

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil dix-sept, le 27 juin à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Jean-Claude BOUROUH, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Didier MATHIEU, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Bernard VIATTE **membres titulaires et membre suppléant** Chantal MENIGOT.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Anissa BRIKH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Robert NATALE, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON, Pierre VALLAT.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Jacques ALEXANDRE à Martine BENJAMAA, Josette BESSE à Cédric PERRIN, Jacques BOUQUENEUR à Patrice DUMORTIER, Anissa BRIKH à Jean LOCATELLI, Laurent BROCHET à Didier MATHIEU, Claude BRUCKERT à Christian RAYOT, Joseph FLEURY à Chantal MENIGOT, Robert NATALE à André HELLE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 15 juin	Le 15 juin	En exercice	41
		Présents	29
		Votants	36

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Jean-Claude BOUROUH est désigné.

2017-05-11A Développement du commerce – Requalification de l'ancien Leader Price

Rapporteur : Christian RAYOT

Chacun sait que le commerce a connu, lors des dernières décennies, des évolutions considérables, liées avant tout au développement d'une consommation de masse rendue possible par la croissance du pouvoir d'achat des ménages. Le commerce traditionnel, répondant avant tout aux nécessités dans un cadre de proximité, était mal armé pour relever ces défis. La première étape a ainsi été le développement des grandes surfaces et des zones commerciales, qui ont absorbé la croissance du pouvoir d'achat, et sont toujours des concurrents redoutables pour le petit commerce de centre-ville. La résistance de celui-ci a été fonction de la pression concurrentielle, de la dynamique des différents

acteurs, mais aussi de sa capacité à s'organiser et à apporter des réponses collectives. A l'heure actuelle, les dynamiques sont plus complexes : la stagnation des salaires a stoppé la croissance de consommation, l'irruption d'enseignes de hard discount a fait bouger les lignes en menaçant les grandes surfaces sur un terrain qu'elles croyaient maîtriser. Le développement, qui semble exponentiel, du e-commerce constitue une nouvelle révolution qui vient réduire de façon sensible la masse monétaire injectée dans le commerce traditionnel.

Il va de soi que celui-ci, étant le plus fragile, est la première victime de cette évolution, touché également par des régimes sociaux inadaptés, et une évolution constante des normes auxquelles il est bien difficile de répondre. Mais les grandes surfaces ne sont pas épargnées non plus, et doivent se renouveler, changer d'image, pour conserver leurs positions.

Mener une politique de développement du commerce, c'est avant tout chercher à localiser, sur un territoire donné, une dépense privée la plus large possible. Dans un contexte où le e-commerce vient grignoter le chiffre d'affaires global du commerce localisé, l'action publique doit se renouveler, et inventer de nouvelles politiques permettant d'enrayer les évolutions. Il est plus profitable de chercher à augmenter la taille du gâteau à partager que de chercher à influencer fortement sur sa répartition entre les différents acteurs locaux, les politiques en la matière risquant fort d'être contre-productives.

Le premier axe est naturellement de retenir le public du bassin de vie, et d'éviter la fuite vers d'autres zones jugées plus intéressantes. Il suppose d'une part de disposer de l'éventail de choix suffisant, d'autre part d'avoir une offre attractive, tant par sa diversité que par sa localisation ou son accessibilité. L'enjeu est naturellement ici celui de la proximité.

Le second axe consiste à retenir une clientèle de passage. C'est, généralement, le fait des zones touristiques, dont les commerces sont largement soutenus par des activités saisonnières très rentables car s'adressant le plus souvent à une clientèle captive. Tel n'est pas le cas du Sud-Territoire. En revanche, nous bénéficions d'un élément dont l'importance devrait aller croissante, avec la présence de l'axe constitué par la Transjurane et la R.N. 19. Côté suisse, la décision a été prise dès 2009 de réaliser une aire de ravitaillement importante à la frontière, à Boncourt, mais jusqu'ici, seules des annonces réitérées ont été effectuées, et rien n'est sorti de terre. Certes, les trafics sur cet axe sont encore assez faibles, mais, surtout, il est clair qu'un investissement à Boncourt serait particulièrement risqué, en raison de la différence des taux de change, rendant une implantation en France beaucoup plus attractive. Côté français, rien n'existe à ce jour sur la R.N. 19, et quant à l'A 36, les aires les plus proches sont celles de la Porte d'Alsace et d'Ecot, qui sont toutes deux à près de 40 km

