cours des dernières décennies a bénéficié d'aménagements et d'investissements collectifs importants.

Le projet de renforcement du dynamisme du centre ville se poursuit aujourd'hui encore, avec des aménagements touchant à la préservation de son patrimoine et à son inscription au patrimoine mondial de l'humanité, à son embellissement, au renforcement de son dynamisme commercial et artisanal ou à son accessibilité.

Le maintien du dynamisme du centre ville de Besançon, facteur de centralité et de lien social, est un enjeu d'importance pour la capitale régionale.

La vitalité du coeur de ville repose sur un équilibre fragile entre habitat, diversité et attractivité commerciale, présence d'équipements publics et de loisirs.

Cela implique d'avoir une réflexion transversale, gérer par des professionnels et une véritable volonté politique.

Quel centre-ville pour le futur?

Le centre ancien de Besançon a de multiples vocations, il est à la fois un quartier de la Ville de Besançon, le centre de la capitale régionale et celui de l'agglomération du Grand Besançon.

Il doit consolider sa position de centre touristique majeur et attractif en mettant en corrélation le développement commercial et artisanal avec la richesse patrimoniale du centre ville et son classement au patrimoine de l'humanité.

Ce quartier développe plusieurs fonctions, d'habitat, de centralité, d'activités économiques, de concentration de fonctions stratégiques métropolitaines.

En outre, il abrite pour une grande part le patrimoine bisontin.

Riche par ses habitants, ses activités, son patrimoine, le centre ville doit être un lieu préservé, accessible, bien desservi par les transports collectifs et dont le dynamisme doit être régional.

A la fois coeur de ville et coeur de l'agglomération, il est à la croisée de multiples centres d'intérêt, des bisontins eux mêmes, mais également du bassin de vie.

Le renforcement de la vitalité du centre-ville : une priorité.

Le centre ville de Besançon est une destination naturelle qui draine au delà de ses frontières traditionnelles.

Le centre ville de Besançon qui accueille environ 1000 unités commerciales ayant pignons sur rue, développe une capacité de 55000 m² de surface de vente mais mériterait que soit développée l'implantation d'enseignes nationales, et de niches commerciales et artisanales inventives, confortant le rôle de capitale régionale.

Le Schéma d'Orientation Commerciale et Artisanale doit pouvoir permettre d'implanter de nouvelles unités, le projet des passages Pasteur va dans ce sens mais doit être prolongé. Il convient donc que la ville se donne des moyens supplémentaires offerts par la Loi de conforter son attractivité.

L'attractivité du centre, son affirmation comme centre métropolitain, va de pair avec une accessibilité facilitée, la mise en valeur de son patrimoine, et la qualité de ses espaces publics.

Le Schéma d'orientation Commerciale et artisanale vise parallèlement à limiter le développement des grands pôles commerciaux périphériques.

Renforcer l'activité économique : le commerce et l'artisanat source du dynamisme et du rayonnement.

Le centre ville bisontin concentre à la fois des fonctions humaines, 12 000 personnes y résident, et sociales, 15 000 personnes y travaillent.

Il est le poumon de la ville, économique, commercial et riche d'activités diversifiées.

Le programme des passages Pasteur permettra, à l'horizon 2012, de recevoir de nouvelles activités commerciales dans les meilleures conditions possibles, la création d'un nouveau centre commercial, dans le centre ancien, ou à proximité directe, se posera ensuite rapidement.

L'artisanat très présent également est l'un des piliers du dynamisme économique, source de savoir faire historique et contemporain, il conviendra de trouver les moyens de renforcer sa présence et de la développer.

La Ville de Besançon mène depuis plusieurs années une action forte en direction du commerce et de l'artisanat sur son territoire et plus particulièrement sur le centre ville avec les quartiers de la Boucle et de Battant.

Cette action est caractérisée par la mise en oeuvre de démarches diversifiées confortant le tissu commercial et artisanal.

- Création de grands événements et de manifestations à caractère commercial et artisanal d'envergure régionale, interrégionale et nationale.
- Mise en oeuvre de campagnes de communication sur l'offre commerciale de Besançon et de son centre ville sur l'espace régional, en lien avec l'Office de Commerce et de l'Artisanat.
- Mise en tourisme du centre ville en mettant en synergie le patrimoine, les savoirs faire et le commerce.
- Mise en oeuvre de grands projets urbains de centre ville liant l'aménagement de l'espace public à la création d'espaces commerciaux conséquents et à la recherche de produits phares. L'opération Pasteur et l'acquisition de l'ancien cinéma Piazza Lumière sont des illustrations de la volonté municipale de conforter son centre ancien.
- Mise en valeur des conditions d'accès au centre ville par la création de chèques déplacement favorisant le stationnement et l'emploi des transports en commun par l'amélioration de la mobilité du stationnement et par la mise en oeuvre de campagnes de communication sur ces dispositifs.

Ces démarches «actives» de mise en situation du commerce et de l'artisanat du centre ville dans l'espace touristique, patrimonial et culturel sont complétées par un travail directement orienté sur l'entreprise et plus particulièrement sur le commerce indépendant.

L'étude sur le centre ville commanditée à la CCI, alimentée par une réflexion partenariale entre la Chambre de Métiers et les acteurs économiques, a permis de définir les modalités d'intervention de la collectivité en direction du tissu commercial et artisanal défaillant et ce dans la volonté de respecter les initiatives privées et de les accompagner si elles le souhaitent.

Une première action est engagée sur le quartier de Battant et en particulier sur la rue Battant où il a été recensé un certain nombre de cellules commerciales qui ne sont pas affectées.

Cette démarche initiée par la Ville de Besançon et concertée avec les chambres consulaires, le Conseil Général, les représentants des commerçants, et la Déléguée Régionale au Commerce et à l'Artisanat porte sur :

- l'accompagnement des commerçants et des artisans en difficulté ou en élaboration de projet.
- la recherche de nouveaux commerçants et artisans

- la réactivation de l'immobilier et éventuellement l'achat des murs en vue de les remettre sur le marché des « preneurs », porteurs de devenir pour le quartier. Cette remise sur le marché peut se faire sous forme de location ou de vente.

Cette dernière action est menée conjointement avec la SAIEMB, utilisée dans son rôle d'agent immobilier, porteur de projet.

La Ville de Besançon se présente comme guichet unique des différentes demandes.

Une veille toute particulière est mise en place par la Ville sur les mouvements fonciers et sur les actions judiciaires avec une forte présence sur le terrain proche des artisans et des commerçants.

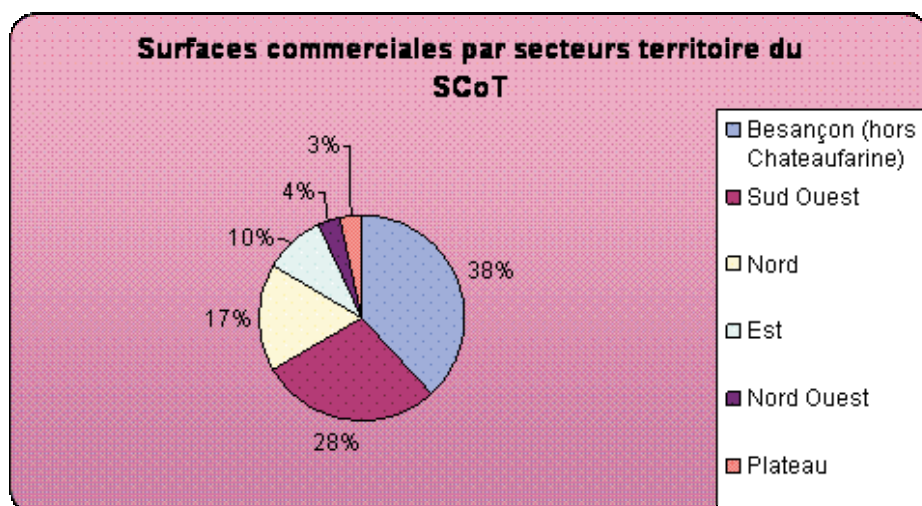
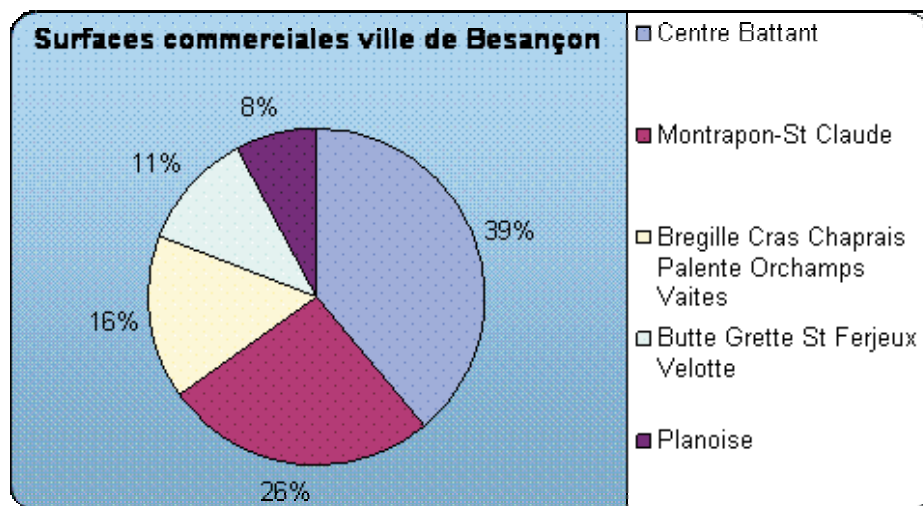
Le groupe constitué autour de la problématique du quartier de Battant élargit désormais sa réflexion au territoire de la Boucle ; sans se substituer à la responsabilité de la commune, il devra intégrer ce nouveau dispositif.

DIAGNOSTIC CENTRE-VILLE

Quelques grands indicateurs du centre-ville de Besançon

Superficie	100 hectares
Nombre d'habitants	10 000 environ
Nombre de salariés	12 000 environ
Surface de commerce	50 000 m ²
Nombre de commerces	1 000 environ
Nombre de places de stationnement	7 000 environ

Le poids du commerce de centre-ville, dans la ville et à l'échelle du SMSCoT



Ces données et graphiques font certes ressortir une fragilité du commerce mais également un potentiel très fort.

1. Un constat de faiblesses mais de aussi de réelles forces

Le commerce et l'artisanat de centre ville se caractérise aujourd'hui par un certain nombre de difficultés, difficultés soulignées dans les études préalables au Schéma d'Orientation Commerciale et Artisanale et développées dans le cadre de l'étude menée par la Chambre de commerce et d'industrie du Doubs pour le compte de la ville.

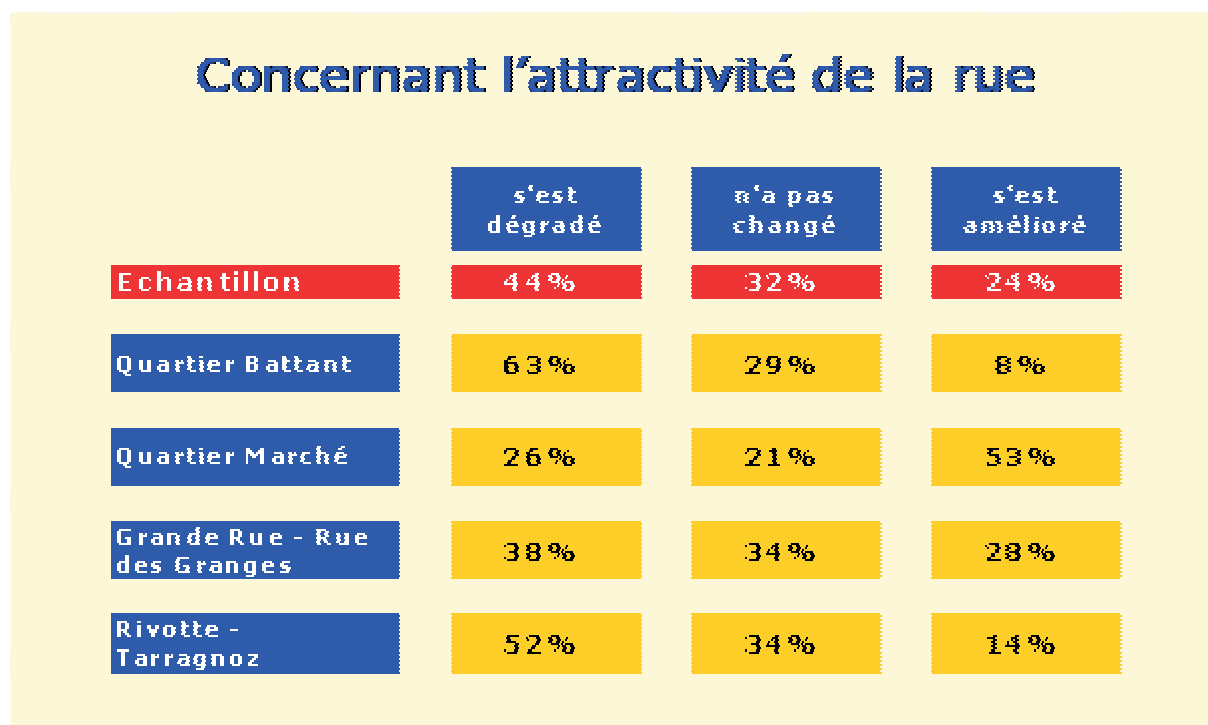
Cette étude, dont sont extraits les tableaux suivants, montre d'une part une réelle qualification du profil commercial, d'autre part sur certains lieux, un processus de dégradation.

Il y est notamment souligné une fragilité de certains commerces, due en particulier à des difficultés économiques et à l'âge moyen des commerçants. La moitié des commerces a une viabilité à moyen terme considéré comme incertaine.

