

COMMUNE DE DRAP



RAPPORT D'ANALYSE EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE SUR LA COMMUNE DE DRAP



AVRIL 2022

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
1.1 Contexte.....	3
1.2 Loi / décret d'application	3
1.3 Présentation de la commune	4
2. EVALUATION DE LA SITUATION	5
2.1 Population et logements	5
2.2 Le monde associatif.....	5
2.3 Contexte commercial et artisanal	5
2.4 Tissu commercial et artisanal actuel	7
3. PERIMETRE D'INTERVENTION	12
4. ENJEUX ET MENACES	12
4.1 Les enjeux	12
4.2 Les menaces	12
5. EVOLUTIONS ET PERSPECTIVES	13
ANNEXE	14

1 – INTRODUCTION

1.1 – Contexte

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation.

Ces dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité, surtout au centre-village, constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales.

En effet, le commerce est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale de la commune.

Afin de préserver l'attractivité des cœurs de commune, la loi du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite « Loi Dutreil » et son décret d'application du 27 décembre 2007 ont mis à disposition des municipalités un nouveau moyen d'action : le droit de préemption commercial.

Ce nouvel outil permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini.

Pour la commune de Drap, la mise en place de ce périmètre répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-ville, de prévenir le développement des activités de service, mais également de lutter contre la vacance.

De plus, l'instauration de ce périmètre est conforme aux orientations du Projet Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, à savoir l'affirmation de l'identité Drapoise par la renaissance, notamment, du centre-village, le renforcement du pôle commercial de Drap et la valorisation d'un cadre de vie de qualité.

1.2 – Loi / décret d'application et démarches

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un PLU d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.

Selon la loi (article L214-1 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 les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumis au droit de préemption.

Ce nouveau droit de préemption vient compléter le DPU qui vise les seuls biens immobiliers (les murs). Un droit de préemption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens.

L'objectif du droit de préemption est double :

- permettre la sauvegarde du commerce de proximité,

- maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis précisément.

Sont exclus du champ de la préemption les transmissions à titre gratuit (succession, legs, donation), les contrats dépourvus de tout effet translatif de propriété (contrat de location/gérance, contrat de crédit-bail...), des dispositions spécifiques sont prévues en matière de liquidations et redressements judiciaires.

La démarche :

- la fixation d'un périmètre d'intervention : délibération du Conseil municipal accompagnée d'un plan du périmètre précis et justifié ainsi que d'un rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune. Envoi aux chambres consulaires (CCI – CMA) qui disposent d'un délai de 2 mois pour formuler un avis consultatif sur la définition du périmètre.
- L'exercice de la préemption par la commune : à réception du projet de cession, la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées entre les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.
- La rétrocession : la commune dispose d'un délai de deux ans pour trouver un repreneur. En l'absence de repreneur à cette échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

1.3 – Présentation de la Commune

La commune de Drap s'étend sur une superficie de 504 hectares pour une population de 4 660 habitants au dernier recensement de 2017. La ville de Drap est située au Nord-Est de Nice, à une distance de 10 kilomètres de son centre-ville.

Elle est limitrophe des communes de Blausasc, Cantaron, La Trinité et Peillon.

La Commune de Drap, porte d'entrée dans la vallée du Paillons, peut être considéré comme un espace péri-urbain, où le rural s'affronte en permanence avec une très forte pression de l'agglomération niçoise.

Il existe trois pôles de vie :

- Les Collines, zone d'habitat individuel
- La Condamine, zone d'habitat dense et collectif
- Le Centre du village : le cœur du village est le centre historique de la Commune, il concentre un grand nombre d'équipements et de services de proximité : mairie, écoles élémentaires, gymnase, bibliothèque, poste, pharmacie, et divers commerces.

La commune de Drap est membre de la Métropole Nice Côte d'Azur, structure intercommunale française, située dans le département des Alpes-Maritimes et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, autour de la ville de Nice. Elle a été mise en place le 31 décembre 2011 et résulte de la fusion de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur (NCA) avec trois communautés de communes des Alpes-Maritimes. Elle regroupe 51 communes et 550 498 habitants, sur un territoire de 1 479,73 km². Les communes concernées partagent un certain nombre de compétences.

