

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Arrondissement de Bayeux
VILLE DE BAYEUX

Date de convocation : 1^{er} juillet 2026

Aujourd'hui **8 juillet 2026**

Le Conseil Municipal de la Ville de Bayeux s'est réuni en séance publique au siège de Bayeux Intercom, Salle des assemblées, 4 place Gauquelin Despallières à Bayeux, à dix-huit heures trente, après les convocations voulues par la loi, sous la présidence de M. Arnaud TANQUEREL, Maire.

Etaient présents : TANQUEREL Arnaud – JAMIN Loïc – BION-HETET Carine – LEMARESQUIER David – CHABERTIER Emmanuelle – BAREY Didier – FAVRE Frédérique – MARIE Aurélien – MORINEAU Axelle – MOULIN Édouard – LEPAULMIER Jean – PHILIPS Catherine – VALETTE Agnès – JOLIBOIS Marie-Emmanuelle – MEZERETTE Denis – BOUDARD Isabelle – PIOGER Éric – LAISNEY Olivier – LEHERPEUR Nathalie – AUBERT Anne-Elisabeth – GOSSELIN Christophe – BASLEY Christelle – ANDRÉ Aurélien – DAVID Benoît – DUPONT Anastasia – CHAUVEL Ophélie – ADELIN Bérénice – GENDRY Louise – DORBEC Gabin – BROUZES Richard – ANFRIANI Lou

Absents excusés : PACARY Guillaume (pouvoir à ANDRÉ Aurélien) – LE COUTOUR ALEXIS (pouvoir à BROUZES Richard)

Agnès VALETTE est désignée secrétaire.

Le procès-verbal de la précédente séance est lu et adopté.

N° 16

OBJET : Action Économique – Mise en place du droit de préemption commercial sur un périmètre donné.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

Vu l'avis favorable de la Chambre du commerce et de l'industrie ;

Vu les éléments mis en exergue par le rapport préalable à la mise en place du droit de préemption formant l'annexe n°1 à la présente délibération ;

Considérant que la commune de Bayeux souhaite préserver la diversité et l'attractivité commerciale du centre-ville : la commune de Bayeux fait face à une mutation commerciale profonde, caractérisée par une évolution des modes de consommation et une transformation des offres commerciales. Cette dynamique, accentuée par la crise sanitaire, a conduit à une concentration des commerces sur des activités saisonnières et touristiques, au détriment d'une offre diversifiée et adaptée à la population locale. La multiplication des commerces de services et la progression rapide du secteur CHR (cafés, hôtels, restaurants) menacent l'équilibre commercial traditionnel et la vitalité du centre-ville. Afin de préserver la diversité commerciale, essentielle à l'attractivité et à la pérennité du centre-ville, il est nécessaire d'instaurer un cadre réglementaire permettant de réguler ces évolutions ;

Maintenir un centre-ville attractif et dynamique : le maintien d'un centre-ville dynamique repose sur une offre commerciale équilibrée, regroupant commerces de détail, services, restauration et activités culturelles, qui attire une clientèle variée tout au long de l'année. Le taux de vacance commerciale à Bayeux est faible, traduisant une forte demande et une concurrence accrue pour les locaux commerciaux. Cependant, cette situation tend à favoriser une homogénéisation de l'offre, notamment par la prolifération des commerces liés à la restauration, au détriment des commerces de proximité indispensables à la vie quotidienne des habitants. Le droit de préemption commercial permettra à la commune d'intervenir lors des cessions de locaux pour éviter une concentration excessive d'activités similaires et ainsi garantir un centre-ville vivant et attractif ;

Encourager des commerces générateurs de flux : le développement commercial doit favoriser l'implantation d'activités qui génèrent un flux régulier et diversifié de clientèle, contribuant à l'animation et à la vitalité du centre-ville. Certains commerces, principalement orientés vers la clientèle touristique, peuvent ne pas apporter une valeur ajoutée suffisante à l'offre locale, ce qui peut entraîner une moindre fréquentation en dehors des périodes touristiques. Le droit de préemption permettra de privilégier les projets commerciaux répondant aux besoins des habitants et favorisant une fréquentation stable tout au long de l'année, renforçant ainsi l'attractivité commerciale et sociale du centre-ville.

