REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE LABEGE

N° de l'acte : 075D_2023
Nomenclature : 9.1
Date de convocation : 6 septembre 2023
Publication numérique le : 15.09.2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le douze septembre à 20h30 le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de M. Laurent Chérubin.

Nombre des membres afférents au conseil municipal en exercice : 27 membres

Présents :
Fathi Aïdli, Jean-Louis Astor, Fabrice Baudeau, Pierre Bouissou, Élodie Cambou, Guy Cassé, Laurent Chérubin, Renaud Dardel, Anne Faures, Claire Fabre, Henri De Ferluc, Laurent Gonzalez, Sandrine Lassus, Serge Milhet, Christelle Paillé, Marc Prido, Karine Rovira, Claire Séverac
Absents et excusés :
Laure Frendo Rosso, Cécile Gomiéro-Alibert, Kelly Lacroix, Martine Lavergne
Absents ayant donné procuration :
Éric Cherdo à Renaud Dardel
Lauriane Garcia à Élodie Cambou
Cécile Laur à Laurent Chérubin
Gérald Monio à Claire Séverac
Anne Vincent à Laurent Chérubin

Nombre de votants : 23
Pouvoirs : 5
Abstention : 0 Contre : 0 Pour : 23 Sans participation : 0

OBJET : Définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel est instauré un droit de préemption sur les activités commerciales et artisanales

M. Pierre Bouissou a été élu secrétaire.
Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal,

L'article L. 214-1 du code de l'urbanisme permet au conseil municipal, par délibération motivée, de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de

préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ainsi que les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés. L'objectif étant de préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Lorsque le périmètre est institué, avant la vente d'un fonds artisanal, d'un fonds de commerce ou la cession d'un bail commercial, le cédant doit en faire la déclaration à la commune. Si cette dernière met en œuvre son droit de préemption, elle doit par la suite, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

Par délibération du 9 juillet 2019, le conseil municipal a confié au cabinet AID Observatoire la réalisation d'une étude préalable à l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal sur le territoire communal. La commune souhaitait en effet mesurer avec précision les enjeux de maintien des équilibres de l'économie de proximité dans son centre-ville afin de motiver l'instauration d'un ou de plusieurs périmètres de sauvegarde pour la mise en œuvre de ce droit de préemption conformément à l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme.

Cette délibération précisait que la volonté municipale n'est pas d'empiéter sur la liberté du commerce, mais d'agir quand l'intérêt général le justifie, avec pour seul objectif d'éviter le mitage et de préserver le linéaire commerçant. De plus, la mise en œuvre de ce droit de préemption permet à la collectivité de ne pas subir, de suivre les transactions, d'entrer en relation avec les repreneurs et d'éviter la tertiarisation des meilleurs emplacements.

Le cabinet AID Observatoire a rendu son étude en janvier 2022. Elle est annexée à la présente délibération (annexe n°1).

Le cabinet soulève d'abord la singularité de Labège dans le contexte métropolitain toulousain puisqu'il s'agit d'un espace urbanisé périphérique qui abrite d'une part un centre commercial, la zone d'activités industrielles et tertiaires d'ENOVA, un multiplexe Gaumont, un centre de congrès « « Diagora », des hôtels, des parcs et d'autre part, un « village » autour duquel s'est construit de l'habitat pavillonnaire.

Ensuite, l'étude analyse l'armature commerciale et les enjeux commerciaux sur la commune. Elle s'intéresse plus particulièrement aux deux principales polarités commerciales identifiées dénommées dans l'étude : « secteur Labège-village » et « secteur centre commercial ».

L'étude soulève ainsi que le développement attendu et programmé, notamment commercial, de la zone ENOVA va potentiellement influer sur le devenir du

centre commercial de l'Autan. Il s'avère ainsi nécessaire de maîtriser l'équilibre entre cette zone et le centre commercial de l'Autan.

L'instauration de ce périmètre de sauvegarde associé à un droit de préemption vise donc à répondre aux enjeux suivants :

- Maîtriser et préserver la diversité commerciale au sein de chaque polarité ;
- Conserver les équilibres commerciaux entre les deux grandes polarités (à savoir une zone commerciale régionale qui accueille des grands commerces, des secteurs alimentaires, d'équipement de la personne et de la maison, de bricolage/jardinage et des biens culturels et loisirs, et « Labège-village » qui doit conserver ses fonctions de proximité) afin que la vacance ne se développe pas au sein du centre commercial de l'Autan et que des friches n'apparaissent pas au sein de la zone ENOVA ;
- Garder une visibilité sur les transactions qui s'opèrent sur ces polarités afin de pouvoir engager un dialogue avec les propriétaires.

A ce titre, le cabinet AID Observatoire suggère de sauvegarder :

- Le périmètre du centre commercial de l'Autan mais aussi un périmètre dans le diffus à « Labège-village » comprenant notamment deux restaurants et un garage automobile ;
- L'environnement direct du centre commercial Labège 2 en excluant ce dernier, les abords de la Lauragaise, mais aussi les environs du multiplexe Gaumont, ainsi qu'une future zone d'urbanisation mixte à côté du lycée la Cadène où des commerces devraient s'implanter en pieds d'immeubles.

En outre, conformément à l'article R. 214-2 du code de l'urbanisme, la commune a soumis, pour avis, le projet de délibération du conseil municipal à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. Ces dernières ont respectivement donné leur avis le 22 août 2023 et le 10 août 2023. Les avis sont annexés à la présente délibération (annexes n°3 et n°4).

Ainsi, Monsieur le maire propose de délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que proposé par le cabinet AID Observatoire à l'intérieur duquel un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou les baux commerciaux est institué (plan des périmètres annexé à la présente délibération – annexe n°2).

DECISION

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-19 ;

Vu l'étude préalable à l'instauration du droit de préemption commercial et artisanal sur le territoire communal réalisée par le cabinet AID Observatoire annexée à la présente délibération ;

Vu les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

annexés à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Garonne en date du 22 août 2023 annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne en date du 10 août 2023 annexé à la présente délibération et son observation selon laquelle il pourrait être opportun de ne pas exclure le périmètre du centre commercial Labège 2 de la délimitation du périmètre de sauvegarde ;

Considérant que l'étude préalable réalisée par le cabinet AID Observatoire soulève la nécessité de préserver l'équilibre entre les deux polarités commerciales du territoire ;

Considérant que la volonté municipale est d'agir efficacement en faveur de la préservation de la diversité commercial au sein de chaque polarité ;

Considérant que la commune ne souhaite pas intégrer le périmètre du centre commercial Labège 2 au sein du périmètre de sauvegarde tel que proposé par la chambre des métiers et de l'artisanat de Haute Garonne car ce dernier relève d'une gestion interne à la galerie marchande, forte en diversité de commerce de détail et de services et que l'outil de droit de préemption sur les fonds de commerce ne semble pas être approprié en l'espèce (outil plus utile pour les contours de la zone, plus diffus et la partie « village ») ;

Considérant que la commune a pris en compte les observations de la chambre du commerce et de l'industrie de la Haute-Garonne ;

Le conseil municipal, ouï l'exposé de son président, délibère et décide :

- d'accepter la proposition de Monsieur le maire de définir les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité suivant le plan proposé en annexe de la présente délibération à l'intérieur desquels un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou les baux commerciaux est institué ;

- de préciser que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou les baux commerciaux s'appliquera sur les périmètres définis dans les conditions d'application et d'utilisation fixées par le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-19 ;

- de donner délégation, dans les conditions prévues à l'article L. 2122-22 21° du code général des collectivités territoriales, à Monsieur le maire pour exercer au nom de la commune, ce droit de préemption et pour signer tous les documents nécessaires pour ce faire ;

- d'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à faire toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

En application des articles R. 214-2 et R. 211-2, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ainsi que d'une mention en caractère apparents dans deux journaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité et sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance

Pierre Bouissou

Maire de Labège

Laurent Chérubin

MAIRIE DE LABEGE 31670

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LABEGE (31)
Utilisateur : WEB DELIB APPLICATION

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**075D_2023**
Objet :	**Définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel est instauré un droit de préemption sur les activités commerciales et artisanales**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-09-12 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	9.1 - Autres domaines de competences des communes
Identifiant unique :	031-213102544-20230912-075D_2023-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : D_5542.pdf Nom métier : 99_DE-031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	66.4 Ko
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : Annexe_n.1_perimetres_de_sauvegarde.pdf Nom métier : 21_RP-031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	416.4 Ko
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : Annexe_n.2_etude_prealable.pdf Nom métier : 21_RP-031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	2.4 Mo
Annexe (Rapport de présentation) Nom original : Annexe_n.3_avis_CCI.pdf	application/pdf	31.8 Ko

Nom métier :
21_RP-031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_4.pdf

Annexe (Rapport de présentation) application/pdf 273.9 Ko

Nom original : Annexe_n.4_avis_CMA.pdf

Nom métier :
21_RP-031-213102544-20230912-075D_2023-DE-1-1_5.pdf

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	14 septembre 2023 à	Dépôt initial
En attente de transmission	14 septembre 2023 à	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	14 septembre 2023 à	Transmis au MI
Acquittement reçu	14 septembre 2023 à 16h12min03s	Reçu par le MI le 2023-09-14