Enfin, le troisième axe conduit à attirer des clientèles au-delà de son bassin traditionnel. Le Sud Territoire dispose ici d'un atout important, à savoir la présence de la frontière suisse, avec un taux de change qui favorise largement un tourisme commercial permettant d'élargir sensiblement la zone de chalandise. Des estimations font état d'un montant d'une douzaine de milliards de francs suisses quant aux montants laissés par les Suisses dans les commerces de détail frontaliers. Nous ne bénéficions toutefois que faiblement de cette situation, dans la mesure où la population du canton du Jura est relativement faible, que des efforts importants ont été faits pour dynamiser l'armature commerciale de certaines villes, comme Porrentruy, et où nos commerces n'atteignent pas toujours la taille critique, ce qui laisse la place aux centres commerciaux plus éloignés mais plus denses du Pied des Gouttes et d'Andelnans. Il n'en reste pas moins qu'il existe ici un potentiel de croissance important, même s'il ne faut pas tout miser sur une parité monétaire qui ne sera pas forcément éternelle.

L'enjeu est, naturellement, de pouvoir exploiter ces différents axes simultanément, ce qui suppose des approches diversifiées permettant de répondre aux attentes de clientèles différentes, tout en exploitant les synergies possibles. Dans une configuration comme la nôtre, où nous peinons à atteindre la taille critique, une intervention de la puissance publique est non seulement souhaitable, mais nécessaire, afin d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action permettant aux acteurs locaux de se développer dans les meilleures conditions.

Nous pourrions, bien évidemment, considérer que le Sud Territoire s'articule autour de ses trois bourgs-centres, et chercher à développer des politiques en faveur de chacun d'entre eux. Ce serait, en fait, nous substituer aux communes, alors qu'il nous appartient de mener des politiques à l'échelle du bassin de vie et de l'espace communautaire. Pour autant, ces politiques sont nécessairement localisées, et il va de soi que l'espace prioritaire pour leur mise en œuvre reste le centre de la Communauté, à savoir Delle, qui est la seule à disposer d'un équipement commercial tant de centre-ville que de périphérie, et qui présente la double caractéristique d'être située sur la nouvelle R.N. 19 et sur la frontière avec la Suisse.

Requalification de l'ancien Leader Price :

Le commerce de centre-ville

Les difficultés des commerces de centre-ville sont bien connues, avec chaque année la perte de milliers de commerces de proximité. Déjà, dans *Au bonheur des dames*, Emile Zola décrivait ce combat inégal entre petites entreprises et grandes surfaces, en soulignant toutefois que la différence principale résidait en fait dans le dynamisme des uns et des autres. Le maintien du petit commerce de proximité suppose qu'il évolue, s'adapte aux conditions du monde moderne.

Plusieurs éléments semblent à cet égard décisifs ; le premier est la lisibilité, qui dépend clairement du lieu d'implantation. Les commerces de centre-ville sont ainsi très pénalisés par rapport à ceux situés sur un grand axe. La situation satisfaisante des commerces de Grandvillars dépend ainsi, pour une part, de leur localisation sur un axe très fréquenté, qui leur permet d'être connus et d'attirer une clientèle qui ne ferait probablement pas un détour. Le second est l'effet de masse, lié à la proximité des commerces, qui s'épaulent les uns les autres, comme en témoigne le succès des galeries commerciales et des rues piétonnes. Le troisième, généralement surestimé et argument facile qui évite toute réflexion, est la facilité d'accès et de stationnement. Il va de soi que le stationnement est un outil indispensable, mais l'exemple même des rues piétonnes montre bien que la dynamique de groupe est beaucoup plus importante que la proximité immédiate du stationnement.

L'enjeu, plus que de mener des combats de retardement face à des évolutions qui ont malheureusement peu de chances de s'inverser, est de mettre en œuvre des projets permettant de regrouper ces trois éléments, et ainsi de donner le plus de chances possible aux commerçants. Une opportunité est à ce titre présente sur le sol de Delle, opportunité qu'il est nécessaire et possible d'exploiter, à travers le site de l'ancien Leader-Price, qui n'abrite plus aujourd'hui qu'une seule enseigne, d'optique.

L'immeuble bénéficie d'une implantation particulièrement intéressante, à la croisée des deux principaux axes routiers de Delle. Son environnement est également un atout, avec la présence à proximité immédiate de la Poste, de la Halle des Cinq Fontaines, d'une pharmacie, d'une salle de sport, mais aussi de l'école maternelle ; le cadre est par ailleurs de qualité, avec la proximité de l'Allaine. Nous ne sommes pas situés dans le centre ancien de Delle, mais restons à sa proximité immédiate.

