



Tél. : 04 99 04 70 19

Fax : 04 67 74 98 44

E-mail : secretariatgeneral@ville-sete.fr

EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
D-2018-020

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 12 FEVRIER 2018

URBANISME

Objet : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DES FONDS DE COMMERCE ET ARTISANAUX

L'an deux mille dix-huit et le 12 février, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Emile ANFOSSO, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Michel BODART, Conception CANDORE-PELIZZA, Jean-Marie TAILLADE, Antoine DE RINALDO, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Patrick ANDRE, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Céline DROUET - PAILHES, Vincent SABATIER, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jean-Luc BOU, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Sébastien DENAJA, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON, Francine LOPEZ-COMMENGE, Gaetan LIGUORI, Claude MUSLIN.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Jocelyne VILLA-GIZARDIN donne pouvoir à Emile ANFOSSO, Sébastien PACULL donne pouvoir à Antoine DE RINALDO, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Christelle ESPINASSE donne pouvoir à Hervé MERZ, Christine SIMON - AUBRY donne pouvoir à Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Véronique CALUEBA-RIZZOLO donne pouvoir à Sébastien ANDRAL, Marion JEANNE donne pouvoir à Marie-Christine VION-LECLERC

Monsieur Vincent SABATIER est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes. Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a défini les modalités d'application qui ont été insérées au Code de l'Urbanisme.

L'enjeu est fort au sein de la commune de SETE, où le commerce a une fonction économique importante et est générateur de dynamique urbaine, d'animation économique et sociale au sein de différents quartiers.

Sète Agglopôle Méditerranée a fait mener une étude portant sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, afin d'identifier les menaces pesant sur la diversité commerciale.

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

Les phénomènes de déshérence, de mono-activité commerciale et de prédominance d'activités de services ont été constatés et confirmé par cette étude rendue en octobre 2017 sur sept secteurs :

- secteur 1 : Quartier Victor Hugo
- secteur 2 : Euzet
- secteur 3 : Cœur de Ville
- secteur 4 : Grand rue Mario Roustan
- secteur 5 : 11 novembre / Tassigny
- secteur 6 : Quai de Bosc
- secteur 7 : Rue Paul Bousquet

La Ville a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce de centre-ville, et notamment :

- identification au Plan Local d'Urbanisme des rues et quais où le changement de destination est limité,
- mise en œuvre du FISAC
- mise en place de Visio Commerce

Consciente de la nécessité de prendre rapidement des mesures visant à relancer et redynamiser de façon durable l'activité commerciale sur ces quartiers, la Ville souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis à sa disposition, et instaurer ce droit de préemption spécifique, qui constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce. Il permet à la Ville de se doter de moyens d'observation des transactions commerciales et artisanales. Il pourra le cas échéant se traduire par l'exercice concret du droit de préemption.

La commune peut déléguer ce droit de préemption à un EPCI, un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite sur les sept secteurs identifiés selon les plans figurant en annexe.

Le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat et les sept périmètres justifiant l'instauration de ce droit de préemption, ont été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, qui se sont prononcées favorablement.

Enfin, et conformément aux dispositions de l'article L 2122-22-21° du CGCT, il est proposé, afin de conserver une réactivité lors du suivi des D.I.A, de déléguer au Maire l'exercice de ce droit de préemption, et lui permettre de le déléguer, en application de l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune .

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal

APPROUVE la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, tel que prévu à l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme.

APPROUVE l'emprise des sept périmètres figurant en annexe, ainsi que la liste des rues incluses dans chacun d'entre eux.

PROCEDE aux mesures d'affichage et de publicité afférentes.

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

AUTORISE

Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

DELEGUE

à Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2122-22-21° du CGCT, l'exercice de ce droit, ou lui permettre de le déléguer, en application de l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune.

SUBDELEGUE

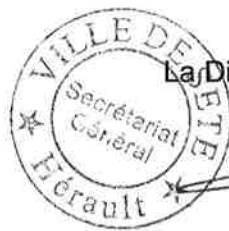
ces attributions, en cas d'empêchement du Maire, au Premier adjoint.

SUBDELEGUE

ces attributions, en cas d'empêchement du Premier adjoint, au Deuxième adjoint.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE.

Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.



Pour extrait conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe des Services

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Anne Goudou', written over a horizontal line.

Anne GOUDOU

La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

3.2 Liste des rues concernées par l'établissement du périmètre de préemption :

Secteur 1 : Victor Hugo

- Avenue Victor Hugo
- Rue Voltaire
- Rue de Longuyon
- Rue du 14 Juillet
- Quai Adolphe Merle
- Quai Louis Pasteur
- Quai Pavois d'Or
- Quai Docteur Scheidt

Secteur 2 : Honoré Ezet

- Rue Honoré Ezet
- Place Delille
- Quai Charles Lemaesquier
- Quai Léopold Suquet

Secteur 3 : Halles Gambetta Résistance

- Passage du Dauphin
- Rue Gambetta
- Rue Alsace-Lorraine
- Rue de Strasbourg
- Rue du Général De Gaulle
- Rue Frédéric Mistral
- Rue André Portes
- Quai de la Résistance

Secteur 4 : Gd Rue Mario Roustan

- Grand'Rue Mario Roustan
- Rue Pierre Brossolette
- Rue Paul Valéry
- Rue Louis Blanc
- Rampe Paul Valéry
- Quai du Général Durand

Secteur 5 : 11 Novembre Tassigny

- Rue du 11 novembre 1918
- Rue du 8 Mai 1945
- Rue Gabriel Péri
- Boulevard Danièle Casanova
- Quai du Maréchal de Lattre de Tassigny

Secteur 6 : Quai de Bosc

- Quai de Bosc

Secteur 7 : Paul Bousquet

- Rue Paul Bousquet
- Avenue de Verdun (angle Paul Bousquet)

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

3.3 Plans des secteurs proposés pour établir le périmètre de préemption des fonds



Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018



Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

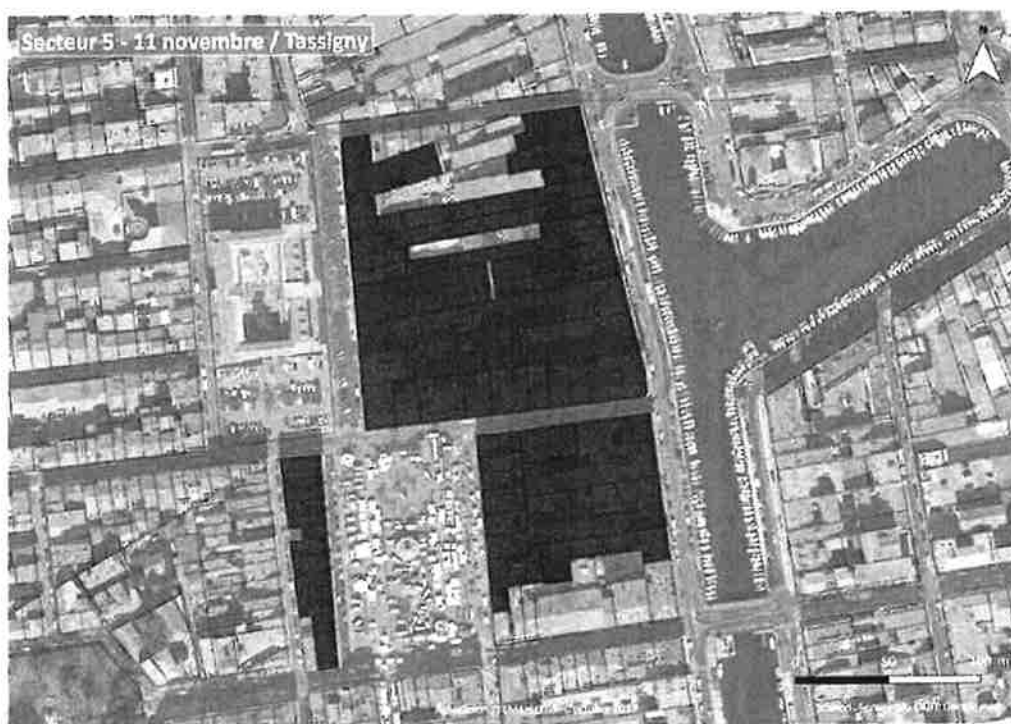


Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018



Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018







Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018





Le Président

DIRECTION GENERALE ADJOINTE

Nos réf. : MA/BB/A23/D11/2018

Dossier suivi par : Bruno BOUTERIN

☎ : 04 99 51 54 43

✉ : b.bouterin@herault.cci.fr

Monsieur François COMMEINHES

Président

Sète Agglopôle Méditerranée

4, Avenue d'Aigues

34110 FRONTIGNAN

Objet : Avis préemption Sète

Montpellier, le - 8 FÉV. 2018

Monsieur le Président,

Je vous remercie de m'avoir transmis, en date du 22 janvier 2018 pour avis, le dossier de projet de périmètre de sauvegarde du commerce de proximité sur les communes de Sète, Balaruc les bains et Balaruc le vieux, Frontignan, Gigean, Marseillan, Mireval, Vic la Gardiole, conformément aux dispositions de la loi du 2 août 2005, du décret du 26 décembre 2007 et de la loi WARSMANN du 22 mars 2011.

Nous avons pris acte des dispositions définissant les périmètres de sauvegarde du commerce sur la commune de Sète.

On observe sur Sète, une croissance moyenne de la population sur les dernières années (+0,8% par an entre 2009 et 2014). La dynamique démographique constitue un facteur profitable au commerce car synonyme d'un renforcement des besoins en termes de consommation.

Sur cette même période, on observe un vieillissement de la population (+48% de personnes de plus de 90 ans, +2,3% de personnes entre 75 et 89 ans et +18,7% de personnes de 60 à 74 ans) ainsi qu'une progression de 8,1% du nombre de retraités sur la même période. Le vieillissement de la population, qui s'accompagne d'une augmentation importante du nombre de personnes retraitées sur la commune, pourrait multiplier les besoins en termes de consommation de proximité. En parallèle, il est important de noter l'évolution positive mais beaucoup moins marquée des classes d'âges les plus jeunes.

Le revenu annuel net moyen par foyer fiscal est de 20 780 € sur la commune alors qu'il est de 23 327 € au niveau départemental. Le niveau de vie moyen des ménages traduit aussi des opportunités en termes de potentiel de consommations pour les commerçants de proximité.

.../...

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

Dans ce contexte, l'appareil commercial de Sète est regroupé au sein de plusieurs polarités : le centre-ville concentre l'offre de détail et représente une polarité commerciale majeure à l'échelle du territoire au regard de sa diversité notamment en non alimentaire mais aussi en alimentaire avec par exemple la locomotive que représente les Halles. L'analyse de ce tissu permet d'observer 7 secteurs à enjeux avec des caractéristiques commerciales différentes. Avec seulement 32% des actifs qui sortent de la commune pour travailler, les potentialités de développement commercial sont réelles.

Mais avec 11% de vacance commerciale, cette situation nécessite une protection particulière du commerce afin de maintenir une offre diversifiée et de qualité.

- Secteur quartier Victor Hugo : l'équipement commercial est assez large mais uniquement de proximité. Ce secteur propose aussi une offre en CHR et des garages. On peut noter une bonne desserte du quartier en transports collectifs. Seuls 7% des locaux sont vacants. En parallèle de nombreux projets urbains vont prochainement renforcer l'attractivité du quartier et générer de nouveaux flux de clientèle (création parking, installation lycée, ...) → **Objectif du périmètre, maintenir et renfoncer une offre commerciale attractive.**
- Secteur Euzet : c'est l'un des principaux itinéraires d'accès au centre-ville mais le poids commercial est assez faible et la vacance est forte (26%). Cependant, l'offre commerciale au regard de ses caractéristiques qualitatives (boulangerie, ...) attire à la fois une clientèle du quartier et une clientèle extérieure mais la paupérisation d'une partie de l'offre peut remettre en cause la vitalité commerciale du quartier → **Objectif du périmètre, prévenir le développement d'une offre peu qualitative et accompagner la requalification du quartier.**
- Secteur Halles Gambetta Résistance : ce secteur concentre les rues les plus commerçantes de la ville et 73% des commerces d'équipement de la personne, mais le secteur alimentaire est lui aussi bien représenté. Ce secteur permet au regard de ses caractéristiques de proposer un « circuit shopping » → **Objectif du périmètre, maintenir l'offre commerciale attractive et les bases d'un circuit commercial.**
- Secteur Grand rue Mario Roustan : ce secteur est aussi un axe de desserte important du centre-ville, mais le tissu commercial est hétérogène mais assez marqué en non alimentaire. L'offre répond à la fois à la demande de proximité mais aussi à la demande touristique. Mais la vacance commerciale est structurelle et la rotation élevée sur ce secteur → **Objectif du périmètre, résorber la vacance et renforcer la diversité commerciale.**
- Secteur 11 Novembre/Tassigny : c'est l'extrémité du circuit marchand avec de beaux espaces publics. L'offre est très diversifiée et non homogène. La vacance commerciale est assez faible mais les activités de service prennent le pas sur l'offre commerciale → **Objectif du périmètre, renforcer la diversité commerciale.**

.../...



Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018

- Secteur Quai de Bosc : c'est un secteur caractérisé par de grandes cellules commerciales avec une offre qui constitue une véritable destination commerciale à l'échelle de l'agglomération. La vacance est marquée → **Objectif du périmètre, préserver les commerces attractifs existants et renforcer la diversité commerciale.**
- Secteur Rue Paul Bousquet : c'est un secteur avec une faible commercialité au regard de ses caractéristiques. C'est une polarité commerciale de quartier où la vacance est structurelle → **Objectif du périmètre, préserver les commerces attractifs existants et renforcer la diversité commerciale.**

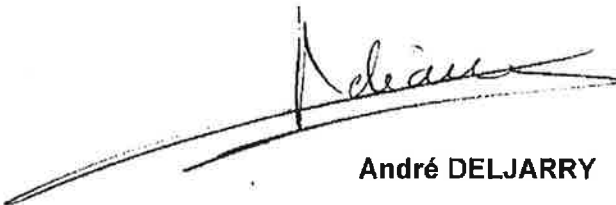
La délimitation de vos périmètres apparaît opportune et permettra l'accompagnement de votre stratégie de développement de l'activité commerciale sur la commune de Sète, à savoir, la préservation et la pérennisation des activités de proximité et la création d'un véritable circuit marchand.