Lutter contre la saisonnalisation du centre-ville : le secteur de la restauration connaît une forte croissance à Bayeux, portée par la fréquentation touristique. Toutefois, cette dynamique peut accentuer la saisonnalité de l'activité commerciale, avec des fermetures ou une réduction d'activité en basse saison, ce qui nuit à l'animation et à la fréquentation du centre-ville en dehors des périodes touristiques. Le droit de préemption commercial vise à limiter la prédominance des commerces saisonniers en encourageant une offre commerciale équilibrée, capable d'assurer une activité stable et continue tout au long de l'année, au bénéfice des résidents comme des visiteurs.

Accompagner la mutation du commerce : face aux transformations profondes du commerce de centre-ville, liées notamment à la digitalisation, aux nouvelles attentes des consommateurs et à l'évolution des usages, il est essentiel d'accompagner cette mutation tout en préservant la stabilité du tissu commercial local. Le droit de préemption commercial offre à la commune un levier pour favoriser l'implantation de commerces innovants et adaptés aux nouveaux usages, tout en protégeant les commerces indépendants et traditionnels qui contribuent à l'identité et à la diversité du centre-ville. Il permet également de garantir une re-commercialisation rapide et appropriée des locaux stratégiques, limitant ainsi les effets négatifs sur le dynamisme commercial.

Lutter intelligemment contre l'évasion commerciale : le développement des zones commerciales périphériques, bien que signe d'attractivité économique, peut déséquilibrer la répartition des flux commerciaux au détriment du centre-ville. Le droit de préemption commercial constitue un outil permettant de réguler l'implantation des commerces en périphérie, afin de préserver un équilibre territorial entre le centre-ville et les zones périphériques. Cette régulation contribue à limiter l'évasion commerciale, en favorisant une offre cohérente et complémentaire, adaptée aux besoins locaux et à la dynamique économique du territoire.

Considérant qu'il appartient à la commune de se doter des outils permettant d'intervenir en faveur du maintien et du développement du tissu commercial et artisanal local :

La Commission « Commerce, Emploi, Relations Européennes et Internationales » a été informée de ce dossier lors de sa réunion en date du 22 juin 2026 et a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité, **décide** :

- **D'approuver** la création, en application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et de son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur suivant :
 - Cœur de ville :
 - o Rue Saint Malo
 - o Rue Saint Martin
 - o Rue des Cuisiniers
 - o Rue Saint-Jean : jusqu'à la rue de la cave
 - o Rue Larcher : à démarrer au niveau du carrefour avec la rue Léonard Lambert Leforestier et Nesmond
 - o Rue Foch
 - o Rue Saint-Laurent : jusqu'à d'auditorium
 - o Rue Saint-Patrice : jusqu'à l'angle de l'auditorium
 - o Rue Alain Chartier
 - o Rue Saint-Loup (de la Rue Bourbesneur à la Rue de la Cambette) / Place aux bois
 - o Rue du Docteur Guillet
 - o Rue de Nesmond
 - o Rue Génas-Duhomme
 - o Rue Laitière
 - o Rue de la Cave
 - o Rue des Cuisiniers
 - o Rue de la Juridiction
 - o Rue de Bienvenu (dont parvis face à la Cathédrale)

- Les angles Rue des Chanoines / Rue de la maîtrise et Rue des Chanoines / Rue Léonard-Lambert-Leforestier
- Impasse Prud'homme
- Allée de l'Orangerie
- Cellules du Parc Ouest (Bureau Vallée et ensemble formé dans l'ex Brico Pro) :
 - Rue François Coulet
- Cellules de la Zone de la Huche (Boulevard d'Eindhoven et Rue de Port-en-Bessin) :
 - Rue de Port-en-Bessin
 - Boulevard d'Eindhoven
- Cellules de la Zone Emeraude et de la zone commercial Carrefour :
 - Centre commercial Emeraude
 - Avenue Yves Dubois de la Cotardiére
 - Centre commercial Carrefour
 - Rue de Vaux-sur-Aure

Les plans délimitant ce périmètre forme l'annexe n°2 à la présente délibération.

- **D'instituer** à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur :
 - les fonds artisanaux ;
 - les fonds de commerce ;
 - les baux commerciaux ;
 - les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².
- **De charger** le Maire ou son représentant de procéder à toutes mesures de publicités nécessaires afin de porter ce périmètre et les formalités qu'il implique à la connaissance de toute personne intéressée, à savoir :
 - un affichage en mairie pendant un mois ;
 - la mention dans deux journaux diffusés dans le département ;
- **D'autoriser** la Maire à exercer au nom de la Ville de Bayeux, le droit de préemption défini à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Voies et délais de recours

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le Tribunal administratif de Caen, 3 Rue Arthur le Duc, 14000 Caen, peut être saisi par voie de recours formé contre un arrêté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication (pour plus d'informations sur la saisine du Tribunal administratif de Caen, voir <https://telerecours.fr>).