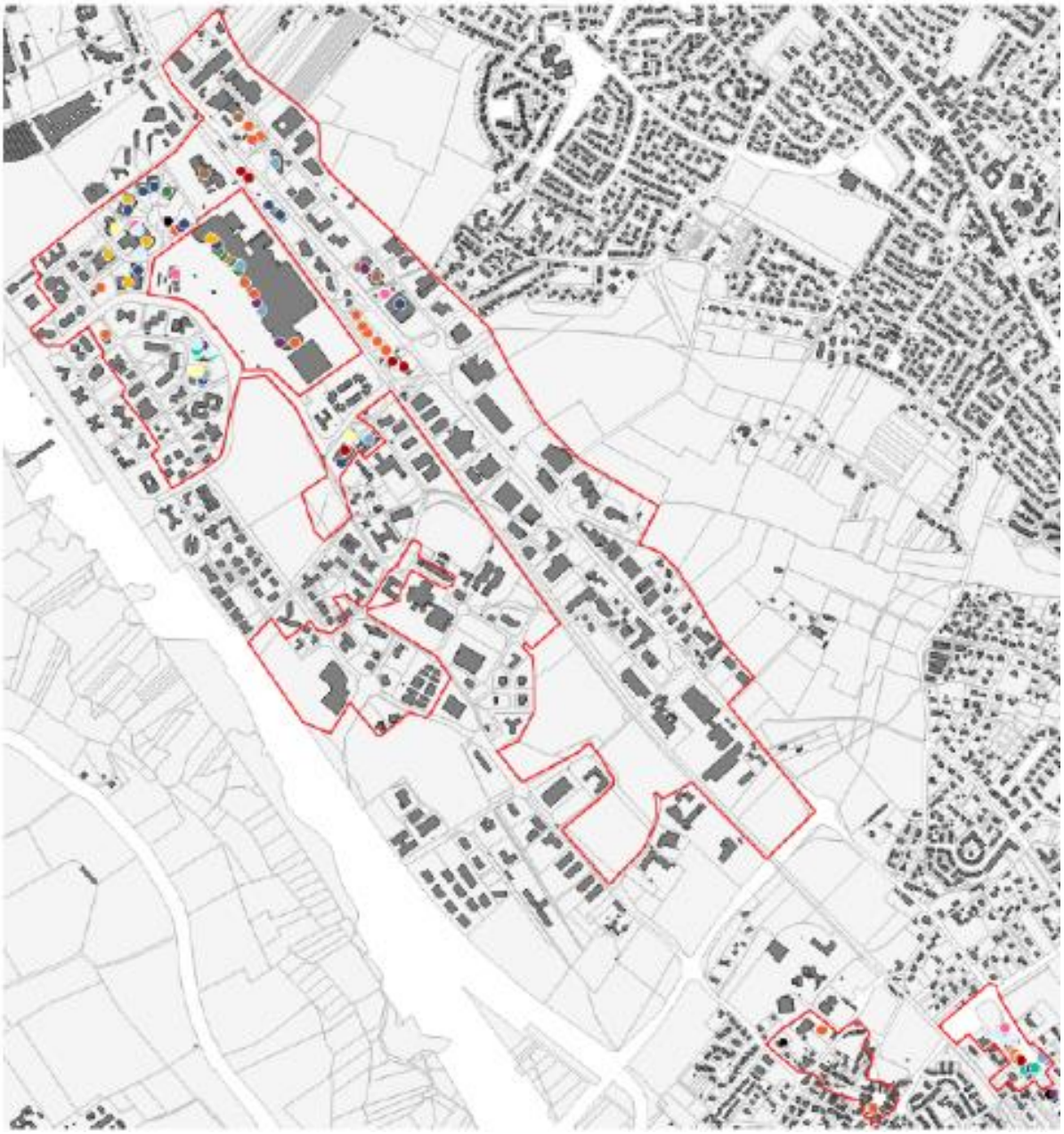
PERIMETRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE LABEGE

Cela concerne :

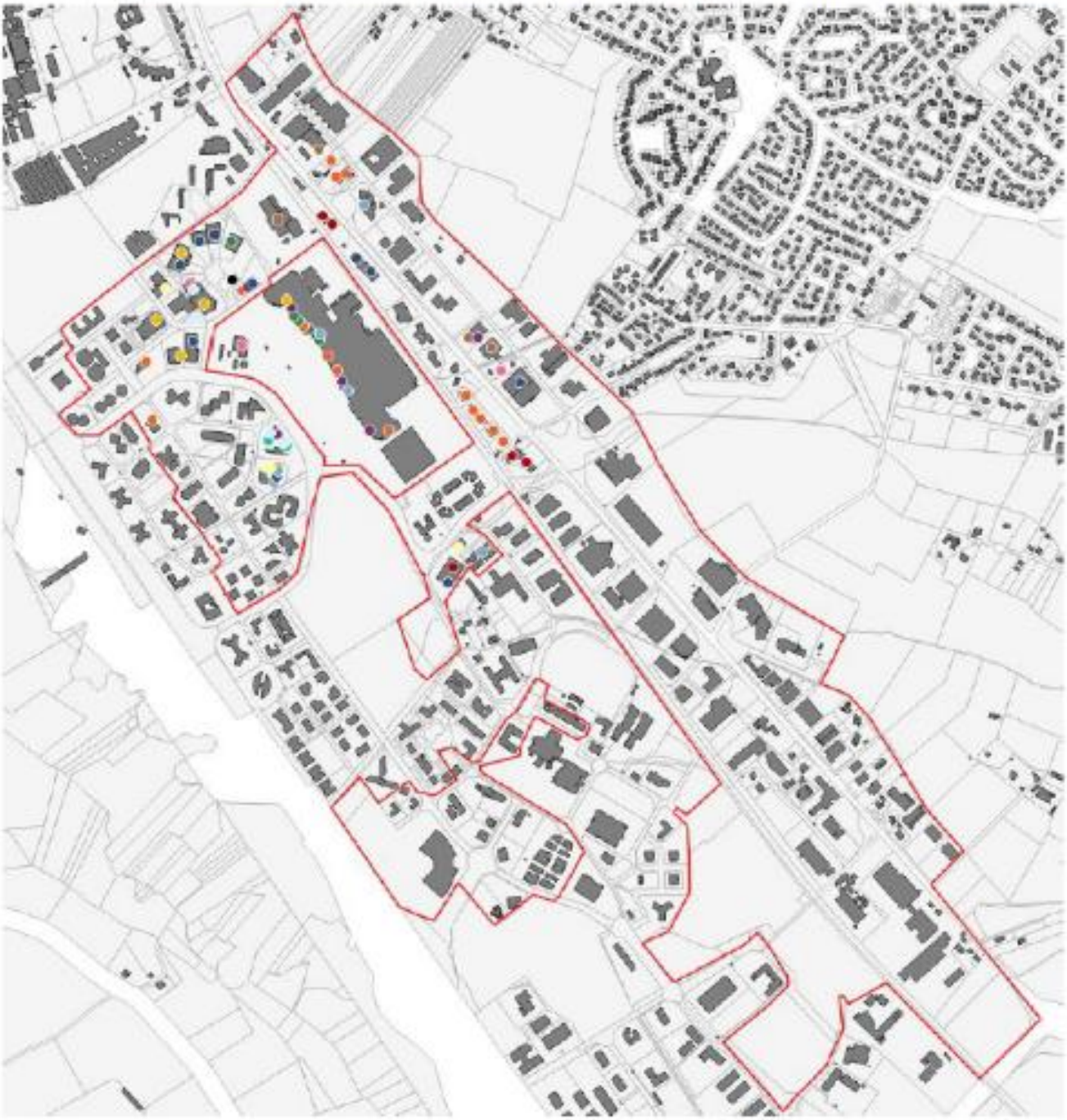
- Le périmètre du centre commercial de l'Autan mais aussi un périmètre dans le diffus à Labège-village comprenant notamment deux restaurants et un garage automobile ;
- L'environnement direct du centre commercial Labège 2 en excluant ce dernier, les abords de la Lauragaise (ZAC de la Bourgade), mais aussi les environs du multiplexe Gaumont, ainsi qu'une future zone d'urbanisation mixte à côté du lycée la Cadène où des commerces devraient s'implanter en pieds d'immeubles.

Vue globale des périmètres :

Périmètre de sauvegarde proposé pour l'exercice du droit de préemption commercial



Vue sur les périmètres autour du centre commercial, de la zone ENOVA et de la ZAC Bourgade :



Vue sur les périmètres de Labège village

Dans le détail, les périmètres sont instaurés de la manière suivante :

- « LABEGE-VILLAGE »

- La zone UAe du PLU
- Un autre périmètre délimité par :
    - Rue de l'Ancien Château, n°2
    - Place Saint-Barthélemy
    - Rue de la Croix-Rose, n°1 à n°5
    - Allée de la Croix-Rose
    - Rue des Ecoles
    - Chemin du Collège Périgord, n° 10 bis à n°2
    - Avenue Paul Riquet entre chemin du Collège Périford et rue Tournamille
    - Rue Tournamille, n°1 à n° 23

- « LABEGE-ENOVA » et QUARTIER BOURGADE

- Un premier grand périmètre dont est exclu la parcelle du centre commercial Labège 2 (hyper Carrefour et galerie marchande) délimité par :
    - Route de Baziège La Lauragaise (D16), n°1615 à n°4374 (hormis le n°1638) ainsi que les parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n° 7, 24 et 25
    - Impasse de la Bourgade, n°71 au n°237
    - Chemin du Bousquet, n°70 et n°90
    - Chemin de Lalande, n°80 et n°121
    - Rue Max Planck, n°30 à n°820
    - Impasse Entrepole
    - Place du Lauragais, n°16 à n°362
    - Parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n°66, 111, 124, 126, 130, 132, 133 et 135
    - Parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n°26, 27, 28 et 29
    - Chemin du Chêne Vert, n°65 à n°596
    - Chemin des Carmes, n°2 à n°200
    - Rue du Bolé, n°31 à n°80
    - Rue Charles Bourseul
    - La Tolosane, n°170 à n°380
    - Rue du Commerce, n°379 à n°1111
    - Place du Commerce, n°49 à n°142
    - La Pyrénéenne, n°700, 815 et 881
    - Rue de la Comédie, n°66
    - Rue des Arts n°31, 40, 88, 150, 256, 276, 356, 400 et 432
    - Rue Carmin, n°19, 65 et 40
    - Rue de Sienne, n°21 et 62
    - Rue Garance, n°45, 120 et 137
    - Rue Galilée, n°88, 130 et 185
    - Rue Ampère, n°40, 71 et 161
    - L'Occitane, n°44 à n°700
    - Rue Jean Rostand, n°505
    - Rue Pierre et Marie Curie, n°60, 80, 110 et 130
    - Rue Magellan, n°16
    - Rue Cartier, n°112
    - Rue de la Découverte, n°469 et 478