J'attire toutefois votre attention sur le vrai trouble induit par le droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux dans un domaine où rapidité de la transaction et sécurité juridique sont des éléments fondamentaux de la décision de cession ou d'investissement pour un commerçant.

Si vous mettez en œuvre ce droit de préemption, je vous informe que la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault peut être à vos côtés en amont de la phase de préemption ou dans la phase de recherche d'un potentiel repreneur, dans le délai de deux ans à compter de votre préemption.

Par conséquent, je vous informe que nous sommes favorables à votre projet.

Je vous remercie et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.



André DELJARRY

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018



**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat**

Hérault

Le Président



Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault Droit de préemption ville de Sète

Suite à la lecture de l'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat et notre participation aux différentes réunions de diagnostic et d'étude, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault partage les conclusions de la situation du commerce et de l'artisanat dans le périmètre de préemption des fonds de commerce et fonds artisanaux.

Le périmètre de préemption proposé permettra de :

- Maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins des populations de consommateurs
- Garantir un développement harmonieux et durable du commerce
- Connaître les conditions d'attractivité et de cession du commerce de proximité

En revanche, il n'est pas certain que le droit de préemption soit un outil efficace pour lutter contre la vacance structurelle liée à des loyers trop élevés, des façades dégradées, un défaut de repreneurs... Les chambres consulaires sur ce dernier point pourraient venir en appui de la collectivité et travailler en amont de la fermeture d'un commerce pour permettre la mise en relation des repreneurs potentiels avec les cédants.

En conséquence la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault valide le périmètre de préemption des fonds proposés.

Christian POUJOL

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Egalité – Fraternité

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'HERAULT

Siège administratif : 154 rue Bernard Giraudeau, CS 59999 – 34187 Montpellier Cedex 4

Antenne de Béziers : 218 rue Max Jacob, ZAC de Montmaran, CS 646 – 34536 Béziers Cedex

Antenne de Clermont-l'Hérault : 3 avenue Raymond Lacombe – 34800 Clermont-l'Hérault

Antenne de Lunel : Pôle Via Innova, 177 B avenue Louis Lumière, ZA Espace Littoral – 34400 Lunel

Internet : www.cma-herault.fr – Courriel : chambredebetiers@cma-herault.fr – Twitter : @artisanat34

☎ : 04 67 72 72 00 – 📠 : 04 67 72 72 23

📞 : 04 67 62 81 40 – 📠 : 04 67 62 81 41

📞 : 04 67 88 90 80 – 📠 : 04 67 88 90 84

📞 : 04 67 83 49 49 – 📠 : 04 67 83 49 44



Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018



CABT

**Analyse de la situation du commerce et de
l'artisanat à Sète**

Octobre 2017

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Rappel de la réglementation en vigueur.	3
Méthodologie.	4
Rapport de présentation de la situation du commerce et de l'artisanat dans le périmètre de préemption des fonds de commerce et fonds artisanaux.	5
1. Contexte général de la commune.	6
2. Analyse des caractéristiques de l'offre commerciale.	12
2.1 Identification des principaux secteurs commerciaux.	12
2.2 L'offre commerciale non sédentaire	15
2.3 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 1 : Quartier Victor Hugo... 16	
2.4 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 2 : Euzet..... 21	
2.5 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 3 : Cœur de ville. 26	
2.6 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 4 : Gd Rue Mario Roustan 32	
2.7 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 5 : 11 Novembre Tassigny38	
2.8 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 6 : Quai de Bosc 41	
2.9 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 6 : Rue Paul Bousquet 45	
3. Identification des menaces sur le tissu commercial..... 49	
3.1 Nature des menaces détectées par secteur	49
3.2 Liste des rues concernées par l'établissement du périmètre de préemption : 51	
3.3 Plans des secteurs proposés pour établir le périmètre de préemption des fonds 52	
4. Vote et mise en œuvre du droit de préemption. 61	
4.1 Vote de la mise en place d'un périmètre de préemption des fonds de commerces et artisanaux	61
4.2 La mise en œuvre du droit de préemption	61

Introduction

Ce document a pour objectif d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune de Sète et les menaces pesant sur la diversité commerciale, dans le cadre de la mise en place du droit de préemption des fonds artisanaux et de commerce.

Il a été réalisé, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau, en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Ce projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat s'inscrit dans une politique menée depuis plusieurs années par la CABT, la commune et ses partenaires (Etat au travers des financements FISAC, Chambres de Commerce et de Métiers en matière d'accompagnement des commerçants et artisans, ainsi que du tissu associatif) pour dynamiser le tissu commercial et assurer son développement.

Rappel de la réglementation en vigueur.

Régi par le Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens, sachant que seuls les biens immobiliers sont visés, les biens et droits immobiliers, comme les fonds de commerce ou les baux commerciaux en sont exclus. C'est la procédure la plus utilisée, dans la pratique. Une opération de préservation ou de développement du commerce, dans des centres villes ou des quartiers peut justifier ces actions. La collectivité locale devient ainsi propriétaire des biens mis en vente, afin de conserver leur affectation commerciale.

La loi du 2 Août 2005 en faveur des PME a ouvert la possibilité aux communes d'exercer un nouveau droit de préemption spécifique, lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Le décret N°2007-1827 du 26 décembre 2007 a fixé les modalités d'application de cette loi.

La loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 Août 2008 (art. 101) a étendu ce droit à des préemptions de terrains, dans le cadre des mesures en faveur du commerce de proximité.

La loi sur l'artisanat, le commerce et les TPE (loi ACTPE) n°2014-626 du 18 juin 2014 a également apporté des aménagements à la faculté d'exercer ce droit de préemption. D'une part, elle ouvre à la commune la faculté de déléguer ce droit de préemption à un établissement public de coopération intercommunale, si celui-ci est d'accord. D'autre part, la commune ou l'EPCI peut le déléguer à un établissement public y ayant vocation (ex : établissement foncier, EPARECA,...), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une SEM ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale. La délégation peut porter sur tout ou partie du périmètre de sauvegarde ou être dévolue ponctuellement pour une aliénation précise. Les biens préemptés rentrent dans le patrimoine du délégataire.

Selon l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel des aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial, sont soumises au droit de préemption. La mise en œuvre de cette faculté

d'aliénation doit être dûment motivée, au regard des motifs légaux et sous le contrôle du juge administratif.

Pour prendre cette délibération, le conseil municipal doit disposer :

- D'un plan du périmètre,
- D'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Méthodologie.

L'analyse de la situation commerciale a été réalisée sur la base du relevé visuel de toutes les cellules commerciales de la commune.

Les coordonnées des commerces ont ensuite été répertoriées et reliées aux numéros de parcelles du cadastre. Ceci a permis d'établir un fichier géolocalisé à l'adresse et une cartographie qui permet de visualiser, rue par rue, le nombre et la nature des activités, ainsi que des vacants.

Les cartographies ont été réalisées par le service SIG de la CABT.

L'un des intérêts majeurs de la mise en place d'un périmètre de préemption des fonds de commerces et des baux commerciaux est de permettre aux collectivités qui votent un tel périmètre d'être destinataires des formulaires de déclaration d'intention d'aliéner à chaque transaction.

Les décisions d'intervention des collectivités sont relativement rares, mais l'exploitation des DIA permet de mettre à jour le système d'information géographique et de disposer d'informations, en temps réel, sur la vacance, sa localisation, ses causes et ses effets.

**Rapport de présentation de la situation du commerce et de
l'artisanat dans le périmètre de préemption des fonds de
commerce et fonds artisanaux.**

1. Contexte général de la commune.

Evolution de la population.

	2014	2007	1999	Entre 2007 et 2014	Entre 1999 et 2007
Balaruc-Le-Vieux	2 577	2 031	1 796	26,9%	13,1%
Balaruc-Les-Bains	6 864	5 683	5 013	20,8%	13,4%
Frontignan	22 896	19 130	16 245	19,7%	17,8%
Gigean	6 258	3 548	2 529	76,4%	40,3%
Marseillan	7 790	6 198	4 950	25,7%	25,2%
Mireval	3 375	3 051	2 355	10,6%	29,6%
Sète	44 136	42 972	39 579	2,7%	8,6%
Vic-La-Gardiole	3 155	2 812	2 460	12,2%	14,3%
Communes étudiées CABT	97 051	85 425	74 927	13,6%	14,0%
Département de l'Hérault	1 107 398	1 011 207	896 441	9,5%	12,8%

Selon les données légales de population (2014), la commune de Sète compte 44136 habitants. Au cours des 7 dernières années, la commune a gagné, en moyenne 166 habitants par an. Sur cette période, **la croissance de la population de la commune (2,7%) est une plus faible du territoire**, mais ces chiffres ne couvrent pas la période la plus récente (2014 / 2017) qui a vu la livraison de la majorité des logements construits dans le quartier Ouest de Sète (500 logements).

Sète est la principale commune du territoire étudiée en nombre d'habitants (45% de la population totale).

Caractéristiques de la population.

Répartition par grandes tranches d'âge

	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Balaruc-Les-Bains	1 300	2 550	51,0
Balaruc-Le-Vieux	612	717	85,4
Frontignan	5 075	6 495	78,1
Gigean	1 855	1 100	168,6
Marseillan	1 436	2 996	47,9
Mireval	774	816	94,9
Sète	8 750	15 911	55,0
Vic-La-Gardiole	857	743	115,3
Communes étudiées			
CABT	20 659	31 328	65,9
Département de l'Hérault	255 554	289 847	88,2
France			98,8

L'indice de jeunesse permet d'apprécier, de manière synthétique, la répartition de la population par grandes tranches d'âge. La population résidente de Sète présente un profil démographique marqué par le vieillissement.

L'indice de jeunesse n'est que de 55. Les personnes ayant plus de 60 ans représentent 36% de la population de la commune, contre 20% pour les moins de 20 ans.

Cette donnée est importante en matière commerciale car les comportements de consommation ne sont pas uniformes entre les principales tranches d'âge. Les ménages dont le représentant a plus de 60 ans sont plus fortement consommateurs de produits alimentaires et de produits pour la santé, mais sont

plus faiblement acheteurs pour les biens d'équipement (de la personne ou de la maison), ainsi que pour les biens culturels.

Caractéristiques des ménages

	Ménages	1 personne	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles mono parentales
Balaruc-Les-Bains	3 238	35,0%	32,2%	22,5%	7,3%
Balaruc-Le-Vieux	1 067	25,6%	28,4%	33,9%	8,8%
Frontignan	10 001	29,9%	30,7%	26,4%	10,8%
Gigean	2 382	24,2%	24,0%	40,1%	9,9%
Marseillan	3 683	33,8%	36,9%	18,8%	7,8%
Mireval	1 386	23,1%	32,0%	32,1%	10,6%
Sète	22 577	45,1%	25,6%	16,1%	10,6%
Vic-La-Gardiole	1 472	35,7%	28,1%	22,1%	10,9%
Communes étudiées					
CABT	45 806	37,6%	28,3%	21,4%	10,1%
Département de l'Hérault		37,7%	26,0%	23,2%	9,8%
France		35,1%	26,7%	26,6%	9,0%

La part des ménages d'une seule personne est très élevée (45%), ce qui est la conséquence du vieillissement. La part des couples sans enfant est proche de la moyenne, et c'est la proportion des couples avec enfant, beaucoup plus faible que dans les autres communes du territoire (-5 points), l'Hérault (-7 points) ou la France (-10,5 points) qui explique le vieillissement de la population. Le taux de familles monoparentales (10,6%) est plus élevé que dans les autres communes du territoire, ce qui est également classique des communes urbaines, où le parc de logements abordables est plus important que dans les communes résidentielles de périphérie.

Revenus des ménages

	Médiane des revenus fiscaux imposés	Taux de pauvreté (revenus < 60%)	Indice de revenus base CABT
Balaruc-les-bains	19 774	12,1	109
Balaruc le vieux	20 759	9,6	115
Frontignan	18 553	16,1	103
Gigean	19 210	14,3	106
Marseillan	17 710	22	98
Mireval	20 679	9,4	114
Sète	16 732	25,4	92
Vic-La-Gardiole	19 594	12,5	108
Communes étudiées			
CABT	18 091	19,8	100
France métropolitaine	20 185	14,5	112

Les ménages de la commune disposent de revenus médians inférieurs à la moyenne des communes étudiées (-8 points).

La part des ménages disposant de revenus ne dépassant pas 60% des revenus médians est de 25,4% ; ce qui constitue la proportion la plus élevée du territoire.

Apport touristique

Source : INSEE 2016	Ménages	Résidences secondaires	Hôtels		Campings		Villages de vacances		Résidences de tourisme		Auberges de jeunesse		Apport touristique
			Nombre	Chambres	Nombre	Emplacements	Nombre	Unités hébergement	Nombre	Unités hébergement	Nombre	Unités hébergement	
Balaruc-Le-Vieux	1 067	93	4	212	0	0	0	0	0	0	0	0	13,3%
Balaruc-Les-Bains	3 238	3 940	11	375	4	563	3	485	7	207	0	0	55,4%
Frontignan	10 001	3 068	3	78	6	533	0	0	2	25	0	0	10,2%
Gigean	2 382	56	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0,8%
Marseillan	3 683	6 017	3	70	20	3711	0	0	1	120	1	28	72,5%
Mireval	1 386	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,1%
Sète	22 577	6 449	18	590	1	1066	1	155	1	37	1	25	10,9%
Vic-La-Gardiolo	1 472	679	2	43	4	621	0	0	1	8	0	0	24,9%
Ensemble de l'agglomération du bassin de Thau	45 806	20 368	42	1376	35	6494	4	640	12	397	2	53	18,5%

La commune de Sète dispose d'un apport touristique significatif (+10,9%), surtout lié à la présence de résidences secondaires et d'hôtels.

A cet apport touristique calculé sur la base des capacités résidentielles de la commune, il faut ajouter **les excursionnistes** qui se rendent dans la ville sans y séjourner, à l'occasion d'une visite ou d'un événement. L'ambiance très particulière de la ville, liée à la mer et aux étangs par un tissu de canaux qui en font « une île singulière », attire les touristes, mais aussi les habitants de la région.