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale.
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Délibéré et adopté en séance lesdits jours, mois et an.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire


Agnès VALETTE

Le Maire


Arnaud TANQUEREL

Annexe n°1 : Rapport préalable à l'adoption du droit de préemption commercial

Introduction

À Bayeux, le commerce de centre-ville est soumis à une mutation commerciale qui s'inscrit dans une dynamique nationale observée depuis plusieurs années. Cette transformation modifie les modes de consommation ainsi que les modalités de distribution des offres.

Cette évolution commerciale se manifeste par diverses tendances : développement de la vente en ligne, mise en avant de l'expérience client et des concepts innovants, difficultés rencontrées par le secteur textile, croissance marquée de certains segments spécifiques, etc. Ces facteurs contribuent à fragiliser le commerce local indépendant dans sa forme traditionnelle et tendent à réduire l'attractivité du centre-ville. On observe notamment une concentration des commerces sur l'activité touristique saisonnière, une offre peu adaptée à la population locale, ainsi qu'une surreprésentation de certaines activités.

La crise sanitaire a accentué ces dynamiques, avec l'apparition simultanée de plusieurs commerces de services et agences (banques, agences immobilières, etc.) dans le centre-ville. Ce phénomène a entraîné un changement d'usage des locaux commerciaux, réduisant la vitrine commerciale traditionnelle et limitant l'offre de commerce de détail, ce qui a contribué à une baisse de l'attractivité du centre-ville. En réponse, la Ville de Bayeux a instauré, fin 2023, un dispositif de protection du linéaire commercial inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce dispositif identifie les locaux devant rester dédiés au commerce pur, interdisant leur transformation en agences, conformément au code de l'urbanisme. Cette réglementation vise à réguler l'installation des commerces de services afin de préserver la diversité commerciale et la pérennité des locaux commerciaux.

Plus récemment, une augmentation significative du nombre de restaurants est observée. Ce secteur attire particulièrement les porteurs de projets, qu'ils soient créateurs ou repreneurs, en raison notamment de la forte demande touristique et de la pénurie de places disponibles. Toutefois, il est essentiel de considérer également les besoins de la population locale afin d'assurer un centre-ville dynamique tout au long de l'année. Dans cette optique, l'adoption d'un droit de préemption commerciale est envisagée pour garantir une diversité commerciale équilibrée et une répartition harmonieuse des différents secteurs.

I] Analyse de la situation commerciale actuelle

Pour comprendre en quoi le droit de préemption commerciale est une addition à la réglementation nécessaire, analysons la situation commerciale du centre-ville de Bayeux dans ce contexte de mutation des modes de consommation.

1. Taux de vacance commerciale

		Total vacance :	
	Nbre de commerces	Taux de vacance :	
1 Vacant	11	2,99%	■ + ■ + ■ =
2 Repris	10	2,72%	5,98%
3 Piste de reprise	1	0,27%	
4 Vacance possible	14	3,80%	■ + ■ =
Total :	36		3,26%
■ + ■ + ■ =	22		
■ + ■ =	12		
			■ + ■ + ■ + ■ = 9,78%

Tandis que nationalement, le taux de vacance commerciale des centres-villes avoisine les 11%, Bayeux présente un **taux strict de 3,26%**. Concrètement, les 12 locaux commerciaux vides aux yeux de tous représentent 3,26% des locaux du centre-ville. A ces locaux, on peut ajouter ceux qui sont repris (un compromis ou la vente est signé mais l'activité n'a pas encore démarré) mais toujours vides aux yeux du consommateur, soit 10 locaux supplémentaires, pour obtenir le taux de vacance commerciale étendu, à 5,98%.

En-dessous de 5% de vacance, le taux est considéré comme faible. Dans le cas de Bayeux, il révèle une **difficulté potentielle d'accès aux locaux pour de nouveaux porteurs de projets**. Même si le taux de renouvellement commercial est très fort (49% sur les 5 dernières années), les locaux commerciaux sont repris très rapidement, créant un **marché plus difficile à appréhender et à pénétrer** pour de nouveaux arrivants.

2. Niveau des loyers commerciaux

Les loyers des locaux commerciaux dans le centre-ville de Bayeux sont souvent perçus comme trop élevés par les commerçants.