2 – EVALUATION DE LA SITUATION

2.1 – Population et logements

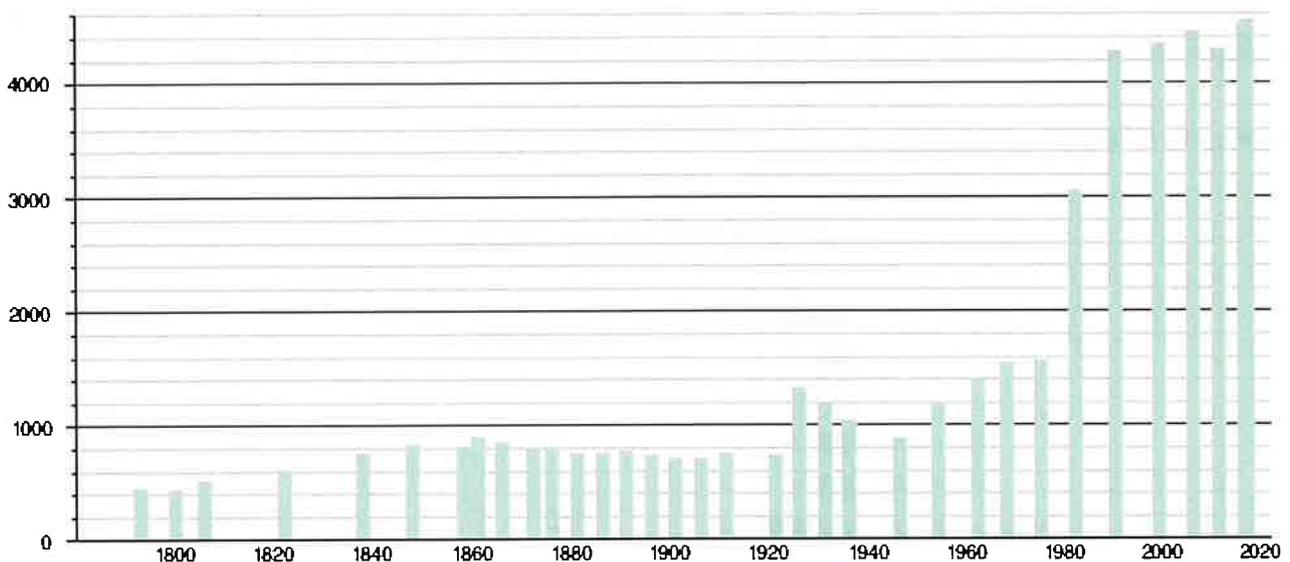
Malgré une tendance au vieillissement, constatée pour la plupart des communes françaises, la population de Drap reste essentiellement jeune. La commune s'inscrit donc dans une dynamique démographique positive, composée de jeunes ménages avec enfants en bas-âge.

La structure familiale est majoritairement représentée par les ménages avec famille.

Pour les ménages d'une personne, plus de la moitié correspond aux personnes âgées. Cela induit d'importants besoins en logements et de commerces de proximité.

La commune comprend une majorité de résidences principales. Néanmoins, cette tendance s'inverse depuis 2013, avec la mise en œuvre de plusieurs opérations de logements collectifs.

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

2.2 – Le monde associatif

La commune dispose de plusieurs structures et d'équipements sportifs, culturels et événementiels, répartis autour du village, à la Condamine et au lycée Goscinny pour accueillir les activités des associations. Celles-ci témoignent d'une vie sociale riche et dynamique.

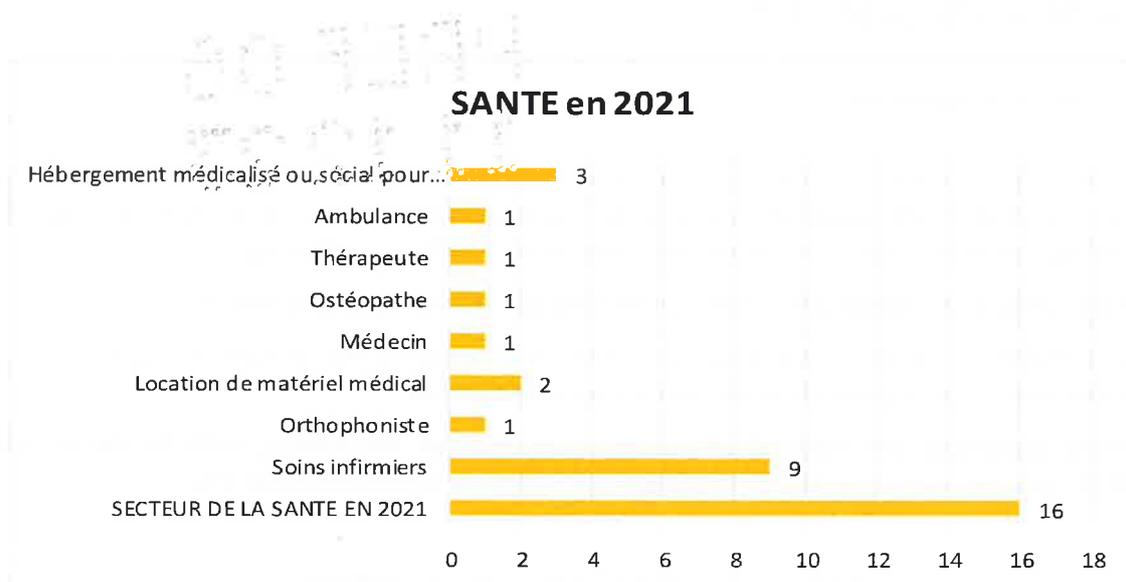
Le tissu associatif de Drap comprend 30 associations.