Le développement **des croisières** génère également un apport touristique significatif. Lors des escales, les croisiéristes visitent le centre-ville et peuvent y effectuer des achats ou déjeuner au restaurant, la gastronomie locale constituant un autre atout majeur de la ville.



Les halles et le marché



Les quais et l'ancien palais consulaire

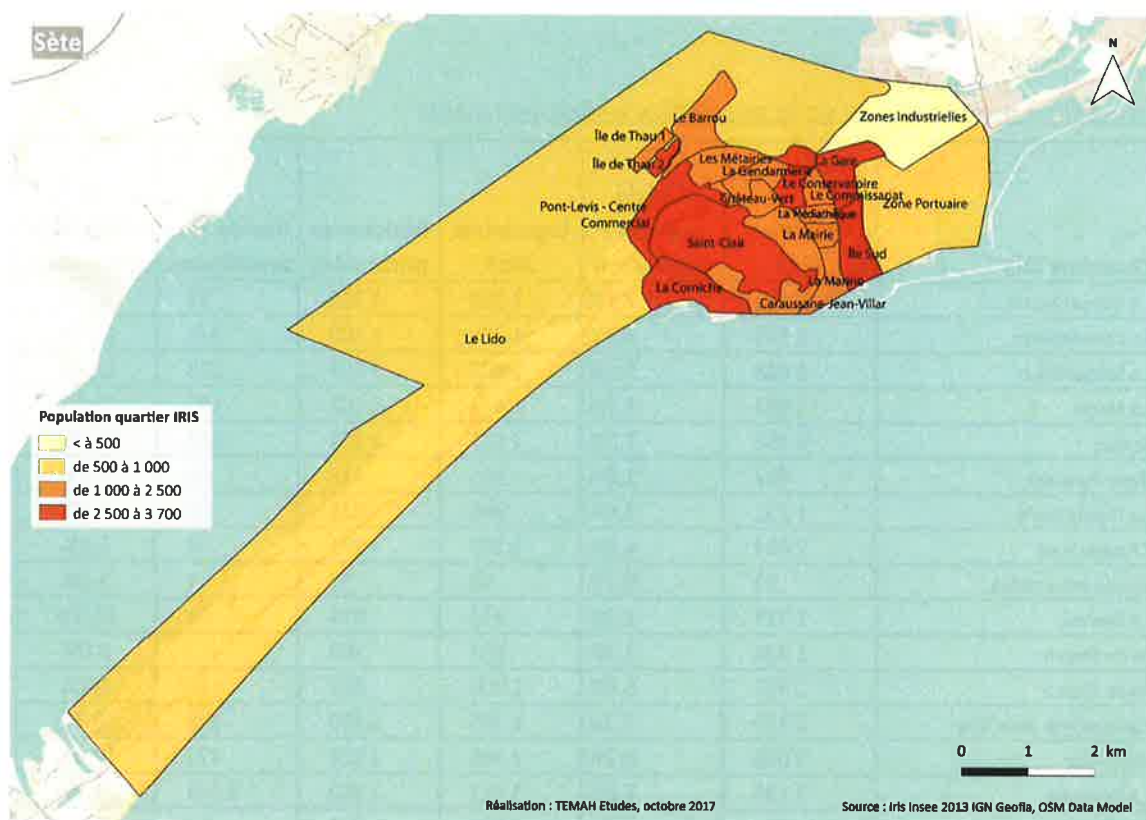
Répartition géographique de la population et des logements

Quartiers IRIS	Ppulation 2013	Part du quartier / population	Logements 2013	Résidences principales	Résidences secondaires	% résidences secondaires
Le Conservatoire	3 403	7,7%	2 058	1 781	97	4,7%
Le Commissariat	2 325	5,3%	1 776	1 300	221	12,4%
La Médiathèque	2 438	5,5%	1 802	1 359	223	12,4%
La Mairie	1 882	4,3%	1 423	1 102	180	12,6%
Ile Sud	3 332	7,5%	2 547	1 891	393	15,4%
Zone Portuaire	807	1,8%	565	418	40	7,1%
La Gendarmerie	1 731	3,9%	996	835	99	9,9%
Chateau Vert	2 054	4,6%	1 109	971	56	5,1%
Zones Industrielles	97	0,2%	40	37	1	3,1%
Le Barrou	1 717	3,9%	930	819	99	10,6%
Ile de Thau 1	1 424	3,2%	502	502	-	0,0%
Ile de Thau 2	2 835	6,4%	1 000	997	-	0,0%
Caraussane-Jean Vilar	2 339	5,3%	1 455	1 169	228	15,7%
Saint-Clair	3 609	8,2%	2 426	1 828	475	19,6%
La Corniche	3 134	7,1%	5 312	1 962	3 249	61,2%
Les Métairies	1 943	4,4%	1 016	906	57	5,6%
Pont-Levis-Centre Commercial	2 910	6,6%	1 278	1 144	93	7,3%
La Gare	3 248	7,3%	2 448	1 872	347	14,2%
Le Lido	909	2,1%	521	326	161	30,9%
La Marine	2 135	4,8%	1 877	1 254	440	23,4%
Total	44 272	100,0%	31 086	22 472	6 458	20,8%

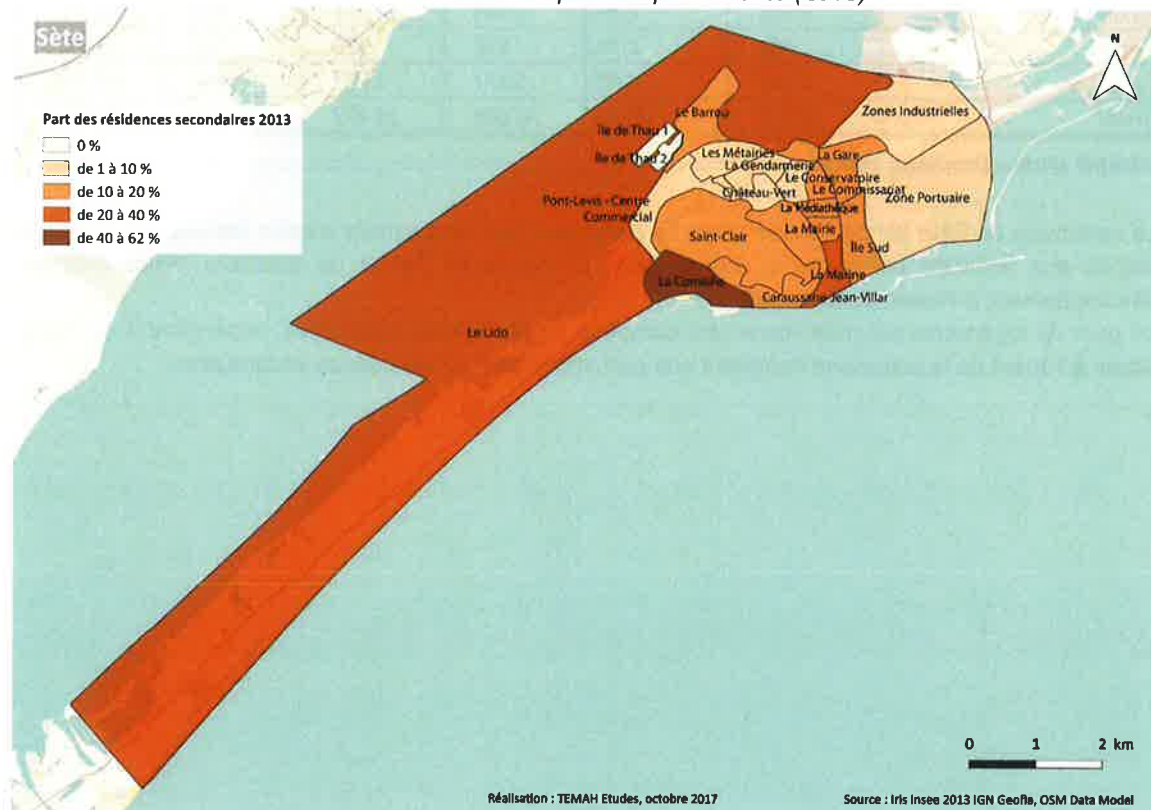
(INSEE IRIS – Données 2013)

La commune de Sète est composée, dans sa partie centrale de quartiers urbains denses, de quartiers dédiés aux activités portuaires et industrielles sur sa partie Est et de quartiers résidentiels en développement à l'ouest de la commune.

Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales, cependant 3 quartiers situés à l'ouest de la commune comptent une part importante de résidences secondaires.



Quartiers de Sète – Population permanente (2013)



Quartiers de Sète – Part des résidences secondaires par quartier (2013)

Localisation des principaux équipements publics.



Les principaux équipements recevant du public

La ville de Sète est une ville centre qui concentre un grand nombre d'équipements publics, dans les domaines de l'éducation (4 collèges, 5 lycées), des musées (MIAM, CRAC, Musée Paul Valéry,...), des équipements culturels (Théâtre, cinéma, conservatoire,...)...

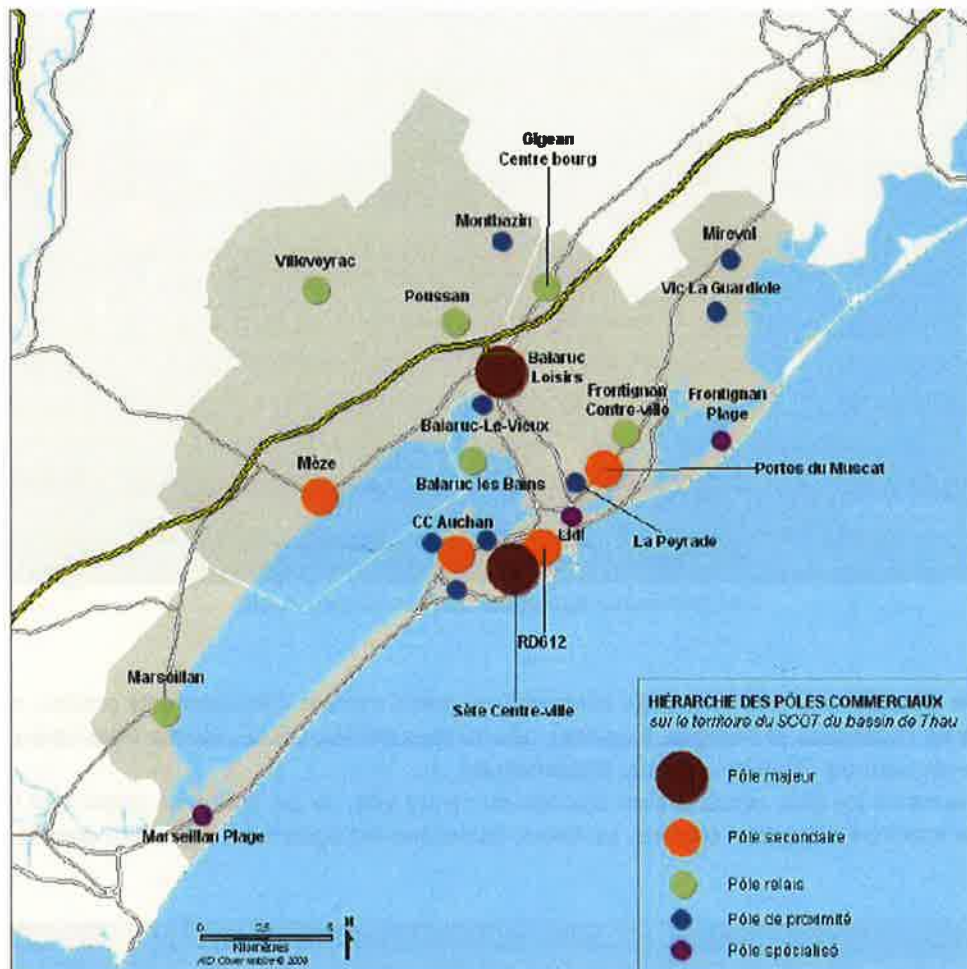
Les équipements les plus attractifs sont proches du centre-ville, ce qui draine un public très large en termes de tranches d'âge et d'attentes. Le circuit touristique est également concentré dans le centre-ville.

	Points forts	Points faibles
Population résidente	La commune la plus peuplée du territoire, ville centre.	Vieillessement de la population en lien avec le faible nombre de familles. Revenus moyens des ménages inférieurs à la moyenne du territoire
Apport touristique	Existence d'un apport touristique (+11%). Forte notoriété, attractivité touristique forte pour des publics diversifiés.	
Aménagement	Forte concentration d'équipements drainant du public en centre-ville. Des projets de revitalisation urbaine importants en cours et à venir.	

2. Analyse des caractéristiques de l'offre commerciale.

2.1 Identification des principaux secteurs commerciaux.

Le centre-ville de Sète constitue une polarité commerciale majeure à l'échelle du territoire



(Source : Document d'aménagement commercial du SCOT de Thau)

La ville de Sète compte plusieurs polarités commerciales. Le centre-ville de Sète concentre l'offre en commerces de détail et représente une polarité commerciale majeure à l'échelle du territoire, en raison du nombre et de la diversité des commerces de détail, notamment dans le secteur non alimentaire. C'est sur le centre-ville que se concentre l'analyse de la composition de l'offre commerciale, de ses caractéristiques et des moyens de la préserver.



Le centre-ville de Sète a été divisé en **7 secteurs**. Le découpage a été réalisé sur la base des caractéristiques de l'offre existante (nombre de magasins, caractéristiques de l'offre) et des problématiques commerciales observées (continuités commerciales, vacance, mono-activité,...).