- Un second périmètre est délimité par :
    - La Méridienne, n°105, 258, 269 et 276
    - L’Occitane, n°1278, 1389, 1423, 1604, 1608 et 1610
    - Rue Jean Rostand, n°64 et 190
    - Rue Pierre Gilles de Gennes, n°36 et 227
    - Rue Lapeyrouse, n°5 et 57
    - Rue Isatis, n°74 à 196

Définition du périmètre de sauvegarde préalable à la mise en œuvre du droit de préemption des activités commerciales et artisanales

Ville de Labège

Janvier 2022

59 allées Jean Jaurès, 31000 Toulouse
3 avenue Condorcet, 69100 Villeurbanne
24 rue Louis Blanc, 75010 Paris
2 rue Crucy, 44000 Nantes

CONTACT :
Pierre MASSAT
06 29 10 87 03
p.massat@aidobservatoire.fr

SOMMAIRE

1 PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX 3

1.1 Cadre réglementaire 3

1.2 Contexte géographique 6

1.3 Analyse de l'armature commerciale et enjeux commerciaux sur la commune 8

2 ZOOM SUR LES 2 PRINCIPALES POLARITES COMMERCIALES 11

2.1 Secteur Labège-village 11

2.2 Secteur centre commercial 12

3 JUSTIFICATION DES PERIMETRES DE SAUVEGARDE EN VUE DE L'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL 14

1 PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Cadre réglementaire

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan, dans le but de préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné - art. 58 de la loi du 02 août 2005, modifié par la loi du 18 juin 2014.

Biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

Délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le périmètre de sauvegarde sera annexé au PLU en vigueur de la commune.

Déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes:

- le prix et les conditions de la cession envisagée ;
- l'activité de l'acquéreur pressenti ;
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail.
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

Préemption de la commune

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- la commune ;
- un EPCI dont elle fait partie ;
- un établissement public ;
- une société d'économie mixte (SEM) ;
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement ;
- le titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC).

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.

Le maire, ou son délégataire, dispose de 2 mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer.

Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce.

Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Rétrocession du commerce

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

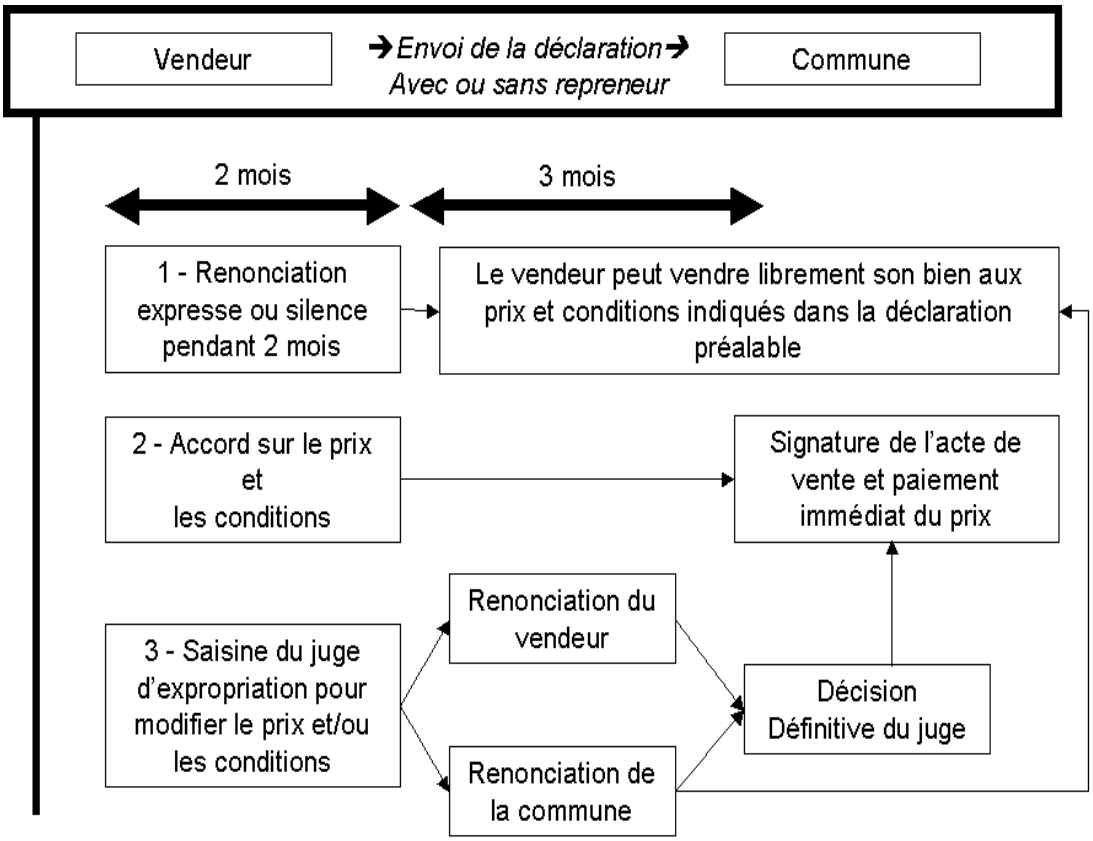
Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

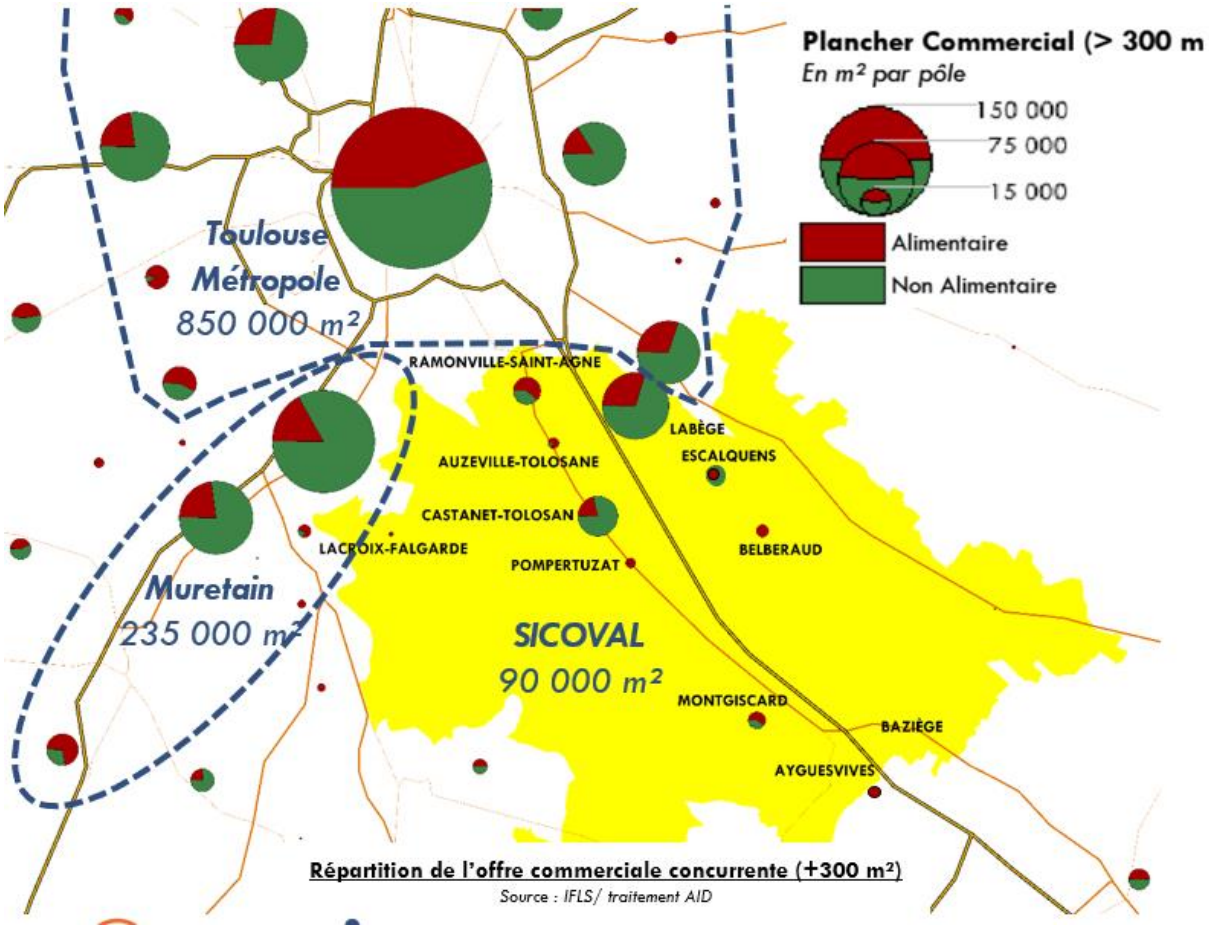
Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant en référé le président du Tribunal judiciaire.