Le **loyer médian est de 202 €/m²/an**. Avec cette donnée statistique, Bayeux se classe dans le 60 percentile national.

En comparaison, Bayeux est plus cher que Saint-Lô et Alençon, qui sont des villes pourtant plus peuplées, disposant donc d'un bassin de clientèle locale plus important. En revanche, le facteur tourisme est à prendre en compte. Bayeux est plus touristique que Saint-Lô ou Alençon.

Une attention particulière est donc à porter au **niveau des loyers qui constituent déjà une barrière à la reprise de certains locaux commerciaux et à l'accès du centre-ville aux indépendants**. Le risque est de voir s'installer en centre-ville des franchises attirées par le caractère touristique du centre-ville de Bayeux et non pour venir compléter un tissu d'offre. Honfleur est le parfait contre-exemple de ce que la municipalité souhaite pour son centre-ville.

Commune	Population (≈ 2025)	Loyer médian €/m²/an
Bayeux	12 750	~200 €
Alençon	25 500	~120–180 €
Saint-Lô	19 500	~100–170 €
Honfleur	6 750	~250–350 €
Dinan	15 000	~180–280 €

3. Évolution des ouvertures dans le secteur CHR (cafés, hôtels, restaurants)

Entre 2020 et 2026, on observe une **montée en puissance du secteur de l'hôtellerie-restauration** à Bayeux, surtout dans le centre-ville. Le caractère touristique de la ville favorise le développement de ce secteur d'activité, et donc les ouvertures se multiplient. Egalement, on remarque que **l'intérêt des porteurs de projet pour ce type de commerces grandit**. En effet, ils sont de plus en plus à souhaiter reprendre un fonds de commerce en restauration ou en hôtellerie : de 22% en 2020, ils passent à 56% en 2025 et 47% en 2026.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nb total de porteurs de projets	18	15	26	17	21	34	19
Nb de porteurs de projets en CHR	4	5	8	6	7	19	9
Taux	22%	33%	31%	35%	33%	56%	47%

Si tous ne transforment pas l'essai, les ouvertures se multiplient et ne prennent pas toute la forme d'une cession de fonds. Certains s'installent là où d'autres typologies de commerce étaient avant eux. **Le linéaire commercial est donc peu à peu grignoté par des terrasses de restaurants, cafés, ou encore salon de thé et sandwicheries**. En 2022 et en 2026, on observe l'installation de 50% des nouveaux établissements du secteur à la place de commerces de détail.

2020						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	12	6	4	1	2	x
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	3	2	1	x	x	x
	25,00%					
2021						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	9	6	1	x	1	x
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	3	2	1	x	x	x
	33,33%					
2022						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	10	4	3	2	1	x
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	5	3	x	1	1	x
	50,00%					
2023						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	18	9	7	1	x	x
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	6	5	1	x	x	x
	33,33%					
2024						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	7	2	2	2	1	x
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	0	x	x	x	x	x
	0,00%					
2025						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	9	1	5	x	1	1
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	3	x	2	x	x	1
	33,33%					
2026						
		dont resto rapide	resto	bar	hôtel	café
ouvertures CHR	6	3	x	1	x	1
dont le local n'abritait pas un commerce CHR avant	3	1	x	x	x	x
	50,00%					

Si cette typologie de commerce est nécessaire et contribue à l'économie locale, son développement doit être suivi avec attention, car il peut entraîner une réduction de la diversité commerciale bayeusaine au profit d'une offre plus homogène. Par ailleurs, en raison de sa dépendance à la fréquentation touristique, cette activité peut générer des périodes de fermeture durant la saison hivernale, se traduisant par une diminution de l'activité commerciale en centre-ville et par une moindre fréquentation de la clientèle locale, qui doit également pouvoir trouver une offre répondant à ses besoins et attentes.

4. Fragilité des grandes enseignes et impact sur le centre-ville

Cette évolution du commerce a également affecté les enseignes nationales et internationales. Les procédures de redressement et de liquidation judiciaires se sont multipliées ces dernières années et, lorsque les entreprises concernées cessent définitivement leur activité, elles libèrent des locaux commerciaux souvent caractérisés par des surfaces importantes et des niveaux de loyers plus élevés. Ces cellules représentent un enjeu majeur pour le centre-ville et leur réoccupation constitue une problématique significative pour la municipalité, dont les leviers d'intervention demeurent aujourd'hui limités.