- Secteur 1 : Quartier Victor Hugo
- Secteur 2 : Entrée Est (rue Honoré Euzet)
- Secteur 3 : Halles - Gambetta - Général de Gaulle
- Secteur 4 : Grand Rue Mario Roustan – Paul Valéry
- Secteur 5 : 11 Novembre – Quai Maréchal Lattre de Tassigny
- Secteur 6 : Quai de Bosc
- Secteur 7 : Rue Bousquet

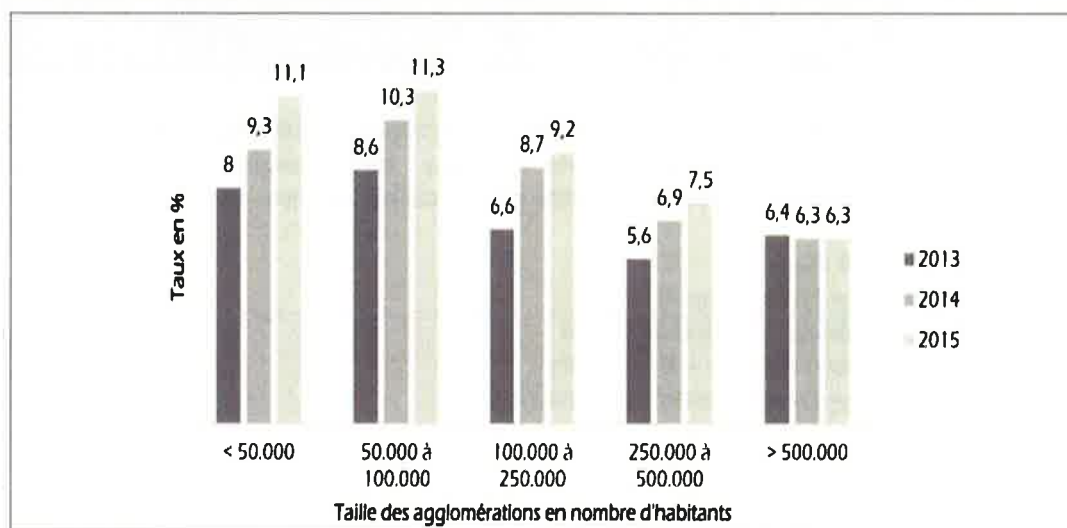
Le poids de la polarité centre-ville de Sète

Commune	Balaruc-Les-Bains	Balaruc-Le-Vieux	Frontignan	Gigean	Marseillan	Mireval	Sète	Vic-La-Gardiole	Total	% secteurs
Nombre de rues étudiées	16	5	36	7	29	6	34	4	137	
Nombre de cellules	152	6	244	33	297	24	680	16	1452	
Commerces alimentaires	29	1	42	8	40	8	71	4	203	14,0%
Commerces non alimentaires	41	0	45	10	94	3	203	2	398	27,4%
Artisanat commercial	21	2	25	3	15	5	51	3	125	8,6%
CHR	35	3	61	3	110	4	132	6	354	24,4%
Activités BTP, garages,...	0	0	12	3	2	2	27	0	46	3,2%
Services	23	0	49	6	26	2	119	1	226	15,6%
Vacants	3	0	10	0	10	0	77	0	100	6,9%
Taux vacance par commune	2%	0%	4%	0%	3%	0%	11%	0%	7%	
Part commerces / total	46%	17%	36%	55%	45%	46%	40%	38%	41%	

680 cellules commerciales ont été relevées dans la commune, soit 40% de l'ensemble des cellules commerciales recensées.

Le taux de vacance relevé est le plus élevé de toutes les communes observées (11%). L'analyse par sous-secteurs montre que le taux de vacance n'est pas uniforme. Quelques rues concentrent la majorité des commerces vacants.

Evolution du taux moyen de vacance commerciale en centre-ville, selon la taille des agglomérations (unités urbaines)



Sources : données Codata 2015 retraitées par Procos

Les données recueillies sont issues des relevés réalisés en Novembre 2016 (centre-ville), Janvier 2017 (complément d'analyse sur les commerces vacants) et Mars 2017 (Rue Bousquet, Quai de Bosc). Elles ne permettent pas de connaître l'évolution sur plusieurs années.

Le taux de vacance établi à l'échelle de l'ensemble des secteurs analysés (11%) est un peu plus élevé que la moyenne nationale (9,5%), mais identique à celui observé dans les villes de moins de 50000 habitants (11,1%).

Il faut noter que les villes de moins de 100000 habitants sont les plus fortement touchées par la vacance, en raison d'une concurrence souvent fortement développée en périphérie et d'une moindre attractivité du centre-ville (peu de rues marchandes, faible nombre de commerces, faible proportion des enseignes nationales, accessibilité contrainte,...).

2.2 L'offre commerciale non sédentaire



Les halles sont au cœur du circuit marchand de Sète et jouent un rôle de locomotive incontestable. **Ouvertes tous les jours**, elles sont renforcées, **le mercredi**, par un vaste marché alimentaire et non alimentaire qui s'étend dans les rues proches.

Le vendredi, un marché de plein air se tient dans le quartier Victor Hugo.

2.3 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 1 : Quartier Victor Hugo.

Composition de l'offre commerciale du secteur

Sète Centre-ville Secteur 1 - Quartier Victor Hugo	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	12	12,6%	14%
Commerces non alimentaires	14	14,7%	27%
Artisanat commercial	4	4,2%	9%
CHR	15	15,8%	24%
Activités BTP, garages,...	12	12,6%	3%
Services	31	32,6%	16%
Vacants	7	7,4%	7%
Total	95	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	6		

Le quartier Victor Hugo dispose d'un **équipement commercial assez large**, en lien avec ses différentes fonctions urbaines :

- **Des commerces de proximité et des services courants** permettant aux habitants de disposer d'un éventail complet de fonctions (boulangerie, boucherie, primeurs, alimentation générale, pharmacie...) et de services (coiffeur, esthétique,...).
- **Des cafés et restaurants diversifiés** (du snack à la brasserie, en passant par le fabricant de tielles) se sont implantés sur le boulevard Victor Hugo, en raison de la présence du théâtre, mais aussi des hôtels et de la proximité de la gare qui génèrent un flux de visiteurs.
- **Les services occupent une cellule sur 3.** Ils sont installés en pieds d'immeubles de ce quartier haussmanien. La qualité architecturale des bâtiments et la visibilité offerte par le boulevard Victor Hugo permettent aux activités qui y sont implantées de disposer d'une excellente visibilité et d'une très bonne image.
- **Les garages, et dans une moindre mesure les professionnels du bâtiment**, se sont implantés dans des rez-de-chaussée assez vastes pour accueillir leur activité. Ils sont plus nombreux à proximité des quais (Pasteur et A. Merle).

Le quartier représente 14% des cellules commerciales observées à l'échelle de la commune (680), mais seulement 9,5% des activités commerciales (274 alimentaires et non alimentaires observées au total à Sète).



Boulevard Victor Hugo



Rue Voltaire



Quai A. Merle et Quai du Pavois d'Or

Les principales rues commerçantes du quartier Victor Hugo.



COMMERCES

Secteurs d'activité

- ★ Alimentaire
- ★ Artisanat commercial
- ★ Cafés-hôtels-restaurants
- ★ Culture loisirs
- ★ Equipement de la maison
- ★ Equipement de la personne
- ★ Santé Beauté
- ★ Services
- ★ Auto-moto-bateau
- ★ Professionnels du BTP
- ★ Autres
- A évaluer, fermé ou vacant

(ajouter rue Voltaire)

Analyse de la desserte par les transports en commun.

Le quartier bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun.

La gare ferroviaire accueille près d'un million de voyageurs par an.

La gare routière est desservie par les lignes de transport en commun de Thau Agglo (1 / 2 / 3 / 6 / 9 / 10 / 12 / 13 / 915) et les lignes d'Hérault Transport (320 : Mèze / Sète ; 321 : Villeveyrac / Sète ; 322 : Gigan / Sète ; 323 : Pinet / Marseillan / Sète).

Toutes les lignes de bus de l'agglomération desservent le boulevard Victor Hugo.

La desserte par les transports en commun constitue un point fort du secteur Victor Hugo.

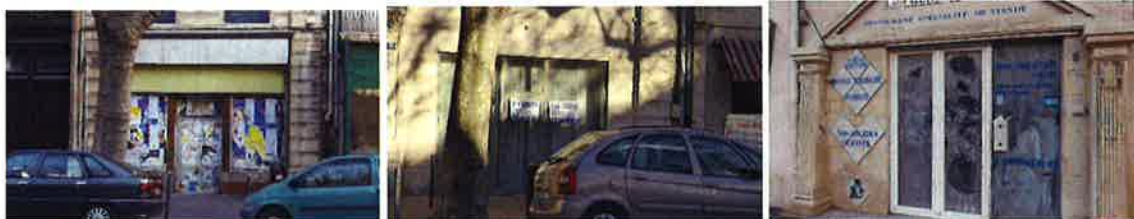
Analyse de l'attractivité commerciale du quartier.

Le quartier jouit d'une population résidente importante (3250 habitants), d'équipements majeurs à l'échelle du territoire (gare, théâtre) ou de la ville (collège, lycée) et d'une excellente qualité urbaine (immeubles 19^{ème}, quais).

Cependant, les activités commerciales sont surtout destinées à la population résidente du quartier ou de passage. Les activités tertiaires (restaurants, services, garages,...) marquent bien davantage l'image du quartier que les commerces. Elles peuvent d'ailleurs constituer une concurrence pour le maintien des commerces, en raison des loyers plus élevés qu'elles peuvent payer.

Le poids commercial du quartier est assez faible, à l'échelle du territoire, en raison du nombre et du profil des commerces existants. Seul un commerce rare (fourreur) est de nature à attirer une clientèle lointaine.

Analyse de la vacance



Les locaux vacants représentent 7% des cellules commerciales du quartier (sur la base des relevés réalisés en Novembre 2016 et Janvier 2017). Ce taux global couvre 4 types de situation :

- 1 local désaffecté (N°36) et ne pouvant être utilisé sans de gros travaux et 1 commerce (cordonnerie), bien placé mais assez petit et nécessitant des travaux de modernisation,
- 2 cellules se trouvaient (en haut du boulevard) concernées par la fermeture administrative de l'hôtel des Arts. Ils seront remis en service avec la rénovation de l'hôtel,
- 2 locaux, initialement occupés par des services (ex : assurances), qui se relouent difficilement car les loyers demandés sont élevés, mais leur emplacement est intéressant et leur état correct.
- Les autres locaux sont des locaux commerciaux dont les exploitants ont été contraints de fermer, pour maladie, difficultés financières, faute de successeurs... La vacance est conjoncturelle.

Les locaux confrontés à de longues périodes de vacance nécessitent des travaux de remise en état pour être recommercialisés, mais la majorité de la vacance observée est plutôt de nature conjoncturelle.

Les projets urbains, aménagement et habitat

Les projets urbains et d'aménagement **sont nombreux** et vont renforcer l'attractivité du quartier :

- Restructuration de la place Stanislas, création d'un parking et de quelques cellules commerciales
- Installation du lycée privé Saint-Joseph dans l'ancien collège Victor Hugo, rue Raspail
- Restructuration de l'hôtel resté vacant en face de la gare
- Création d'un pôle multimodal à la gare, développement de la desserte multimodale et des services associés.

Ces projets sont de nature à renforcer l'attractivité du quartier, à générer des flux de clients et visiteurs supplémentaires.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le quartier Victor Hugo connaît une **vacance diffuse**. Les 2 polarités de commerces de proximité connaissent des difficultés, liées à la **fermeture de commerces permettant de satisfaire des besoins courants** (ex : boulangerie). Les **activités de services sont fortement représentées** et portent atteinte à la diversité commerciale si elles chassent les commerces de proximité.

La **création de nouvelles cellules commerciales** (projet de parking) et l'augmentation des flux de visiteurs empruntant les transports en commun (création du pôle d'échange multimodal) sont de nature à attirer de nouvelles activités, mais il est nécessaire, là aussi, de veiller à ce qu'elles complètent les activités existantes et renforcent la qualité de l'offre.

Le quartier Victor Hugo dispose d'une offre de proximité adaptée à la population résidente et aux nombreux actifs ou élèves qui fréquentent le quartier **qu'il faut maintenir et renforcer**. Des commerces « rares », non alimentaires, peuvent s'y installer pour profiter de la visibilité et de la qualité urbaine de ce quartier, à condition qu'ils soient suffisamment attractifs pour générer un flux supplémentaire par rapport à l'existant.

2.4 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 2 : Euzet.

Rue Honoré Euzet – Place Delille – Quai L. Suquet – Quai Charles Lemaresquier.

Attractivité

La rue Honoré Euzet, artère principale de l'île Sud, est l'une des grandes pénétrantes de la ville de Sète. Inscrite entre le Pont de la Victoire et le Pont de la Civette, elle supporte un trafic routier important, car **c'est l'un des principaux itinéraires d'accès au centre-ville**. La proximité du port de commerce, et surtout de voyageurs, génère également des flux routiers spécifiques. Le stationnement y est payant (parcmètres).

Composition de l'offre commerciale du secteur

Sète Centre-ville Secteur 2 - Rue H. Euzet	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	8	9,6%	14%
Commerces non alimentaires	11	13,3%	27%
Artisanat commercial	7	8,4%	9%
CHR	17	20,5%	24%
Activités BTP, garages,...	5	6,0%	3%
Services	20	24,1%	16%
Vacants	15	18,1%	7%
Total	83	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	4		

La rue Honoré Euzet, principal axe commerçant du secteur 2, compte 45 cellules commerciales. Sur les 83 cellules observées, seules 19 sont occupées par des commerces alimentaires ou non alimentaires (23% du total). **Le poids commercial du quartier est assez faible.** Le quartier représente 12% des cellules commerciales observées à l'échelle de la commune, mais seulement 7% des activités commerciales (alimentaires et non alimentaires).

Les activités de services sont fortement représentées (24% du total) et la vacance est fortement installée (principalement dans la rue Honoré Euzet où plus de 26% des cellules sont vacantes).



Les principales rues commerçantes du secteur 1.



COMMERCES

Secteurs d'activité

- ★ Alimentaire
- ★ Artisanat commercial
- ★ Cafés-hôtels-restaurants
- ★ Culture loisirs
- ★ Equipement de la maison
- ★ Equipement de la personne
- ★ Santé Beauté
- ★ Services
- ★ Auto-moto-bateau
- ★ Professionnels du BTP
- ★ Autres
- A évaluer, fermé ou vacant

Analyse de la composition commerciale du quartier.

Le quartier jouit d'une population résidente importante (3332 habitants), malgré une vacance des logements assez élevée (10% des logements sont vacants). L'extrémité sud du quartier abrite des installations du port de commerce.