<u>Synthèse de la procédure de préemption :</u>



1.2 Contexte géographique

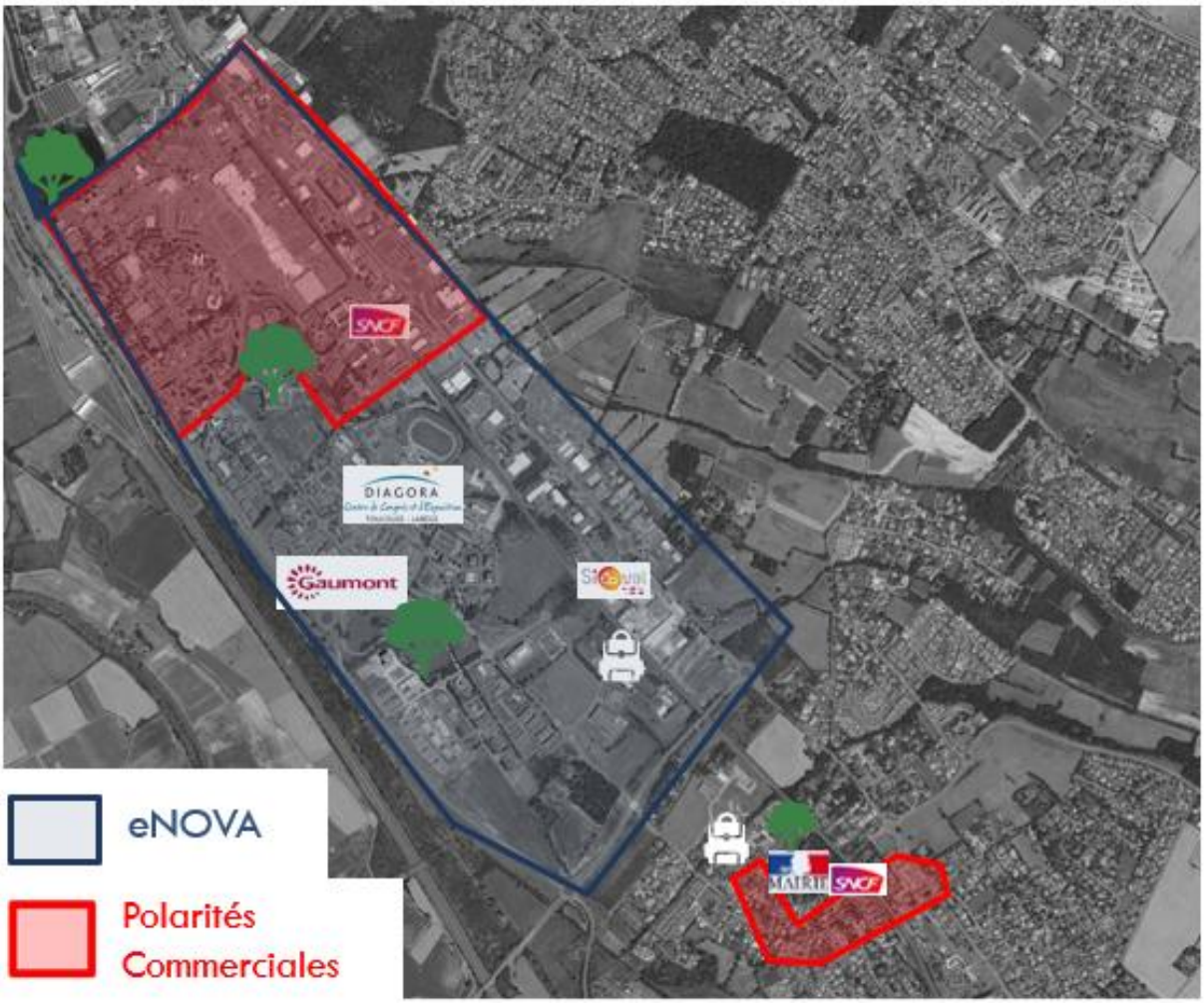


Le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine (Toulouse Métropole, SICOVAL, Muretain, Coteaux Bellevue, Save au Touch) recense pas moins de **10 pôles commerciaux majeurs dont 5 dans l'environnement concurrentiel du SICOVAL, Communauté d'Agglomération dont Labège est une des principales communes.**

On y retrouve évidemment l'hypercentre de Toulouse mais aussi Roques, Portet, Balma-Gramont et Saint-Orens. Ils sont tous à **moins de 30 min** du SICOVAL.

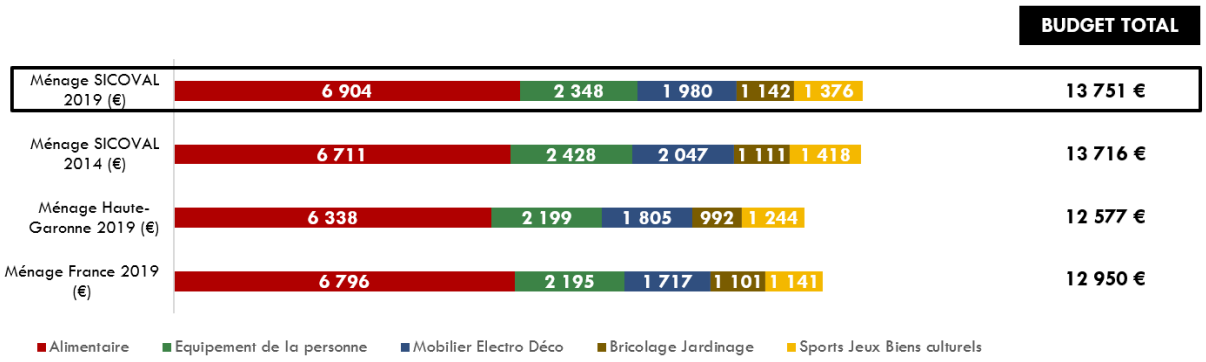
Le pôle de Labège représente un peu plus de la moitié de l'offre en grandes et moyennes surfaces de l'agglomération qui en totalise 90 000 m², soit 49 000 m² dont 17 000 m² en alimentaire et 32 000 m² en non-alimentaire.

Labège est une ville singulière dans le contexte métropolitain toulousain. En effet, il s'agit d'un espace urbanisé périphérique qui abrite d'une part le centre commercial Labège 2, la zone d'activités industrielles et tertiaires eNOVA, un multiplexe Gaumont, un centre de congrès Diagora, des hôtels, des parcs et en même temps un vieux village autour duquel s'est construit de l'habitat pavillonnaire :



C'est une commune de 4 008 habitants en légère décrue démographique (-5% entre 2014 et 2019) mais qui affiche des caractéristiques socio-économiques favorables à la consolidation des activités commerciales.

En effet, on dénombre environ 17% de catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+, INSEE 2018) contre 11% au niveau national (hors Île-de-France), ainsi qu'un revenu annuel net moyen de 30 558€ par foyer soit 5 000€ de plus qu'au niveau national - à l'image d'un foyer moyen du SICOVAL, avantagé par rapport à la moyenne dans la constitution de son budget de la consommation courante (*Source : Enquêtes ménages CCI Occitanie, CCI Haute-Garonne, 2019*):

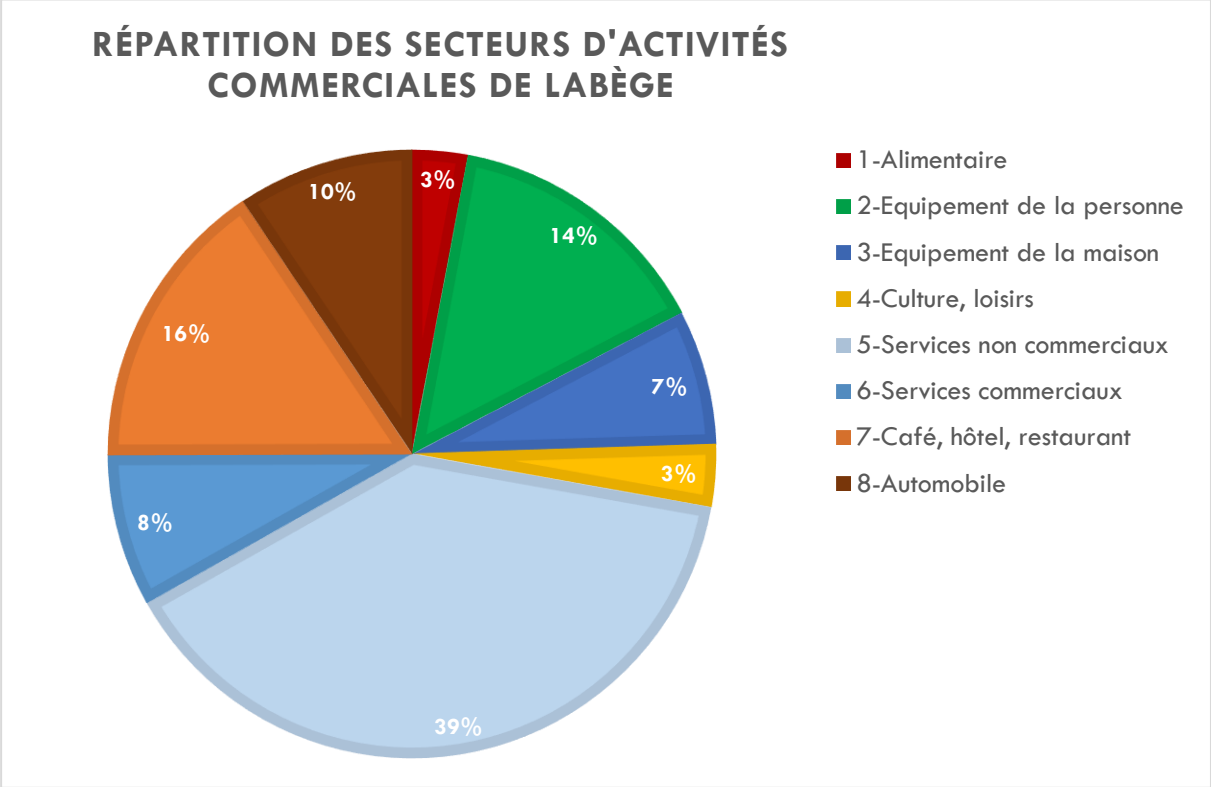


Bien que présentant un taux de concentration de l'emploi[1] très important de l'ordre de 916 – 14 267 emplois occupés à 97% par des actifs non-résidents de Labège, contribuant largement au chiffre d'affaires des activités commerciales de la commune, notamment les restaurants – la part des « navetteurs »[2] est largement majoritaire et représente 73% des actifs résidents Labègeois. Ces derniers, soit 29% de la population, sont soumis à des déplacements pendulaires vers la métropole toulousaine et sont susceptibles de consommer dans des commerces situés dans leurs zones d'emploi ou sur leurs trajets, en opportunité de flux.