5. La menace de la périphérie sur le centre-ville

Le développement récent de nouvelles activités commerciales en périphérie témoigne de l'attractivité économique du territoire. Toutefois, si les implantations sont encadrées par les dispositions réglementaires applicables aux différentes zones, les possibilités d'intervention sur la nature des activités accueillies restent limitées. Dans ce contexte, une attention particulière doit être accordée aux projets susceptibles d'influencer les flux de clientèle et, à terme, de modifier l'équilibre entre les polarités commerciales du territoire, notamment entre le centre-ville et les secteurs périphériques.

II] Enjeux et objectifs de la mise en place du droit de préemption commercial

À partir de l'analyse détaillée de la situation commerciale du centre-ville de Bayeux, plusieurs enjeux majeurs apparaissent, justifiant la nécessité d'adopter un droit de préemption commercial.

Notamment :

- **Un marché des baux commerciaux tendu**, à la concurrence accrue qui s'exprime par :
 - o un taux de vacance trop faible
 - o un taux de renouvellement commercial élevé
 - o des loyers chers
- **Un risque de disruption de la diversité commerciale vers un centre-ville « mono-activité »** : un secteur Café, Hôtellerie, Restauration (CHR) en plein essor qui menace les autres typologies de commerce

- **Un risque de « saisonnalisation » du commerce** : un intérêt des porteurs de projets pour les commerces orientés vers les touristes
- **Des cases commerciales « à enjeux »** nécessitant d'être monitorées pour ne pas déséquilibrer la dynamique du centre-ville
- **Une périphérie qui peut faire de l'ombre**

Cet outil permettra à la Ville de Bayeux de solutionner les enjeux identifiés en menant à bien les objectifs mentionnés ci-dessous.

1. Maintenir un centre-ville attractif et dynamique

Le premier objectif est d'assurer le maintien d'un centre-ville dynamique et attractif, tant pour les résidents que pour les visiteurs. La diversité des activités commerciales constitue un élément essentiel de cette attractivité : un centre-ville regroupant commerces de détail, services, restauration et activités culturelles attire une clientèle variée et favorise un flux régulier de visiteurs.

Le droit de préemption permettra à la municipalité d'intervenir lors de la cession de locaux commerciaux afin de prévenir une concentration excessive d'activités similaires, susceptible de déséquilibrer l'offre commerciale. Par exemple, il s'agira de limiter la prolifération des commerces de restauration au détriment des commerces de proximité indispensables à la vie quotidienne.

2. Encourager des commerces générateurs de flux

Il s'agit également de favoriser l'implantation de commerces contribuant effectivement à la dynamique commerciale du centre-ville en générant un flux régulier de clientèle. Certains établissements peuvent s'implanter principalement pour tirer parti du passage touristique, sans apporter de valeur ajoutée significative à l'offre locale. Le droit de préemption permettra ainsi de privilégier les projets commerciaux répondant aux besoins des habitants et contribuant à l'animation du centre-ville tout au long de l'année.

3. Lutter contre la saisonnalisation du centre-ville

La croissance importante des commerces liés à la restauration, bien que favorable à court terme, peut renforcer la saisonnalité de l'activité commerciale. Ces établissements dépendent souvent de la fréquentation touristique estivale et peuvent réduire ou suspendre leur activité en basse saison, ce qui contribue à une moindre animation du centre-ville en hiver.

La mise en place du droit de préemption commercial a pour objectif, ici, de limiter la prédominance de ces commerces saisonniers en encourageant une offre commerciale équilibrée, capable d'assurer une activité stable tout au long de l'année. Cette mesure vise à préserver la vitalité et l'attractivité du centre-ville pour les résidents, indépendamment des variations liées au tourisme.

4. Accompagner la mutation du commerce

Le commerce de centre-ville connaît une transformation importante, liée aux évolutions des habitudes de consommation, à la digitalisation et aux nouvelles attentes des clients. Le droit de préemption commercial constitue un outil permettant d'accompagner ces changements tout en préservant la stabilité du tissu commercial local.

Cet outil offre à la municipalité la possibilité d'intervenir pour favoriser l'implantation de commerces innovants, adaptés aux nouveaux usages, tout en protégeant les commerces indépendants et les activités traditionnelles qui caractérisent le centre-ville de Bayeux. Il permet également de garantir la re-commercialisation rapide et appropriée des locaux commerciaux stratégiques, limitant ainsi les effets négatifs sur le dynamisme commercial. Par ailleurs, le droit de préemption peut contribuer à réguler les prix de cession ou les loyers excessifs, qui peuvent constituer un frein à l'installation de nouveaux acteurs commerciaux. Une meilleure homogénéité des loyers facilite l'implantation de commerces en adéquation avec le tissu commercial existant, favorisant ainsi une activité durable et tendant à réduire le taux de renouvellement commercial.

