

Le Président

Monsieur Julien CORNILLET
Maire
MAIRIE
Place Emile Loubet
26200 MONTELMAR

Valence, le 10 Juin 2022

Réf. : CGe/CL/012-2022

Affaire suivie par Mathilde CONTAT

Objet : Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et du droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et baux artisanaux sur le centre-ville de Montélimar.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 27 mai 2022, vous avez transmis à la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme un projet de la délibération portant sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux.

L'exercice de ce droit de préemption est subordonné à la délimitation préalable par la commune d'un périmètre précis de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Vous avez fait le choix de définir un périmètre qui prend en compte le linéaire des principales rues commerçantes du centre-ville de votre commune.

Nous pouvons regretter un manque d'argumentation sur le choix des rues retenues quant à la stratégie de dynamisation commerciale de l'hypercentre.

La définition de votre périmètre de sauvegarde s'appuie sur les préconisations produites par le Cabinet PIVADIS en juin 2019 et sur l'analyse de l'activité commerciale du centre-ville menée par la C.C.I. de la Drôme en janvier 2019. Cette analyse repose sur les enquêtes ménages réalisées avant la période COVID. Pour information, une nouvelle vague d'enquêtes se déroule au cours de l'année 2022. Les résultats de ces enquêtes permettront de mesurer objectivement l'évolution de l'emprise des commerces du centre-ville sur la clientèle de la zone de chalandise.

Les deux études sur lesquelles vous vous appuyez démontrent la nécessité de conforter l'attractivité du centre-ville, en renforçant la diversité commerciale au regard des besoins des clients de la zone de chalandise et en améliorant l'ambiance d'achat.

La mise en place du droit de préemption doit également être considérée au regard d'une évolution du PLU de Montélimar. A ce jour, le PLU ne délimite pas de linéaires commerciaux. Cet outil est adapté au risque de transformation des locaux commerciaux en bureau, votre principal argument pour la mise en place d'un droit de préemption. La notion de linéaires commerciaux permet d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux à vocation de commerce et activité de services.

La mise en place du droit de préemption commercial permettra de rester vigilant quant à l'évolution de la structure commerciale du centre-ville. Il fait partie des outils d'observation nécessaires au suivi de l'activité commerciale de la commune dans son ensemble. Il favorisera la mise en œuvre d'actions portant sur l'immobilier commercial. Les cellules commerciales du centre-ville étant petites, il est souvent impossible d'accueillir des activités commerciales suffisamment attractives. L'intégration de ce périmètre dans une réflexion plus large des flux sera également un point important à la redynamisation du centre-ville.

En conclusion, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme émet un avis favorable à la mise en place du dispositif de droit de préemption sur le périmètre indiqué dans le projet de délibération.

Restant à votre disposition pour tout complément d'informations, je vous prie d'agrèer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien cordialement



Alain GUIBERT