De plus, la consommation des ménages locaux en 2019 montre des signes de fragilisation quant au caractère captif des commerces alimentaires de la commune – seulement 37% d'emprise au sein d'une emprise de 80% pour le SICOVAL – et surtout des commerces non-alimentaires – seulement 36% d'emprise pour une évasion de 56% hors SICOVAL dont 13% sur la vente en ligne. Effectivement, si l'évasion s'est globalement réduite en 5 ans, c'est le e-commerce qui en a profité avec une hausse de 6 points de parts de marché sur la même période sur les produits non-alimentaires (*Source : Enquêtes ménages CCI Occitanie, CCI Haute-Garonne, 2019*).

1.3 Analyse de l'armature commerciale et enjeux commerciaux sur la commune

On recense sur l'ensemble de la commune 543 activités réparties comme suit selon les secteurs d'activités :

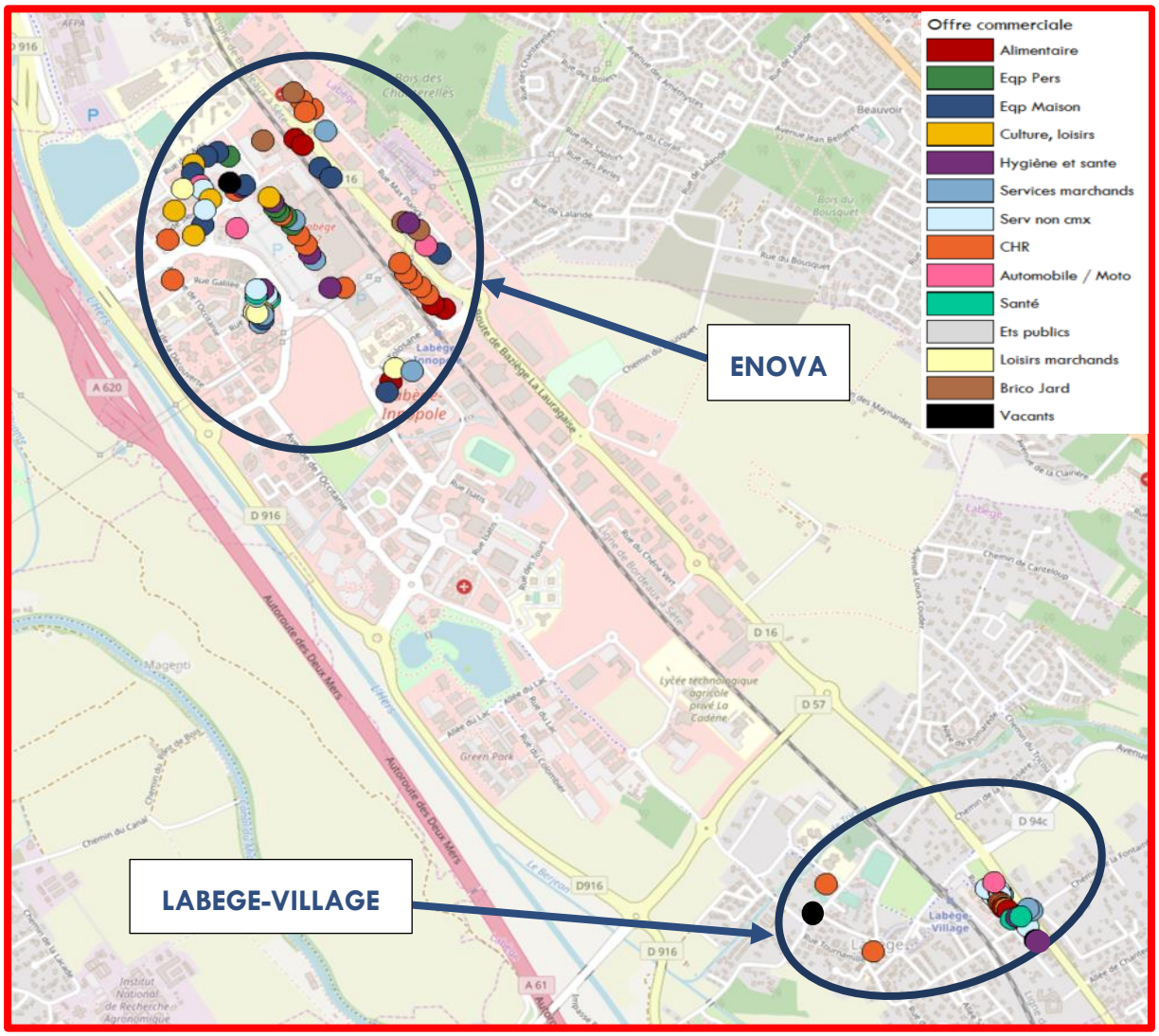


Données Stock des Etablissements – INSEE 2019

[1] Part des emplois de la commune sur le nombre d'actifs résidents de cette commune

[2] Actifs résidents ayant leur emploi sur une autre commune

Ces 543 activités se déploient principalement sur 2 polarités – eNOVA et Labège-village :



Fond de carte open street map – repérage AID – octobre 2019

On retrouve également un grand nombre d'activités dans le diffus, notamment des concessionnaires automobiles mais aussi des commerces alimentaires de moins de 300 m², concurrençant la vocation de proximité du centre-village, à l'image de cet ensemble *Marie Blachère – Provenc'Halles* au bord d'un rond-point sur la route de Baziège (*photo AID 2019*):

A l'échelle de l'ensemble de ce périmètre, le taux de commercialité[3] (27 %) est inférieur à ce que l'on peut observer sur des communes de cette taille (34 %). Labège est caractérisée par une présence importante de services (47%), cependant moins que la moyenne du SICOVAL (57%, *source INSEE, Stock des Etablissements*). On relève par ailleurs un taux de vacance global quasi nul – seulement 2 locaux vacants, un par polarité.

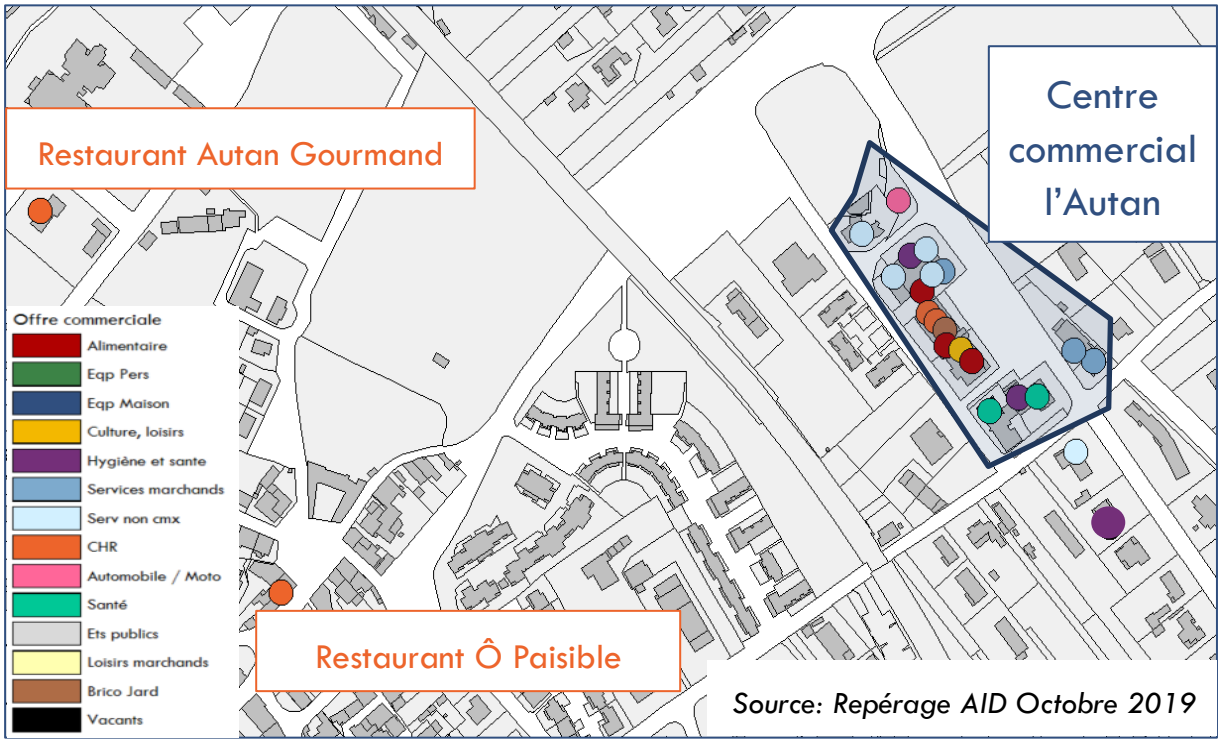
Le développement de la zone eNOVA – plus de détails ci-après – notamment en termes d'immobilier commercial, pourrait fragiliser davantage le fonctionnement du centre commercial de l'Autan, non loin du cœur de village historique de Labège et disposant de son propre parking.