La rue Honoré Euzet présente un profil contrasté : quelques commerces de qualité (pâtisseries, tielles, habillement de travail) tirent parti du trafic qui irrigue cette voie de passage incontournable pour se rendre dans le centre-ville. **Ces commerces attirent une clientèle du quartier, mais également une clientèle extérieure (actifs, visiteurs,...).**

Une partie de l'offre commerciale est composée de **commerces à bas prix**. Les snacks, bazars, coiffeurs premier prix,... se développent au détriment des activités commerciales classiques. De même, les activités de service (assureurs, courtiers, avocats,...) nombreux dans cette rue ont tendance à s'en écarter, en raison du développement de la vacance et des commerces peu qualitatifs qui se multiplient. **La vitalité commerciale du quartier est menacée par la paupérisation d'une partie de l'offre commerciale.**

Les quais (Charles Lemaesquier, Léopold Suquet) sont plus largement occupés **par des services et des activités de restauration**, que par des commerces. On y trouve cependant quelques commerces de décoration et d'ameublement.

Analyse de la vacance

- **27% des cellules commerciales de la rue Honoré Euzet** étaient vacantes au moment de l'enquête.



- La plus grande partie de cette vacance peut être considérée comme structurelle (de longue durée), en raison du mauvais état des devantures, et plus largement de la vétusté des immeubles dans lesquels se trouvent ces locaux. Les locaux vacants sont concentrés dans la partie haute de la rue, la partie proche des quais est plus dynamique.



- Des locaux commerciaux récents créés en pied d'immeuble peinent également à trouver preneurs en raison d'un niveau élevé de loyer par rapport à l'attractivité assez faible du quartier, ainsi que de tailles de locaux plus grandes que les demandes des activités qui pourraient s'y installer. La faible attractivité commerciale de la rue est un problème pour commercialiser ces locaux.



- Un local atypique et de grande taille (384 m²) est à la vente depuis longtemps, mais sa configuration (en L) et les contraintes d'accès rendent sa commercialisation difficile.

- **3 cellules** étaient vacantes sur les quais au moment du relevé (dont une boulangerie).



- Les entretiens réalisés auprès des agents immobiliers ont permis de constater qu'il s'agit principalement d'une vacance conjoncturelle (changement d'exploitant). Ces locaux, bien placés, se relouent facilement. La rotation des commerces est cependant à observer, car c'est un indicateur d'affaiblissement de la qualité de l'offre.

- La vacance élevée et durable observée dans ce secteur est très perceptible et appelle des interventions structurelles pour arrêter la paupérisation de l'offre commerciale.

Desserte par les transports en commun

La rue Honoré Euzet est desservie par la ligne de bus N° 11 (Frontignan Sète – 2 passages par heure). L'arrêt Noël Guignon, situé au bout de la rue Honoré Euzet est desservi par les lignes de Thau Agglo Transport N° 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 915, et la ligne 102 de Hérault Transport (Villeneuve-Les-Maguelonne / Sète).

Le secteur est bien desservi par les transports en commun.



Les projets urbains, aménagement et habitat

Le quartier de l'île Sud fait l'objet d'une **OPAH** dont le périmètre actuel (en bleu) devrait être élargi (en vert). Les projets de rénovation d'immeubles de logements permettent également de rénover les locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Le développement du port de voyageurs, des croisières, ainsi que le projet d'accueil de yachts (quais d'Alger et du Maroc) génèrera des **opportunités de développement d'activités nouvelles** dont peuvent bénéficier les activités du quartier.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Dans ce secteur d'étude, la rue Honoré Euzet est fortement touchée par une **vacance structurelle**, mais toutes les rues étudiées connaissent également une vacance conjoncturelle, résultat d'un rythme de rotation des commerces à observer plus finement.

Cette rue passante constitue une **des grandes entrées de la ville de Sète**, mais elle peine à conserver ses commerces attractifs, voire à en attirer de nouveaux. **Son attractivité diminue avec la multiplication de commerces peu qualitatifs.**

La mise en place du périmètre de préemption des fonds de commerces et artisanaux a pour objet de **préserver et renforcer la diversité commerciale, prévenir le développement de commerces peu qualitatifs et accompagner les démarches de requalification urbaine.**

2.5 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 3 : Halles Gambetta Résistance

Passage du Dauphin – Rue Gambetta – Rue Alsace-Lorraine – Rue de Strasbourg – rue Général de Gaulle – Quai de la Résistance – Rue Frédéric Mistral – Rue André Portes.

Principales caractéristiques du secteur :

Le secteur Halles Gambetta Résistance concentre les rues les plus commerçantes de la ville. Il représente 33% des cellules commerciales observées à Sète, mais **73% des commerces d'équipement de la personne**.

Les rues de ce secteur concentrent l'essentiel de l'offre en équipement de la personne de la ville, ainsi que des moyennes surfaces attractives, comme Monoprix ou Maisons du Monde.

Le secteur alimentaire est également très attractif, en raison d'une offre de commerces de détail diversifiée (28 commerces alimentaires) mais surtout de la présence des Halles (*NB : les étals des halles ne sont pas comptabilisés dans l'inventaire des commerces*).

Ces rues commerçantes piétonnes permettent de réaliser un « circuit shopping » car les vitrines sont contiguës dans les rues Mistral / Gambetta / Général de Gaulle / Quai de la Résistance, ce qui constitue l'attrait essentiel de ce secteur.

Le stationnement est essentiellement assuré par 2 parkings en ouvrage (Parking des Halles et parking du Canal). Le stationnement en surface est possible dans les rues proches (tarif courte durée).

Composition de l'offre commerciale de ce secteur :

Sète Centre-ville Secteur 3 - Halles Gambetta	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	28	12,6%	14%
Commerces non alimentaires	106	47,7%	27%
Artisanat commercial	15	6,8%	9%
CHR	37	16,7%	24%
Activités BTP, garages,...	0	0,0%	3%
Services	21	9,5%	16%
Vacants	15	6,8%	7%
Total	222	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	8		

Le centre-ville de Sète compte **106 commerces non alimentaires, dont 69 commerces d'équipement de la personne** (14 enseignes nationales). C'est le secteur de référence pour les commerces de détail des secteurs de la chaussure et de l'habillement, à l'échelle de tout le bassin.

Le secteur alimentaire est également bien représenté par les halles, ainsi que les échoppes de vente et dégustation de produits du terroir. Les commerces alimentaires de base sont complétés par des commerces alimentaires spécialisés (épicerie fine, cavistes, produits bios,...) dont l'attractivité est forte à l'échelle du territoire.

L'attractivité de ce secteur est très liée à la diversité et à la qualité de l'offre en équipement de la personne. C'est l'un des seuls où les enseignes nationales sont très largement représentées (surtout dans la rue Gambetta).

Les **moyennes surfaces** (Monoprix, Maisons du Monde implantées sur les quais) comptent également beaucoup pour l'attractivité du centre-ville. Elles sont intégrées dans le circuit shopping.

L'offre de restauration est très présente et diversifiée (restaurants, snacks, brasseries, glaciers, salons de thé...), dans plusieurs rues (rue Gambetta autour des Halles, rue Frédéric Mistral, rue André Portes,...). Elle contribue à la dimension loisirs du centre-ville, favorise la venue ou la flânerie et l'agrément du secteur.



Rue Gambetta



Rue Frédéric Mistral



Alsace-Lorraine



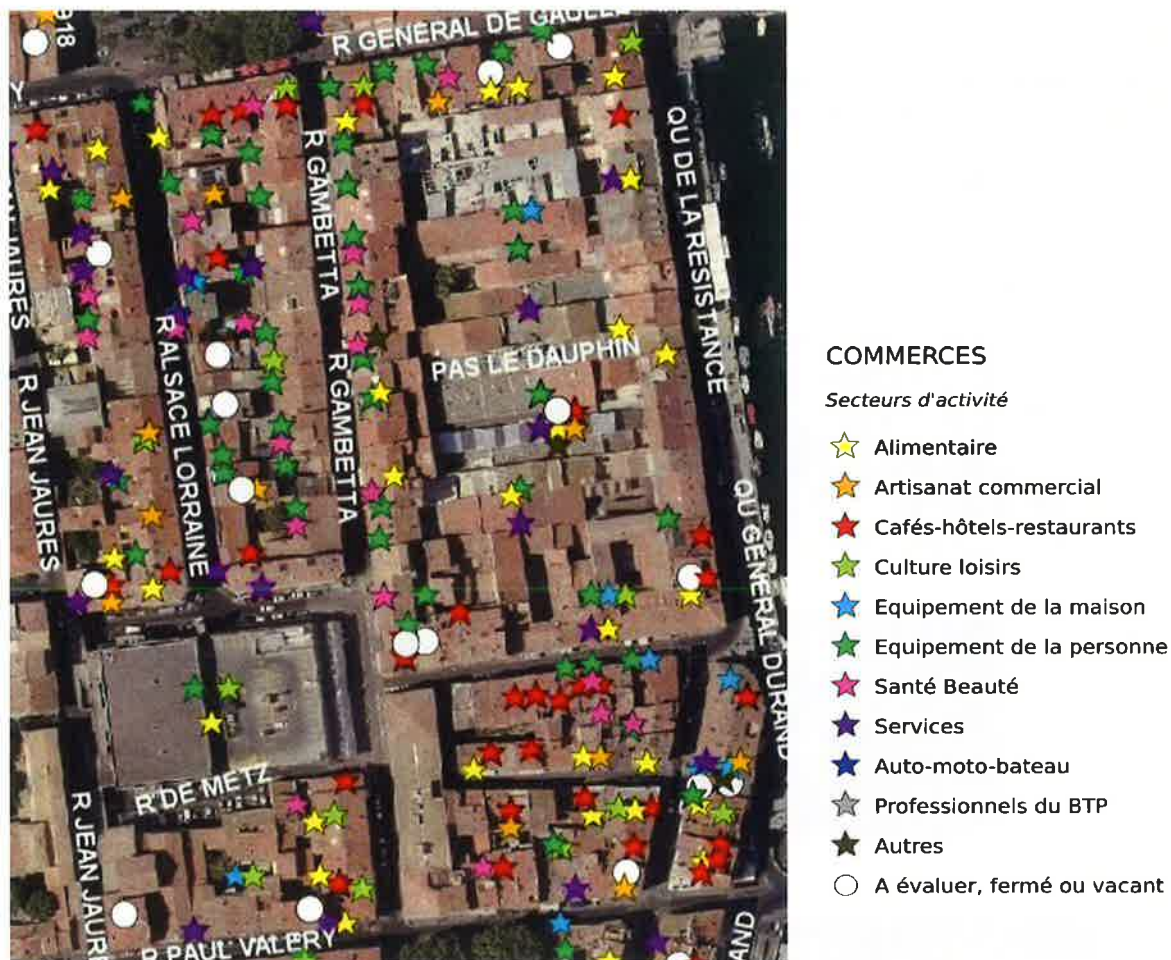
Rue du Général de Gaulle

Rue



Passage du Dauphin

Les principales rues commerçantes du centre-ville



Le secteur 3 est le plus attractif de la ville car il compte dans son périmètre les rues « N°1 » de Sète (celles qui bénéficient des linéaires commerciaux les plus continus, des flux les plus élevés et où les enseignes nationales souhaitent s'implanter) :

- Quai de la Résistance,
- Rue Frédéric Mistral
- Rue Gambetta
- Rue du Général de Gaulle

La présence des Halles, récemment rénovées, et du marché renforcent l'intérêt du circuit shopping par une offre à la fois très typique et qualitative qui draine une clientèle régulière bien plus large que celle du seul bassin sétouais. C'est aussi un atout pour attirer la clientèle touristique (dont les croisiéristes font partie). Cependant, **la rue Alsace-Lorraine et le passage du Dauphin (surtout)**, bien que très proches du circuit shopping, connaissent des difficultés. Le taux de vacance est élevé, les services (ex : agences immobilières, mutuelles,...) se développent au détriment des commerces, ce qui appauvrit la rue en matière de shopping, amoindrit le flux et porte atteinte aux commerces restants.

Le maintien d'une offre commerciale attractive et d'un circuit commercial élargi constitue un véritable enjeu dans ce secteur.



Quai de la résistance

Analyse de la vacance

Au moment de la réalisation des relevés (de Novembre 2016 à Janvier 2017), le secteur 3 comptait 15 commerces vacants.

- **Passage du Dauphin** : 16 cellules, dont 4 vacants. Malgré les travaux d'embellissement engagés (éclairage, sols,...), le flux du passage a été durablement affaibli par la fermeture de l'accès à Monoprix (pour des raisons de sécurité). Les commerces à louer trouvent difficilement preneurs et les activités de restauration ou services installés au niveau haut sont peu visibles. Ce raccourci entre le quai de la Résistance et la rue Gambetta est de moins en moins attractif, bien que les loyers pratiqués soient assez bas (pour des locaux de centre-ville). **Une réflexion d'ensemble paraît nécessaire pour renouveler l'offre et l'intérêt de ce site.**



- **Rue Alsace-Lorraine** : 5 commerces vacants (dont 2 en attente de la réalisation d'un projet immobilier). Plusieurs commerces rares sont installés dans cette rue (librairie, lingerie, épicerie bio,...), à proximité des halles, alors que l'autre extrémité, face à la rue du 11 novembre, est moins qualitative (vacance, activités artisanales,...). Cette rue dispose d'atouts, comme la qualité de quelques immeubles haussmaniens, mais le circuit shopping y est discontinu, la présence des services (5 agences immobilières, 1 assureur) importante, ce qui **menace la diversité commerciale**.

- **Rue Frédéric Mistral** : 2 commerces vacants. Cette rue est l'une des plus attractives du circuit. L'un des vacants était lié au transfert récent d'un magasin, l'autre était vacant



depuis plus longtemps (et le niveau de loyer demandé élevé) mais faisait l'objet d'un projet de création d'un ensemble commercial dédié à des produits alimentaires. La surveillance de la qualité et la diversité de l'offre est nécessaire pour maintenir la continuité du circuit shopping du centre-ville.

Quai de la Résistance), 2 cellules étaient occupées par des activités (ex : vente de



- **Rue De Gaulle** : dans la partie la plus commerçante de cette rue (entre la rue Gambetta et le programmes immobiliers, de souvenirs) qui n'étaient pas ouvertes en permanence. La vacance semblait plus liée à des circonstances particulières (volonté du propriétaire) qu'à des problèmes purement commerciaux, mais compte tenu de l'intérêt de cette rue pour le circuit shopping (puisque'elle permet d'assurer le bouclage avec les quais), il faut être attentif au maintien (et au renforcement) d'une offre de qualité.