2.3 – Contexte commercial et artisanal

L'essentiel des activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales est localisé en bordure de la RD 2204 et de la RD 21 dans les deux vallées du Paillon.

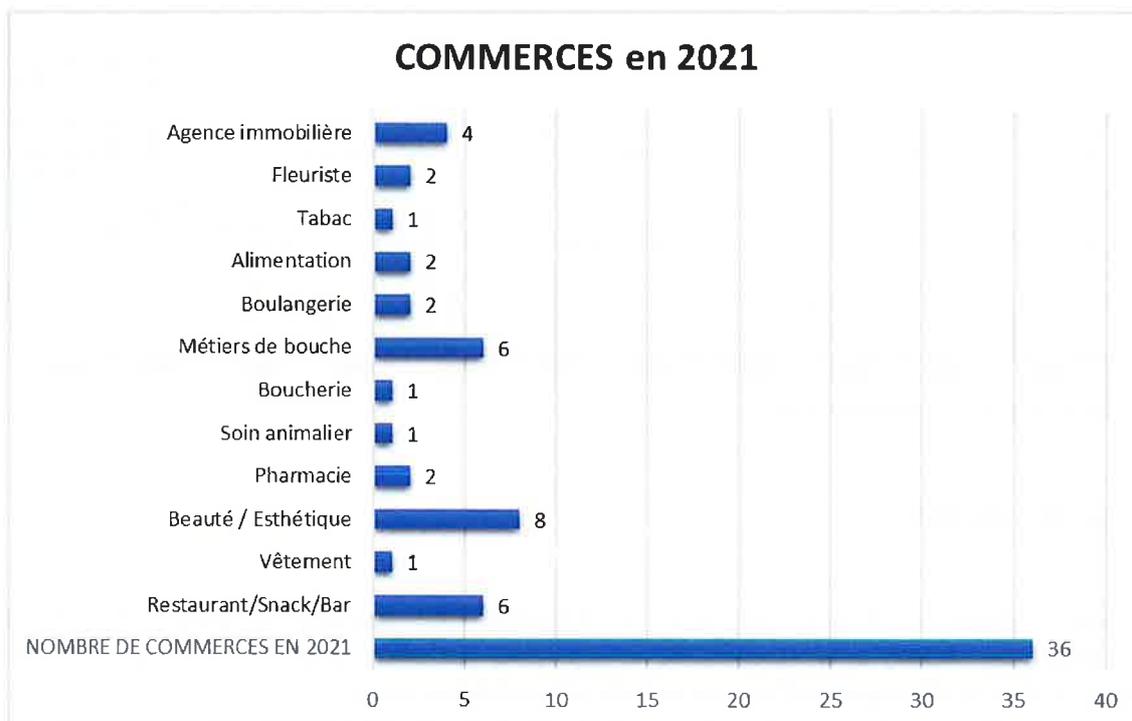
Les commerces de proximité sont concentrés le long de l'avenue Général de Gaulle, ces vitrines commerciales relèvent en grande partie de l'artisanat de proximité lié à la vie quotidienne.

Santé :



Le manque de médecins et dentistes est un constat et n'est pas une problématique récente. La Municipalité propose une aide à l'installation, notamment dans le secteur de La Condamine.

Commerces de détail :



Trente-six commerces de détail sont enregistrés dans la commune en 2021.

Il apparaît nettement une sous-représentation des commerces sur la commune de Drap en comparaison avec les données du Département.

En effet, les commerces de détail totalisent 0,3 % des commerces et 0,1 % des surfaces de vente du département.

Les activités commerciales de proximité subissent, notamment, la concurrence des grandes et moyennes surfaces commerciales situées en périphérie de Drap (La Trinité et Nice).

