



Numéro de l'acte	2015-08-RHES
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	5.7.5

CONSEIL MUNICIPAL DU 17 FEVRIER 2015

QUESTION N°2015-08

ADMINISTRATION GENERALE DE LA COLLECTIVITE : Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CASO) – Modification des statuts – Proposition de mise en place d'une pépinière commerciale – Décision de principe

RAPPORTEUR : Monsieur Dominique GODART

Le développement de l'équipement commercial de l'agglomération, principalement dans le secteur des Frais Fonds et de la Garenne, a permis, dans une certaine mesure de redynamiser le tissu marchand local, en fixant notamment la clientèle susceptible de se déplacer vers d'autres centres commerciaux régionaux.

Cet aménagement a été accompagné d'une charte d'urbanisme commercial signé en 2007 par la CASO, les communes concernées et les compagnies consulaires.

Les principaux objectifs de ce document concernaient principalement le gel de toute autre implantation commerciale de périphérie en dehors du périmètre des ZAC des Frais Fonds et de la Garenne, et la mise en place d'un fonds de développement commercial alimenté par la fiscalité communautaire perçue auprès des établissements commerciaux sur les deux ZAC, et destinée à financer les actions structurantes d'investissement liées au développement du commerce des centre-ville, ainsi que les actions d'animation.

Si le renforcement de l'activité commerciale de l'agglomération n'est plus à démontrer, il faut néanmoins constater certaines difficultés en ce qui concerne l'implantation et le développement du commerce indépendant en centre-ville, alors que le renouvellement de ces activités est un élément indispensable au dynamisme des communes.

En outre, si la collectivité s'est dotée d'outils en vue d'aider à la création et au développement des PME / PMI plutôt orientées vers l'industrie, l'artisanat et les services, il existe un manque certain en ce qui concerne le commerce et certaines formes d'artisanat ayant besoin d'une implantation au cœur des flux marchands.

Devant la disparition des commerces de proximité et la survie difficile des activités indépendantes, la collectivité est appelée à s'impliquer plus fortement en faveur du commerce traditionnel, devenant parfois un véritable opérateur immobilier.

C'est dans ce cadre d'intervention que pourrait apparaître la notion de « pépinière commerciale » qui revêtirait certaines formes d'intervention, suivant que nous soyons ou non propriétaires des locaux à aménager.

I. Les locaux propriété de la collectivité

Dans cette hypothèse, la CASO pourrait acquérir des immeubles comprenant un local commercial vacant, les rénover et les proposer à la location pour des activités commerciales, avec, pour objectif la revente au commerçant ou à tout autre investisseur.

Cette location pourrait revêtir la forme d'un bail commercial (location à long terme : 9 ans) ou celle d'un bail précaire de 36 mois.

S'agissant également de redynamisation des centres ville, la collectivité pourrait également utiliser certaines surfaces commerciales acquises et aménagées sommairement pour accueillir des activités éphémères, concernant essentiellement des produits très saisonniers, et présentant un aspect novateur par son côté immédiat et temporaire.

Si le concept de pépinière commerciale installée dans des locaux propriétés de la collectivité permet de favoriser la création de commerces avec des loyers maîtrisés, cette pratique présente une certaine rigidité quant à un déploiement sur toute l'agglomération, dans la mesure où il s'agit de réaliser l'achat des locaux immobilisant ainsi des crédits importants.

Aussi, est-il également possible que la CASO prenne en location certaines surfaces commerciales appartenant à des personnes privées en vue de favoriser l'accueil de nouveaux commerces en utilisant la technique des baux glissants.

II. Les locaux commerciaux propriété de personnes privées

Il s'agirait pour la CASO de prendre en location certaines surfaces auprès de propriétaires privés, pour une période maximale de 36 mois, avec la possibilité de sous-louer pour héberger les porteurs de projets commerciaux.

Ce contrat de sous location porterait sur un loyer minoré par rapport à celui payé par la collectivité au propriétaire.

A l'issue de la période de location, si le commerçant souhaite poursuivre son activité, il pourra devenir le locataire direct du propriétaire avec qui il signera un bail commercial classique (9 ans).

Un règlement particulier fixera les obligations de chacun dans ce processus contractuel, notamment en ce qui concerne la cessation d'activités ou l'abandon du local avant la fin de la période ainsi que certaines obligations notamment celles liées à l'animation commerciale et les périodes et horaires d'ouverture.

La mise en place d'un tel projet repose sur une transversalité non seulement au sein des services communautaires, mais également au niveau de l'ensemble des partenaires locaux et régionaux susceptibles d'être associés au dispositif au sein d'un comité de pilotage.

Enfin il apparaît nécessaire de modifier les statuts de la CASO afin de compléter le 2ème alinéa de l'article 4-1 relatif aux compétences en matière de développement économique comme suit :

« achat, location et entretien de bâtiments d'intérêt communautaire en vue de leur location, sous location ou revente aux entreprises ».

En accord avec la commission générale du 02 décembre 2014, le conseil communautaire, à la majorité absolue des suffrages :

- A décidé du principe de la création de la pépinière commerciale de la CASO
- A donné délégation au Bureau en vue d'arrêter les dispositions du règlement interne à la pépinière commerciale, ainsi que la composition du comité de pilotage
- A décidé, conformément aux dispositions de l'article L 5211-17 du CGCT, la modification des statuts de la CASO (article 4-1 alinéa 2) pour permettre la mise en location et la sous location de surfaces commerciales propriétés de personnes privées

Le Conseil Municipal se prononce favorablement sur la proposition de mise en place d'une pépinière commerciale et sur cette prise de compétence.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal,

Fait en l'Hôtel de Ville d'ARQUES

Le 17 février 2015

Le Maire,

Caroline SAUDEMONT