Tant les investissements que les chiffres d'affaires réalisés, soit par activité soit par quartier, sont également en nette diminution, signes d'une fragilisation et d'un attentisme des entrepreneurs.

Ce positionnement attentiste peut être lié aux incertitudes sur les effets des chantiers sur l'espace public à venir (tracé du Transport en commun en site propre notamment) et de l'implantation d'un centre commercial sur le site des passages Pasteur.

Ressenti des commerçants



(source étude CCID/VB)

Ce ressenti est à pondérer principalement sur les espaces de la grande rue, de la rue des granges et du quartier du marché pour lesquels la collectivité, et ses partenaires ont très fortement investi.

En matière de chiffre d'affaires par activité

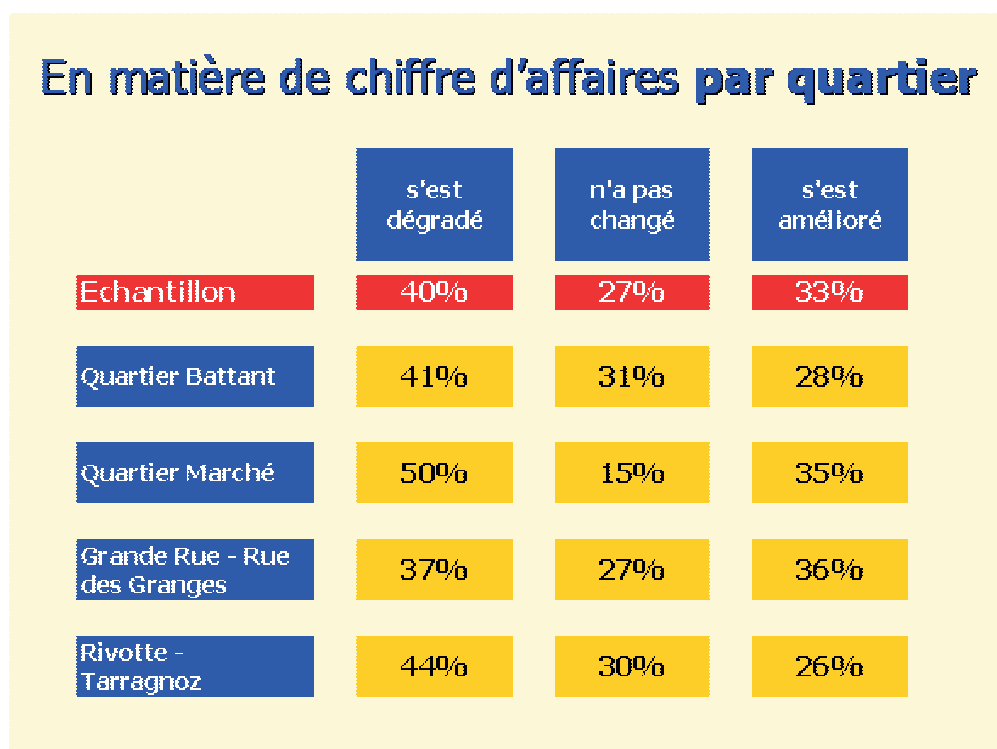
	s'est dégradé	n'a pas changé	s'est amélioré
Echantillon	40%	27%	33%
Alimentation traditionnelle	56%	19%	25%
Culture loisirs	44%	32%	24%
Equipement de la maison	50%	32%	18%
Equipement de la personne	29%	24%	47%
Hygiène santé	40%	31%	29%
Hôtel Bar Restaurant	36%	28%	36%

(source étude CCID/VB)

En matière d'investissement par quartier

	s'est dégradé	n'a pas changé	s'est amélioré
Echantillon	20%	57%	23%
Quartier Battant	25%	53%	22%
Quartier Marché	12%	47%	41%
Grande Rue - Rue des Granges	17%	62%	21%
Rivotte - Tarragnoz	30%	52%	18%

(source étude CCID/VB)



(source étude CCID/VB)

Il s'agit de données 2005, avant l'achèvement des travaux importants du quartier du marché et de la grande rue.

Le fin des travaux et la restitution de l'espace public aux chalands et promeneurs ont très largement contribué à dynamiser les chiffres d'affaires

Outre un fort déséquilibre de l'offre commerciale qui tend à s'accroître au bénéfice de la proche périphérie et des centres bourgs, extensions qui seront désormais facilitées avec l'adoption de la Loi de Modernisation de l'Economie, des difficultés apparaissent plus particulièrement dans le secteur du quartier de Battant (sur lequel la ville a engagé un processus de reconquête commerciale et artisanale avec ses partenaires que sont les chambres consulaires, Développement 25, la SAIEMB et les commerçants) et sur les secteurs des entrées de centre ville, Rivotte et Tarragnoz.

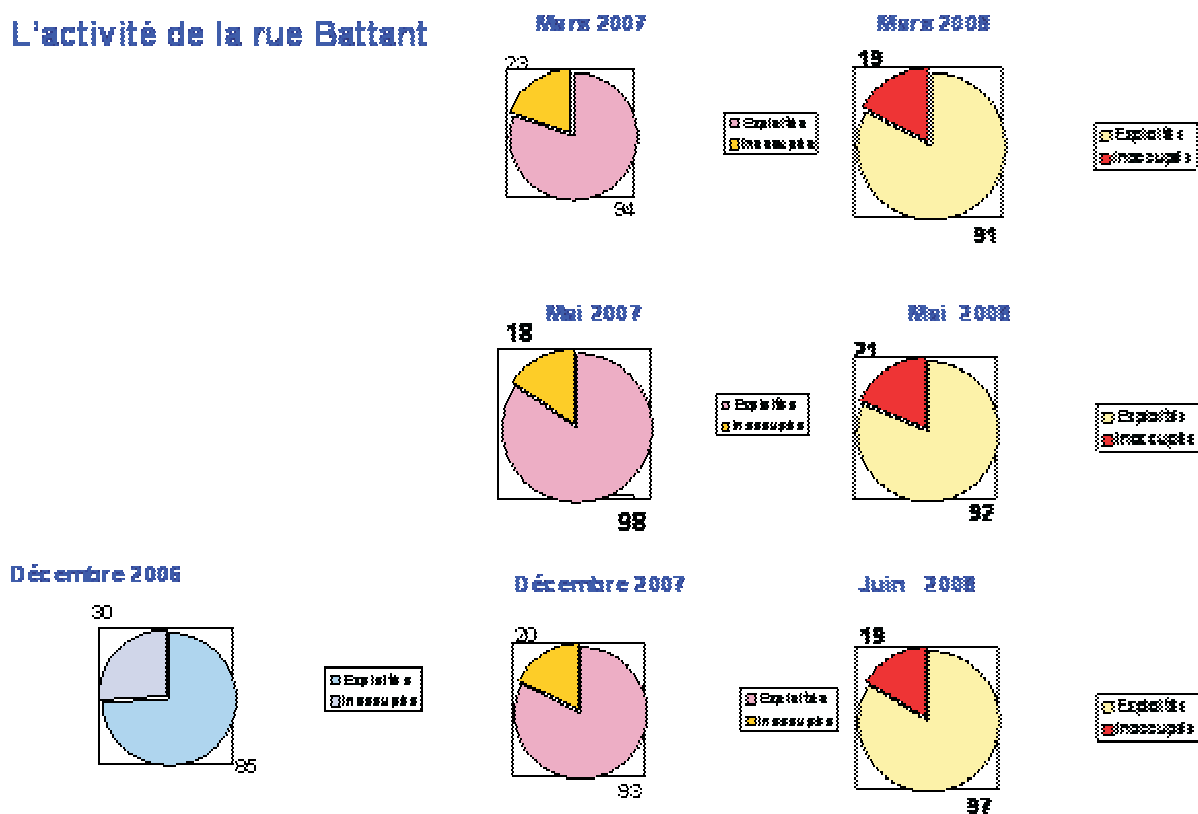
Evolution des autorisations accordées par la CDEC de juin 2005 à juin 2008

	Quartier	Centre	Est	Nord	N O	Sud	Chateauf	Plateau	Total
Alimentaire	854		2200	2535	2997	1417	68		10071
Divers				2500					2500
E personne							455		455
E maison							4503	1003	5506
C loisirs				240			2696		2936
Auto				1724					1724

	Quartier	Centre	Est	Nord	N O	Sud	Chateauf	Plateau	Total
S marchand							48		
C.multiple		7258							7258
Total	854	7258	2200	6999	2997	1417	7770	1003	30498

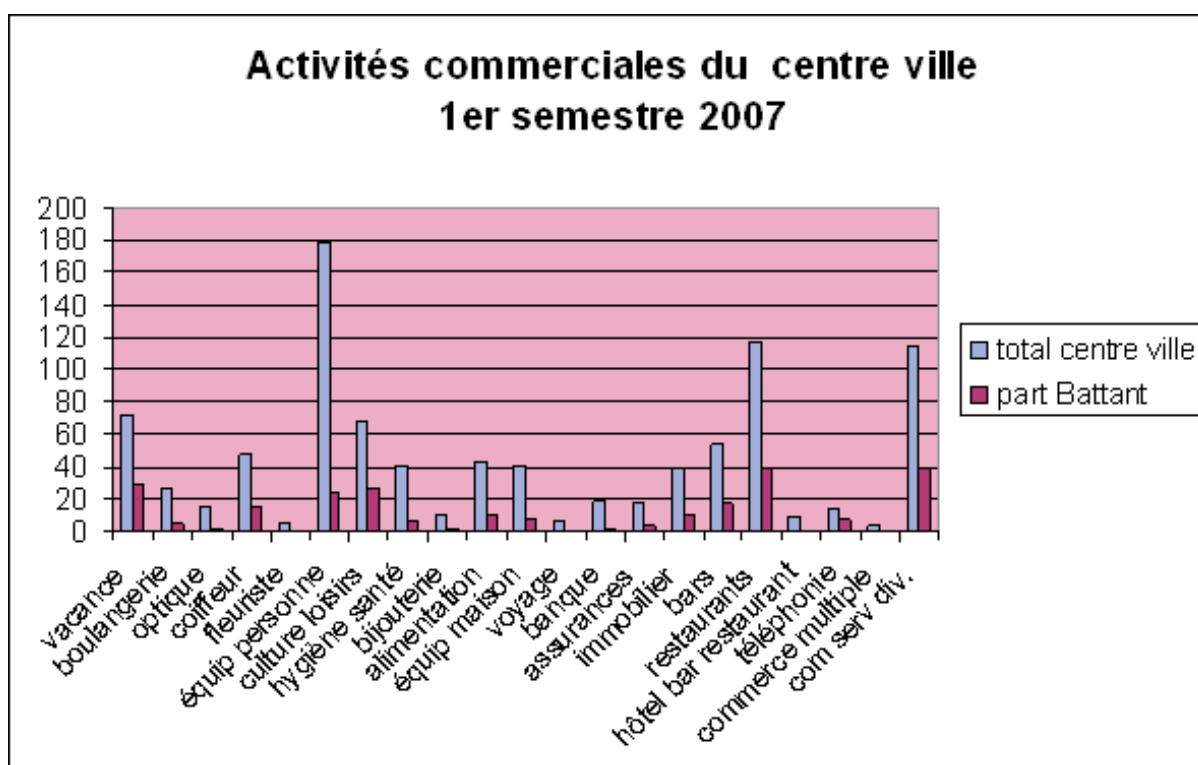
Source SOCA 2008.