La commune de Labège souhaite mesurer avec précision les enjeux de maintien des équilibres de l'économie de proximité dans son centre-ville mais aussi maîtriser le développement de sa zone eNOVA, appelée à s'agrandir sur les années à suivre. C'est ce qui motive l'instauration de plusieurs périmètres de sauvegarde pour la mise en œuvre du droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux.

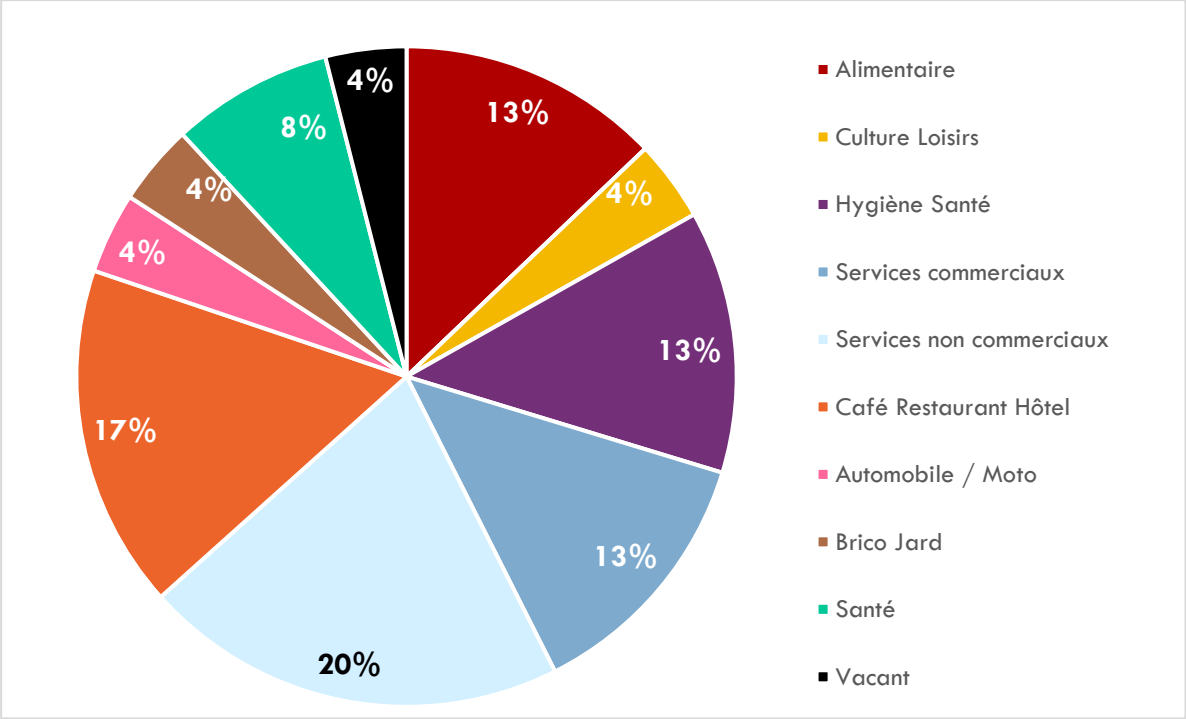
[3] Part de commerces (alimentaire, équipement de la personne et de la maison, culture/loisirs) / offre totale (hors vacants et activités médicales)

2 ZOOM SUR LES 2 PRINCIPALES POLARITES COMMERCIALES

2.1 Secteur Labège-village



24 cellules



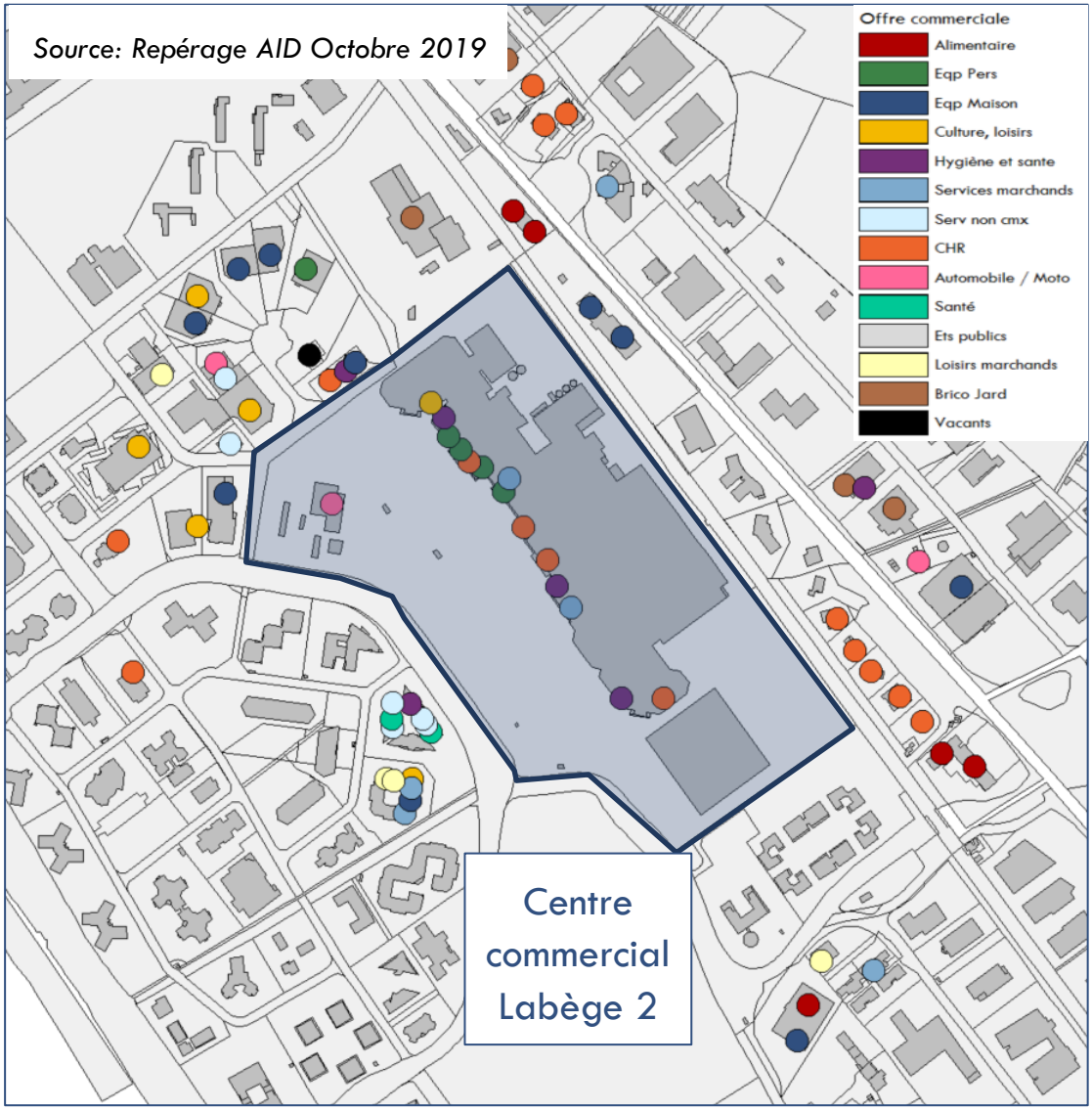
Le Centre Commercial de l'Autan date d'une trentaine d'années et après une période faste, il a connu une période de mutations, perdant sa commercialité au profit des services, notamment de santé mais aussi bancaires.

Sa locomotive le Petit Casino ne semble pas tenir correctement son rôle et le climat économique semble délicat.

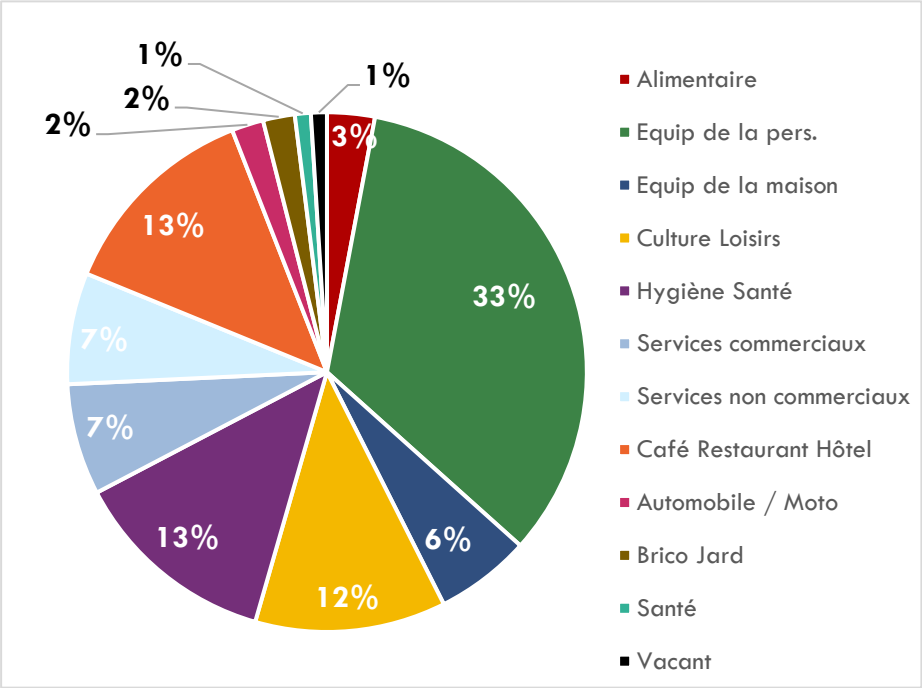
Le centre commercial pâtit également d'horaires disharmoniques et pas assez adaptés aux besoins des actifs en fin de journée – idem sur les jours de fermeture.