Dans le cadre de la Révision générale du PLU de Drap et d'après les données mentionnées dans le Diagnostic d'avril 2021, en 2015 la commune accueillait un total de 435 établissements, tous secteurs confondus.

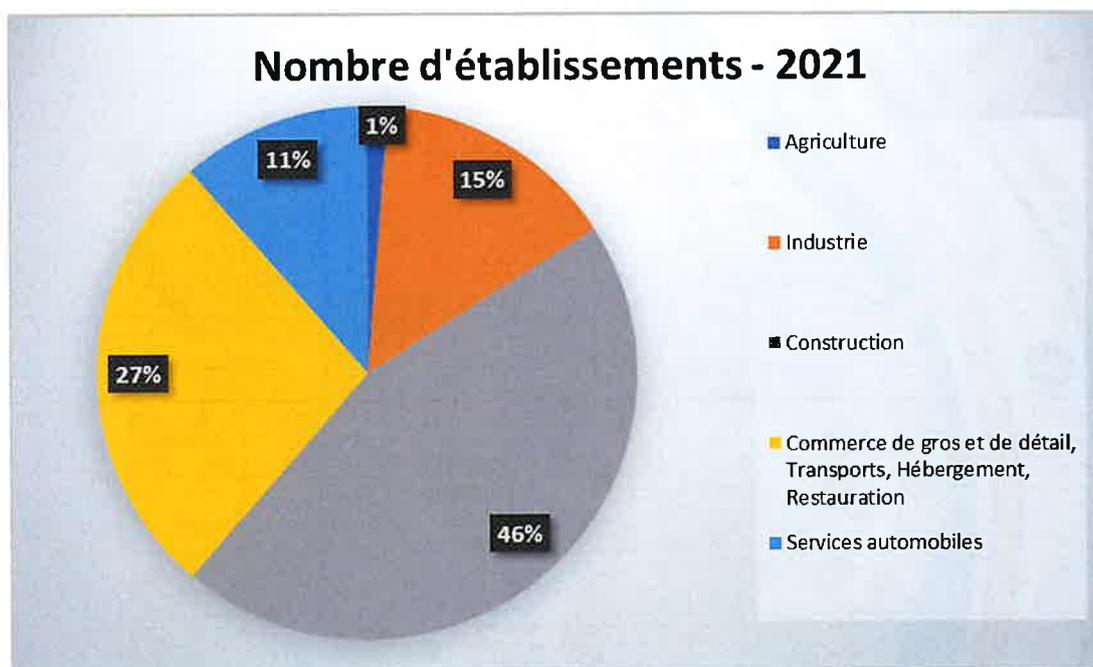
Les établissements de commerce, transport, d'artisanat et restauration représentaient 28 % des activités économiques de Drap.

Venaient ensuite les établissements liés à la construction 26.8 %.

Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture étaient les moins bien représentés et ils le sont toujours. Il existait déjà une prédominance des services et du secteur tertiaire en général.

Globalement, le nombre d'établissements a baissé et notamment le nombre de commerces.

En 2021, sur les 258 établissements enregistrés au registre du commerce et de sociétés, 38 % représentent le commerce de gros et de détail, transports, hébergements et restaurations dont 11 % pour les services automobiles.



Au vu des données fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie, les établissements enregistrés au registre du commerce et de sociétés représentent 0.3 % des établissements du département.

Comparé au département, le poids économique de la commune est inférieur à son poids démographique.

2.4 – tissu commercial et artisanal actuel :