Desserte par les transports en commun :

L'arrêt « Passage du Dauphin » est desservi par les lignes de Thau Agglo N° 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 9 / 915 et la ligne N° 323 d'Hérault Transport (Pinet / Marseillan / Sète).

La desserte du secteur par les transports en commun est excellente sur le quai de la Résistance et l'accès au circuit shopping aisé.

Les projets urbains :



La rue Frédéric Mistral et la rue André Portes sont incluses dans le périmètre de l'OPAH Renouvellement Urbain 2017 / 2021 (10% des logements du quartier sont vacants), ce qui permettra de requalifier des immeubles dégradés et d'améliorer, dans le même temps, l'état des locaux commerciaux qui y sont implantés.



La rue Gambetta a fait l'objet de travaux de rénovation au 1^{er} semestre 2017 (revêtements, éclairage, mobilier urbain).

La **qualité des espaces publics** est un élément essentiel pour le confort des chalandes. Les principales rues du parcours (Gambetta, De Gaulle, Mistral) sont piétonnes ou semi-piétonnes. Les quais bénéficient de trottoirs très larges. Par contre, la rue Alsace-Lorraine apparaît un peu en retrait sur ce critère (rue ouverte à la circulation, stationnement en surface, large trottoir d'un seul côté,...).

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le secteur Halles Gambetta est le plus attractif du centre-ville de Sète. C'est une polarité commerciale majeure à l'échelle du territoire du bassin de Thau et, à ce titre, il doit faire l'objet d'une attention particulière.

La richesse de l'offre alimentaire et non alimentaire, les enseignes nationales qui y sont implantées, la continuité du circuit shopping constituent les atouts essentiels de ce secteur et doivent être préservées.

La vacance, assez élevée dans la rue Alsace-Lorraine et dans le passage du Dauphin, porte atteinte à l'attractivité commerciale de l'ensemble, de même que le développement d'activités de services.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif de **préserver la diversité commerciale et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation commerciale**, données importantes pour accompagner des projets de transformation ou restructuration.

2.6 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 4 : Grand Rue Mario Roustan

Grand Rue Mario Roustan – Rue Paul Valéry – Rue Louis Blanc – Rue Pierre Brossolette – Quai du Général Durand – Rampe Paul Valéry.

Principales caractéristiques du secteur :

La Grand-Rue Mario Roustan est, comme l'avenue Honoré Euzet, un axe de desserte important du centre-ville. Parallèle au quai du Général Durand (uniquement bordé d'activités de restauration), elle est en sens unique et permet de relier le centre-ville à la Corniche, au Mont Saint-Clair et aux quartiers Ouest. Les autres rues étudiées sont perpendiculaires à la rue et desservent le quartier de la Mairie. La Grand Rue Mario Roustan, très longue (360 mètres), présente des caractéristiques assez contrastées (animée dans la partie la plus proche du circuit shopping et de moins en moins attractive ensuite). Elle constitue la principale artère d'un tissu commercial hétérogène, comportant principalement des commerces de proximité, des commerces non alimentaires et des activités de restauration.

Ce secteur est accessible en voiture et toutes les rues étudiées permettent le stationnement de surface (cependant le stationnement en surface n'est possible dans la Grand Rue Mario Roustan qu'à partir du croisement avec la rue Jean-Marie Barrat).

Le stationnement est payant (zone longue durée dans la Gd Rue Mario Roustan, courte durée dans les portions des rues Paul Valéry, Louis Blanc incluses dans le périmètre d'étude).

Les principaux parkings en ouvrage (Halles et Canal) sont à moins de 200 mètres du secteur.

Composition de l'offre commerciale de ce secteur :

Sète Centre-ville Secteur 4 - Grand-Rue Mario Roustan	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	10	5,9%	14%
Commerces non alimentaires	48	28,4%	27%
Artisanat commercial	14	8,3%	9%
CHR	48	28,4%	24%
Activités BTP, garages,...	1	0,6%	3%
Services	22	13,0%	16%
Vacants	26	15,4%	7%
Total	169	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	6		

Ce secteur **comporte 169 cellules**, ce qui le place en 2^{ème} position après le centre-ville, dans le tissu commercial sétois. Il compte une part importante de commerces non alimentaires (28%), ce qui atteste de sa contribution à l'attractivité globale de la ville.



Grand-Rue Mario Roustan



Vues sur le port depuis l'escalier de CEBE et l'extrémité de la Gd Rue

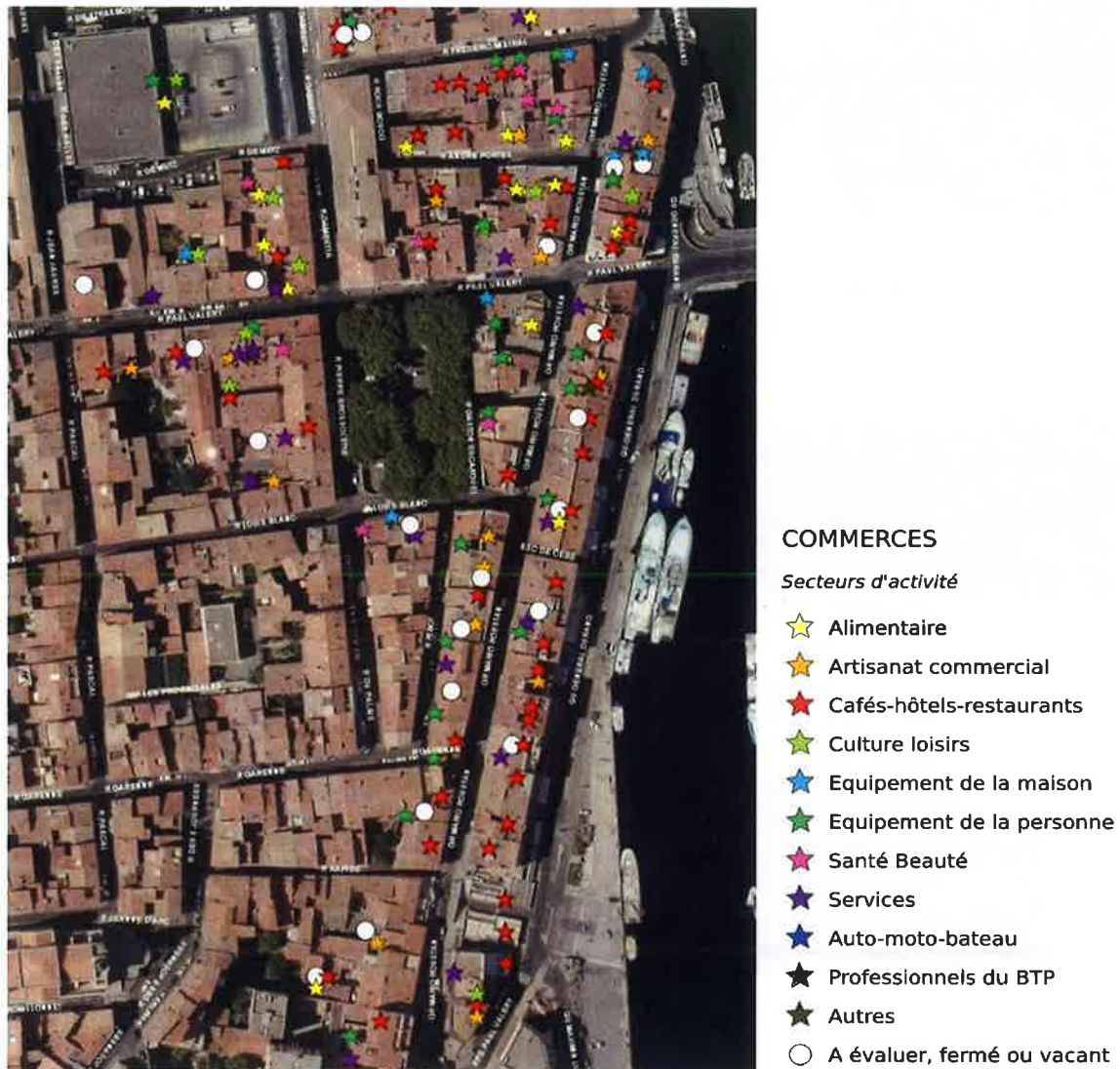


Rue Paul Valéry



Place de la Mairie et Rue Louis Blanc

Les principales rues commerçantes du secteur 4



Ce secteur présente des ambiances commerciales très différentes :

- **Le quai du Général Durand** est occupé en quasi-totalité par des activités **liées au tourisme** (restauration, souvenirs). Il ne présente aucune cellule vacante, mais une part des activités est saisonnière. L'attractivité commerciale de cet espace est spécifique en raison de la densité de l'offre de restauration. L'observation de la rotation des emplacements peut être intéressante pour accompagner une réflexion sur la montée en gamme et la diversification de l'offre.
- **La Grand-Rue Mario Roustan présente 3 sous-secteurs** : La fraction comprise entre la rue Frédéric Mistral et la rue Louis Blanc est la plus dynamique. **Les commerces de proximité** (boulangerie, boucherie, épicerie bio, traiteur, poissonnerie) composent une offre complète. Quelques commerces **d'habillement et de souvenirs** prolongent le circuit shopping du centre-ville. Jusqu'à la rue Louis Blanc, les trottoirs sont larges des 2 cotés et le stationnement n'est pas possible.

- La fraction comprise entre la rue Louis Blanc et l'office de Tourisme comporte la moitié des commerces vacants de la rue. Les activités de services et de restauration sont plus nombreuses que les commerces. **L'attractivité commerciale est faible**, sauf pour les touristes qui se rendent à l'office de Tourisme ou qui réalisent une visite depuis les quais, vers le centre-ville. Pour les chalands, cette partie est faiblement attractive : les commerces sont peu nombreux, les trottoirs étroits n'incitent pas à parcourir une grande distance, les vitrines sont peu qualitatives, discontinues.... La dernière partie de la Grand-Rue comporte quelques commerces de proximité et des activités de restauration. Cependant, l'offre est particulièrement abondante dans ce domaine, ce qui limite l'attractivité de ce secteur.
- **La rue Paul Valéry** : est attractive, dans sa portion la plus basse, entre le quai du Général Durand et la rue Gambetta (pas de vacance, magasins dont la vitrine a été refaite,...). Dans la portion haute (entre la rue Gambetta et la rue Jean Jaurès, les activités artisanales (ex : esthétique), dépôts-ventes, services, sont plus nombreux que les commerces, mais la rue dispose encore d'un flux piétons assez conséquent. La variété des activités présentes dans cette rue est intéressante, ainsi que sa proximité avec le circuit N°1. Les niveaux de loyer sont peu élevés, alors que la situation à proximité de la mairie, des halles est intéressante. Cette rue présente un potentiel à surveiller.

Analyse de la vacance

Au moment de la réalisation des relevés (de Novembre 2016 à Janvier 2017), le secteur 4 comptait 23 commerces vacants et 3 commerces saisonniers fermés.

Sur les 23 commerces vacants identifiés, 16 étaient situés dans la Grand Rue Mario Roustan, 5 dans la rue Paul Valéry, 1 dans la rue Pierre Brossolette et 1 rue Louis Blanc.



La majeure partie de la vacance est structurelle : les locaux sont en vente ou en location depuis longtemps, en raison de leur vétusté ou de leur prix (vente des murs). Les niveaux de loyer observés sont, par contre, assez modérés. La rotation est forte.

La Grand Rue Mario Roustan est particulièrement confrontée à cette vacance structurelle. Jusqu'à présent cantonnée à la partie de la rue située après le croisement avec la rue Louis Blanc, la vacance progresse dans la partie la plus active, au détriment des commerces non alimentaires. Ces derniers semblent confrontés à la fois aux difficultés de revente de fonds de commerces vieillissants et à une rotation assez élevée, favorisée par les loyers assez bas. La vacance est particulièrement perceptible, car la Grand Rue Mario Roustan supporte un trafic de transit important, ce qui donne une image déformée (négative) de l'attractivité commerciale de Sète.

La rue Paul Valéry est également touchée, mais des implantations récentes, assez qualitatives (esthétique, galerie d'art) redynamisent l'ensemble.

Desserte par les transports en commun :

L'arrêt « Epi d'or » dans la Grand Rue Mario Roustan est desservi par les lignes de Thau Agglo N° 3 / 5 / 9 / 915 et la ligne N° 323 d'Hérault Transport (Pinet / Marseillan / Sète).

La desserte du secteur par les transports en commun est très bonne et l'accès au circuit shopping aisé.

Les projets urbains :



Tout le secteur 4 est inclus dans le périmètre de l'OPAH Renouvellement Urbain 2017 / 2021 (10% des logements sont vacants dans les quartiers de la Mairie et de La Marine), ce qui permettra de requalifier des immeubles dégradés et d'améliorer, dans le même temps, l'état des locaux commerciaux qui y sont implantés.

La Grand Rue Mario Roustan a fait l'objet de travaux de rénovation en 2011, mais une réflexion sur l'aménagement de cette rue est en cours pour mettre en valeur l'Office de Tourisme et valoriser les espaces publics permettant de voir les canaux, le port,... Un projet d'esplanade est en cours de réflexion pour revaloriser tout le secteur.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le secteur 4 comporte des rues commerciales actives qui constituent le prolongement du centre-ville (rues N°2). Leur offre est mixte : elles satisfont des besoins courants, de proximité, et des besoins plus rares des habitants (ex : modiste, habillement....) ou des touristes (ex : galerie d'art, souvenirs,...).

La vacance est très élevée et en grande partie structurelle (locaux vétustes, vacants depuis longtemps). Sans intervention, la vacance gagne du terrain, le circuit commercial rétrécit et l'offre s'appauvrit, au détriment de tout le secteur, et au-delà le centre-ville.

Cependant, ces rues bénéficient **d'une bonne accessibilité en voiture, en transport en commun et à pied et les loyers sont abordables.** La réflexion engagée sur l'amélioration des espaces publics et la valorisation touristique des espaces proches du port constitue un élément positif pour la redynamisation du secteur.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de résorber la vacance, renforcer la diversité commerciale** et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation commerciale, données importantes pour accompagner les projets d'amélioration des espaces publics initiés par la Ville.