L'activité de la rue Battant

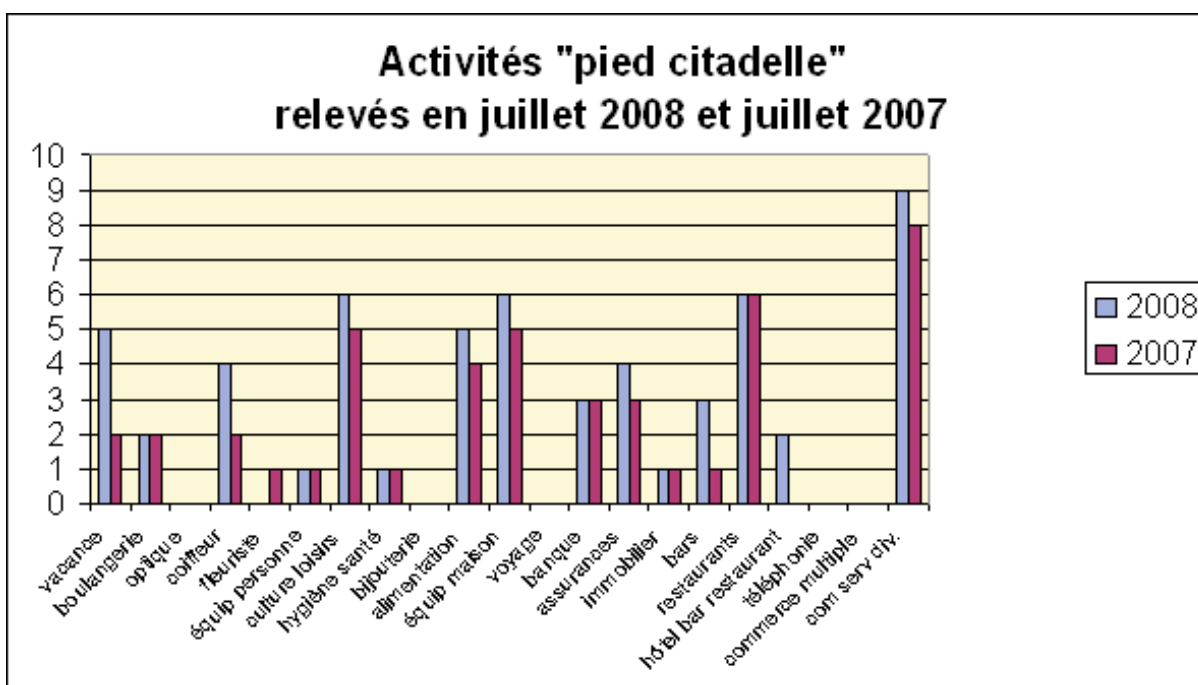


DDL PB/MB juin 2008

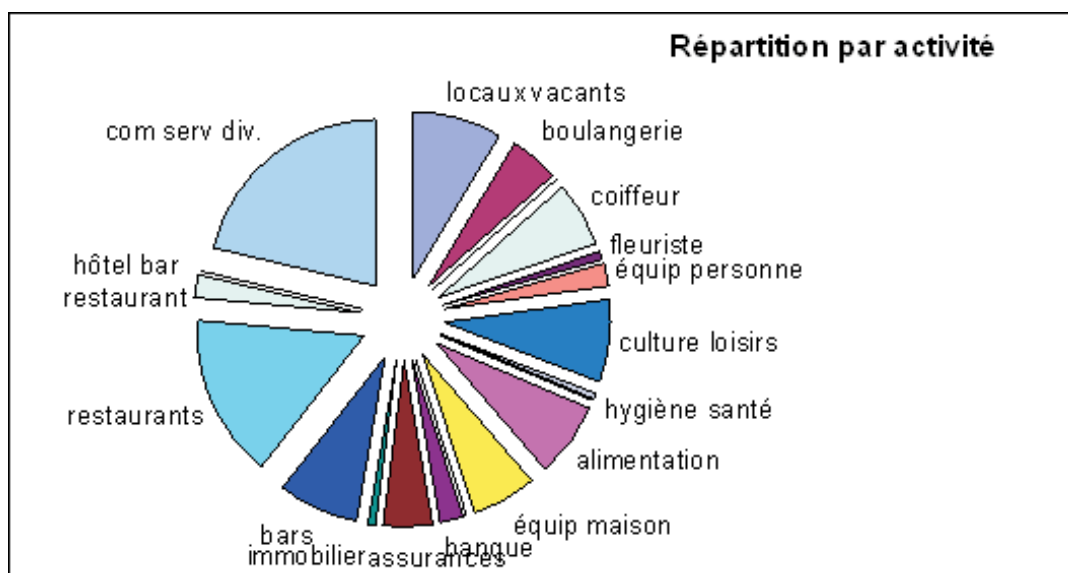
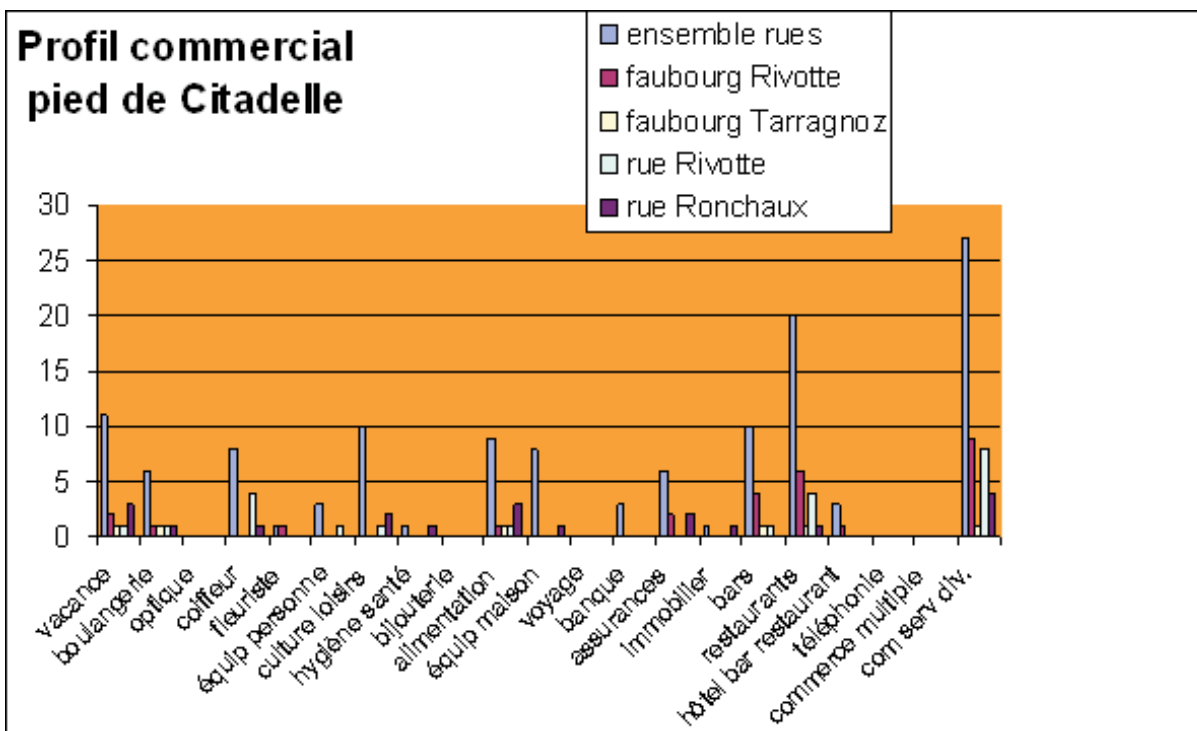
(source observatoire du commerce et de l'artisanat 2008)



(source observatoire du commerce et de l'artisanat 2008)



(source observatoire du commerce et de l'artisanat 2008)



(source observatoire du commerce et de l'artisanat 2008)

Il ressort également une recherche d'adaptation du marché à la demande et à l'évolution socio-économique de la ville, le système commercial local est en retard sur les attentes de consommation des nouveaux habitants de la commune, de la clientèle extérieure, des usagers et des touristes.

L'étude de la CCI fait ressortir des points sur lesquels, en matière commerciale, il est nécessaire d'agir :

- * Standardisation de l'offre commerciale,
- * Manque de diversité des commerces,
- * Rotation des commerces,
- * Vacance des locaux,
- * Qualification des marchés de plein air et du marché couvert.

On constate une diminution du linéaire commercial, notamment sur la rue de la République, qui voit, depuis plusieurs années une implantation de plus en plus forte d'établissements bancaires, de mutuelles, ou de services, de plus la vacance y est l'une des plus forte du centre ville.

La rue de la République comportait en 2007, 57 cellules commerciales, dont 9 sont des établissements bancaires ou de services (16%), 3 des restaurants de type rapide, et 24,5% de locaux vacants.

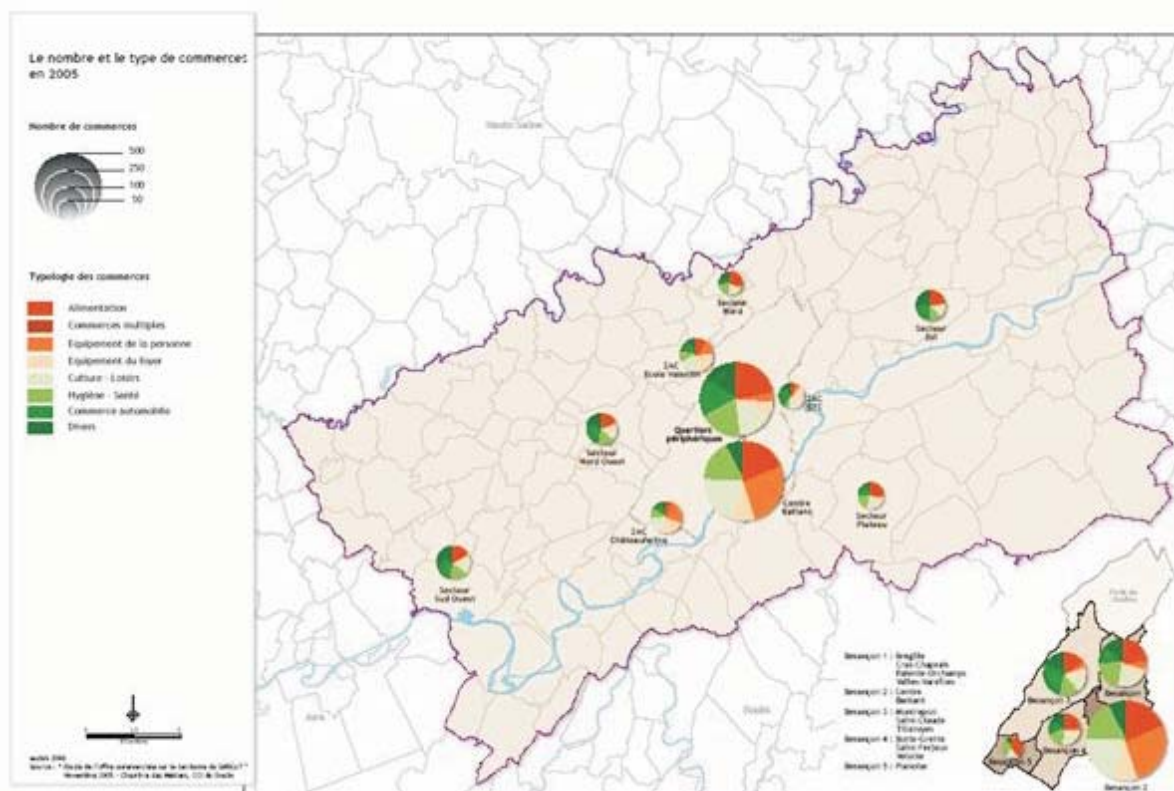
Fin 2008 verra l'implantation d'un nouveau restaurant de type rapide.

En revanche, le commerce local profite d'une **polarisation spatiale assez forte** qui favorise sa visibilité et peut entraîner l'émergence d'un véritable « tissu commercial » avec son identité propre et par une **relative diversité de l'offre** : il n'y a pas de mono-activité notoire, sauf peut être dans la première partie de la Grande rue qui voit une position dominante du secteur équipement de la personne, ainsi que rue de la République qui voit une présence de plus en plus marquée d'établissements bancaires, de mutuelles ou d'assurances rompant le linéaire commercial de cette entrée de centre ville..

En revanche, la **sous représentation du secteur «équipement de la maison** » est bien réelle.

En ce qui concerne l'accessibilité au centre ville, la ville de Besançon offre un parc de stationnement important et s'est dotée d'un système de transport en commun performant. Afin de mieux faire connaître l'un et l'autre et de les développer, la ville de Besançon, en lien étroit avec les commerçants a mis en place le jeton free pass, permettant au consommateur d'accéder facilement au centre ville, à moindre coût.

A charge aux commerçants d'être porteurs de cette initiative unique en France.



(source SMSCoT/SOCA)

En conséquence, les **risques d'une dégradation qualitative, de la disparition de certains secteurs voire de mono-activité** sur certains autres sont avérés. La ville de Besançon se propose d'avoir une attitude volontariste de veille et de réactivité.

Surface moyenne des établissements commerciaux par secteur et par activité.

	Centre-ville	Ville	périphérie	secteurs ruraux
Alimentaire	35 m ²	122 m ²	1 870 m ²	210 m ²
Personne	73 m ²	80 m ²	349 m ²	69 m ²
Maison	102 m ²	198 m ²	965 m ²	321 m ²
Culture-Loisirs	81 m ²	95 m ²	576 m ²	110 m ²
Hygiène-Santé	61 m ²	57 m ²	115 m ²	51 m ²
Automobile	54 m ²	204 m ²	406 m ²	70 m ²
Commerces et divers	35 m ²	40 m ²	294 m ²	24 m ²

(source SOCA 2008)

2. Détermination du périmètre du centre ville

La Ville de Besançon souhaite dans un souci de cohérence que le périmètre d'intervention et d'application du droit de préemption en question concerne les deux périmètres de sauvegarde et de mise en valeur du centre ville.

Une attention particulière sera portée sur le quartier de Battant et les entrées de centre ancien, qui constituent assurément les secteurs où les risques de dégradation sont les plus grands.

Le centre ville de Besançon est un pôle majeur tel que définit dans le SOCA, et il doit donc conserver un maximum de diversité, jouant dans le registre de l'attractivité, au contraire de pôles intermédiaires ou de proximité, lesquels doivent avoir obligatoirement différents types d'activité, cependant cette mesure doit permettre de préserver, dans le centre-ville, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

L'activité commerciale du centre ville par activité

Catégorie d'activité :	Répondant étude cv	<i>Offre existante cv/Battant</i>
Equipement de la personne	21%	20%
Hôtel Bar Restaurant	19%	25%
Culture loisirs	16%	16%
Hygiène santé	14%	13%
Alimentation traditionnelle	12%	14%
Equipement de la maison	10%	7%
Autres commerces et services	8%	5%

(source étude CCI/VB)

L'élément d'attractivité commerciale du centre ville doit donc privilégier la notion de linéaire commercial et de vitrine commerciale liée à un acte d'achat et de vente.

En effet, la prolifération d'un certain type d'implantations commerciales ou de services, au détriment du commerce ou de l'artisanat, la concentration d'activités et la mono activité dans certains secteurs, rue de la république par exemple, est une préoccupation majeure de la commune.

On peut noter la forte évolution des activités de restauration traditionnelle ou rapide dans le centre ville, avec une forte concentration de l'activité rapide sur le secteur de battant, de part et d'autre du pont, avec une extension sur la grande rue et sur le secteur République.

Il peut ainsi s'avérer nécessaire pour une ville, de s'assurer une bonne répartition géographique des activités commerciales et artisanales dans ses quartiers et d'éviter qu'une activité en forte croissance n'en évince d'autres, mais aussi de prévenir un éventuel retournement de tendance. Le nouveau droit de préemption peut être l'outil idoine.

Son usage devra cependant se faire dans le respect de l'équilibre entre le droit de propriété et d'aliénation et la diversité de l'offre de commerce en centre-ville dont la ville est le garant.

