VILLE DE CLERMONT FERRAND

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **20 juin 2019 à 17 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt juin deux mille dix neuf**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 14 juin 2019, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Géraldine BASTIEN à Edith CANDELIER, Magali GALLAIS à Jean-Christophe CERVANTES, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Jean-Pierre LAVIGNE à Jean-Pierre BRENAS, Christian PORTEFAIX à Didier MULLER

Excusé(e)s :

Absent(e)s : François BARRIÈRE, Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Messieurs Jean-Pierre BRENAS et Dominique ADENOT, Madame Marion CANALES arrivent pendant la présentation du diaporama de la question n°1.
Monsieur le Maire sort pour l'examen, les débats et le vote du Compte Administratif (question n°3).
Madame Françoise NOUHEN, Première Adjointe, préside la séance pour la question n°3.
Monsieur Florent NARANJO arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3 à 7.
Madame Odile VIGNAL arrive pendant la présentation du diaporama commun aux questions n°3 à 7 (fin du pouvoir donné à Madame Dominique ROGUE-SALLARD).
Monsieur le Maire reprend la présidence de la séance après le vote de la question n°3.
Monsieur LOUIS COUSTES quitte la séance avant le vote de la question n°9 et donne pouvoir à Madame Fabienne MONTEL.
Madame Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°14 et donne pouvoir à Monsieur Gérard BOHNER.

Rapport N° 42

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

Le 28 septembre 2018, la surveillance commerciale, initialement mise en place sur la seule avenue Charras, s'étendait sur 18 autres linéaires.

Un linéaire supplémentaire était annoncé comme devant rentrer en surveillance, une fois sa vie commerciale observée et analysée, à savoir le boulevard Etienne Clémentel.

Le même phénomène de mono-activité, qui a motivé en partie la précédente extension, a été constaté, tout du moins sur la partie centrale et impaire du boulevard, doublé d'un constat de vacance commerciale sur le linéaire du boulevard élargi au Centre Commercial de Croix de Neyrat.

Une nouvelle extension est donc nécessaire pour tout d'abord mieux observer le niveau des mutations commerciales, susciter l'approche et le contact amont avec les services de la Ville pour orienter le choix des repreneurs et déjouer ainsi cette mono-activité caractérisée, vers une diversité d'occupation des volumes commerciaux essentielle pour marquer qualitativement cette entrée de ville.

Il est donc proposer de fixer cette seconde extension sur :
- les deux côtés, pairs et impairs, du boulevard Etienne Clémentel, du numéro 89 au numéro 355 et du numéro 54 au numéro 266 ;
- le retour du boulevard Clémentel jusqu'au 16 rue Robert Lemoy ;
- l'emprise du Centre Commercial Croix de Neyrat, qui doit être vue comme se raccrochant naturellement au boulevard.

Conformément aux dispositions de la loi du 2 août 2005 et de son décret d'application du 26 décembre 2007 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises, un rapport (annexe 1) a analysé l'activité commerciale et artisanale sur ce boulevard.
Ce rapport a été soumis pour avis aux deux chambres consulaires, Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme et Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme, qui se sont prononcées favorablement.

Il est donc proposé, en accord avec votre commission :
- d'approuver le rapport d'analyse mis en annexe 1 ;
- d'approuver le principe de cette seconde extension ;
- d'approuver le périmètre mis en annexe 2 ;
- de procéder aux mesures d'affichage et de publicité afférentes pour rendre opposable ce périmètre.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, la proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 28 JUIN 2019

