



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 19 décembre 2024

Objet : Approbation de la mise en place du droit de préemption sur « les fonds de commerces et d'artisanat et les baux commerciaux » en cœur de ville

Date de la convocation : 13 décembre 2024

Date d'affichage de la convocation : 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf décembre à 17h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 27

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame de GENTILI Emmanuelle ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur GRASSI Didier ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTO François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur PAOLI Jean-François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame COLOMBANI Carulina ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Monsieur DE ZERBI Lisandru ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Française.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Madame FILIPPI Française à Madame LACAVE Mattea ;
Madame PELLEGGRI Leslie à Madame POLISINI Ivana ;
Monsieur PIERI Pierre à Madame de GENTILI Emmanuelle ;
Monsieur LINALE Serge à Monsieur ROMITI Gérard

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (dite loi Dutreil) et notamment l'article 58 ayant introduit un droit de préemption pour les municipalités ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2020/DEC/01/07 en date du 18 décembre 2020 approuvant l'avenant n°1 à la convention-cadre du programme Action cœur de ville de Bastia;

Vu la délibération de notre collectivité n°2024/NOV/01/15 en date du 16 novembre 2023 portant approbation de l'avenant n°2 à la convention-cadre du programme Action Cœur de Ville ;

Vu la convention cadre pluriannuelle « Action cœur de ville » signée le 28 septembre 2018 ;

Vu le courrier de la Chambre des métiers et de l'Artisanat (CMA) en date du 28 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 17 décembre 2024 ;

Considérant l'investissement de la ville de Bastia dans une dynamique de renforcement et de relance de l'attractivité économique et commerciale de son centre-ville, à travers le programme Action cœur de Ville ;

Considérant le travail d'analyse et de compréhension de l'offre présente en centre-ville acté et mené par la ville dans le cadre de ce programme dès octobre 2021 ;

Considérant la création d'un observatoire du commerce permettant de disposer d'une base de données fiable, régulièrement mise à jour, et de connaître précisément l'offre et la ventilation de l'ensemble des activités présentes ainsi que l'intégralité des locaux vacants en pieds d'immeuble sur le périmètre cœur de ville ;

Considérant qu'est ressorti un certain nombre d'éléments relatifs à l'offre commerciale, artisanale et de services existants en centre-ville :

- 972 locaux commerciaux situés en pieds d'immeuble sur les 36 rues et artères du périmètre cœur de ville,
- 847 commerces actifs,
- Environ 125 locaux vacants (sur le premier semestre 2024)
- 13 typologies d'activités identifiées, dont 3 à saturation : CHR, Equipement de la personne et les services marchands

Considérant que l'appareil commercial identifié sur le cœur de ville de Bastia, qui compte environ 25 000 habitants, correspond plutôt à l'offre présente sur des villes de 80 000 à 100 000 habitants ;

Considérant le foncier commercial du cœur de Ville bastiais se caractérisant par les éléments suivants : l'importance du nombre de locaux commerciaux, et, une offre à saturation sur certains secteurs et qui ne répond plus nécessairement à la demande exprimée par la population et les visiteurs ;

Considérant que sur le périmètre resserré du Cœur de ville ou « poumon commercial », constitué des artères Campinchi, Paoli, du quartier piéton, Maréchal Sébastiani et Emille Sari, ont été identifiés :

- 438 locaux situés en pieds d'immeuble
- 396 commerces actifs
- Environ 42 locaux vacants (sur le premier semestre 2024)
- Une prédominance de 3 secteurs d'activité : CHR, Equipement de la personne et les services marchands, représentant plus de 60% de l'offre du poumon commercial

Considérant la proposition d'un périmètre de sauvegarde commerciale, pris en compte dans le cadre du nouveau PLU arrêté en mars 2024 faisant état des nouvelles possibilités et interdictions en termes d'installations commerciales ;

Considérant l'objectif de développer une offre qui répond clairement à la demande identifiée de manière équilibrée et complémentaire à celle des quartiers sud et de la périphérie, et maîtriser stratégiquement les futures implantations commerciales ainsi que l'émergence des enseignes nationales intéressées par le centre-ville ;

Considérant que l'on constate un turnover assez important notamment sur les artères Paoli, Campinchi et Emile Sari avec une vacance de plus en plus prononcée ; même si le taux de vacance commerciale est de l'ordre de 12 % sur le 1er semestre 2024 (contre une moyenne nationale de 14%) ;

Considérant que la Ville souhaite se donner les moyens d'agir lorsque cela est nécessaire et propose de mettre en place des outils tels que le droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds de commerces et d'artisanats ;

Considérant que cet outil permettra de mener une politique visant à favoriser le maintien des activités commerciales et artisanales de proximité et de diversification de l'offre en accord avec les attentes des consommateurs ;

Considérant qu'avec l'instauration du droit de préemption sur les baux commerciaux, fonds de commerce et d'artisanat, toute cession de fonds de commerce, artisanal, de bail commercial ou de foncier faisant l'objet de projet d'aménagement commercial, inscrite dans le périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal devra être subordonnée, sous peine de nullité à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune ;

Considérant que la ville de Bastia disposera d'un délai de 2 mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds ou du bail commercial ;

Considérant que cette procédure de préemption constitue ainsi une réelle capacité d'action pour enrayer la disparition des commerces de proximité, l'augmentation de la vacance conjoncturelle et le phénomène de banalisation des commerces qui touchent les centres-villes (enseignes nationales de services marchands...) et l'appauvrissement de l'offre commerciale ;

Considérant que notre collectivité a consulté la chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Corse (CCI) et la Chambre des métiers et de l'Artisanat (CMA) les 25 et 26 septembre, la CMA ayant répondu favorablement par courrier du 28 octobre et l'avis de la CCI est réputé favorable en vertu de son absence de réponse à l'issue du délai de deux mois.

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de GENTILI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants, Monsieur Jean-François PAOLI, Madame Livia GRAZIANI-SANCIU, Monsieur Jean ZUCCARELLI, Monsieur Julien MORGANTI et Madame Viviane ALBERTELLI ayant voté contre.

Article 1 :

- **Approuve** le principe de mise en place du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux ou d'artisanat.

Article 2 :

- **Approuve** le périmètre de sauvegarde en lien avec le nouveau PLU acté en mars 2024.

Article 3 :

- **Approuve** l'ensemble des activités à proscrire et à développer.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Signé électroniquement le 10/01/2025

Pierre SAVELLI



Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr. La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'une publication sur le site de la Mairie.