2.7 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 5 : 11 Novembre / Tassigny

Rue du 11 Novembre – Rue du 8 Mai 1945 – Rue Gabriel Péri – Bd Danièle Casanova - Quai du Maréchal de Lattre de Tassigny

Principales caractéristiques du secteur :

Ce secteur constitue l'extrémité du circuit marchand N°1. Il bénéficie de beaux espaces publics (square du 11 Novembre, quai du Maréchal de Lattre de Tassigny), de beaux immeubles bourgeois du 19ème, de la présence du cinéma Le Comoedia.

Ce secteur est accessible en voiture et toutes les rues étudiées permettent le stationnement de surface. Le stationnement est payant (majoritairement en tarification courte durée). Ce secteur est proche des poches de stationnement de la Médiathèque.

Les principaux parkings en ouvrage (Halles et Canal) sont à environ 350 mètres du secteur.

Composition de l'offre commerciale de ce secteur :

Sète Centre-ville Secteur 5 - 11 Novembre / Tassigny	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	2	3,8%	14%
Commerces non alimentaires	16	30,2%	27%
Artisanat commercial	4	7,5%	9%
CHR	9	17,0%	24%
Activités BTP, garages,...	3	5,7%	3%
Services	15	28,3%	16%
Vacants	4	7,5%	7%
Total	53	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	4		

Ce secteur **comporte 53 cellules**, soit 7,5% du tissu commercial sétois. Il compte une part importante de commerces non alimentaires (28%), mais ceux-ci sont **très divers** (ex : matériel informatique, habillement enfants, meubles, bazars,...), ce qui ne permet pas de donner une image homogène et attirante à cette offre.



Square du 11 Novembre

Les principales rues commerçantes du secteur 5



COMMERCES

Secteurs d'activité

- ★ Alimentaire
- ★ Artisanat commercial
- ★ Cafés-hôtels-restaurants
- ★ Culture loisirs
- ★ Equipement de la maison
- ★ Equipement de la personne
- ★ Santé Beauté
- ★ Services
- ★ Auto-moto-bateau
- ★ Professionnels du BTP
- ★ Autres
- A évaluer, fermé ou vacant

La rue Gabriel Péri et le quai du Maréchal de Lattre de Tassigny sont fortement marqués **par la présence des services** (5 banques, 1 courtier, 2 assureurs, 1 mutuelle, 3 agences immobilières). Ces derniers apprécient la qualité des espaces publics et les bâtiments haussmanniens.

Les commerces sont plus nombreux et diversifiés dans les locaux (plus modestes) groupés dans la rue du 11 Novembre.

Malgré la présence du cinéma, la proximité des rues les plus commerçantes et de la médiathèque, ce secteur est faiblement attractif sur le plan commercial.

Analyse de la vacance

La vacance est assez faible (4 locaux vacants au moment du relevé).

Elle semble **assez conjoncturelle**, bien que la **rotation observée dans la rue du 11 Novembre** soit assez forte et dénote des difficultés spécifiques. Les **problèmes de sécurité** liés à la proximité du square, les difficultés de stationnement, ont été évoqués pour expliquer la vacance et la rotation, assez élevées dans cette rue.

Dans la rue Gabriel Péri, un local était vacant à la suite de la fermeture d'un établissement d'enseignement. Sur le quai, la fermeture de la librairie Voltaire a également laissé une cellule vacante, mais un projet de reprise (pour une activité culturelle) était en cours.

Ce secteur, très central, est confronté au renforcement des activités de services au détriment des commerces.

Desserte par les transports en commun :

L'arrêt « Pont Virla » sur le quai du Maréchal de Lattre de Tassigny est desservi par les lignes de Thau Agglo N° 1 / 2 / 3 / 4 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 13 / 915.

La desserte du secteur par les transports en commun est très bonne.

Les projets urbains :

Pas de projet identifié sur ce secteur.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le secteur 5 a des atouts spécifiques en termes d'équipements culturels (cinéma, médiathèque) dont le commerce bénéficie peu car l'offre est peu dense et hétérogène. La concurrence des activités de service est très forte (surtout dans la rue du 8 mai 1945) et sur le quai du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Ce secteur est confronté à un risque de mono-activité et à une éviction des commerces au profit des services en partie basse, alors qu'en partie haute (rue du 11 novembre) la rotation est élevée et la paupérisation constitue un danger à éviter.

Cependant, ces rues bénéficient d'espaces publics agréables, d'un certain cachet et de la proximité des rues N°1. La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de renforcer la diversité commerciale** et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation commerciale, pour accompagner les propriétaires dans la recherche d'activités plus homogènes et attractives.

2.8 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 6 : Quai de Bosc

Quai de Bosc

Principales caractéristiques du secteur :

Ce secteur présente la particularité de regrouper, dans des commerces de pied d'immeuble qui étaient autrefois des entrepôts de maisons de commerce, **de grandes cellules commerciales** (meubles, électroménager, matériel de décoration, supermarché, garages automobiles,...).
C'est véritablement une destination commerciale à l'échelle de l'agglomération.

Ce secteur est accessible en voiture et le stationnement est payant (majoritairement en tarification longue durée). Ce secteur est éloigné des parkings en ouvrage, mais relativement accessible à pied depuis les zones de stationnement gratuites (rues et quai situés au-dessus du Pont de la Bordigue).

Composition de l'offre commerciale de ce secteur :

Sète Centre-ville Secteur 6 - Quai de Bosc	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	1	2,0%	14%
Commerces non alimentaires	8	15,7%	27%
Artisanat commercial	4	7,8%	9%
CHR	4	7,8%	24%
Activités BTP, garages,...	3	5,9%	3%
Services	7	13,7%	16%
Vacants	6	11,8%	7%
Total	33	64,7%	100%
Nombre de rues étudiées	2		

Ce secteur **comporte 33 cellules**, soit 5% du tissu commercial sétois.

Les commerces les plus attractifs (meubles, décoration) sont **groupés dans la partie la plus proche du centre-ville**. Quelques mutations récentes ont vu la disparition de commerces de bouche ou leur transformation en commerces ethniques. Il reste quelques commerces de proximité, mais ils ont tendance à disparaître.

Le haut du secteur, proche du boulevard de Verdun, compte davantage d'activités de services que de commerces. Quelques garages automobiles y sont installés.



Quai de Bosc – Partie basse



Quai de Bosc – Partie haute



Commerces et locaux vacants

Les implantations commerciales du secteur 6



COMMERCES

Secteurs d'activité

- ★ Alimentaire
- ★ Artisanat commercial
- ★ Cafés-hôtels-restaurants
- ★ Culture loisirs
- ★ Equipement de la maison
- ★ Equipement de la personne
- ★ Santé Beauté
- ★ Services
- ★ Auto-moto-bateau
- ★ Professionnels du BTP
- ★ Autres
- A évaluer, fermé ou vacant

Analyse de la vacance

La vacance **est assez sensible** dans ce secteur (6 locaux vacants au moment du relevé).

La vacance conjoncturelle, liée à un changement d'exploitant du local, est assez faible. **La vacance structurelle, liée à l'état général du bâtiment ou du commerce est plus importante.**

Ce secteur est occupé par des bâtiments anciens, dont beaucoup sont en cours de rénovation ou en attente d'un projet immobilier. Les locaux à louer sont désaffectés (il n'est pas toujours possible de savoir quelle activité y a été exercée). Le haut de l'avenue est d'ailleurs majoritairement occupé par des

immeubles d'habitation. Les locaux en pied d'immeuble ont été conservés, mais ils ne sont pas toujours qualitatifs (vitrines étroites, peu visibles, mal valorisées).

La résorption de la vacance est liée, en grande partie, à la réalisation de ces projets immobiliers. Ces derniers doivent **prendre en compte la nature et la qualité des activités commerciales** dans la programmation. A défaut, l'évolution du quai de Bosc sera de moins en moins commerciale et de plus en plus orientée vers des activités de services, plus faciles à installer en pieds d'immeubles.

Desserte par les transports en commun :

L'arrêt « Commissariat » situé sur le quai de Bosc est desservi par les lignes de Thau Agglo N° 4 / 6 / 7 (en provenance des quartiers nord et est).

L'arrêt « Pont Virla » sur le quai du Maréchal de Lattre de Tassigny (très proche du secteur) est desservi par les lignes de Thau Agglo N° 1 / 2 / 3 / 4 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 13 / 915.

La desserte du secteur par les transports en commun est très bonne.

Les projets urbains :

Pas de projet identifié sur ce secteur.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le secteur 6 bénéficie de locomotives commerciales, grâce à la présence de grandes surfaces spécialisées dans le domaine du meuble. En dehors de ces activités, le tissu commercial est assez limité, et les commerces de proximité sont en difficulté. La vacance structurelle est assez élevée.

Ce secteur est confronté à un risque de dévitalisation lié à la disparition des commerces de quartier et à la transformation d'immeubles anciens où sont implantés les grands commerces.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de préserver les commerces attractifs existants et de renforcer la diversité commerciale**, d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation commerciale, pour accompagner les propriétaires dans la recherche d'activités plus homogènes et attractives.

2.9 Analyse de la composition du tissu commercial du secteur 6 : Rue Paul Bousquet

Rue Paul Bousquet

Principales caractéristiques du secteur :

Cette très longue rue (630 mètres) relie le quai de Bosc au Boulevard de Verdun. Très étroite et assez sombre vers le Quai de Bosc, elle ne compte de commerces que dans la seule partie comprise entre la rue Colbert et le Bd de Verdun.

Le trafic automobile est en sens unique, du Bd de Verdun, vers le quai de Bosc. Cette rue a une fonction de transit des quartiers Ouest vers le centre-ville et une fonction de desserte locale, puisque toutes les rues du quartier lui sont reliées.

Ce secteur est accessible en voiture et le stationnement est gratuit. La rue Paul Bousquet irrigue un quartier d'habitations dense où le stationnement est majoritairement résidentiel. La question de la disponibilité des places de stationnement pour les clients des commerces est réglée par des zones bleues. Celles-ci paraissent insuffisantes pour assurer une rotation correcte des véhicules. Des bornes de stationnement de courte durée (10 à 15 minutes au maximum) seraient plus efficaces, au droit des commerces.

Composition de l'offre commerciale de ce secteur :

Sète Centre-ville Secteur 6 - Quai de Bosc	Nombre de cellules	Part des secteurs / total	Part des secteurs dans l'ensemble des communes
Commerces alimentaires	10	37,0%	14%
Commerces non alimentaires	2	7,4%	27%
Artisanat commercial	3	11,1%	9%
CHR	2	7,4%	24%
Activités BTP, garages,...	3	11,1%	3%
Services	3	11,1%	16%
Vacants	4	14,8%	7%
Total	27	100,0%	100%
Nombre de rues étudiées	1		

Ce secteur **comporte 27 cellules**, soit 4% du tissu commercial sétois.

Il abrite **une polarité commerciale de quartier**, essentiellement composée de commerces de proximité. Toutes les dépenses courantes pouvaient, à l'origine, être réalisées dans la partie haute de la rue où sont installés la plupart des commerces (alimentation générale, boucherie, poissonnerie, boulangerie, caviste, pharmacie,...).

L'offre diminue, en raison de la disparition de commerces anciens qui n'ont pas trouvé de repreneurs. Une activité récente (pâtisseries chocolatier) est cependant venue renforcer ce tissu.



Rue Paul Bousquet – Partie basse proche du Quai de Bosc à dominante résidentielle



Rue Paul Bousquet – Partie médiane, proche du gymnase



Rue Paul Bousquet – Partie haute, entre la rue Colbert et le boulevard de Verdun

Commerces et locaux vacants



Les implantations commerciales du secteur 7



COMMERCES

Secteurs d'activité

- ★ Alimentaire
- ★ Artisanat commercial
- ★ Cafés-hôtels-restaurants
- ★ Culture loisirs
- ★ Equipement de la maison
- ★ Equipement de la personne
- ★ Santé Beauté
- ★ Services
- ★ Auto-moto-bateau
- ★ Professionnels du BTP
- ★ Autres
- A évaluer, fermé ou vacant

Analyse de la vacance

La vacance **est très sensible** dans ce secteur (4 locaux vacants au moment du relevé).

La vacance **est structurelle**, liée au mauvais état des bâtiments où sont implantés les commerces, aux **difficultés de trouver une place de stationnement** à proximité des commerces et à la faible qualité du parcours piéton depuis les habitations, vers les commerces.

Dans ce quartier d'habitation, **les trottoirs sont très étroits**, **les espaces publics rares** (parvis du gymnase), ce qui n'incite pas à la marche à pied. Les écoles ou établissements d'enseignement soient assez nombreux dans le quartier et à proximité, les heures de pointe de trafic sont très marquées (saturation du stationnement à l'heure de pointe du soir), ce qui limite l'activité des commerces avec la clientèle de passage.



Desserte par les transports en commun :



Les commerces du haut de la rue Paul Bousquet sont desservis par les lignes 2 et 7. L'arrêt le plus proche est celui du jardin des Fleurs.

Le bas de la rue est desservi par la ligne 4.

Les projets urbains :

Pas de projet identifié sur ce secteur.

Les menaces pesant sur la diversité commerciale

Le secteur 7 abrite une polarité commerciale de quartier qui connaît des difficultés, liées à la disparition progressive des commerces de proximité qui font son originalité et son attractivité. Cette rue fonctionne avec une clientèle résidentielle et une clientèle de transit. Les difficultés de circulation et de stationnement gênent les 2 typologies.

Ce secteur est confronté à un risque de dévitalisation lié à la disparition des commerces de quartier et au développement d'une vacance structurelle.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de préserver les commerces attractifs existants et de renforcer la diversité commerciale**, d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation commerciale, pour accompagner les propriétaires dans la recherche d'activités plus homogènes et attractives.

3. Identification des menaces sur le tissu commercial

3.1 Nature des menaces détectées par secteur

Secteur 1 : Victor Hugo

Le quartier Victor Hugo dispose d'une offre de proximité adaptée à la population résidente et aux nombreux actifs ou élèves qui fréquentent le quartier, et quelques commerces plus rares **qu'il faut maintenir et renforcer**. Il connaît une **vacance diffuse**. Les 2 polarités de commerces de proximité connaissent des difficultés, liées à la **fermeture de commerces permettant de satisfaire des besoins courants** (ex : boulangerie). Les **activités de services sont fortement représentées** et portent atteinte à la diversité commerciale si elles chassent les commerces de proximité.