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué au Commerce

Saïd Akim BARA

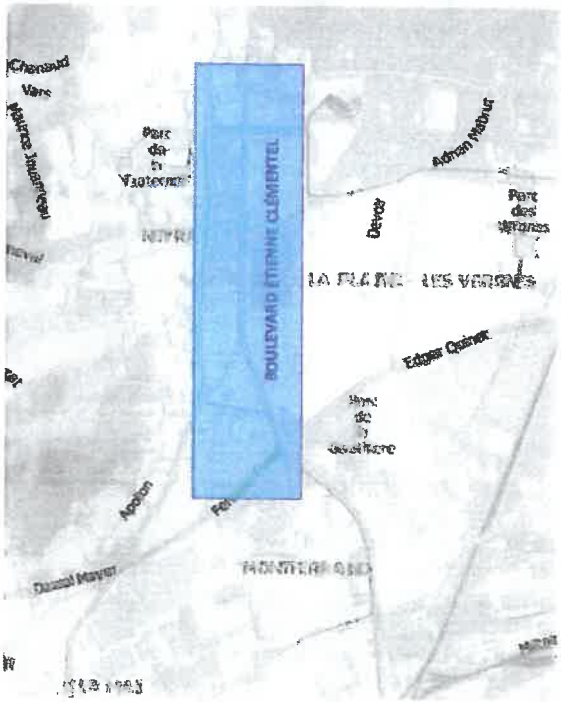
VILLE DE CLERMONT FERRAND

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

BOULEVARD ETIENNE CLEMENTEL











DIRECTION DE L'URBANISME / MISSION COMMERCE ET ARTISANAT / VILLE DE CLERMONT-FERRAND / MAI 2019

SOMMAIRE

PREALABLE

1 – Etat des lieux du tissu commercial et artisanal sur le boulevard Etienne Clémentel

2 – Analyse de la vacance commerciale théorique

3 – Motivation de l'extension du Droit de Préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

ANNEXE

Cartographie du périmètre proposé pour l'extension du Droit de Préemption Commercial

INTRODUCTION

Le présent rapport a pour objectif de motiver la mise en surveillance commerciale du boulevard Etienne Clémentel après avoir dressé l'état des lieux du tissu économique et son positionnement dans la ville et identifié la vacance théorique.

Ce travail d'analyse s'appuie sur les données des deux chambres consulaires, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme.

Etant entendu que la vacance théorique est entendue comme le fait qu'il n'y ait plus d'activité relevant du champ CCI à l'adresse étudiée. La transformation du local en habitation ou sa reprise pour des activités ne relevant pas du champs de compétence des CCI (professions libérales, artisans, associations…) n'est donc pas intégrée dans ces données.

Pour mieux comprendre l'organisation et l'évolution du tissu commercial et artisanal sur ce secteur, le périmètre d'étude a été élargi afin d'intégrer, en plus du boulevard Etienne Clémentel, le côté pair de la rue Robert Lemoy situé sur le territoire de la commune et le centre commercial Auchan Nord, rue du Torpilleur Sirocco.

Ce rapport qui vient en appui de la décision d'extension du Droit de Préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, s'articule donc comme suit :

- Etat des lieux du tissu commercial et artisanal sur le périmètre d'étude
- Identification de la vacance commerciale théorique
- Motivation de l'extension du Droit de Préemption Commercial sur ce secteur

PREALABLE

A la différence des autres linéaires de la ville mis actuellement en surveillance commerciale, le boulevard Etienne Clémentel constitue sur le plan urbain, l'entrée de ville située au Nord.

A ce titre, il jouit de flux routiers importants et permet d'irriguer, outre les quartiers nord de la ville, les communes limitrophes de Clermont-Ferrand (Cébazat, Châteaugay, Blanzat…)

Le paysage commercial abordé joue un rôle déterminant sur la première impression qu'ont les usagers de la ville, et cette impression, positive ou négative, va se construire naturellement à partir de ce qu'ils vont voir, ressentir, de ce qui va gêner leur progression ou au contraire, faciliter leurs arrêts, de ce qui va répondre à leurs attentes, provoquer un besoin, conforter ou modifier leurs habitudes de consommateur ou de simple usager d'un axe routier reliant son domicile à son travail.

Il s'agit donc d'une artère stratégique sur laquelle il est important d'agir pour une perception sensible qualitative de la ville.

1 – Etat des lieux du tissu commercial et artisanal sur le périmètre d'étude

Le boulevard est séquencé comme suit :

- l'extrême Nord autour de la rue Robert Lemoy et du rond-point (entrée de Cébazat)
- l'espace commercial Auchan Nord et le complexe cinématographique CGR Val Arena
- un linéaire de petites cellules qui s'étire de la rue du Sous-marin Casabianca jusqu'au carrefour des Pistes

avec une concentration d'activités sur le côté impair du boulevard comparativement au côté pair bordé sur son début, par les pavillons des anciennes cités Michelin.

Quelques chiffres et constats

* 125 établissements de commerce de détail comptabilisés sur l'ensemble du périmètre étudié, dont 95 sur le boulevard lui-même.

* Représentant 992 emplois (553 sur l'artère étudiée).

* Une majorité de commerces de détail « classiques ».

