



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 NOVEMBRE 2011

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 31 octobre 2011

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 14 novembre 2011

CREATION D'UN POLE COMMERCIAL DANS
LES ESPACES DE LA RUE BRISSON SITUES
SOUS LES HALLES (COTE PAIR - DU 2 AU 40)

Accusé de réception de la préfecture en date du lundi
14 novembre 2011

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU -

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Gérard ZABATTA - M. Guillaume JUIN - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - M. Emmanuel GROLLEAU - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Gaëlle MANGIN - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD -

Secrétaire de séance : M. Christophe POIRIER

Excusés ayant donné pouvoir :

- Jean-Louis SIMON donne pouvoir à Michel GENDREAU
- Alain BAUDIN donne pouvoir à Sylvette RIMBAUD
- Marc THEBAULT donne pouvoir à Jacqueline LEFEBVRE
- Jérôme BALOGE donne pouvoir à Rose-Marie NIETO
- Annick DEFAYE donne pouvoir à Chantal BARRE

Excusés :

Adjoints :

- Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE

Conseillers :

- Mme Maryvonne ARDOUIN

SECRETARIAT GENERAL

**CREATION D'UN POLE COMMERCIAL DANS LES ESPACES DE LA
RUE BRISSON SITUES SOUS LES HALLES (COTE PAIR - DU 2 AU
40)**

Monsieur Jean-Claude SUREAU Adjoint au Maire expose :
Mesdames et Messieurs,
Sur proposition de Madame le Maire
Après examen par la commission municipale compétente,

La présente délibération a pour objet de signifier la volonté de la Ville de Niort de requalifier le pôle commercial situé sous les Halles, dans les espaces de la rue Brisson (coté pair – du 2 au 40).

Cet espace sera voué à accueillir une offre commerciale et de services au public spécifique.

Les locaux qui sont concernés revêtent un caractère singulier dans leurs dimensions statutaire et spatiale : statutaire car ils relèvent de l'occupation du domaine public. Ils ne sont donc en aucun cas assujettis au droit commercial ; spatiale car ce sont des espaces précaires, qui n'ont pas été conçus à l'origine comme des espaces commerciaux (par exemple sans sanitaires) dans le socle du bâtiment des halles, et qui nécessitent une réhabilitation dans le cadre de la mise aux normes de cet édifice.

Pour ce faire, la Ville se substituera de plein droit à la SEM des Halles dans la gestion de ces espaces et dans le conventionnement avec les commerçants à partir du 1er janvier 2012. Cette substitution a été clairement énoncée par la collectivité dans le cadre de la nouvelle délégation de service public qui prendra effet au 1er janvier 2012.

Cette reprise de gestion par la Ville se justifie par les considérations d'intérêt général suivantes :

- Permettre la modernisation et la mise aux normes des Halles : tout d'abord afin de réaliser les nécessaires travaux de mise aux normes, de rénovation et de viabilisation de ces cellules présentes sous les halles ; ensuite afin d'installer un espace permettant la gestion des déchets générés par les commerçants des halles ; et enfin pour rendre accessible à tous le bâtiment. Ces nécessités se traduiront par des réaffectations de surfaces au détriment de l'activité commerciale.
- Redynamiser le centre-ville dans la poursuite du réaménagement et de l'amélioration esthétique de l'axe historique et commerçant de la Brèche à la Sèvre.
- Elargir l'offre commerciale et de services du cœur d'agglomération en offrant un espace de distribution à des acteurs proposant des produits innovants, répondant au besoin de conforter l'attractivité globale des Halles ou à celui d'étoffer la diffusion de produits culturels. Dans ce cadre, une nouvelle convention, par nature précaire et révocable, mais à durée indéterminée sera proposée aux occupants.
- Contribuer au maintien de commerces en voie de disparition et/ou nécessaires à l'offre du centre-ville.

La réalisation des travaux et le renouvellement de l'offre nécessiteront le déplacement progressif des commerces actuels. Un courrier sera envoyé en ce sens à chacun des occupants.

A cet effet, un préavis d'un an sera donné aux commerçants se trouvant sur des espaces nécessitant les aménagements précités.

Ces espaces relevant de l'occupation du domaine public n'étant en aucun cas assujettis au droit commercial, la révocabilité des droits d'occupation peut donc se faire à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis et, conformément à la jurisprudence, sans perception d'indemnité.

Afin d'organiser au mieux ce déplacement, la Ville proposera des dispositifs d'accompagnement en relation avec ses partenaires institutionnels et consulaires.

Une commission, composée d'élus municipaux et qui pourra être élargie aux partenaires consulaires et institutionnels, sera mise en place pour gérer les départs et les arrivées des professionnels (après réhabilitation).

Elle sera chargée de coordonner et de mettre en œuvre les dispositifs d'accompagnement pour les commerçants sortants et d'apprécier l'intérêt, au regard des objectifs de la Ville de Niort, des candidatures à une installation dans les espaces concernés.

La commission sera également chargée d'effectuer une évaluation pour juger de l'intérêt de la poursuite de l'occupation. Cette évaluation sera faite tous les trois ans.

La tarification actuelle dans ces espaces, anormalement basse, entraîne une distorsion de concurrence avec les commerces de la même zone.

Une nouvelle tarification doit permettre une totale remise à plat de la valeur locative de ces espaces :

- Tout d'abord par la création d'une tarification au m².
- Par un rapprochement des tarifs appliqués aux commerces actuels, vers la valeur locative du secteur.
- Par la mise en place d'une tarification spécifique pour les commerces et services qui répondront aux objectifs municipaux ci-dessus exposés.

Le coût moyen mensuel d'un loyer commercial en centre-ville de Niort est de 18 € /m². Le coût moyen mensuel d'un loyer commercial coté impair de la rue Brisson est de 17 € /m².

Pour ce qui concerne les commerces et services qui répondront aux objectifs définis par la Ville de Niort : acteurs proposant des produits innovants, répondant au besoin de conforter l'attractivité globale des halles ou à celui d'étoffer la diffusion de produits culturels ; et les commerces en voie de disparition et/ou nécessaires à l'offre du centre-ville, il est proposé de fixer une tarification de base spécifique de 8 € par m² avec la même décote de 25%, le tarif applicable ressortant à 6 € par m².

Dans le cas des commerces qui ne répondent pas aux objectifs ci-dessus, il est proposé de fixer pour ces espaces, à compter du 1er janvier 2012, un tarif de base de 17 € par m² avec application d'une décote de 25% afin de prendre en compte la précarité de l'occupation ; le tarif de applicable ressortant à 12,75 € par m².

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver les orientations nouvelles applicables aux espaces situés sous les arcades des halles, côté numéros pairs de la rue Brisson ;
- adopter pour le calcul des redevances d'occupation mensuelles, les tarifs ci-après :
 - .6 € par m² pour les commerces et services répondant à l'objectif d'un lieu offrant, dans la perspective du maintien et/ou de l'élargissement de l'offre commerciale en centre-ville, l'opportunité de disposer d'un espace privilégié de développement d'une activité ;
 - .12,75 € par m² pour les commerces ne répondant pas à cet objectif.
- approuver l'application de ces tarifs à partir du 1^{er} janvier 2012.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	32
Contre :	5
Abstention :	5
Non participé :	0
Excusé :	3

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé
Jean-Claude SUREAU