L'état d'abandon du site semble aller à l'inverse de ce point de vue. Il faut toutefois considérer que le bâtiment était occupé, pour l'essentiel, par une moyenne surface, dont la fermeture a créé un contexte ne permettant pas le maintien des activités un peu fragiles. Par ailleurs, des choix pour le moins surprenants avaient été opérés, avec la fermeture du bâtiment sur l'ensemble des façades visibles.

En matière de surface, l'ensemble immobilier permettrait, après découpage, de disposer d'une dizaine de cellules commerciales, permettant de créer un effet de masse et donc d'entraînement. Par ailleurs, l'offre de stationnement, sous réserve d'éviter les longues durées, est suffisante pour un fonctionnement satisfaisant, permettant de parvenir au plus près des boutiques.

L'enjeu est de permettre un nouveau départ pour ce site ; cela suppose de le remodeler sensiblement, de façon à éviter de renvoyer une image architecturalement datée, et de répondre au mieux aux attentes tant du public que des commerçants. Les principes suivants ont été actés :

- Il importe que l'ensemble de la périphérie du bâtiment renvoie une image d'ouverture, avec une façade vitrée faisant le tour de l'ensemble, rompant avec l'image de lieu fermé et peu accueillant qui est actuellement renvoyée ;
- il importe également de rompre avec l'architecture très anguleuse d'un bâtiment dont l'architecture est à base de cubes juxtaposés, pour renvoyer une image plus cohérente, marquant un espace plus solidaire, où l'on passe sans rupture d'une vitrine à l'autre ; l'absence de recoins et d'angles cachés évitant par ailleurs des stationnements inopportuns ;
- il importe que l'on puisse faire le tour du bâtiment, passer d'une vitrine à l'autre pour bénéficier pleinement de l'effet de masse recherché ; la réalisation d'une casquette permettant de déambuler à l'abri des intempéries serait la bienvenue ;
- si l'ensemble des commerces doivent vivre en synergie, la fragilité de l'un ne doit pas avoir des conséquences sur les autres, ce qui suppose d'avoir le moins de charges communes possibles ;
- il en résulte que l'idée d'une galerie centrale, qui cause par ailleurs souvent des stationnements et des incivilités, ne doit pas être retenue, chaque espace commercial ayant donc son accès en façade.

Les discussions engagées avec le propriétaire de l'essentiel des surfaces vacantes ont permis de déboucher sur un accord quant à une cession à la communauté de communes, pour un montant arrêté à 730 000 euros. Une première estimation des travaux à réaliser conduit à une évaluation de l'ordre de 900 K€ HT, pour une prestation qui prendrait en charge la réfection complète de l'enveloppe du bâtiment, en s'appuyant le plus possible sur la structure actuelle, la mise en place des façades et vitrines, les huisseries extérieures, le cloisonnement intérieur et l'arrivée des fluides dans chacune des cellules, l'aménagement de chacune de celles-ci étant opéré par le locataire.

Le coût complet de l'opération s'élèverait ainsi à environ 1,9 M€, pour une surface de l'ordre de 2 300 m² une fois les travaux réalisés, soit un montant d'ores et déjà compétitif.

Différentes aides peuvent être obtenues sur un tel dossier, une enveloppe ayant été actée dans le cadre du récent contrat de ruralité. Les aides du FEADER et de la Région pourraient également être sollicitées. Ce qui permettrait de parvenir à un tarif de location attractif, de l'ordre de 66 €/m² par an, ce qui représenterait, pour un local de 100 m², un loyer mensuel de 550 €. Ces montants ont été jugés par l'ensemble des candidats approchés comme très performants.

Tableau de financement prévisionnel :

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition	730 000 €	FEADER (30% des travaux)	270 000 €
Travaux de façades et aménagements intérieurs	900 000 €	Contrat de ruralité (Etat)	300 000 €
Etudes, honoraires et frais divers	270 000 €	Autofinancement (Prêt)	1 330 000 €
Total	1 900 000 €	Total	1 900 000 €

Recettes annuelles attendues : 1900 m² utiles X 66 €/m² = 125 400 € / an

L'un des enjeux centraux, pour une telle opération, est d'en conserver la maîtrise. En particulier, il importe de pouvoir gérer les locaux de manière dynamique, afin de veiller à une bonne occupation des espaces et à la cohérence de l'image du site. Ces orientations conduisent à privilégier des solutions de location. Plusieurs commerçants nous ont toutefois fait part de leur volonté d'être propriétaires de leurs locaux. Les tarifs de cession devront donc être calés de telle sorte que la location soit un choix rationnel, et les cessions qui ne pourront être évitées pourraient alors

comporter des clauses permettant un réméré dans le cas où une cellule resterait vide sur une durée significative.