* Prédominance de l'activité alimentaire, suivie par l'offre en cafés / restaurants.

* Diversification de l'offre existante grâce à la présence du centre commercial AUCHAN NORD et de sa galerie marchande axée sur les services et les produits « hygiène / santé / beauté / optique / pharmacie / parfumerie ».

* Entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2019 : baisse du nombre d'établissements et des emplois (14 établissements et 80 emplois en moins, essentiellement sur le centre commercial).

* Renouvellement marqué et rapide du tissu économique : un établissement sur 3 a été créé au cours de ces 4 dernières années. De nouvelles activités prennent place : restauration rapide (kebab, pizzas), coiffure de type « barber shop », boulangerie.

* Une vacance théorique qui varie selon la partie du périmètre d'étude : de 15,5 % sur le boulevard à presque 41 % pour le centre commercial, avec 20 cellules vides sur les 47 cellules disponibles.

* Une dynamique artisanale positive : 59 entreprises artisanales recensées, soit une augmentation de 25 % depuis 2016 avec une offre assez diversifiée, orientée vers l'alimentaire, le service et le bâtiment, mais avec une sous représentation du secteur de la production (tendance caractérisée à l'échelle de la ville).

* 33 % des entreprises artisanales ont moins de 3 ans.

* Développement de l'offre alimentaire : les activités artisanales créées depuis 2016 sont pour l'essentiel, des activités traditionnelles de l'alimentaire (boucherie, boulangerie) alors que sur le reste de la ville, ces activités sont plutôt en baisse.

Parmi les 62 établissements créés depuis 2014 sur l'ensemble du périmètre d'étude, et toujours en activité en 2019, 14 ont une activité de restauration, 10 de restauration rapide ou à emporter localisées sur le centre de l'artère, et 4 de restauration traditionnelle essentiellement concentrées autour du complexe cinématographique CGR Val Arena.

- **Périmètre Boulevard Etienne Clémentel / rue Robert Lemoy (hors Centre Commercial Auchan)** :

La vente de services aux particuliers sous forme de commerce (services équipement à la personne, services hygiène / santé / beauté, services à vitrine) enregistre l'évolution la plus importante en nombre d'établissements mais perd des emplois.
L'alimentaire reste prédominant, caractérisé par la plus forte hausse en termes d'emplois (59 nouveaux emplois et 5 nouveaux établissements créés entre 2014 et 2019). Y sont représentées les activités de boulangerie, pâtisseries, terminaux de cuisson, restauration rapide ou à emporter.
Les installations de « coiffure / barber shop » créées sur cette même période amènent au constat que ce secteur haut du boulevard, à la limite avec la commune de Cébazat, s'est développé avec un nombre d'établissements multipliés par 2 en 5 ans.