La mise en place du périmètre de préemption a pour objet de préserver la diversité commerciale actuelle et future, en lien avec la création de nouvelles cellules commerciales (projet de parking).

Secteur 2 : Honoré Ezet

La rue Honoré Ezet est une **des grandes entrées de la ville de Sète**, mais elle peine à conserver ses commerces attractifs, voire à en attirer de nouveaux. **Son attractivité diminue avec la multiplication de commerces peu qualitatifs**. Elle est fortement touchée par une **vacance structurelle**, mais toutes les rues étudiées connaissent également une vacance conjoncturelle, résultat d'un rythme de rotation des commerces à observer plus finement.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds de commerces et artisanaux a pour objet de **préserver et renforcer la diversité commerciale, prévenir le développement de commerces peu qualitatifs et accompagner les démarches de requalification urbaine**.

Secteur 3 : Halles Gambetta Résistance

Le secteur Halles Gambetta Résistance est le plus attractif de Sète. C'est une polarité commerciale majeure à l'échelle du territoire du bassin de Thau et, à ce titre, il doit faire l'objet d'une attention particulière. **La richesse de l'offre alimentaire et non alimentaire**, les enseignes nationales qui y sont implantées, la **continuité du circuit shopping** constituent les atouts essentiels de ce secteur et doivent être préservés. **La vacance**, assez élevée dans la rue Alsace-Lorraine et dans le passage du Dauphin, porte atteinte à l'attractivité commerciale de l'ensemble, de même que le développement d'activités de services.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif de préserver la **diversité commerciale** et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation, données importantes pour accompagner des projets de transformation ou restructuration.

Secteur 4 : Grand-Rue Mario Roustan

Ce secteur comporte des rues commerciales actives qui constituent le prolongement du centre-ville (rues N°2). Leur offre est mixte : elles satisfont des besoins courants, de proximité, et des besoins plus rares des habitants (ex : modiste, habillement....) ou des touristes (ex : galerie d'art, souvenirs,...). **La vacance est très élevée et en grande partie structurelle (locaux vétustes, vacants depuis longtemps)**. Cependant, ces rues bénéficient d'une bonne accessibilité en voiture, en transport en commun et à pied et les loyers sont abordables. La **réflexion engagée sur l'amélioration des espaces publics** et la valorisation touristique des espaces proches du port constitue un élément positif pour la redynamisation du secteur.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de résorber la vacance, renforcer la diversité commerciale** et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation,

données importantes pour accompagner les projets d'amélioration des espaces publics initiés par la Ville.

Secteur 5 : 11 Novembre Tassigny

Ce secteur a des atouts spécifiques en termes d'équipements culturels (cinéma, médiathèque) dont le commerce bénéficie peu car l'offre est hétérogène. La **concurrence des activités de services** est très forte (surtout dans la rue du 8 mai 1945) et sur le quai du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Ce secteur est confronté à un risque de mono-activité et à une éviction des commerces au profit des services en partie basse, alors qu'en partie haute (rue du 11 novembre) la rotation est élevée et la **paupérisation** constitue un danger à éviter. Cependant, ces rues bénéficient d'espaces publics agréables, d'un certain cachet et de la proximité des rues N°1.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de renforcer la diversité commerciale** et d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation, pour accompagner les propriétaires dans la recherche d'activités plus homogènes et attractives.

Secteur 6 : Quai de Bosc

Le quai de Bosc bénéficie d'une bonne attractivité commerciale, grâce à la présence de grandes surfaces spécialisées dans le domaine du meuble. En dehors de ces activités, le tissu commercial est assez limité, et les commerces de proximité sont en difficulté. La vacance structurelle est assez élevée. **Ce secteur est confronté à un risque de dévitalisation lié à la disparition des commerces au gré de la transformation d'immeubles anciens où ils sont implantés.**

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de préserver les commerces attractifs existants et de renforcer la diversité commerciale**, d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation, pour accompagner les projets de rénovation immobilière et inciter les propriétaires à conserver et renforcer les activités attractives.

Secteur 7 : Paul Bousquet

La rue Paul Bousquet abrite une polarité commerciale de quartier qui connaît des difficultés, liées à la disparition progressive des commerces de proximité qui font son originalité et son attractivité. Cette rue fonctionne avec une clientèle résidentielle et une clientèle de transit. Les difficultés de circulation et de stationnement gênent les 2 typologies.

Ce secteur est confronté à un risque de dévitalisation lié à la disparition des commerces de quartier et au développement d'une vacance structurelle.

La mise en place du périmètre de préemption des fonds aura pour objectif **de préserver les commerces attractifs existants et de renforcer la diversité commerciale**, d'améliorer la connaissance des conditions d'exploitation, pour accompagner les propriétaires dans la recherche d'activités plus homogènes et attractives.

3.2 Liste des rues concernées par l'établissement du périmètre de préemption :

Secteur 1 : Victor Hugo

- Avenue Victor Hugo
- Rue Voltaire
- Rue de Longuyon
- Rue du 14 Juillet
- Quai Adolphe Merle
- Quai Louis Pasteur
- Quai Pavois d'Or
- Quai Docteur Scheidt

Secteur 2 : Honoré Euzet

- Rue Honoré Euzet
- Place Delille
- Quai Charles Lemaesquier
- Quai Léopold Suquet

Secteur 3 : Halles Gambetta Résistance

- Passage du Dauphin
- Rue Gambetta
- Rue Alsace-Lorraine
- Rue de Strasbourg
- Rue du Général De Gaulle
- Rue Frédéric Mistral
- Rue André Portes
- Quai de la Résistance

Secteur 4 : Gd Rue Mario Roustan

- Grand'Rue Mario Roustan
- Rue Pierre Brossolette
- Rue Paul Valéry
- Rue Louis Blanc
- Rampe Paul Valéry
- Quai du Général Durand

Secteur 5 : 11 Novembre Tassigny

- Rue du 11 novembre 1918
- Rue du 8 Mai 1945
- Rue Gabriel Péri
- Boulevard Danièle Casanova
- Quai du Maréchal de Lattre de Tassigny

Secteur 6 : Quai de Bosc

- Quai de Bosc

Secteur 7 : Paul Bousquet

- Rue Paul Bousquet
- Avenue de Verdun (angle Paul Bousquet)

3.3 Plans des secteurs proposés pour établir le périmètre de préemption des fonds

















Étiquettes de lignes	Alimentaire	Équipement de la personne	Équipement de la maison	Culture et loisirs	Santé et beauté	Autres commerces	Artisanat commercial	Cafés hôtels restaurants	Automobile Moto Bateau	Professionnels de la construction	Services	Vacant	Fermé	Total général	Taux de vacance par rue
Avenue Victor Hugo	9	1		5	1			3	12		12	4		47	8,5%
Rue Voltaire	3				1			1			5	1		11	9,1%
Rue de Longuyon									1	1				2	0,0%
Rue du 14 Juillet									1	1				2	0,0%
Quai Adolphe Merle				1					2	2	1	5	1	12	8,3%
Quai Louis Pasteur				1					5	2	3	3		11	0,0%
Quai Pavois d'Or			2	1							5	1		9	11,1%
Quai Docteur Scheidt					1						1			2	0,0%
Secteur 1 - Quartier Victor Hugo	12	1	2	8	3	0	4	15	9	3	31	7	0	95	7,4%
Rue Honoré Ezet	5	1		1	1	2	5	8			10	12		45	26,7%
Place de Lille	1		1					2	2	2	1			7	0,0%
Quai Charles Lemaresquier	2						1	1	2		4	1		11	9,1%
Quai Léopold Suquet			2	1	2		1	6		1	5	2		20	10,0%
Secteur 2 - H. Euzet	8	1	3	2	3	2	7	17	4	1	20	15	0	83	18,1%
Passage Dauphin	7					1	2	1			1	3	1	16	25,0%
Rue Gambetta	7	26	0	5	11	1	0	7	0	0	3	0		60	0,0%
Rue Alsace Lorraine	3	11	1	2	4		8	3			7	5		44	11,4%
Rue de Strasbourg						1	1	1	1		1		1	4	25,0%
Rue Général De Gaulle	5	10		2	4		1	5			3	2		32	6,3%
Rue Frédéric Mistral	2	7	2	1	1			8			1	2		24	8,3%
Rue André Portes	4						3	7						14	0,0%
Quai de la Résistance	7	8	1	1				5			5	1		28	3,6%
Secteur 3 - Halles Gambetta Résistance	28	69	4	11	20	2	15	37	0	0	21	13	2	222	6,8%
Grand'Rue Mario Roustan	9	19	3	5	5		8	22			11	16		98	16,3%
Rue Pierre Brossollette				1	1		1	2			4	1		10	10,0%
Rue Paul Valéry		2	2	3	3		4	3			5	5		26	19,2%
Rue Louis Blanc			1		1		1				1	1		5	20,0%
Rampe Paul Valéry								1						1	0,0%
Quai du Général Durand	1	1	1			2		20			1		3	29	10,3%
Secteur 4 - Gd Rue M. Roustan	10	22	7	9	8	2	14	48	0	1	22	23	3	169	15,4%
Rue du 11 novembre 1918	1			3	3		3	3				2		13	15,4%
Rue du 8 Mai 1945				2				1			5			8	0,0%
Rue Gabriel Péri					1						1	2		4	50,0%
Boulevard Danièle Casanova						1								2	0,0%
Quai du Maréchal de Lattre de Tassigny	1	1	2	1	1	2	1	5	2	1	9			26	0,0%
Secteur 5 - 11 Novembre / Tassigny	2	1	2	8	2	3	4	9	2	1	15	4	0	53	7,5%
Quai de Bosc	1		5	1			4	4	2		7	6		31	19,4%
Secteur 6 - Quai de Bosc	1	0	5	1	0	0	4	4	2	1	7	6	0	31	19,4%
Avenue de Verdun	1													1	0,0%
Rue Paul Bousquet	9			1	1		3	2	1	2	3	4		26	15,4%
Secteur 7 - Paul Bousquet	10	0	0	1	1	0	3	2	1	2	3	4	0	27	14,8%
Sète	71	94	23	40	37	9	51	132	18	9	119	72	5	680	11,3%

4. Vote et mise en œuvre du droit de préemption.

4.1 Vote de la mise en place d'un périmètre de préemption des fonds de commerces et artisanaux

Le Conseil Municipal peut, **par délibération motivée**, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains à usage commercial (destinés à la construction d'ensembles commerciaux ou de commerces entre 300 et 1000 m² de surface de vente) sont soumis au droit de préemption. (Art L 214-1 Code de l'urbanisme).

La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers sont consultées avant la présentation du projet de délibération au conseil municipal. Elles ont **2 mois** pour rendre un avis motivé.

Le projet de délibération présenté au conseil municipal est accompagné **d'un plan du périmètre et du rapport** analysant la situation du commerce, ainsi que les **menaces** qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale.

Lorsqu'elle a été votée, la décision doit être **affichée en mairie** pendant **un mois** et publiée dans 2 journaux du département.

L'information des autres acteurs (Direction Générale des Finances publiques, Conseil Supérieur des Notaires, Barreau et Greffe du TGI,...) n'est pas obligatoire mais fortement conseillée.

Pendant 2 mois, le maire doit répondre à toutes les questions qui pourraient être posées sur ce périmètre.

Le périmètre est annexé au PLU (conseillé, pas obligatoire).

4.2 La mise en œuvre du droit de préemption

Après la mise en place du périmètre de préemption, avant toute aliénation, les cédants doivent déposer en mairie, une **déclaration préalable** (en 4 exemplaires) sur le modèle de déclaration CERFA 13644.02 (ou par voie électronique). Le défaut de déclaration entraîne la nullité de la vente.

Pour **les terrains destinés à supporter une activité commerciale**, la déclaration s'effectue sur le formulaire de DIA de droit commun (CERFA 10072.02), en précisant la surface du commerce existant sur le terrain ou la possibilité d'implantation d'un commerce ou ensemble commercial entre 300 et 1000 m² dans les 5 ans à venir. Si cette déclaration n'a pas été effectuée, l'acquéreur en est informé par une mention spécifique dans l'acte de vente.

Le silence de la commune à compte de la réception de la déclaration, **pendant un délai de 2 mois**, vaut renonciation à l'exercice de la préemption, mais cette renonciation peut aussi être expresse. Le cédant peut réaliser la vente librement, mais aux prix et conditions indiqués dans la déclaration.

Si la **collectivité décide de préempter**, elle doit en informer le cédant par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision individuelle de préemption doit être motivée. La seule référence à l'existence du périmètre est insuffisante pour motiver la décision.

En cas de désaccord sur le prix et les conditions de vente, la commune, si elle souhaite acquérir, saisit dans les 2 mois qui suivent la réception de la déclaration, le juge de l'expropriation. La passation de l'acte de cession doit intervenir dans les 3 mois à compter de la notification de l'accord sur le prix.

La commune dispose d'un délai de 2 ans, à compter de la date de la prise d'effet de la cession opérée à la suite de la préemption, pour rétrocéder le fonds, le bail commercial ou le terrain, dans le respect des objectifs de la préservation de la diversité commerciale. En cas de mise en location-gérance, le délai de rétrocession est porté à 3 ans.

L'autorisation du conseil municipal est nécessaire pour réaliser la rétrocession. La délibération doit indiquer les conditions et les raisons du choix du cessionnaire. L'accord préalable du bailleur doit figurer dans l'acte de rétrocession.

Ce dispositif permet aux collectivités, en organisant une remontée automatique d'information, via les formulaires de déclaration d'intention d'aliéner, de connaître les conditions de cession des commerces, **d'anticiper les difficultés et de disposer de moyens d'intervention leur permettant de préserver la diversité commerciale.**



SARL TEMAH Etudes
Dominique CHAUCHON
Centre d'Affaires ATHENA Bât B
480 Avenue des Abrivados
34400 LUNEL

Tél : 04.67.86.85.61
Portable : 06.82.74.11.27
Mail : contact@temah.fr
Site Internet : www.temah.fr

Accusé de réception en préfecture
034-213403017-20180212-D-2018-020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2018
Date de réception préfecture : 13/02/2018