Juridiquement, la réalisation des travaux incombe à la copropriété. Je vous propose d'accepter que celle-ci nous en délègue la maîtrise d'ouvrage, comme principal propriétaire. La gestion de cette opération ferait par ailleurs l'objet d'un budget annexe dont je vous propose la création.

L'avis des Domaines est consultable sur demande.

Le Conseil communautaire après en avoir débattu à 35 pour et 1 contre des membres présents, décide :

- de valider l'acquisition projetée, pour les montants indiqués dans le présent rapport, l'avis du Domaine étant versé au dossier, et d'autoriser le Président à signer tous actes et documents relatifs à cette acquisition au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;
- d'autoriser le Président à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, tout acte nécessaire à la délégation de maîtrise d'ouvrage susmentionnée ;
- d'autoriser le Président à lancer toutes consultations nécessaires pour la désignation d'un maître d'œuvre pour la réalisation de cette opération ;
- d'autoriser le Président à lancer toutes consultations nécessaires pour la réalisation des travaux ;
- d'autoriser le Président à mener toutes négociations nécessaires pour la commercialisation des espaces ainsi aménagés, et à signer tous actes nécessaires ;
- d'autoriser le Président à réaliser toutes les démarches administratives et juridiques et notamment de porter le projet devant la commission CDAC et autres commissions réglementaires.
- d'autoriser le Président à solliciter toute subvention venant atténuer la charge nette de cette opération.

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

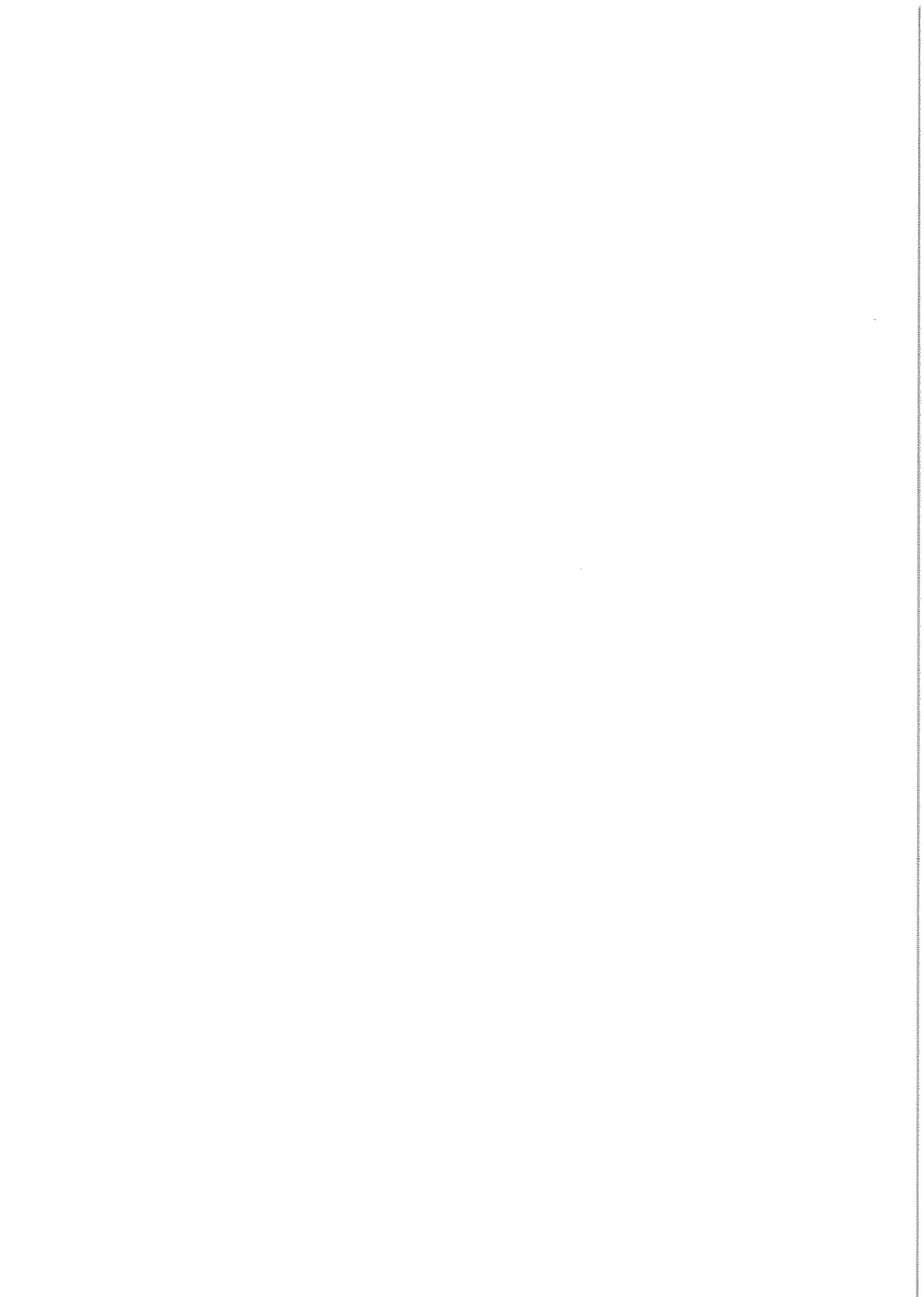
Et publication ou notification le 04 JUL. 2017