- **Périmètre du centre commercial AUCHAN NORD :**

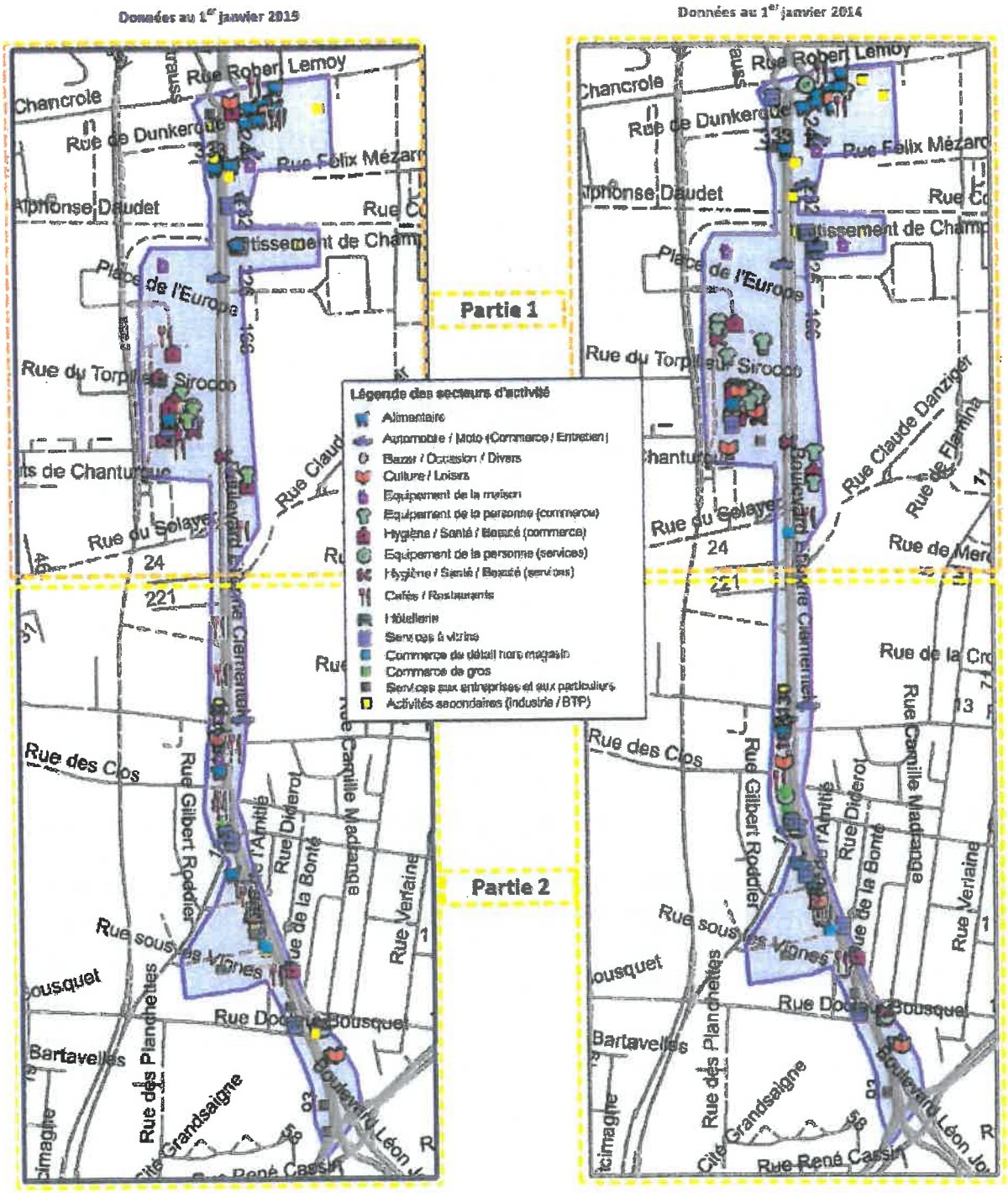
Au 1er janvier 2019, on dénombre 25 établissements représentant 395 emplois.
Les commerces en hygiène/santé/beauté y sont les plus nombreux, le nombre d'emplois dans l'alimentaire (270 au 1/01/2019) s'explique par la présence de l'hypermarché Auchan.
Les activités « équipement de la personne » et « culture/loisirs » sont en net recul, en nombre d'établissements comme en nombre d'emplois.
Entre 2014 et 2019, on enregistre une baisse de 36 % des établissements (14 en moins) accompagnée d'une baisse de 14 % des emplois (62 emplois de moins).
La vente de services aux particuliers sous forme de commerce est le seul secteur en hausse du fait exclusif des cafés / restaurants dans ou autour du centre commercial.

- **Périmètre Etienne Clémentel :**

On note, comme constaté ci-avant, une prédominance d'activités côté impair du boulevard, à l'exception de la concentration d'enseignes depuis 2014, au n° 240 de ce boulevard. Ceci s'explique par la présence de l'ensemble commercial Grand Frais – Marie Blachère composé de plusieurs commerces (cavistes, pharmacie, fleuriste). Un recul des établissements créés au niveau du 145, activités en étage, seule une auto-école est en pied d'immeuble accolée à un local potentiellement vacant depuis 2019 (toilettage canin).
L'activité « café, restauration rapide, restauration traditionnelle » est fortement représentée et concentrée sur la partie s'étirant de la rue du Sous Marin Casabianca à la rue Sous les Vignes, sur la partie centrale de l'artère, du numéro 153 au 213 et côté pair autour du complexe cinématographique CGR Val Arena.

L'activité « Hygiène/Santé/Beauté » s'y concentre aussi sur les numéros 153, 155, 175 et 193. Sur la partie supérieure du boulevard, au niveau des numéros 351 et 222, est relevée une perte non négligeable en activités secondaires (industrie/BTP) et en commerce « Automobiles/Moto/entretien ».

Localisation des établissements par secteur d'activité



(source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme)

2 – Analyse de la vacance commerciale théorique

On note une proportion de locaux potentiellement vacants variable selon la partie du périmètre étudiée.