5. Lutter intelligemment contre l'évasion commerciale

L'implantation de commerces majeurs est essentielle pour limiter l'évasion commerciale. Toutefois, la nature de ces activités doit être cohérente avec le contexte local dans lequel elles s'établissent. Le droit de préemption commercial permet de réguler l'implantation des commerces en périphérie afin de favoriser une répartition équilibrée entre centre-ville et zones périphériques.

III] Modalités de mise en place et d'application du droit de préemption commercial

1. Modalités de mise en place du droit de préemption commercial

- Rédaction d'un rapport
- Définition d'un périmètre d'application
- Avis des chambres consulaires (CMA & CCI)
- Délibération en commission commerce, emploi et relations internationales et européennes
- Délibération en conseil municipal

- affichage en mairie pendant un mois et publication dans deux journaux de la délibération instituant le périmètre

2. Modalités d'application sur la commune de Bayeux

Le droit de préemption commercial s'applique aux **fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et cessions de terrains portant à destinés à porter des commerces dans le périmètre déterminé au préalable.**

Chaque cession de bail commercial dans le périmètre doit faire l'objet d'une déclaration préalable par le cédant, à la commune, grâce à un **CERFA**.

A réception, la commune dispose d'un **délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption** :

- soit elle acquière aux prix et conditions déclarés ou
- elle offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par le juge de l'expropriation (saisine directe en cas de désaccord sur le prix ou
- elle renonce.

Le droit de préemption s'exerce aussi lorsque la cession intervient par adjudication ou de gré à gré dans le cadre d'une liquidation judiciaire, avec un délai réduit de 30 jours et, en liquidation, sans faculté de contester le prix.

Le silence de la collectivité vaut renonciation et le cédant peut réaliser la vente au prix et conditions déclarés.

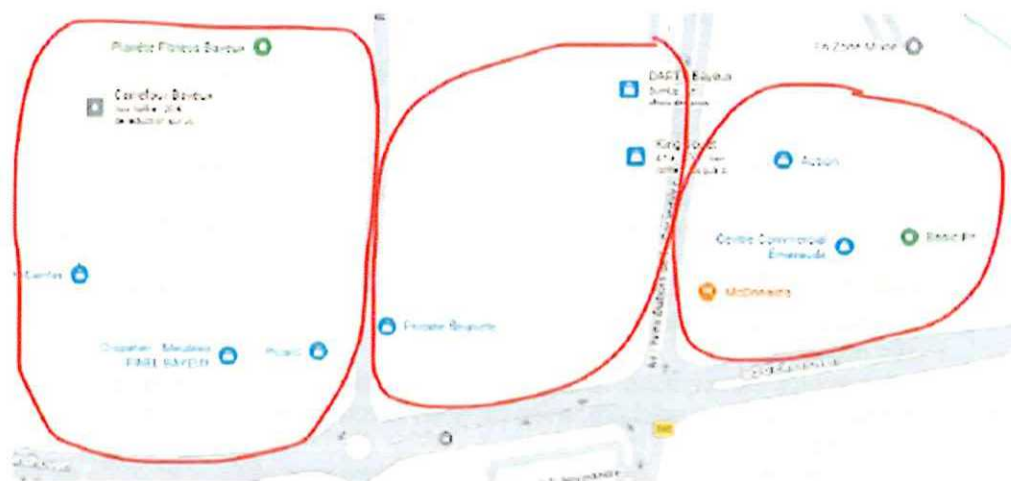
La collectivité doit justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement pour exercer son droit de préemption. La loi impose que **la décision de préemption mentionne l'objet pour lequel le droit est exercé et soit motivée par référence à un projet réel**

d'aménagement répondant à ces objets. Cela signifie que la commune ne peut préempter un droit au bail que si elle justifie d'un projet concret (même non encore totalement défini) de maintien, de diversification ou de développement de l'activité commerciale, et qu'elle précise la nature de ce projet dans la décision.

La commune, lorsqu'elle a préempté un fonds, un bail ou un terrain, **est obligée de rétrocéder le bien dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession** (3 ans en cas de location-gérance), à une entreprise immatriculée au RCS ou au registre des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre. **La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur**, accord qui doit figurer dans l'acte de rétrocession.