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE
★

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU SUD
TERRITOIRE





Envoyé en préfecture le 04/07/2017
Reçu en préfecture le 04/07/2017
Affiché le **N° 7300-SD**
ID : 090-249000241-20170627-2017_05_11_16 DE
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU TERRITOIRE DE BELFORT
Pôle : COMPTABILITE - RECOUVREMENT- DOMAINE
Service : FRANCE DOMAINE
Adresse : 9B FAUBOURG DE MONTBELIARD - BP 10 489
Téléphone : 03-84-36-62-20

Le 05/10/2016

*Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Territoire de Belfort*

POUR VOUS RENDRE

à

Affaire suivie par : Marie-Christine MARCHAL
Téléphone : 03-84-36-62-46
Courriel : marie-christine.marchal@dgfip.finances.gouv. fr
Réf. : 2016-033V0290

Madame Corinne BOHLINGER
Communauté de Communes Sud Territoire
8 Place Raymond FORNI
90 100 DELLE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT COMMERCIAL

ADRESSE DU BIEN : PROMENADE AURÉLIE LOPEZ - DELLE

VALEUR VÉNALE : 1 000 000 € HT (marge de ± 15 %)

1 - SERVICE CONSULTANT

*COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD
TERRITOIRE*

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Corinne BOHLINGER

2 - Date de consultation

: 01/08/2016

Date de réception

: 01/08/2016

Date de visite

: 08/08/2016

Date de constitution du dossier « en état »

: 04/10/2016

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Dans un ensemble immobilier sis à DELLE , acquisition de divers lots de copropriété pour une réserve foncière L'objectif est une acquisition globale en vue d'une démolition de ce bâtiment et la création d'un espace visant à revitaliser le Centre de la Commune de DELLE .
Évaluation officieuse.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE DELLE- Promenade Aurélie LOPEZ

Dans un ensemble immobilier situé à DELLE, ZAC de l'ALLAINE dénommé « Centre Commercial de DELLE » figurant au cadastre : section BT n° 20 de 43 a 67 ca, acquisition de divers lots de copropriété :

- lot n° 1 : local à usage de supermarché de 1 399,62 m² et les 7,923/10 000ème de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.
- lot n° 2 : local à usage de boutique de 31 m² et les 178/10 000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier
- lot n° 3 : local à usage de boutique (usage effectif : hall d'entrée) de 47 m² et les 278/10 000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier
- lot n° 4 : local à usage de supermarché de 73 m² et les 409/10 000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier
- lot n° 10 : local à usage de supermarché de 40 m² et les 294/10 000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier

Total de la SU : 1590,62 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SCI GRM3
- Origine de propriété : 2009P3404 du 9 novembre 2009 .
- situation d'occupation : actuellement vacant

6 - URBANISME ET RESEAUX

POS R 18/02/2002 – MS 09/03/15 – Zac de l'Allaine.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 1 000 000 € HT (marge de ± 15 %)

8 - DURÉE DE LA MARCHÉ

Un an.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques ,

Philippe LEVIN