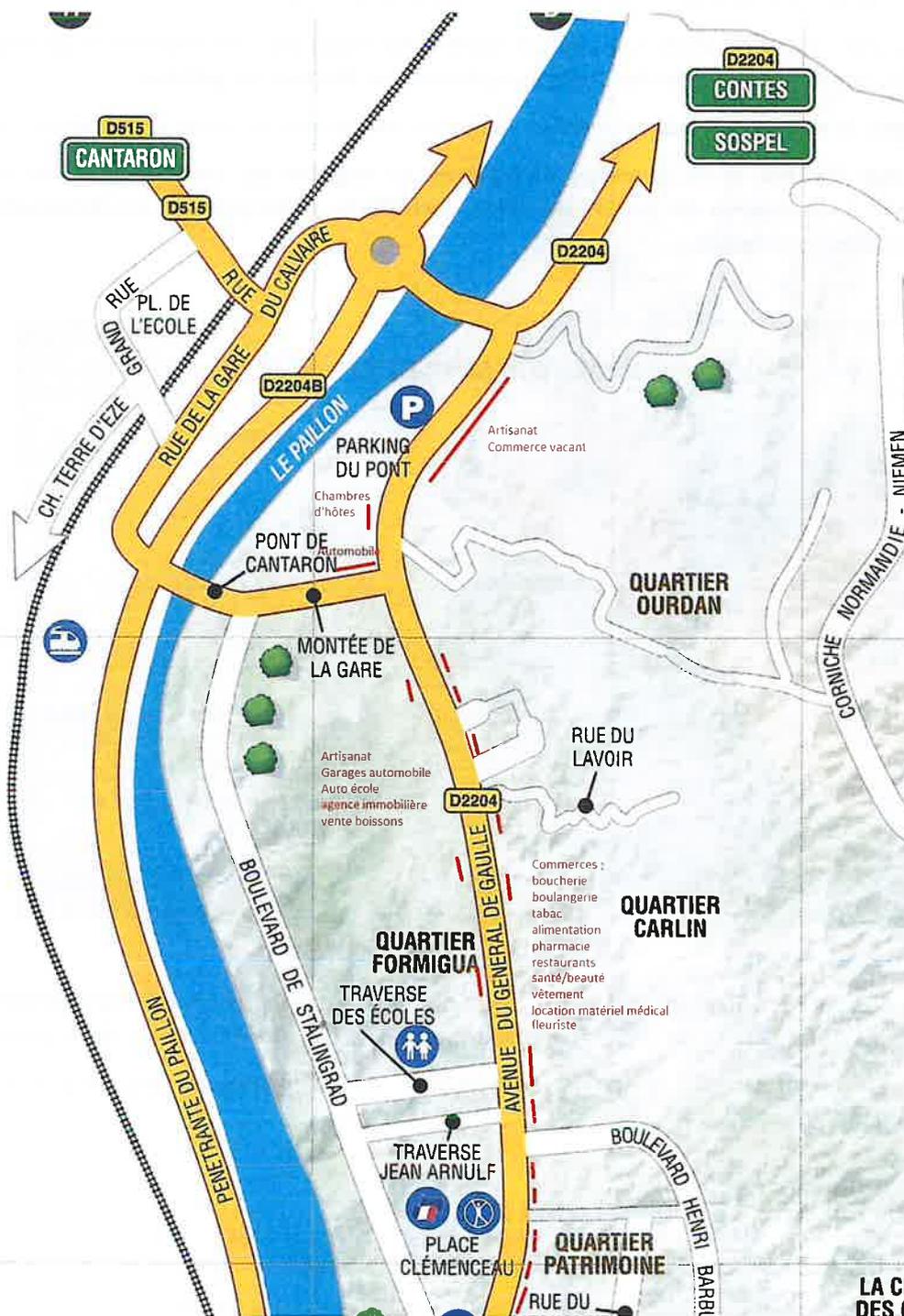
Entrée nord de la commune et secteur avenue Général de Gaulle :

La majorité des commerces de détail sont situés avenue Général de Gaulle.

Il est nécessaire de pérenniser la diversité et la dynamique commerciale de la façade urbaine et inciter à occuper les rez-de-chaussée par des commerces et artisanats de proximité.

Dans ce secteur, quatre locaux sont vacants dont un d'environ 360 m² situé à l'angle de la Montée de la Gare et l'avenue Général de Gaulle.

La Municipalité n'ayant pas pu préempter les locaux d'un restaurant situé au cœur même des commerces de proximité, celui-ci a été transformé en atelier de produits artisanaux dont la vente se fait en ligne.



Secteur avenue Jean Moulin :

Le secteur de l'avenue Jean Moulin est une zone artisanale et commerciale surtout en ce qui concerne les services liés à l'automobile.

Ceux-ci représentent 11 % des établissements installés sur la commune, taux élevé au regard du pourcentage de commerces de détail qui lui représente 13.95 %.