Répartition des commerces de la boucle par quartier

⇒ 56% GRANDE RUE - RUE DES GRANGES

⇒ 24% QUARTIER BATTANT

⇒ 12% QUARTIER RIVOTTE TARRAGNOZ

⇒ 8% QUARTIER DU MARCHE

(source étude CCI/VB)

Grâce au renforcement du droit de préemption des communes, la ville pourra mieux jouer son rôle de prospecteur mais aussi de régulateur en matière de commerce, en veillant à faire venir et enrichir l'offre commerciale mais aussi veillant à sa bonne répartition.

Le droit de préemption urbain permettait d'avoir une certaine approche des mouvements sur les murs à vocation commerciale et artisanale, données obligatoirement incomplètes pour connaître la réalité de la situation du commerce et de l'artisanat.

Le nouveau droit de préemption permettra d'avoir une photographie plus précise de ces mouvements, cette précision permettra à la collectivité, avec les commerçants et les artisans, de mieux appréhender les évolutions du commerce et de l'artisanat.

Une attention particulière devra néanmoins être apportée en ce qui relève des activités alimentaires (boucherie, charcuterie, boulangerie, commerce de détail, traiteur, épicerie fine, pâtisserie, chocolaterie, etc.).

Quant au secteur bancaire et de services si son évolution est moindre, on constate depuis quelques années des implantations sur des sites stratégiques tels que la place de la Révolution (Crédit Lyonnais) ou la rue de la République (HSBC), implantations qui ont remplacé deux commerces de centre ville attractifs (Linotapis, la main créative), le premier cessant son activité, le second s'implantant dans une zone de périphérie.

Ainsi, afin d'être efficace et prospective, la Ville se propose d'intervenir sur les périmètres des deux Plans de sauvegarde et de Mise en valeur, Battant et la Boucle, Les quartiers Battant et pied de la Citadelle sont considérés comme prioritaires en terme de revitalisation.

De grandes orientations à caractère commercial ou artisanal découlent du diagnostic pour le centre ville :

- Maintenir et développer le commerce indépendant,
- Maintenir et développer la diversification du commerce et de l'artisanat,
- Affirmer la nécessité d'un tissu national fort,
- Rechercher des niches qualifiantes,
- Implanter des locomotives,
- Développer une hôtellerie et une restauration de niveau supérieur.

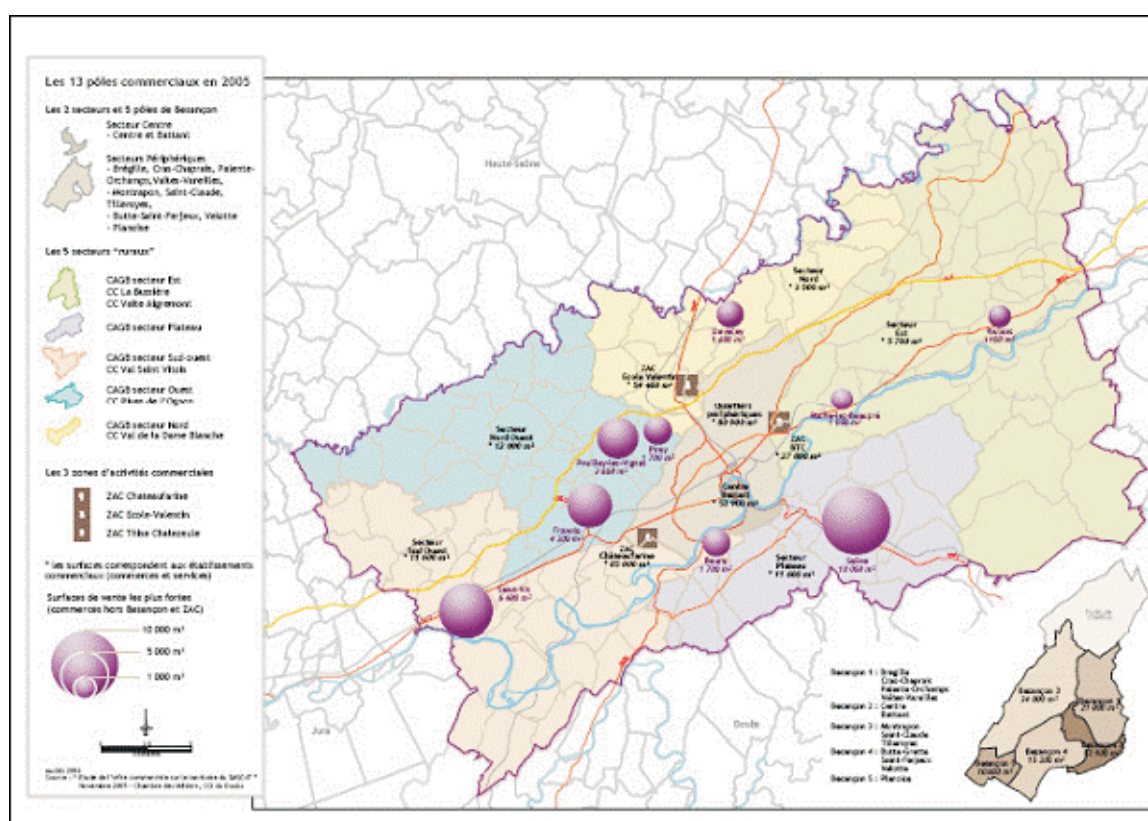
Le dialogue avec les propriétaires bailleurs, les commerçants, le droit de préemption urbain, complété du nouveau dispositif permettra d'agir pour cette politique de diversification.



LE CONTEXTE DE LA ZONE FRANCHE URBAINE

Quelques grands indicateurs de la zone franche urbaine de Besançon

Superficie	153 hectares
Nombre d'habitants	21 000 environ
Nombre de salariés	1 500 environ
Surface de commerce	12 000 m ²
Nombre de commerces	50 environ



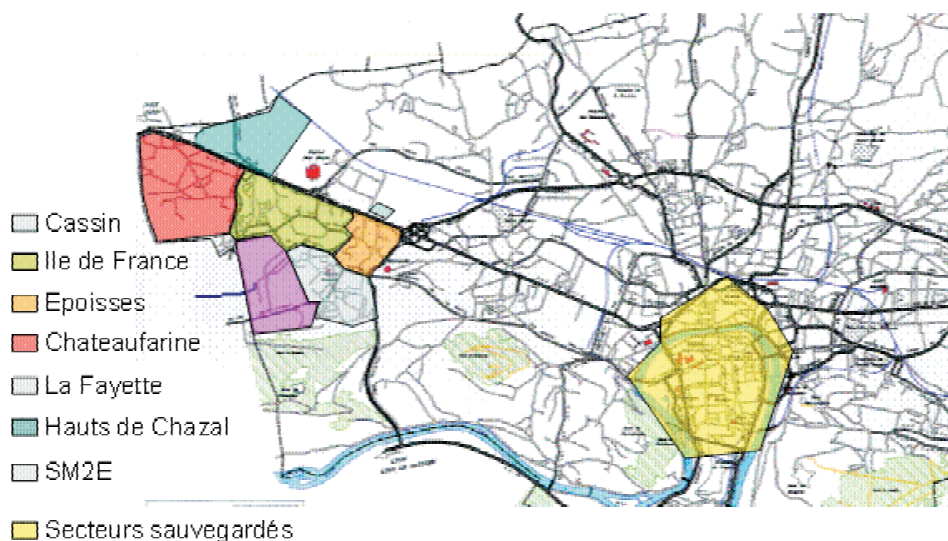
Avec ses 20 994 habitants (recensement de la population de 1999), Planoise est le quartier le plus peuplé de Besançon. Il concentre sur son territoire des parts importantes de la population de cette ville (17 %) et de son parc de logements (14 %).

Situé à l'entrée ouest de la ville, Planoise est intégré dans un vaste secteur en fort développement, comprenant la ZAC des Hauts de Chazal, le pôle santé et des zones d'activités importantes telles que celles de La Fayette et Châteaufarine.

La Zone Franche Urbaine de Besançon Planoise instituée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 23 août 2003 a été ouverte le 1^{er} janvier 2004.

Cette zone compte 153 hectares qui regroupent la Zone La Fayette, les Hauts de Chazal, l'ancien site SM2E et tout le quartier d'habitat social avec ses 3 centres commerciaux : Ile-de-France, Epoisses et Cassin.

Périmètre schématique de
la zone Franche Urbaine de Planoise dans la ville



Dans un souci de cohérence avec ses différentes politiques menées, la ville de Besançon entend instaurer le nouveau droit de préemption sur le périmètre de la Zone Franche Urbaine de Planoise.

Le quartier de Planoise a toujours fait l'objet d'une attention particulière tant de la part de l'Etat, de la collectivité que des chambres consulaires.

C'est ainsi que, dès 1994, après que le groupe Euromarché eut été vendu au groupe Carrefour, et que le quartier entra dans une phase de déqualification commerciale et artisanale, une intervention à grande échelle a été entreprise pour maintenir une activité commerciale et artisanale de qualité

Cette intervention commune a abouti à la signature d'un protocole d'accord pour le développement économique du quartier de Planoise signé le 3 décembre 1996 entre les partenaires concernés (associations commerciales de Planoise, Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs, Chambre de Métiers et Ville), très largement soutenu par l'Etat, Ministère de l'Economie et des Finances, Secrétariat d'Etat aux PME, au Commerce et à l'Artisanat, au titre du Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC) qui a octroyé une subvention de 1,8 MF.

L'INSEE dans son étude de 2004 relative aux Zones urbaines sensibles analyse que dans l'ensemble des ZUS, la densité de commerces de détail (3 pour mille habitants) reste très nettement en deçà du niveau des quartiers hors ZUS (13‰) et de l'ensemble des communes qui les abritent (10‰). Cette situation a globalement peu évolué entre 2002 et 2003.

La présence de commerces et services de proximité est un élément important pour la vie quotidienne dans ces quartiers et pour leur attractivité. Si globalement, les ZUS sont moins équipées que l'ensemble du tissu urbain, les oppositions entre elles sont marquées. Les habitants de Planoise cependant disposent à la fois de commerces alimentaires et de boulangeries, quand bien même on peut faire le constat de la disparition d'un artisan boulanger place Cassin.

Alors que dans une ZUS sur trois, aucune boulangerie n'est disponible et dans une sur quatre, les habitants ne disposent d'aucune surface alimentaire le contexte du quartier de Planoise est différent et affiche une diversité et une qualité certes fragile mais qui doivent être maintenues ou développées.

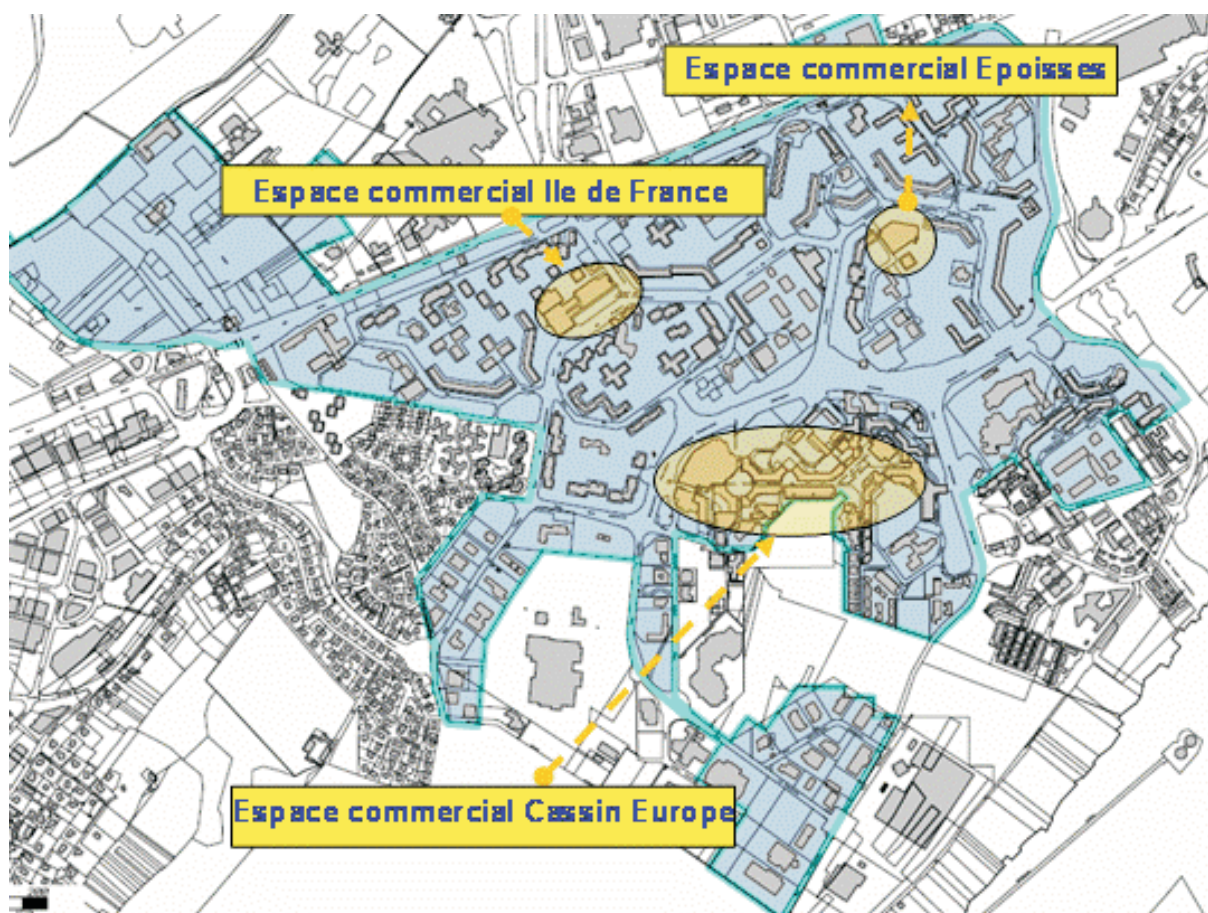
Les services de proximité ou de santé sont également présents, de même que de nombreux équipements pour les activités récréatives, culturelles ou sportives dont la présence favorisent le lien social et à terme l'enracinement dans ce quartier.