Par ailleurs, un petit marché d'une petite dizaine d'exposants se tient tous les samedis matin sur le parking de la gare.

2.2 Secteur centre commercial



163 cellules



Il y a en tout 163 cellules commerciales sur la zone eNOVA avec notamment 109 enseignes nationales et internationales dont 40 de plus de 300 m².

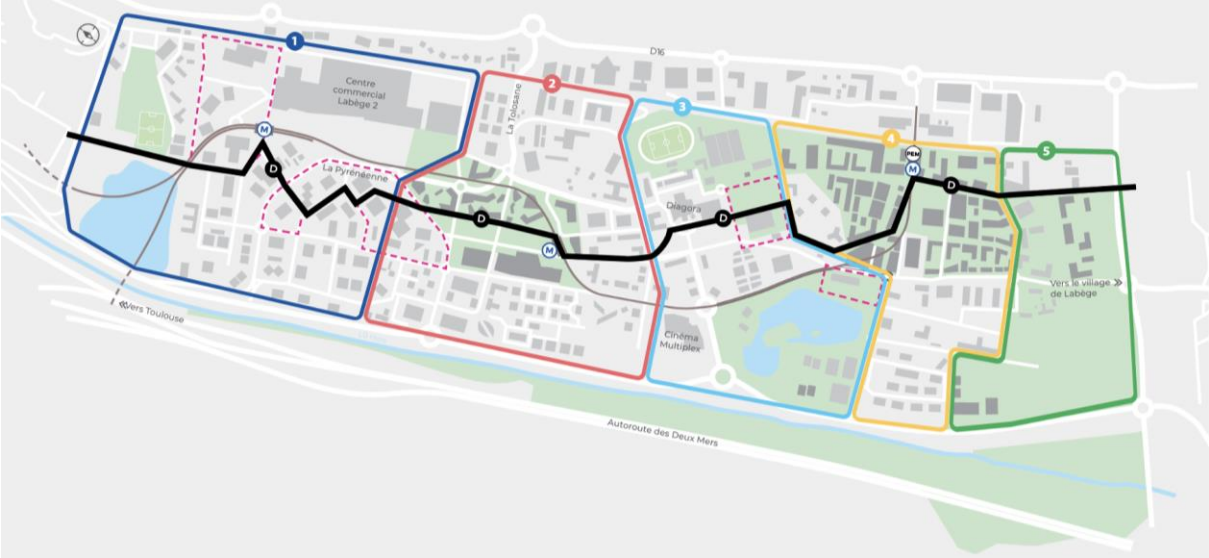
La locomotive est évidemment le centre commercial Labège 2, ouvert en 1983, qui concentre 120 boutiques sur 37 248 m² (*GLA, source LSA Expert*) dont:

- L'Hyper Carrefour de 14 100 m²
- Plus de 50% des boutiques d'équipement de la personne
- 14% de boutiques en hygiène, santé et beauté
- 12% en restauration
- 10% de services
- Le reste en culture, loisirs, cadeaux et équipement de la maison.

Si ce centre commercial abrite la plupart des locomotives de la commune comme Adidas, FNAC, H&M, ZARA, d'autres enseignes attractives prennent place sur la zone eNOVA à l'image d'Intersport, But, Botanic, Cultura et Au Vieux Campeur, mais aussi le Tommy's Dinner ou encore l'Alimentation assez singuliers dans l'offre banalisée de restauration de zones commerciales.

3 JUSTIFICATION DES PERIMETRES DE SAUVEGARDE EN VUE DE L'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

Le développement attendu et programmé, notamment commercial, de la zone eNOVA va potentiellement influer sur le devenir du centre commercial de l'Autan à Labège-village. Ainsi, il faudra maîtriser ce développement, de surcroît au vu des activités déjà existantes sur cette zone.



Source : https://enova-labeae-toulouse.fr/

Le projet ZAC eNOVA prévoit au global 35 000 m² de commerces et services, dont principalement des grands et moyens commerces de destination positionnés à l'Ouest – avec notamment l'extension de la galerie marchande du Centre Commercial Labège 2 (Carrefour) – et plus résiduellement des commerces de proximité en RDC d'immeubles à l'Est. Cela est permis par l'arrivée de 2 TCSP (Connexion Ligne B + Ligne Toulouse Aerospace).

Or le contexte est peu favorable à ce type de dimensionnement et interroge quant à la réussite d'occupation de ces futurs m², en dépit de l'accueil de nouvelles populations, légitimant potentiellement la création d'une nouvelle offre de proximité en RDC d'immeubles.

Présentement, avec le contexte national de fin de l'hyper consommation, la fréquentation en baisse dans les centres commerciaux et ainsi l'apparition plus fréquente de friches commerciales, la fermeture d'enseignes du prêt-à-porter moyenne gamme, les difficultés financières de certains groupes de la grande distribution et le contexte législatif et gouvernemental contraignant le développement des zones commerciales et retail parks (loi ELAN et décrets, Action Cœur de

Ville, ORT, loi Climat et Zéro Artificialisation Nette), la taille de ce projet interpelle quant à la capacité à commercialiser et trouver les enseignes et commerçants pour remplir ce nouvel immobilier, alors que le territoire a quasiment toutes les enseignes nationales et internationales représentées.

Jusque-là, l'équilibre était plus ou moins assuré entre les deux polarités aux fonctions distinctes : le pôle de proximité de Labège-village pour les achats et services du quotidien et les grands commerces de la zone eNOVA, a fortiori le centre commercial Labège 2, pour les achats hebdomadaires ou plus occasionnels. L'enjeu est de conserver cet équilibre, afin que le centre commercial de l'Autan ne voie se développer la vacance au niveau de ses locaux commerciaux mais aussi que des friches apparaissent au sein de la zone eNOVA.

Juridiquement parlant, la commune de Labège est régie par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et par son Plan Local d'Urbanisme. Le droit de préemption sur les baux et fonds commerciaux est un des nombreux d'outils d'intervention à la disposition des élus pour contrôler et maîtriser leur développement commercial et éventuellement répondre à une stratégie. Par ailleurs, il est intéressant de noter que les élus, via la Société Publique Locale eNOVA, chargée de piloter le développement de la ZAC éponyme, ont la main pour accompagner et maîtriser le développement commercial.

Dans ce contexte mouvant concernant le commerce sur la commune de Labège, les élus souhaitent mettre en place un périmètre de sauvegarde pour exercer le droit de préemption sur les baux et fonds commerciaux et artisanaux, afin de:

- Maîtriser et préserver la diversité commerciale au sein de chaque polarité
- Conserver les équilibres commerciaux entre les deux polarités, à savoir une zone commerciale régionale qui accueille des grands commerces des secteurs alimentaires, d'équipement de la personne et de la maison, de bricolage/jardinage et des biens culturels et loisirs, et Labège-village qui doit conserver ses fonctions de proximité,

- Garder une visibilité sur les transactions qui s'opèrent sur ces polarités afin de pouvoir engager un dialogue avec les propriétaires.

C'est pourquoi, il semble opportun de sauvegarder :

- Le périmètre du centre commercial de l'Autan mais aussi un périmètre dans le diffus à Labège-village comprenant notamment deux restaurants et un garage automobile ;
- L'environnement direct du centre commercial Labège 2 en excluant ce dernier, les abords de la Lauragaise (ZAC de la Bourgade), mais aussi les environs du multiplexe Gaumont, ainsi qu'une future zone d'urbanisation mixte à côté du lycée la Cadène où des commerces devraient s'implanter en pieds d'immeubles.