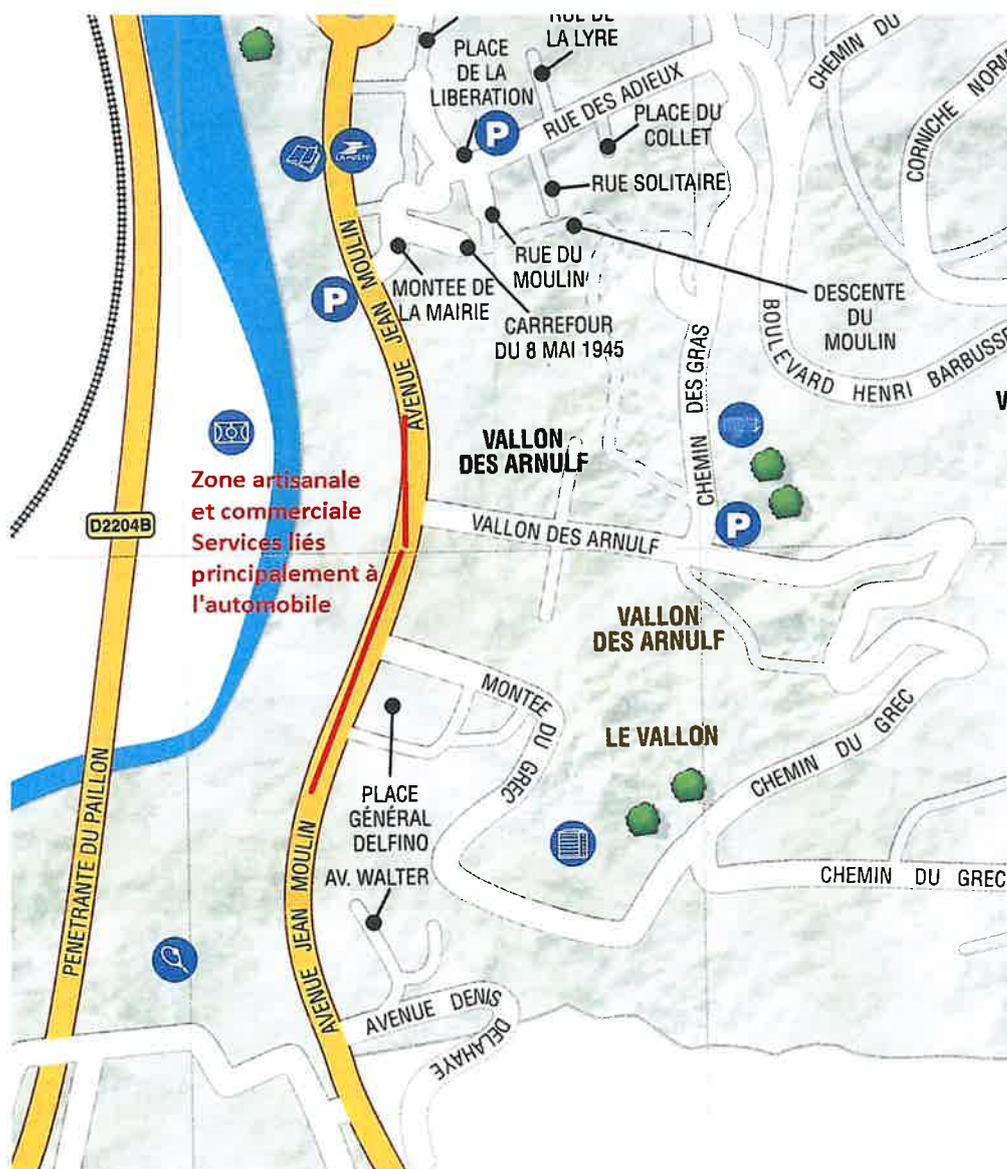
De même qu'au Plan du Moulin, 250 m² de locaux commerciaux restent vacants.

Le périmètre de sauvegarde permettra d'assurer une veille, surtout dans le secteur avenue Jean Moulin, de l'activité commerciale, notamment des commerces de détail et de proximité.

L'objectif étant de maintenir et de renforcer le linéaire commercial et artisanal et surtout de développer les services de proximité permettant d'apporter ainsi une offre diversifiée de commerces.

A l'heure actuelle, les demandes de changement de destination de locaux commerciaux en habitation sont interdites.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision générale du PLU, les règles spécifiques permettront aussi d'atteindre cet objectif



Secteur de la Condamine :

Ce secteur est situé au nord-ouest de la commune.

Il correspond à un ensemble urbain de 523 logements édifiés dans les années 80 sous la forme d'une ZAC. Il comprend une part de logements sociaux (77 %) et regroupe environ 1600 habitants.

Un maintien difficile des commerces, il est nécessaire de diversifier et relancer le commerce de proximité.

A ce jour, seules subsistent une épicerie, une boulangerie et une pharmacie. Alors que le quartier a connu une animation commerciale comprenant un bar, un tabac, un coiffeur, un taxi et un boucher.

Deux locaux sont vacants, les autres sont utilisés par des associations.

De plus, aucune relève n'a été assurée depuis le départ à la retraite du médecin généraliste installé à La Condamine, ce qui présage un avenir incertain pour la pharmacie.

Cette absence d'animation commerciale et de services représente un handicap dans la vie de ce quartier.