Planoise possède tous les commerces ou services ce qui représente une qualité indéniable pour ses habitants, la maintenir demande une vigilance permanente.

La ville s'est dotée du droit de préemption renforcé sur les murs, ce qui a permis d'intervenir à plusieurs occasions notamment sur le centre commercial de Cassin. Pour maintenir ce niveau qualitatif elle va mettre en œuvre le droit de préemption sur les fonds et baux tel que défini par la législation.

DIAGNOSTIC DE LA ZONE FRANCHE URBAINE

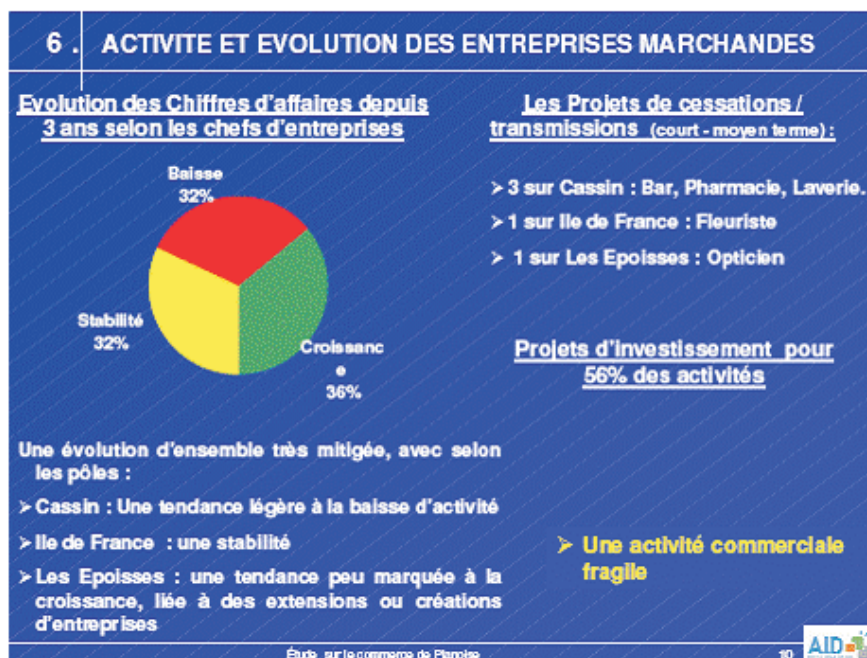
L'activité commerciale et artisanale au sein de la Zone Franche Urbaine



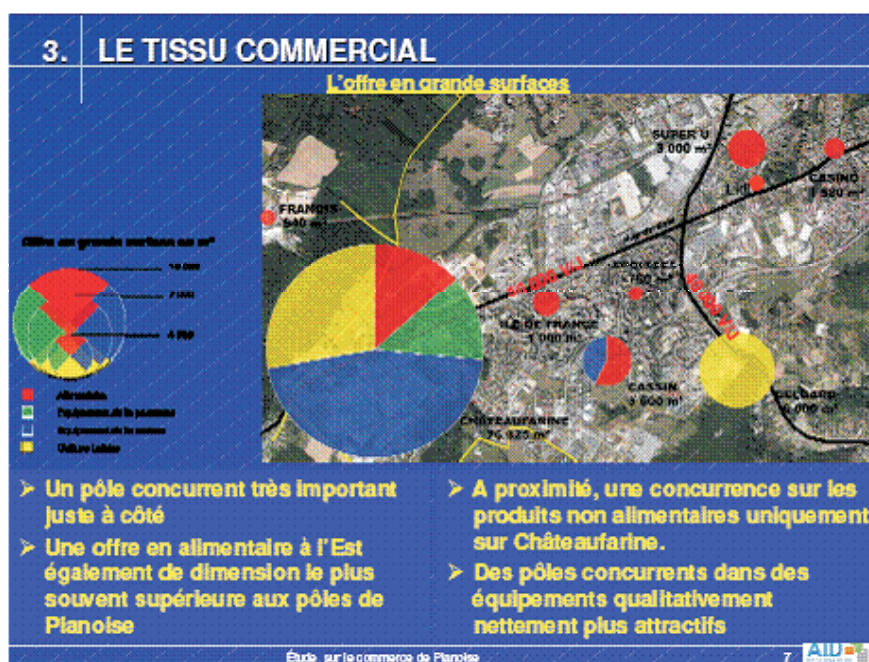
Maintenir et développer qualitativement les commerces de Planoise

Une étude a été réalisée pour le compte de la ville de Besançon par le cabinet Aid Observatoire, elle fait ressortir :

- Une activité sur l'ensemble de Planoise largement dominée par les entreprises tertiaires.
- Une ZFU qui attire les nouvelles entreprises, avec une demande majoritairement en petits locaux (100 m² maximum) pour des bureaux ou des commerces.
- Une image de Planoise peu porteuse, qui a comme conséquence :
 - Des projets d'implantation de commerce peu qualitatifs
 - Des services (banques, assurances...) qui évitent Planoise
 - Une population locale qui consomme à l'extérieur sans chercher à connaître l'offre à proximité
 - Trois pôles de proximité sur le quartier, mais un seul qui joue pleinement son rôle (Ile de France).
- Un environnement urbain et des équipements commerciaux peu attractifs qui encouragent également une image peu valorisante du tissu commercial : insécurité, entretien, visibilité, parking, offre marchande.
- Une population à proximité qui vient très peu consommer sur Planoise.
- Une évasion forte des habitants de Planoise vers les pôles commerciaux environnants plus attractifs (quantitativement et qualitativement).

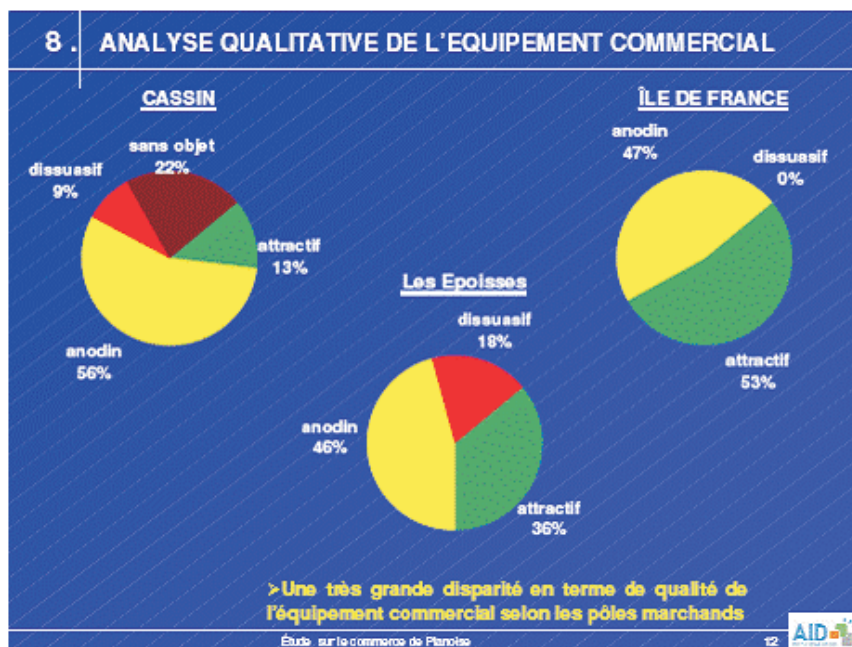


Source AID Observatoire/VB 2006



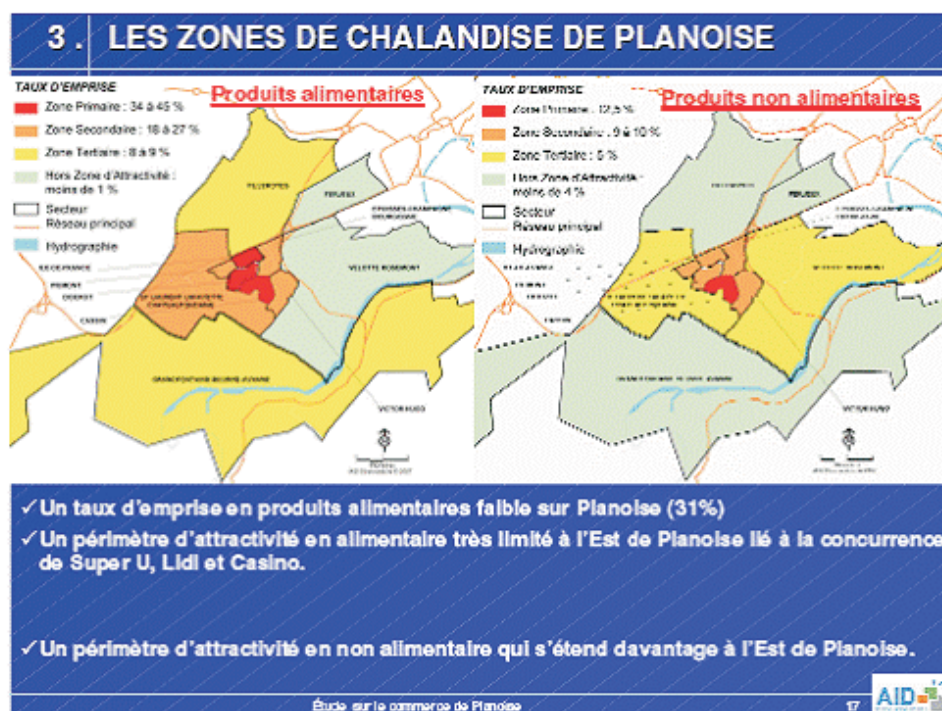
Source AID Observatoire/VB 2006

L'étude apporte des informations pertinentes sur la composition du commerce et de l'artisanat de la Zone Franche Urbaine de Planoise qui se caractérisent par la présence de 3 centres commerciaux, de tailles inégales, et qui ne remplissent pas la même fonction.



Source AID Observatoire/VB 2006

De plus la zone de chalandise du commerce de Planoise n'est pas en adéquation avec la taille du quartier, ce qui occasionne une évasion commerciale importante.



1. Le centre commercial de Cassin

Ce centre a ouvert ses portes en mars 1984. S'y sont succédés 2 petits hypermarchés de 5.400 m², aux enseignes de Euromarché puis Carrefour, accompagnés d'une cafétéria ouverte midi et soir.

Après le désengagement de Carrefour en 1995, le centre s'est fragmenté sous forme de commerces «discount», Europa Discount et ses satellites, offre qui n'a pas répondu aux attentes de la clientèle, entraînant une désaffectation du centre commercial et des commerces alentours et connaît une évolution qui n'est pas linéaire.

Du fait de son emplacement à l'ouest de la commune de Besançon, le centre commercial de Cassin, portée par sa locomotive alimentaire Intermarché, et sa grande surface généraliste Malin Plaisir, rayonne naturellement sur les quartier ouest de Besançon, Planoise, Saint Ferjeux, Tilleroyes, Velotte et la Grette, ainsi que sur quelques communes de l'ouest de l'agglomération et proches du site d'implantation.

Dans l'ensemble, l'étude mandatée auprès du cabinet fait ressortir :

- un niveau d'activité des entreprises faible (1 seule activité a un chiffre d'affaires supérieur à 80 000 €).
- Une évolution des activités plutôt négative, avec :
 - Des évolutions d'activités mitigées sur la galerie marchande

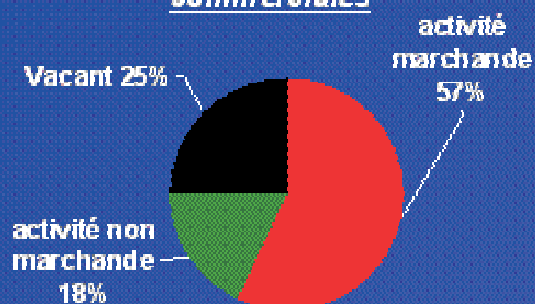
- 50% des activités sur Pl. Cassin ont une évolution de leur chiffre d'affaires à la baisse
 - Des évolutions des chiffre d'affaires sur l'avenue du Parc à la hausse, mais liées essentiellement à la jeunesse des activités (2 à 3 années d'existence)
 - Un turnover important sur l'avenue du Parc : la moitié des entreprises ayant répondu à moins de 5 années d'activité.
 - Une vacance de locaux variable selon les sites.
- Peu de dynamisme ou d'optimisme dans les projets d'évolution seulement 1 sur 4 souhaite se développer.
- 1/3 des activités ont soit des projets de cessions/reprises (Pharmacie, café-brasserie, laverie-pressing), ou ne se projettent pas dans l'avenir.
- A contrario des autres centres commerciaux de Planoise, absence d'établissement bancaire.

Le bilan de l'espace commercial de Cassin montre donc un tissu commercial fragile avec un taux de pénétration important des activités de restauration rapide.

Le centre commercial de Cassin, partie intégrante de la ville de Besançon, dispose d'atouts importants et représente un potentiel économique égal à 10% de l'activité des quartiers bisontins.