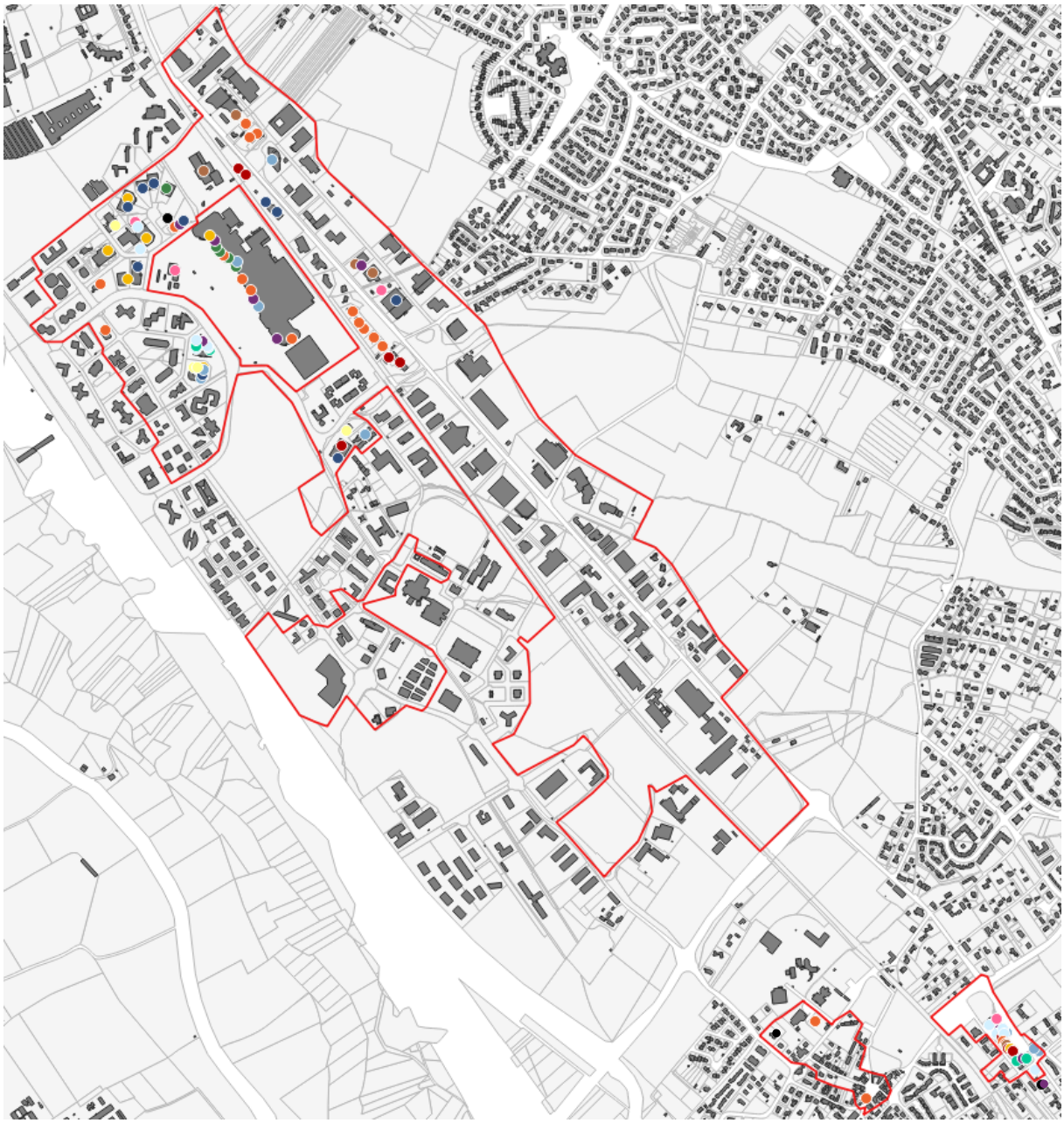
Il restera toujours possible à l'avenir, sur simple délibération, d'étendre ces périmètres.

Enfin, concernant l'exclusion du centre commercial Labège 2 de ce périmètre, cela se justifie par une surcharge de travail conséquente pour les services de la ville de Labège ou ceux du Sicoval que pourrait occasionner l'instruction des dossiers, même si en général peu de transactions s'effectuent dans les galeries marchandes, où le bailleur cherche à pérenniser son mix merchandising ; il organise plutôt la vacance en ne renouvelant pas un bail d'un commerçant qu'il ne veut plus et, passée une période, cherche à recommercialiser les cellules devenues ponctuellement vacantes.

En outre, le droit de préemption commercial n'est pas l'outil le plus adapté pour « se mêler du commerce » concernant un centre commercial tel que celui de Labège 2 d'autant que les élus, notamment M. le Maire, sont en étroite discussion régulière avec Carmila le gestionnaire du centre, notamment au sujet de l'extension et du contenu programmatique qu'elle emporte dans le cadre du projet Enova. Le droit de préemption est plus approprié pour le diffus et les centres-villes en général.

Vue globale des périmètres :

Périmètre de sauvegarde proposé pour l'exercice du droit de préemption commercial



Vue sur les périmètres autour du centre commercial, de la zone ENOVA et de la ZAC Bourgade :

Vue sur les périmètres de Labège village

Dans le détail :

- ***LABEGE-VILLAGE :***
    - La zone UAe du PLU
    - Un autre périmètre délimité par :
        - Rue de l'Ancien Château, n°2
        - Place Saint-Barthélemy
        - Rue de la Croix-Rose, n°1 à n°5
        - Allée de la Croix-Rose
        - Rue des Ecoles
        - Chemin du Collège Périgord, n°10 bis à n°2
        - Avenue Paul Riquet entre chemin du Collège Périgord et rue Tournamille
        - Rue Tournamille, n°1 à n°23
- ***LABEGE-ENOVA et QUARTIER BOURGADE :***
    - Un premier grand périmètre, dont est exclu la parcelle du centre commercial Labège 2 (hyper Carrefour et galerie marchande), délimité par :
        - Route de Baziège La Lauragaise (D16), n°1615 à n°4374 (hormis le n°1638) ainsi que les parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n° 7, 24 et 25
        - Impasse de la Bourgade, n°71 au n°237
        - Chemin du Bousquet, n°70 et n°90
        - Chemin de Lalande, n°80 et n°121
        - Rue Max Planck, n°30 à n°820
        - Impasse Entrepole
        - Place du Lauragais, n°16 à n°362
        - Parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n°66, 111, 124, 126, 130, 132, 133 et 135
        - Parcelles non bâties actuellement cadastrées section AM n°26, 27, 28 et 29
        - Chemin du Chêne Vert, n°65 à n°596
        - Chemin des Carmes, n°2 à n°200
        - Rue du Bolé, n°31 à n°80
        - Rue Charles Bourseul
        - La Tolosane, n°170 à n°380
        - Rue du Commerce, n°379 à n°1111
        - Place du Commerce, n°49 à n°142
        - La Pyrénéenne, n°700, 815 et 881

        - Rue de la Comédie, n°66
        - Rue des Arts n°31, 40, 88, 150, 256, 276, 356, 400 et 432
        - Rue Carmin, n°19, 65 et 40
        - Rue de Sienne, n°21 et 62
        - Rue Garance, n°45, 120 et 137
        - Rue Galilée, n°88, 130 et 185
        - Rue Ampère, n°40, 71 et 161
        - L'Occitane, n°44 à n°700
        - Rue Jean Rostand, n°505
        - Rue Pierre et Marie Curie, n°60, 80, 110 et 130
        - Rue Magellan, n°16
        - Rue Cartier, n°112
        - Rue de la Découverte, n°469 et 478
    - Un second périmètre délimité par :
        - La Méridienne, n°105, 258, 269 et 276
        - L'Occitane, n°1278, 1389, 1423, 1604, 1608 et 1610
        - Rue Jean Rostand, n°64 et 190
        - Rue Pierre Gilles de Gennes, n°36 et 227
        - Rue Lapeyrouse, n°5 et 57
        - Rue Isatis, n°74 à 196

CCI TOULOUSE
HAUTE-GARONNE

Le Président

Vos références :
DF/SU/2023-07-9994

Objet :
Périmètre de sauvegarde - droit de préemption commercial

LR / AR

Monsieur Laurent CHERUBIN
Maire
Mairie de Labège
Rue de la Croix Rose
31670 LABEGE

Toulouse, le 22 août 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 juillet dernier, vous nous avez soumis votre demande relative à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat.

J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit bien d'un droit de préemption commercial au titre duquel votre commune pourra exercer son droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² suivant les dispositions de la loi 2005-882 du 2 août 2005 modifiée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

Ce périmètre doit permettre de préserver de façon permanente la diversité commerciale et artisanale, de remédier aux menaces pesant sur cette dernière et de promouvoir le développement de ces activités et ainsi éviter d'éventuelles disparitions d'activités commerciales au profit d'autres non commerciales.

Par conséquent, et au vu du rapport annexé à votre demande, nous sommes favorables à votre projet sur le périmètre du Centre Commercial l'Autan et de Labège-village pour lesquels une attention particulière doit être donnée.

En ce qui concerne les périmètres autour du centre commercial Labège, de la zone Enova et de la ZAC Bourgade, nous sommes favorables à votre projet pour les activités commerciales existantes mais nous ne pouvons pas nous prononcer pour les activités commerciales futures.

Nous souhaitons également attirer votre attention sur la définition du périmètre de protection qui doit être accompagné de mesures réglementaires d'ordre général visant à encadrer les conditions d'application et d'utilisation de ce droit vis-à-vis des commerçants et ce pour éviter les contentieux avec la commune.

Le Service Commerce de la CCI Toulouse Haute-Garonne se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Patrick PIEDRAFITA

CCI Toulouse Haute-Garonne | 2, rue d'Alsace-Lorraine | BP 10202 | Toulouse cedex 6

T. 05 61 33 65 00 | accueil@toulouse.cci.fr | www.toulouse.cci.fr

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE
HAUTE-GARONNE

Toulouse, le 10 août 2023

Mairie de Labège
Monsieur Laurent CHÉRUBIN
Maire
Rue de la Croix Rose
31670 LABÈGE

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Chef de projet Politiques Territoriales
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0823 061
Objet : instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Monsieur le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat a été saisie pour avis, sur votre projet de délibération concernant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Nous saluons tout d'abord votre volonté de préserver les commerces de proximité de votre commune en complément d'une offre importante en grandes et moyennes surfaces. La définition d'un périmètre de sauvegarde permettra de vous doter d'un outil de veille intéressant à un moment où votre commune va connaitre des bouleversements importants notamment avec l'arrivée du métro.

Concernant la délimitation du périmètre de sauvegarde, le cabinet d'étude propose d'exclure dans le zonage le centre commercial Labège 2, il l'explique par le nombre et surtout la typologie d'enseignes présentes dans cette zone.
Toutefois, le maintien de cette zone dans le périmètre permettrait à la commune de bénéficier d'une information sur le devenir des enseignes présentes, enseignes qui pour certaines peuvent avoir une influence sur le commerce de proximité que vous souhaitez préserver.
Aussi, serait-il peut-être opportun de conserver ce zonage dans le périmètre de sauvegarde.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Occitanie
HÉRAULT - HAUTE-GARONNE