Secteurs d'activités économiques :

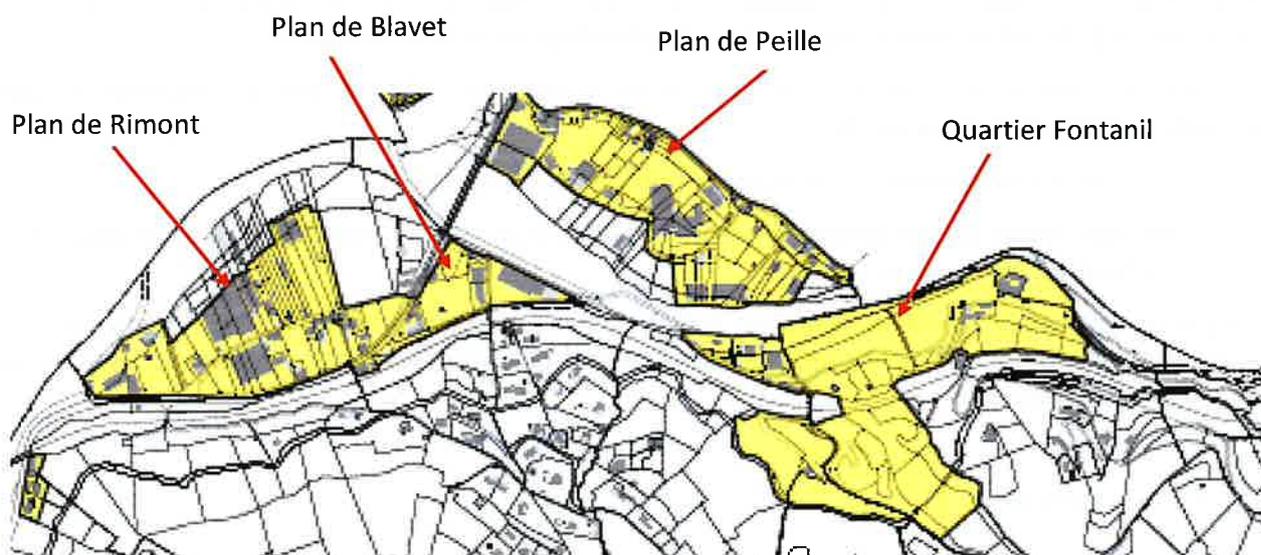
La majorité des entreprises se situe au nord de la commune, au Plan de Rimont, au Plan de Peille et au Plan de Blavet avec des artisans, des entreprises de bâtiments et d'assainissement et des entreprises de logistique. Mais elle comprend aussi des commerces dont une fleuriste, vente de fruits et légumes et commerce de gros alimentaire.

Le quartier Fontanil, outre l'activité économique, comprend le lycée René Goscinny.

La Ville de Drap développe une dynamique qui vise à pérenniser les emplois et le savoir faire des artisans et entreprises installés dans les secteurs d'activités économiques.

La Municipalité, en complément de la campagne d'information menée à destination du grand public pour favoriser la consommation locale, rappelle aux entreprises qui font le tissu économique de la commune, les aides disponibles (Aides à l'embauche, Fonds Essor, Prêt Rebond, Fonds régional de garantie ...).

La mise en place du droit de préemption permettra ainsi à la collectivité d'avoir un regard permanent sur le développement commercial et artisanal des secteurs d'activités économiques et d'éviter toute implantation qui ne serait pas désirée. Elle pourra ainsi mener un dialogue plus suivi avec les commerçants, les propriétaires sur la transmission des fonds, les repreneurs sur les activités à préserver et les conditions des baux commerciaux.



3 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention est défini en annexe n°1 du présent rapport.

Le détail des rues et secteurs sont définis en annexe n°2 (extraits cadastraux) du présent rapport

Ce périmètre concerne les secteurs suivants :

- **Secteurs** : avenues Jean Moulin et Général de Gaulle ainsi que leurs traverses, Plan de Rimont, Plan de Peille et la Condamine se situant dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ, et IIAU du PLU de DRAP approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012, modifié le 19 décembre 2013, le 21 janvier 2014, le 28 août 2017 et le 4 décembre 2018. Secteurs qui ont fait l'objet d'une délibération le 14 février 2013 instaurant le droit de préemption urbain renforcé.

4 – ENJEUX ET MENACES

4.1- Les enjeux

L'objectif poursuivi est de sauvegarder, défendre, promouvoir la diversité de cette offre commerciale, là où elle est menacée, dans le périmètre en question.