Un taux de vacance théorique de 15,5 % enregistré sur le boulevard Etienne Clémentel, soit l'équivalent de 17 locaux.

Un seul local vide sur la rue Robert Lemoy (anciens établissement SADOURNY).

Sur la partie haute du boulevard, celle s'étirant du rond-point des Fourches à l'Allée des Clos et englobant le centre commercial, la vacance y est plus importante.

La majorité des locaux vacants se trouve dans le centre commercial Auchan Nord, avec à ce jour, 20 cellules vacantes sur les 47 que compte la galerie marchande, hors hypermarché, dont 7 qui sont fermées depuis plus de 3 ans.

Sur la partie basse, celle s'étirant de l'Allée des Clos à la Cité Grandsaigne, la vacance y est nettement plus faible. Le développement d'activités de restauration rapide sur la partie basse du boulevard contribuant au maintien apparent du dynamisme commercial observé.

Le phénomène de vacance commerciale véhicule inévitablement un signal négatif en termes de vitalité pour la ville, mais la concentration d'activités identiques, regroupées sur un linéaire restreint, interroge également sur la transformation induite de l'identité marchande de cette artère.

D'où la précaution d'observer l'ensemble de ces mouvements commerciaux pour les comprendre, les contenir, les accompagner ou les orienter différemment.

3 – Motivation de l'extension du Droit de Préemption Commercial sur ce secteur

Telle qu'elle existe aujourd'hui sur les linéaires de la ville centre et sur deux centres commerciaux intra-muros, la surveillance commerciale, possible avec le Droit de Préemption Commercial, jouera de la même façon sur cette artère d'entrée de ville.

Elle permettra tout d'abord d'observer l'évolution du tissu commercial à partir des données recueillies à l'occasion des cessions de fonds de commerce ou de droit au bail. Cette observation permettra, selon la nature des mouvements envisagés, d'engager des approches amont avec les parties prenantes (vendeur, acquéreur et mandataire), pour connaître leur projet, la dynamique entrepreneuriale envisagée, en appréhender les montages opérationnels, comprendre la relation entre les propriétaires du fond et les propriétaires des murs.

Le boulevard Etienne Clémentel étant également en surveillance urbaine, intégré au périmètre de Droit de Préemption Urbain renforcé, cette relation sera rendue plus aisée.

Au-delà de l'observation et si l'enjeu l'impose, ce droit de préemption pourra s'exercer pour établir ou rétablir certains équilibres commerciaux, pour aider, via des partenariats avec les chambres consulaires ou autres entités économiques, à la réouverture de cellules vides par de nouvelles occupations qui auront été concertées en amont.

Cette artère d'entrée de ville est une artère très fréquentée, et cette spécificité de flux doit aussi être prise en considération dans les orientations d'aménagements commerciaux et dans les choix d'activités pour favoriser des installations isolées et / ou le regroupement organisé d'entreprises artisanales en un lieu unique avec accès et stationnements dédiés.

Autant de réflexions qui pourront être menées à partir de l'observation de ces mouvements commerciaux et qui permettront un travail en mode projet qui réunira plusieurs expertises (commerce, urbanisme, aménagement, mobilité…).