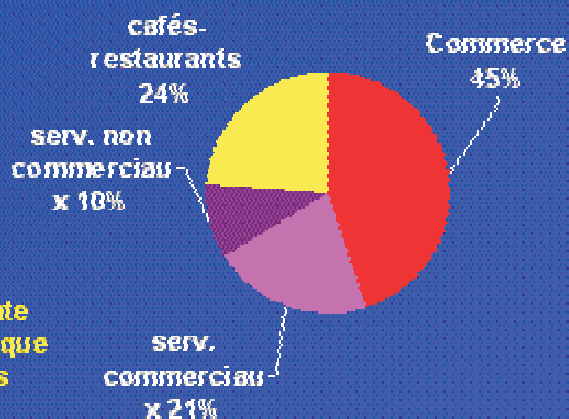
1 . OCCUPATION DES CELLULES COMMERCIALES SUR CASSIN

Occupation des 51 cellules commerciales



- Une activité marchande très faiblement présente sur le site : elle occupe 57% des locaux, alors que la norme en terme de taux d'occupation de ces activités se positionne entre 80 et 90% .
- Un nombre important d'activités non marchandes qui occupent les cellules rendues disponibles, suite à la réduction du nombre de commerces : associations, services publics, bureaux d'entreprises.
- Un taux de vacance très important : 25% (niveau de vacance attendu : 8 à 10%).

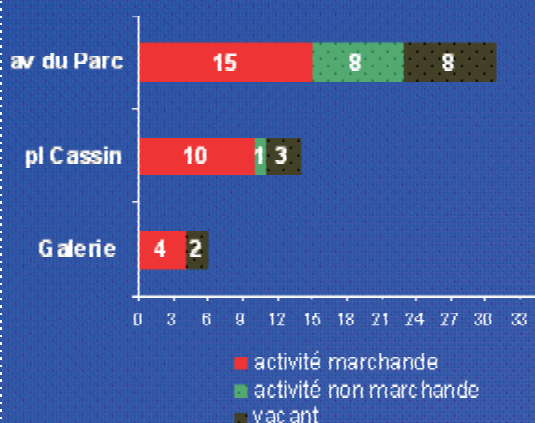
Répartition des activités marchandes selon leur nature



- Des services non commerciaux très peu présents (ils sont en général au moins deux fois plus nombreux)
- Des cafés-restaurants nettement plus nombreux que ce que l'on rencontre en général (10 à 15%)

2 . L'OCCUPATION DES CELLULES SELON LES SITES

Occupation des 51 cellules commerciales selon les sites marchands



➤ La fonction commerciale exclusive de la galerie commerciale explique l'absence d'activités non marchandes sur ce site.

➤ Les taux de vacance varient nettement selon les sites. Ils traduisent des variations dans la qualité des sites marchands, plus ou moins attractifs commercialement.

Taux de Vacance :

- 21% place Cassin,
- 26% sur l'avenue du Parc,
- 33% dans la galerie du centre commercial.

➤ La place Cassin apparaît le site le plus attractif, la galerie semble peu dynamique.

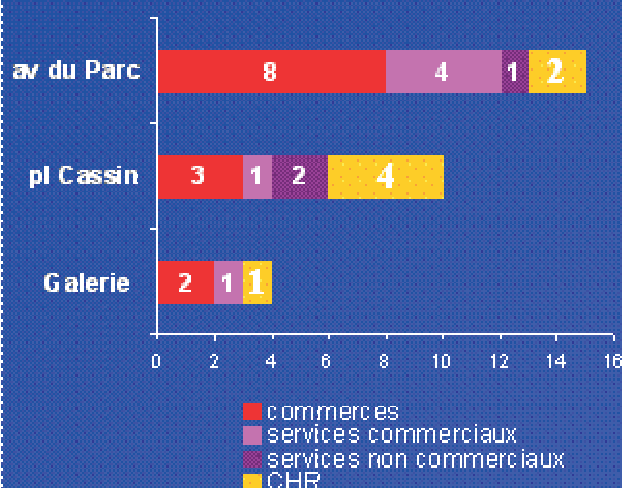
Étude sur le commerce de Plaisance

5



3 . LES ACTIVITES MARCHANDES SELON LES SITES

La répartition des 29 activités marchandes selon les sites



➤ Les commerces représentent la moitié des activités marchandes sur les deux sites les moins attractifs.

➤ L'offre en restauration rapide et café marque l'offre marchande sur la place Cassin (40%).

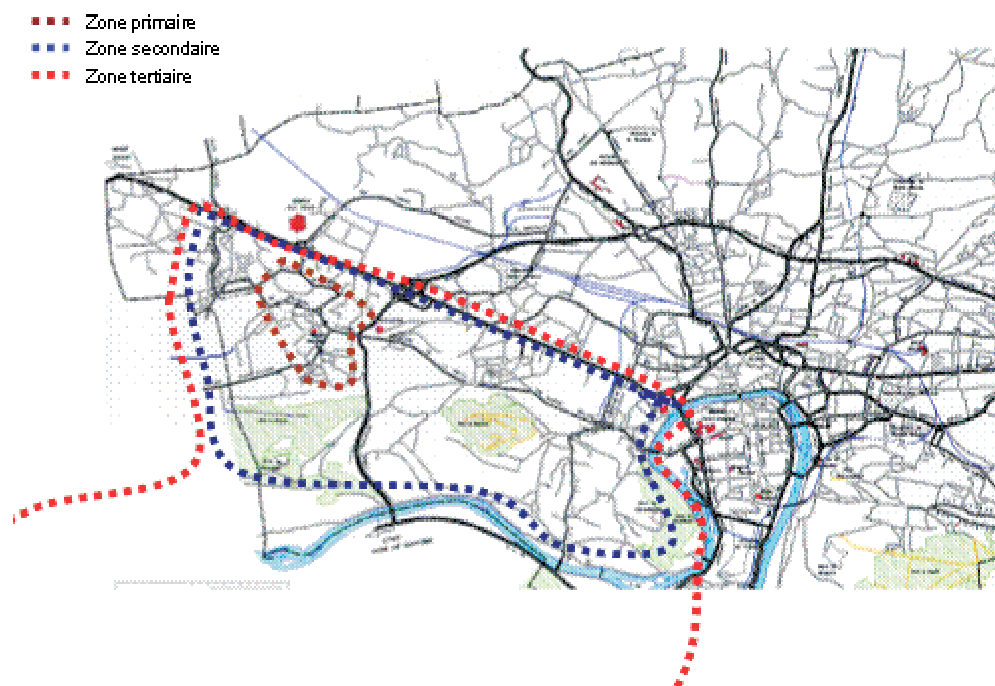
➤ Les services non marchands sont absentes dans la galerie marchande, et sont quasi inexistants sur l'avenue du Parc. Cet état de faits confirme la faiblesse de l'attractivité commerciale de ces deux sites.

Étude sur le commerce de Plaisance

6



La zone de chalandise du centre commercial de Cassin



Evolution de l'occupation des locaux entre 2007 et 2008, secteur Cassin/Europe

	2007	2008
Marchés de plein air	2	2
Alimentaires	6	6
Autres commerces	5	6
Boucheries	2	3
Bar restaurants	7	8
Boulangerie	1	1
Banque	0	0
Services	5	9
Artisans	4	4
Antennes administratives	6	6
Associations	3	3
Vacants	5	5
Total	41	51

Le secteur Cassin Europe, s'il présente une densité de population forte est le secteur qui possède le moins d'activités bancaires (1 distributeur de billet) et le moins de boulangerie (1 local inactif).

La reprise récente de l'Intermarché par une nouvelle direction marque le début d'une attractivité renouvelée.

Elle sera confortée par l'insertion du centre commercial dans le projet PRU recomposant l'espace urbain entre le centre Mandela et la place Cassin.

2. Le centre commercial d'Ile de France

Le centre commercial Ile-de-France est une copropriété privée et présente actuellement une situation qui ne demande pas d'intervention immédiate, car il a déjà fait l'objet d'investissements privés et collectifs concernant les espaces publics.

Il bénéficie, d'une part, d'un emplacement privilégié au cœur du quartier et à proximité d'un axe de communication important et, d'autre part, de la présence d'une association de commerçants dynamique qui assure sa promotion.

Cependant si on constate peu de locaux vacants, on remarque qu'un établissement de services a remplacé un artisan dans un emplacement numéro un, le local de l'artisan étant transféré à la place d'un fleuriste en second rang.

	2007	2008
Marchés de plein air	2	2
Alimentaires	1	1
Autres commerces	2	2
Boucheries	1	1
Bar restaurants	1	1
Boulangerie	2	2
Banque	2	2
Services	3	3
Artisans	3	3
Antennes administratives	2	2
Associations		
Vacants		
Total	19	19

3. Le centre commercial des Epoisses

Le centre commercial des Époisses, est le plus ancien des trois centres commerciaux de Planoise

L'offre commerciale qu'il propose est limitée et il est concurrencé très fortement par l'espace commercial de Châteaufarine et les deux autres pôles.

Il ne répond donc plus aux attentes des consommateurs, d'autant plus que le nombre de ses commerces diminue et que certaines activités, captatrices de clientèle extérieure au quartier, comme la boucherie traditionnelle, ont disparu.

De plus, l'inoccupation de trois cellules commerciales, sur un total de quatorze, renforce l'image peu attractive de ce centre commercial.

	2007	2008
Marchés de plein air	2	2
Alimentaires	1	1
Autres commerces	1	1
Boucheries	0	2
Bar restaurants	1	1
Boulangerie	1	1
Banque	2	2
Services	1	1
Artisans	2	2
Antennes administratives		
Associations		
Vacants	2	1
Total	13	14

Les actions découlant du diagnostic porteront sur :

- * La diversification de l'offre en particulier sur Cassin et Epoisses
- * La lutte contre la vacance
- * La qualification des Epoisses en complétant le profil commercial,
- * La diversification de l'offre pour qu'elle réponde aux attentes de proximité de toute les composantes de la population.

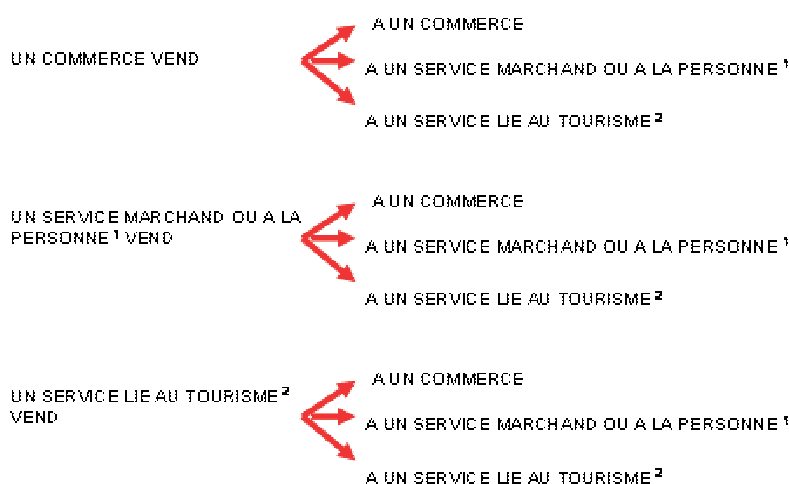
En conséquence la ville retient le périmètre de la zone franche urbaine de Planoise pour exercer ce nouveau droit de préemption.

Les critères

Rappel des périmètres :

- Secteurs sauvegardés de Besançon
- Zone Franche Urbaine de Planoise

A - Critères d'activité



¹ (coiffure, réparation TV, clinique, cinémas, auto école)

² Hôtels-Bars- Restaurants , culture loisirs, taxis, agence de voyage etc.

Le droit de préemption ne serait généralement pas appliqué dans les cas ci-dessus, sous réserve de certains critères de diversité.

La réponse de la ville de Besançon sera diligentée dans les quinze jours.

B - Critères de diversité, pouvant impliquer une préemption

En ce qui concerne le secteur banque, assurance, mutuelle, le droit de préemption pourrait ne pas s'appliquer en cas d'absence constaté de ce type d'activité (ce qui pourrait concerner Battant ou le pied de Citadelle).

En cas d'implantation existante, de concentration d'activités avérée, une moyenne par rapport à la rue serait instaurée (par exemple seuil de 15% de banques, assurances, mutuelles, restauration rapide, par rue), ce qui permettrait d'agir sur des rues telles que la rue de la République, ou certains secteurs de Planoise ou du quartier Battant.

«**M. LE MAIRE** : Jacques, je te laisse présenter cela. Je te donne la parole et j'interviendrai après pour dire combien cette mesure n'est pas une mesure défavorable aux commerçants mais au contraire elle les protégera.

M. Jacques MARIOT : La loi de modernisation de l'économie a été votée en août 2008 puis son décret d'application a été publié peu après. Nous déclinons, à Besançon, ce droit de préemption. Ce droit de préemption est un outil au service des collectivités et il a pour objet pour la Ville de préempter sur les fonds commerciaux dans les endroits stratégiques du centre-ville et de la ZFU de Planoise ; pour le centre-ville, le secteur correspondant au secteur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre-ville qui comprend Battant, Arènes, Griffon. Quel est son objectif majeur ? Il est de maintenir une attractivité forte et une diversité sur le plan commercial dans ces deux zones. Il y a d'autres objectifs secondaires comme la volonté d'assurer les équilibres commerciaux, de faire porter un centre-ville dynamique dans les quartiers principalement sur ces deux zones, d'éviter un sur-équipement dans certains secteurs, certains domaines marchands tels que la restauration rapide, de corriger des carences éventuellement, enfin la volonté majeure d'assurer une diversité commerciale sur ces deux périmètres.

Pour décliner ce droit de préemption, nous avons donc consulté les deux chambres consulaires que sont la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers du Doubs. Trois éléments essentiels permettent d'exercer ce droit de préemption : le premier élément est la définition du périmètre, je viens de le faire. C'est vrai qu'on aurait pu retenir des secteurs plus réduits du centre-ville mais faire une distribution entre rues voisines peut être dangereux. En effet, un commerce avoisinant des rues qui ne seraient pas dans le périmètre, pourrait être vendu et il a été préféré des frontières très exactes du PSMV qui sont bien délimitées ainsi que celles de la ZFU.