Annexe n°2 : Périmètre de mise en place du droit de préemption commercial

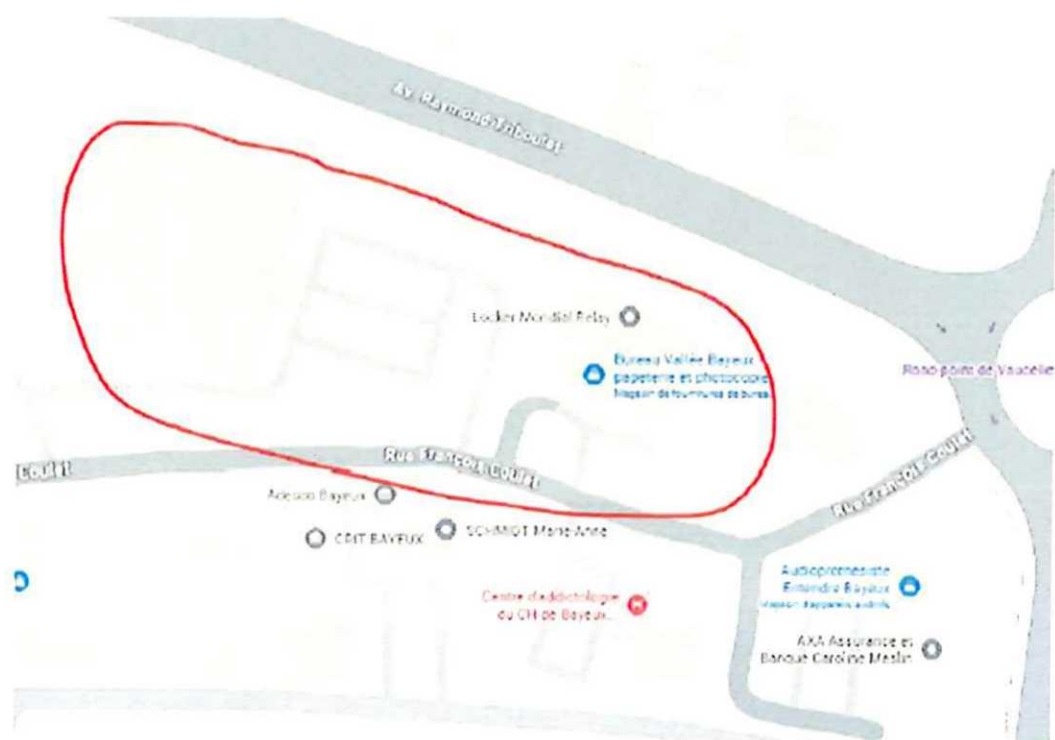
- Boulevard d'Eindhoven



- Boulevard d'Eindhoven
- Route de Vaux-sur-Aure
- Avenue Yves Dubois de la Cotardière