Pour Drap, la tendance est un développement urbain maîtrisé avec un potentiel de réalisation à l'horizon 2035 de 260 nouveaux logements et la réhabilitation de bâtis anciens.

Par ailleurs, l'arrivée du tramway prévu en 2028 va permettre d'offrir des aménagements urbains associés améliorant le cadre de vie :

- Transformation urbaine du secteur avenue Général de Gaulle,
- Réorganisation du stationnement avec la création d'un parking relais autour de 350 places ce qui va faciliter l'accès aux commerces.

L'enjeu pour la commune est de renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-village et des autres secteurs, de maintenir une offre commerciale diversifiée en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales.

4.2- Les menaces

La RD 2204, ancienne route du sel et traversant le village selon un axe nord-sud, est l'axe principal de la commune, le long duquel se sont installés les activités et les commerces de Drap.

Cet axe a assuré la liaison entre Nice et les vallées des Paillons jusqu'à la mise en service de la « Pénétrante des Paillons ».

La RD2204 a vu son trafic diminuer depuis 2006, année de mise en service du dernier tronçon de la RM 2204B, contribuant en partie à la désertification des commerces sur la commune.

Les commerces et services de proximité se fragilisent car la concurrence des grandes surfaces proches est forte (rénovation du centre commercial Auchan LA TRINITE, INTERMARCHE de CANTARON) ; de plus l'offre commerciale du bassin de vie de la Communauté des Communes des Vallées du Paillon s'intensifie.

Parce que l'on constate l'occupation de plus en plus récurrente des unités commerciales par des activités de service qui contribuent assez peu à l'animation de la commune. Une diversité commerciale

fragile : certains secteurs ne sont pas présents. C'est le cas de certains métiers de bouche (fromagerie, poissonnerie, traiteur, caviste, restauration plus particulièrement en soirée).

Parce que les commerces et services de proximité sont des éléments essentiels pour la cohésion sociale et l'attractivité de la ville dans le but d'améliorer la qualité du cadre de vie.

En raison de la baisse de la consommation des ménages (bien que plus limitée à ce jour, mais marquée sur des secteurs marchands bien spécifiques), et la croissance des ventes sur Internet, il convient de préserver l'appareil commercial de proximité.

Parce qu'à minima dix unités commerciales au village sont actuellement vacantes, il y a lieu, pour les mêmes raisons que celles précitées de maîtriser les futures implantations, plus particulièrement afin d'éviter un risque d'appauvrissement, sur le plan quantitatif et qualitatif, de l'offre commerciale.

Enfin, parce qu'il convient que la commune puisse se doter des outils complémentaires pour la mise en œuvre des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité, qu'elle s'est fixée dans la Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

5 – EVOLUTION ET PERSPECTIVES

Malgré la période de crise économique, des projets d'envergure ont été entrepris depuis 2014 afin de renforcer l'attractivité du centre-village :

- Agrandissement et valorisation du Parking de l'Esplanade Jean Ferrat,
- Création d'une aire de stationnement de 71 unités au nord de l'avenue Général de Gaulle,
- Ouverture d'une voie publique, face aux commerces, comprenant 30 places de stationnement,
- Construction d'un nouveau groupe scolaire,
- Aménagement d'un jardin d'enfant,
- Réhabilitation de l'ancien groupe scolaire pour la nouvelle mairie de la commune qui se situe au cœur du village.

Malgré tout, la spécialisation, la raréfaction du commerce alimentaire, la vacance prolongée d'un local, non reprise de fonds, sont des menaces qui pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité et justifient une intervention de la Commune pour en préserver la richesse de l'appareil commercial et surtout le consolider par la mise en place de nouveaux commerces.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre efficacement à cet objectif.

En effet, cet outil de l'action foncière permettra à la commune, non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de fragiliser ce dernier.

Cette transformation du centre village rend possible la mise en œuvre d'un programme d'équipement commercial :

- Par libération de fonciers,
- Par accroissement démographique,
- Par renforcement du tissu économique.

Les objectifs du droit de préemption seront de :

- Comblent les lacunes de l'offre actuelle,
- Viser une reconquête de l'offre de chalandise,
- Créer une offre répondant aux besoins des habitants et des nouveaux consommateurs.

Il convient de souligner que ce nouveau droit de préemption conservera un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général, afin de ne pas limiter excessivement la liberté de cession des fonds et baux des commerçants et artisans drapois.

5 – ANNEXES

1. Plan d'intervention du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
2. Extraits cadastraux des secteurs et rues concernés.
3. Délibération 092-2019 autorisant le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'établissement du droit de préemption commercial sur certains secteurs de Drap.