Le deuxième élément important concerne les critères de préemption. La détermination de critères nous a posé problème et nous a demandé pas mal de travail. Dans ce rapport figurent quelques critères à titre indicatif. Par exemple lorsque des banques, des mutuelles, des assurances achèteront des fonds de commerce, nous serons extrêmement vigilants. Lorsque des enseignes de restauration rapide, des discothèques ou des épiceries de nuit voudront acheter des fonds de commerce, nous serons également extrêmement vigilants. Différents critères ont donc été retenus mais qui sont ici sans exclusivité. Troisième point, et je ne l'ai pas mis dans l'ordre volontairement, c'est l'aspect financier ; je crois que c'est l'élément majeur car c'est celui qui génère le plus d'inquiétude aux commerçants ; en effet ceux-ci considèrent que leur fonds de commerce, sur 30 ou 40 ans, ou plusieurs générations constitue un véritable patrimoine. Aussi comment va-t-on procéder ? Lorsqu'un commerce sur un endroit stratégique du centre-ville ou de la ZFU sera en vente, nous allons préempter si nous considérons que c'est un commerce qui risque d'être perdu. Je vais donner un exemple : dans un article de la Gazette des Communes d'aujourd'hui, 11 juin 2009, on parle de la Ville de Toulouse où une brasserie très renommée du centre-ville est en vente. La Mairie de Toulouse, afin d'éviter le transfert d'activités au plus offrant, en l'occurrence une société de banque, une assurance, va effectivement préempter pour conserver sur la place du Capitole un commerce, une restauration. Je n'ai pas le détail exact, mais voilà le sens même du droit de préemption. Alors je reviens au problème du prix. C'est vrai que lorsque nous choisirons de préempter, après consultation des chambres consulaires, nous le ferons avec plus que parcimonie. Je pense qu'il y a trois endroits stratégiques du centre-ville sur lesquels on devrait préempter, et environ une fois tous les deux ans et la volonté du Maire, de son Adjoint et de son équipe se voit bien aujourd'hui à travers le budget, puisque nous avons mis 0 € de budget pour les préemptions futures et nous n'avons à cette heure-ci aucune visée d'un commerce ou d'un fonds de commerce qui serait en vente sur le centre-ville et à préempter.

Lorsqu'il y aura désaccord sur le prix entre, on va dire le vendeur et nous, nous saisirons les Domaines. Si le désaccord persiste, le vendeur saisira un expert immobilier local et puis si vraiment il y a toujours désaccord, le Tribunal de Grande Instance sera saisi. Une remarque que je voudrais faire également, pour la Ville de Besançon, préempter va être quelque chose d'extrêmement délicat, pourquoi ? La Ville va devenir à la fois propriétaire d'un fonds de commerce, à la fois locataire de murs et surtout employeur des salariés de ce fonds de commerce. Alors imaginez par exemple un fonds de commerce avec 20 salariés, 10 en CDI, 5 en temps partiel et 5 en CDD, sachant que la Ville, lorsqu'elle va

préempter aura un délai d'un an pour retrouver un repreneur, lorsque ces 5 temps partiels ou ces 5 CDD vont arriver à expiration, nous serons entachés de liquidateurs ! Aussi vous comprendrez bien que cette préemption se fera au cas par cas, avec beaucoup de réflexion, après concertation avec Chambre de Commerce et Chambre de Métiers.

En conclusion je dirais que c'est pour nous un outil de protection du commerce, pour assurer la diversité commerciale dans le centre-ville et la ZFU, et en même temps un outil de dissuasion.

M. LE MAIRE : Je crois que tu as bien expliqué le dossier. Ce que je veux redire une nouvelle fois, parce que je crois qu'il y a une incompréhension avec certains commerçants -pas tous, j'en ai vu un qui était dans la salle tout à l'heure qui m'a dit qu'il était totalement d'accord avec cela- c'est que l'objectif est de protéger le commerce pour éviter qu'on ait effectivement des commerces qui s'installent là et qui nuisent à l'attractivité du centre-ville. On l'a fait déjà par ailleurs, entre nous, alors qu'il n'y avait pas de droit de préemption. J'ai donné comme exemple à la conférence de presse l'autre jour, l'achat par la Ville de la boulangerie de Planoise à la seule fin de maintenir une boulangerie dans ce quartier. Par le biais d'une Société d'Economie Mixte, on a acheté à ce moment-là les murs et le fonds. Et il y a aujourd'hui à Planoise une boulangerie d'une grande qualité. Je vous ai d'ailleurs conseillé d'acheter du pain là-bas, du pain artisanal de grande qualité. Quand on a acheté TIREP dans la rue Battant pour éviter que ce soit une salle de jeux ou une épicerie de nuit, parce qu'on pensait qu'il y avait assez d'épiceries de nuit dans la rue Battant, et qu'on y a mis les jeux de la Comté, on a aussi protégé le commerce. Ce que je tiens à dire, c'est que ce droit de préemption n'est pas d'abord une particularité, parce qu'on a l'impression que c'est un débat droite / gauche, et qu'on voudrait acheter tous les fonds de commerce de la ville. Ce n'est pas du tout cela. La possibilité d'exercer le droit de préemption urbain a été offerte par une loi qui a été votée l'année dernière par le Gouvernement FILLON et qui, à mon avis est une bonne loi, parce qu'elle va dans le sens, par cet article-là, de la protection du commerce. Et puis comme je sais que Bordeaux l'a mise en place et qu'il n'y a aucune difficulté à Bordeaux, je n'ai pas le sentiment que c'est une loi qui va contre le commerce. Je ne pense pas qu'Alain JUPPE, Maire de Bordeaux, soit anti-commerçant. Alors je pense qu'il y a un malentendu que je voudrais dissiper. De toute façon, ce droit de préemption sera utilisé de façon exceptionnelle, peut-être certainement pas dans l'année, peut-être une fois, peut-être deux fois, je ne sais pas je ne peux pas vous donner de chiffres, mais de façon exceptionnelle. La meilleure preuve, Jacques l'a dit, c'est qu'on n'a même pas prévu de ligne de crédits. S'il y a un besoin d'acheter, on aura recours à ce qu'on appelle la ligne de dépenses imprévues. Cela montre bien à l'évidence qu'on n'a pas prévu d'acheter. Ce n'est pas une politique nouvelle qu'on met en place pour acheter les fonds de commerce mais on veut conserver l'attractivité du commerce de centre-ville, et on veut qu'il y ait une diversité du commerce au centre-ville.

En plus, comme Jacques l'a dit, quand un boulanger vendra à un boulanger on n'achètera pas. Quand un boulanger vendra à un épicier on n'achètera pas, quand un boulanger ou un épicier vendra à quelqu'un qui veut faire de l'habillement ou un équipement de la maison, il n'y a pas de difficulté. Ce n'est que dans certains cas précis, évoqués tout à l'heure par Jacques, qu'on exercera ce droit. De plus, on s'est mis d'accord avec la Chambre de Commerce et d'Industrie sur le périmètre. Pour le prix il y a un expert et j'ai proposé qu'il soit désigné par le vendeur. Il y a juste le problème des critères qui a fait l'objet depuis le mois d'octobre d'une consultation des chambres consulaires qui ont donné des réponses. J'ai demandé qu'on discute, j'ai rencontré plusieurs fois le Président de la CCI, j'ai eu de nombreux entretiens téléphoniques avec lui, ainsi que mon Cabinet, avec François MAZIERE, le Directeur de la Chambre de Commerce. On a même, pour essayer de se mettre d'accord, demandé à ce que l'avocat de la Chambre de Commerce se mette en rapport avec celui de la Ville, un avocat très spécialisé dans ces problèmes-là. Il est ressorti de différentes analyses que si l'on intégrait les critères dans le corps opposable de la délibération, il y a des juristes ici, la délibération aurait été entachée d'illégalité. Nous n'aurions pas été dans la légalité parce qu'en effet «aucune collectivité ni aucun maire ne peut refuser» dit la loi «une

prérogative ou un droit qui lui est donné par l'Etat». Donc on ne peut pas le faire. Et si nous avons intégré des critères fermes dans le texte, la délibération était susceptible d'être attaquée.

Ceci précisé, je souhaiterais donc qu'il n'y ait pas de clivage : anti-commerçants contre commerçants. Je trouve qu'au contraire on a besoin de commerces. Jacques MARIOT a de bons rapports avec le monde commerçant, et j'ai personnellement de bons rapports avec Jean-Louis DABROWSKY, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie. J'ai expliqué tout cela, nous en avons même discuté avec des agences spécialisées dans l'immobilier à Besançon, qui nous ont dit «on comprend bien que ce n'est pas un souci particulier». J'ai regardé à Bordeaux, je crois qu'ils ne l'ont pas fait jouer une seule fois l'année dernière. C'est une possibilité qu'on a, c'est tout. Je pense qu'il n'y a pas vraiment à s'émouvoir de la mise en application à Besançon de cette loi, comme l'ont fait un certain nombre d'autres villes. Je connais Bordeaux mais il y en a certainement d'autres.

M. Philippe GONON : Je voudrais saluer le travail fait tant au sein de la commission que préside Jacques MARIOT qu'entre la Ville et les commerçants parce que c'est vrai qu'il y a eu beaucoup de discussions sur ce sujet délicat.

M. LE MAIRE : On peut comprendre Monsieur GONON, les gens ont l'impression qu'on va accaparer un capital provenant souvent de plusieurs générations, je comprends cela.

M. Philippe GONON : Ce n'est pas une incompréhension, vous avez utilisé le mot incompréhension, moi je dirais plutôt inquiétude et cette inquiétude porte sur ce que vous venez de dire, c'est-à-dire qu'ils ont un patrimoine qui va leur servir soit à rebondir sur une autre affaire, soit d'assurance retraite pour ceux qui vont partir en retraite. Imaginez quand on viendra leur dire qu'il y a le risque qu'une administration des domaines leur enlève 30 % ou 50 %, c'est là leur crainte véritable.

M. LE MAIRE : C'est pour cela qu'il y aura un expert indépendant qui viendra évaluer leur commerce.

M. Philippe GONON : Simplement nous allons voter contre ce texte, non pas parce que c'est une opposition droite gauche, ce n'est pas du tout cela, mais simplement pour dire que l'inquiétude est réelle. J'ai repris les propos tenus par Jacques MARIOT devant la Chambre de Commerce en disant la crise du commerce est devant nous, elle n'est pas derrière, elle n'est pas là, elle est devant nous. Ils ont peur du TCSP, c'est incontestable vous le savez, ils ont peur de cette loi, ils le sentent dans leur chiffre d'affaires, leurs bilans sont mauvais cette année vous le savez. Il y a une vraie inquiétude. Je sais que vous l'avez prise en compte, je sais que vous avez discuté avec eux, ce n'est pas une opposition systématique et bornée sur le sujet mais c'est simplement pour dire que nous prenons acte de cette inquiétude et nous la traduisons par un vote contre ce texte avec ce petit bémol sur les critères, nous aurions préféré des critères plus précis.

M. LE MAIRE : Vous savez Monsieur GONON, si demain le centre de la ville n'était peuplé que de façades de banques et d'assurances, je ne suis pas sûr, ça c'est vous qui l'avez dit ce n'est pas moi, que le centre-ville de Besançon serait très attractif pour les autres commerçants. C'est pour cela qu'honnêtement je ne comprends pas votre vote parce que le droit de préemption est là pour protéger les commerçants. C'est peut-être facile d'être du côté de ceux qui râlent, moi je pense que ce n'est pas ça. Quand on dit qu'ils ont peur du TCSP, que faut-il répondre ? Je proposerai, je l'ai déjà dit, que les commerçants et leurs associations aillent dans des villes où il y a un TCSP pour qu'on leur explique comme cela a changé la ville. Ils appréhendent les travaux. Je leur ai dit et je le répète ce soir à l'envi, que d'ores et déjà dans nos budgets sont prévues des sommes importantes pour les indemniser. Je ne peux pas vous dire que si on fait le TCSP il n'y aura pas de nuisances, mais ce que je peux vous dire aujourd'hui c'est qu'il y a des sommes prévues pour les dédommager. Et puis si leurs bilans sont mauvais

aujourd'hui, il faut aussi voir les choses en face, ce n'est pas le fait ni du TCSP, ni du droit de préemption urbain qui n'est pas encore mis en place.

M. Philippe GONON : Je n'ai pas dit cela.

M. LE MAIRE : Je sais bien que vous ne l'avez pas dit, mais je pense qu'il faut s'attacher à expliquer aux commerçants que ce n'est pas contre eux. Je conçois bien l'inquiétude de celui qui a son capital dans un commerce, les commerçants ont souvent d'ailleurs de très petites retraites et comptent sur la vente de leur commerce pour finir leur vie correctement. Qu'ils aient des craintes je peux comprendre, mais je pensais les avoir dissipées. D'ailleurs lors de réunions avec la Chambre de Commerce c'est un problème qui a été acté, nous nous sommes mis d'accord sur la mise en place d'un expert indépendant pour juger de la valeur du fonds, il me semble que tout le monde est d'accord sur ce point. La seule nuance avec la Chambre de Commerce porte sur les critères. Ce n'est pas sur les périmètres ; on aurait pu mettre toute la ville mais on ne l'a pas fait car il n'y a pas de difficultés dans toute la ville, on n'a ciblé que sur le centre-ville, et je crois que cela la Chambre de Commerce et d'Industrie l'a admis. Pour l'évaluation des biens, il y aura un expert indépendant. Pour les travaux liés au TCSP, je me suis renseigné auprès de la Ville de Montpellier. Celle-ci a mis en place une commission indépendante présidée par un juge de la Cour de Cassation en retraite, quelqu'un de vraiment très pointu et totalement indépendant, une commission où la Ville n'est pas représentée. La Ville ou l'Agglomération de Montpellier prépare les dossiers et c'est cette commission qui décide du montant de l'indemnisation. Des textes m'ont été envoyés et ça se passe très très bien. Nous avons à Besançon de très très hauts fonctionnaires, anciens présidents de Cour des Comptes, de Cour de Cassation et autres. On pourrait très bien leur demander de participer à une telle commission. D'ailleurs à Montpellier je crois qu'il y a même la Présidente du Tribunal Administratif qui y participe, ce qui peut éviter des recours éventuels, je ne sais pas si elle est encore en activité ou pas.