- Rue François Coulet



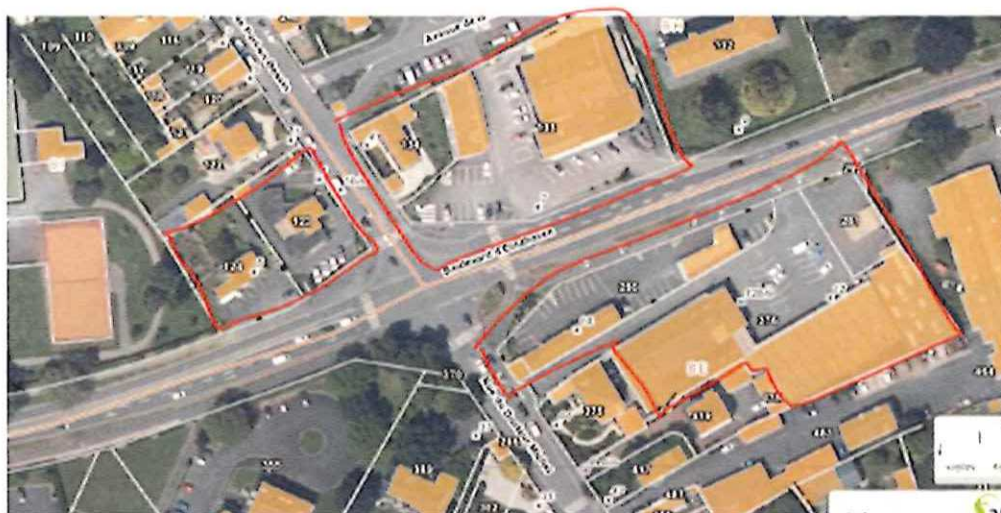
• Rue François Coulet



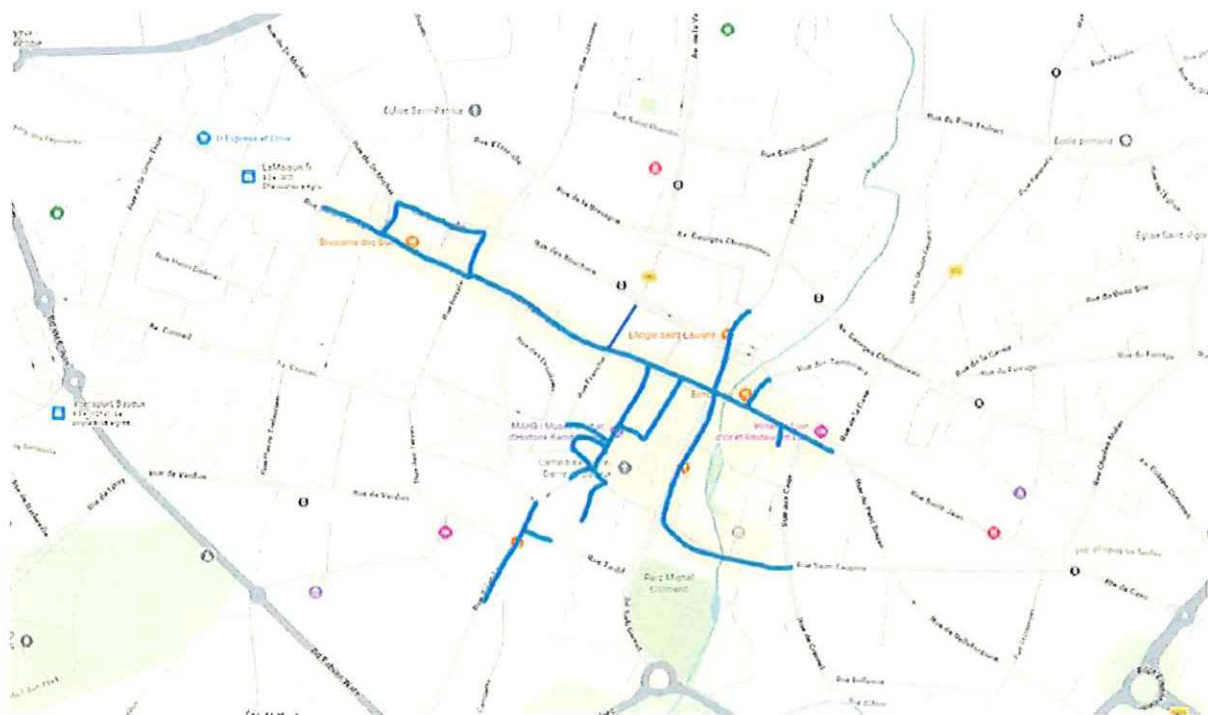
- Boulevard d'Eindhoven et route de Port-en-Bessin (zone de la huche)



- Boulevard d'Eindhoven
- Rue de Port-en-Bessin



- **Périmètre de protection du linéaire commercial**



- Rue Saint Malo
- Rue Saint Martin
- Rue des Cuisiniers
- Rue Saint-Jean : jusqu'à la rue de la cave
- Rue Larcher : à démarrer au niveau du carrefour avec la rue Léonard Lambert Leforestier et Nesmond
- Rue Foch
- Rue Saint-Laurent : jusqu'à d'auditorium
- Rue Saint-Patrice : jusqu'à l'angle de l'auditorium
- Rue Alain Chartier
- Rue Saint-Loup (de la Rue Bourbesneur à la Rue de la Cambette) / Place aux bois
- Rue du Docteur Guillet
- Rue de Nesmond
- Rue Génas-Duhomme
- Rue Laitière
- Rue de la Cave
- Rue des Cuisiniers
- Rue de la Juridiction
- Rue de Bienvenu (dont parvis face à la Cathédrale)
- Les angles Rue des Chanoines / Rue de la maîtrise et Rue des Chanoines / Rue Léonard-Lambert-Leforestier
- Impasse Prud'homme
- Allée de l'Orangerie