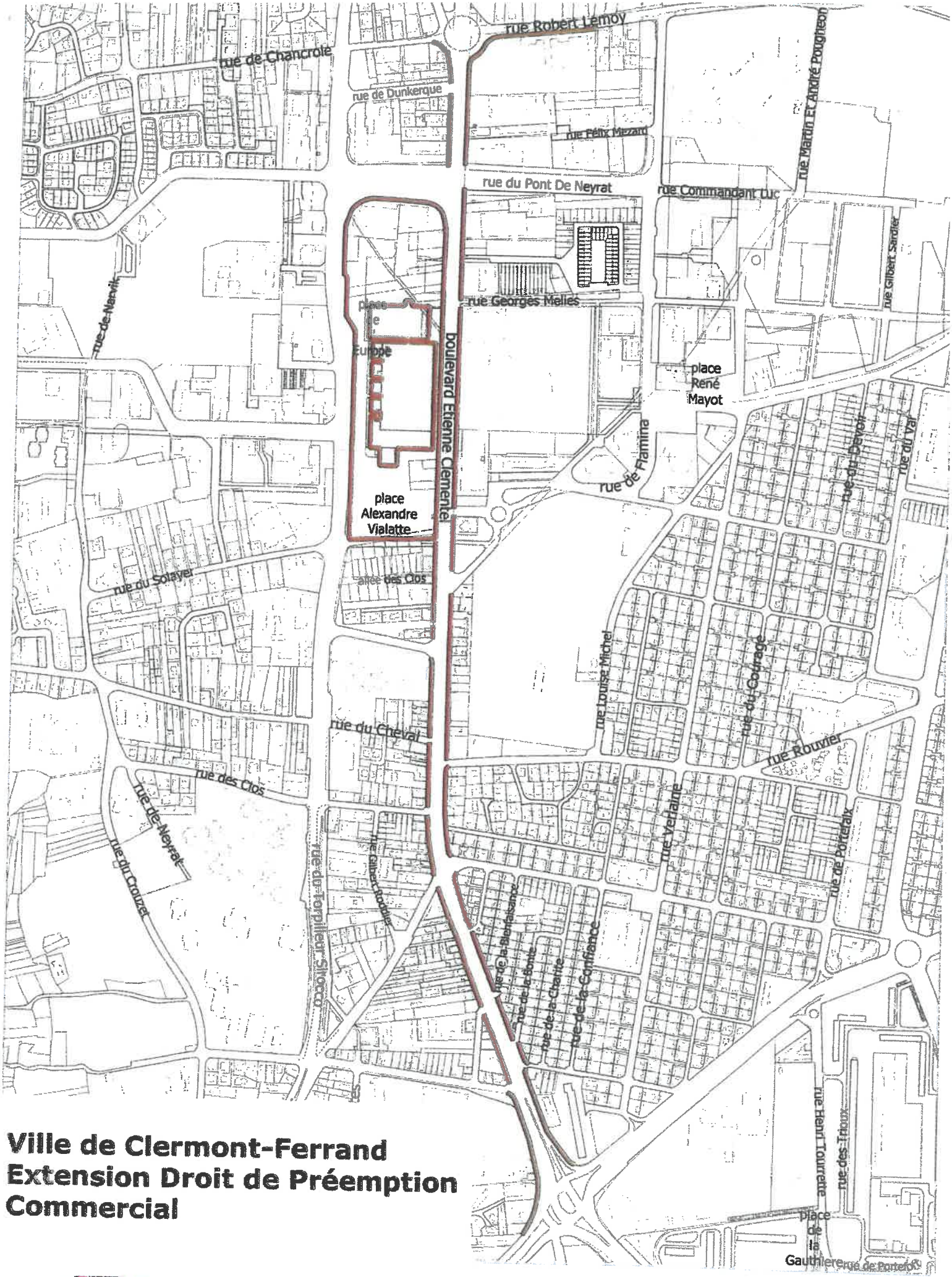
Cette observation va permettre également l'instauration d'une vigilance sur la dynamique commerciale sur l'ensemble du boulevard et notamment, une vigilance sur les nouvelles activités qui viendront s'installer et qui pourraient créer des concurrences accrues et perturber ainsi des équilibres déjà fragilisés.

Afficher la mise en place d'un périmètre conservatoire sur cette entrée de ville, c'est aussi marquer l'intérêt de la municipalité pour ce qui se passe de part et d'autre de cette artère et adapter selon les bilans tirés de cette observation, son document d'urbanisme pour faciliter, restreindre ou contenir les usages et / ou transformations de rez-de-chaussée commerciaux, car la thématique commerciale doit composer avec le volet urbain et aménagement du territoire.

L'état d'une vie commerciale est le reflet de composantes démographiques, sociologiques et urbaines.

Les habitudes commerciales, les besoins commerciaux repérés des deux côtés de ce boulevard ne répondent pas aux mêmes logiques que ceux repérés au cœur de la ville.

La réponse à ces besoins ne sera donc pas la même. L'outil Droit de Préemption Commercial permettra de construire les contours de cette réponse, certaines réponses existent aujourd'hui et semblent fonctionner, d'autres sont là mais pas opportunes et d'autres enfin sont à inventer.



Ville de Clermont-Ferrand
Extension Droit de Préemption Commercial

VILLE DE CLERMONT FERRAND

Annexe 2

Echelle : 1:7 500

13 - 5 - 2019

Plan issu des données de la Ville de Clermont Ferrand
Reproduction interdite des données cadastrales