Pour nous, les choses sont transparentes : on ne veut pas, et je profite de cette tribune du Conseil Municipal pour le dire, spolier les commerçants, il ne s'agit pas de les empêcher de faire leur travail, on a besoin d'eux.

Par contre pour les critères, j'ai demandé à mon service juridique, on a consulté Me GHAYE, un avocat spécialiste en la matière, peut-être un des 5 spécialistes français de ce type de problème. C'est lui qui nous a conseillés de ne pas mettre les critères et il en a expliqué la raison à l'avocat de la Chambre de Commerce. C'est pour cela que nous avons fait ce qui n'a pas été fait dans d'autres villes entre autres à Bordeaux : on a rappelé en préalable les grands principes, les critères indicatifs. Donc nous sommes allés plus loin que les autres pour prévenir ces craintes. Je ne peux pas vous en dire plus maintenant, d'après moi ce n'est pas du dogmatisme. Et je le répète c'est une loi, je ne dis pas que je suis d'accord sur toutes les dispositions de la LME mais sur le droit de préemption, je pense que c'est une bonne mesure pour la protection des commerces, et ce n'est pas une loi faite par un de mes amis députés !

M. Pascal BONNET : Il n'y aura pas pour nous de dogmatisme mais on s'en tient justement à une délibération qu'on nous présente et dans quelle mesure on peut ou non la voter. Je voudrais dire déjà que comme Philippe GONON, j'ai pu voir la qualité du travail réalisé au sein du service puisqu'on a eu plusieurs commissions sur ce sujet. Je sais qu'il y a eu des débats et des évolutions du texte suite aux rencontres avec les organismes consulaires mais je crois que les organismes consulaires ne savent plus très bien aujourd'hui ce qu'on va proposer parce que nous-mêmes en commission on n'a pas eu la même chose à un moment donné ou à un autre. On nous propose maintenant une délibération qui fait suite à des remarques qu'on a pu faire en commission et qui a un peu évolué. Il est évident que le droit de préemption peut être un élément de la dynamisation du centre-ville parmi d'autres et c'est vrai qu'on ne doit pas se limiter à cela quand on parle de commerce au centre-ville et il y aura sans doute d'autres questions à aborder. Vous avez parlé des inquiétudes des commerçants et la question du TCSP quand même au premier plan, mais il y a aussi d'autres perspectives de développement du commerce et entre autres le

freepass dont Edouard SASSARD avait parlé lors d'une précédente réunion du Conseil qui est un élément auquel apparemment les commerçants sont très attachés et il me semble qu'il y a une attente de la part de la Ville d'un engagement plus fort des commerçants en la matière et des commerçants aussi pour un engagement plus important de la part de la Ville.

M. LE MAIRE : On n'est pas vraiment au même niveau de débat quand même.

M. Pascal BONNET : Non mais c'est un élément aussi.

M. LE MAIRE : J'attends des commerçants qu'ils distribuent les freepass, voilà ce que j'attends d'eux.

M. Pascal BONNET : Ce que je veux dire c'est que le freepass est un élément. Le droit de préemption peut être un autre élément, on est aussi dans une politique globale pour laquelle on peut avoir des réserves dans certains cas et pour laquelle on peut partager certains choix. Le droit de préemption en lui-même, on ne le discute pas, le texte qu'on nous présente c'est autre chose. Sur l'absence de critères, pour ma part je n'étais pas choqué. On en a parlé en commission, là apparemment il y a des critères indicatifs quand même. Qu'il y ait une politique globale de commerce et qu'on s'y réfère comme c'est indiqué là -on avait demandé en commission à ce que cela soit plus clair-, pour ma part cela ne me gêne pas. Après ce qui m'inquiète plus que vous, c'est la façon dont les commerçants vont s'y retrouver, enfin le commerçant qui vendra s'y retrouvera parce que même s'il y a un expert indépendant, on est quand même dans un dialogue entre la Ville et les Domaines et le commerçant et son expert, c'est quand même le pot de terre contre le pot de fer. Qu'est-ce qui va déterminer le choix en fin de compte ? Est-ce qu'on va tenir compte de l'avis de l'expert ou de celui des Domaines ? On sait très bien comment ça se passe souvent quand un particulier qu'il soit commerçant ou autre est face à une administration. Moi j'aurais souhaité qu'on accompagne plus le commerçant et qu'on donne la possibilité à la chambre consulaire de s'impliquer aussi dans ces cas individuels comme on l'a associée à la réflexion collective. Il pourrait y avoir, par le biais d'un expert en lien avec la chambre consulaire ou par une implication de la chambre consulaire dans la décision, un dispositif qui protège mieux le commerçant. Voilà ce que je voulais dire.

Nous serons amenés à voter contre cette délibération telle qu'elle est présentée aujourd'hui.

M. LE MAIRE : J'ai bien compris que vous étiez très ennuyé entre le fait de voter une délibération plus libérale que celle présentée lors des réunions antérieures dont les dispositions proviennent d'une loi du Gouvernement que vous soutenez et votre souci d'apparaître comme le soutien des commerçants ici. Ça n'échappera à personne mais cela dit Monsieur BONNET, je pense que c'est le jeu, vous êtes dans votre rôle et je ne vous en veux pas. Simplement c'est la première fois quand même que dans ce Conseil vous ne voterez pas, enfin une des premières fois, l'application d'une mesure qui a été prise au niveau national par certains qu'on peut considérer comme étant de vos amis. Après, peut-être que vos amis peuvent se tromper ! On a associé la Chambre de Commerce comme jamais on ne l'avait fait, on discute avec elle depuis le mois d'octobre. Encore la semaine dernière, j'ai envoyé un des mes collaborateurs pour que les avocats se rencontrent. On a vraiment fait tout ce qu'il fallait. Maintenant vous ne voulez pas soutenir cette disposition de la LME, c'est votre droit.

M. Edouard SASSARD : Je voudrais faire simplement une petite remarque et poser une petite question concernant le droit de préemption. La loi autorise certaines choses mais ce n'est pas forcément systématique, c'est-à-dire que vous nous avez fait un petit peu «le même coup» sur la taxe du versement transport avec le courrier de J.F. COPÉ, c'est vrai qu'il y a une possibilité d'augmentation du versement transport pour financer ou pour agir sur le commerce mais ce n'est pas imposé pour autant.

M. LE MAIRE : Bien sûr, personne ne dit que c'est imposé !

M. Edouard SASSARD : Vous avez choisi d'augmenter le versement transport, c'est un choix personnel, c'était une solution c'est vrai mais ce n'est pas imposé, c'est quand même important. Et puis une petite question pour nourrir le débat un tout petit peu plus, si vous me le permettez, sur la situation économique c'est vrai où les commerçants sont très inquiets sur le TSCP, droit de préemption, etc., j'ai participé à la commission 3 à la CAGB le 2 juin, je n'étais pas le seul il y avait aussi d'autres élus, qui traitait, vous êtes au courant, de l'aménagement commercial du SCOT sur justement l'implication de la LME. Un cabinet indépendant de Lyon qui a fait un audit et ensuite une prospective est venu nous expliquer. Sur le centre-ville j'ai relevé une phrase dans le diagnostic, peut-être caricaturale : avec moins de 15 % des surfaces de ventes totales, un cœur d'agglomération fragilisé, le développement commercial contraire à l'outil, c'est la constatation. D'après ce cabinet, le souci était qu'en fait il n'y avait pas de grandes enseignes au centre-ville qui tiraient d'autres commerçants et qui attiraient du monde en ville. Donc pour eux, le noeud du problème c'est l'Ilot Pasteur, c'est-à-dire que leur diagnostic, je n'étais pas le seul d'autres pourront confirmer, arrivait à la conclusion que le centre-ville se développera le jour où l'Ilot Pasteur fonctionnera.

M. LE MAIRE : Nous sommes d'accord là-dessus.

M. Edouard SASSARD : Je sais mais je me permets simplement de poser la question : sur l'Ilot Pasteur où en êtes-vous car en façade on ne le voit pas forcément ? Pour les Bisontins, c'est très abstrait l'Ilot Pasteur. On aimerait connaître au terme du diagnostic de ce cabinet extérieur, l'évolution de ce dossier, les engagements en terme de réalisation ou de mise en place.

M. LE MAIRE : C'est très simple, sur l'Ilot Pasteur nous sommes prêts à construire depuis 2002. Il y a eu des exigences très très fortes au niveau de la DRAC, des services d'archéologie préventive, des exigences très très fortes au niveau du PPRI et je ne cesse, avec le Préfet, de faire en sorte que les choses avancent pour qu'enfin on puisse démarrer. Il y a encore une réunion le 16 juin avec le patron d'Eiffage, de CEGECE, le Préfet et nos collaborateurs vont y aller, Michel LOYAT va y aller. Je trépigne pour que cela avance mais actuellement ce n'est pas le cas parce que vous savez qu'il y a des surfaces polluées que l'Etat veut nous obliger à ôter, sauf que le seul qui ait le monopole en France pour le faire c'est l'INRAP et l'INRAP ne veut pas intervenir parce que c'est pollué, on tourne en rond. J'ai dit au Préfet qu'il fallait maintenant faire quelque chose, il est d'accord avec nous là-dessus et on fait en sorte que ça avance.

Par rapport à ce que vous disiez tout à l'heure, justement ce droit de préemption permettra peut-être si une grande enseigne veut venir dans une grande surface de Besançon, de favoriser plutôt une enseigne qui sera une locomotive que de favoriser un établissement qui serait fermé le soir à partir de 17 heures, fermé le samedi et qui n'apporterait aucun intérêt au centre-ville, et qui peut très bien s'implanter à deux ou trois rues de là. Donc je pense que par rapport à cela, vous devriez même être vraiment satisfait.

M. Pascal BONNET : Vous ne m'avez pas répondu sur le fait d'associer éventuellement la chambre consulaire ...

M. LE MAIRE : Mais ils sont associés !

M. Pascal BONNET : Ils sont associés sur la réflexion globale mais dans la délibération qu'on nous présente ils ne sont pas associés, alors vous ne voulez pas modifier la délibération dans ce sens-là ?

M. LE MAIRE : On ne va pas modifier à nouveau cette délibération, qui l'a déjà été à plusieurs reprises. Il faudrait revalider avec la Chambre de Commerce, etc., il y a un moment où il faut arrêter les choses.

M. Pascal BONNET : Je n'avais pas fini Monsieur le Maire. Donc vous ne souhaitez pas la modifier, on en prend acte, ce qui nous amène à voter contre. Et je veux dire, suite à votre réponse de tout à l'heure, c'est vrai que je n'ai pas pris soin de saluer le choix que vous avez fait d'engager une politique émanant du Gouvernement et c'est satisfaisant et j'espère ...

M. LE MAIRE : C'est pour cela que vous ne la votez pas !

M. Pascal BONNET : Si on ne la vote pas c'est parce que votre application de cette mesure n'est pas satisfaisante. Ensuite quand vous dites qu'on cherche à faire plaisir aux commerçants, vous souhaitez aussi satisfaire les commerçants apparemment, donc ce n'est pas interdit pour les uns comme les autres de vouloir satisfaire les commerçants comme les Bisontins en général. On joue notre rôle d'opposants, notre devoir de vigilance quand les Bisontins peuvent être menacés par des décisions municipales. C'est pour cela qu'on vote contre.

M. LE MAIRE : Chacun ici est quand même assez malin pour comprendre.

M. Jacques MARIOT : J'avais évoqué effectivement la crise du commerce qui est à mon avis devant nous pour les raisons suivantes : c'est que depuis que la LME a autorisé le passage des seuils de 300 à 1 000 m² on voit aujourd'hui apparaître une foison de commerces, d'hypermarchés, etc. Pour revenir au centre-ville, à mon avis il y a 4 facteurs qui grèvent le commerce de centre-ville et pas que celui de Besançon, de tous les centres villes. Le premier facteur ce sont les surfaces commerciales qui augmentent à l'extérieur, deuxième facteur c'est le pouvoir d'achat qui n'augmente pas, troisième facteur, il ne faut pas l'oublier celui-là et je regarde surtout les jeunes qui sont dans la salle mais il n'y en a pas beaucoup, c'est Internet qui aujourd'hui prend les parts de marché tous les ans de 1 à 2 % sur le commerce, donc c'est toujours des portes de commerçants qui ne s'ouvrent plus, et quatrième facteur pour les gens un petit peu moins fortunés, qui ne peuvent pas aller dans les franchises du centre-ville, c'est la multiplication des vides greniers où beaucoup de personnes avec des pouvoirs d'achat réduits vont pour y acheter effectivement leurs produits. Et puis dernière chose, par exemple Planète Station qui devait venir à Châteaufarine ne vient pas, rue de Dole vous avez pu voir qu'il y a 5 900 m² de commerces qui ne sont toujours pas remplis, les affiches mentionnent une ouverture à l'été mais comme ce n'est toujours pas passé en CDAC, ce n'est pas prêt d'ouvrir. Donc aujourd'hui, les enseignes réduisent très fortement leur voilure».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable (2 avis réservés) de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés [10 contre : 8 du Groupe UMP et Apparentés (M. ROSSELOT (2), M. BONNET, M. SASSARD, M. OMOURI, Mme M. JEANNIN (2), Mme GELIN et 2 du groupe MODEM (M. GONON et Mme FAIVRE-PETITJEAN), a décidé d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 18 juin 2009.