

**COMMUNE DE BAYONNE**  
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 AVRIL 2023**  
**DELIBERATION N° DE-2023-084**

L'an deux mil vingt-trois, le 5 avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h37.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY (à partir de 20h34), M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC (à partir de 21h09), M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY (à partir de 20h57), Mme VOISIN, Mme MOTHES, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN (jusqu'à 21h07), Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h33), M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme DURRUTY à M. ETCHEGARAY (jusqu'à 20h34 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 054) ; Mme MEYZENC à Mme MARTIN-DOLHAGARAY (jusqu'à 21h09 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 068) ; M. PAULY à M. CORREGE (jusqu'à 20h57 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 064) ; M. DAUBISSE à Mme LARROZE-FRANCEZAT ; M. ALLEMAN à Mme LAUQUE ; M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL (jusqu'à 18h33 pour le vote des délibérations n° DE-2023-047 à 048) ; Mme LIOUSSE à Mme BROCARD

**Absent(s) :**

Mme BENSOUSSAN (à partir de 21h07 pour le vote des délibérations n° DE-2023-068 à 098)

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de Mme DURRUTY,*

**OBJET : COMMERCE** – Définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et instauration d'un droit de préemption.

Le maintien des activités commerciales nécessaires au quotidien aux habitants et aux usagers du centre-ville, la préservation de linéaires commerciaux actifs en horaires de journée, la préservation de locaux abordables pour les artisans et métiers d'art sont

autant d'éléments qui participent d'une ville vivante et accueillante. La vitalité des centres villes repose en effet en grande partie sur le maintien d'un tissu commercial et d'un artisanat diversifiés et attractifs.

Or ce tissu commercial et artisanal de nos cœurs de ville est soumis à de fortes pressions concurrentielles et à de constantes évolutions.

La loi met à la disposition des collectivités plusieurs outils utiles pour intervenir sur ce sujet. Il apparait ainsi pertinent de se doter d'un nouveau droit de préemption spécifique en la matière.

La loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises, le tout codifié aux articles L. 214-1 du Code de l'urbanisme et suivants, a en effet ouvert la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux, ainsi que des terrains destinés à accueillir des commerces ou espaces de vente.

L'instauration de ce droit de préemption passe par la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel s'appliquera ce droit de préemption.

A l'intérieur de ce périmètre, le cédant d'un fonds artisanal, de commerce ou d'un bail commercial, ou d'un terrain à vocation commerciale, est subordonné à une déclaration préalable à la commune, qui dispose alors d'un délai de deux mois pour se porter acquéreur. Dans les deux ou trois ans maximum, l'objet de la préemption doit être rétrocédé à un opérateur en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité commerciale et artisanale.

La Ville de Bayonne souhaite inscrire un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur une partie de son cœur de ville, mais également sur la place des gascons, selon plan joint en annexe au présent rapport. La définition de ce périmètre s'appuie sur un diagnostic territorial, joint également en annexe, qui pointe les enjeux et les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale à l'intérieur de ce périmètre.

Ces éléments d'analyse et le présent projet de rapport au Conseil municipal ont été adressés pour avis, aux chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie de Bayonne Pays basque et Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Atlantiques) le 6 mars dernier. Ces dernières ont émis des avis favorables respectivement parvenus en Mairie les 31 mars et 4 avril 2023 et joints en annexe à la présente délibération.

Dans ces conditions, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir, en application de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme :

- délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, défini par le plan annexé au présent rapport ;
- instaurer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux, et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés ;
- compléter la délibération n°2 du 10 juillet 2020 donnant délégation d'attributions du conseil municipal au Maire, en ajoutant le point 21° de l'article L.2122-22 du Code

général des collectivités territoriales, dans la rédaction suivante : "d'exercer ou de déléguer, en application de l'article L.214-1-1 du Code de l'urbanisme, au nom de la Commune, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme dans les conditions suivantes : conclusion d'accord sur le prix de l'objet de la préemption dans la limite du montant des estimations des services fiscaux, le cas échéant majorées de 10% au plus, ou sur la base du prix fixé par le juge de l'expropriation".

Il est précisé qu'en application des dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption en la matière entrera en vigueur à la date à laquelle la présente délibération sera rendue exécutoire, par son affichage en mairie et son insertion dans deux journaux diffusés dans le Département. Ampliation sera également faite à la chambre interdépartementale des notaires des Landes, Pyrénées-Atlantiques et Hautes-Pyrénées, au barreau et au greffe du Tribunal judiciaire de Bayonne, aux chambres consulaires consultées, et à la Direction départementale des finances publiques.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne



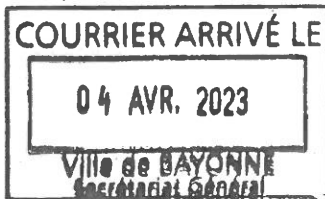


Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

**NOUVELLE-AQUITAINE**

**PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

Nos réf. : JBV / CM / AC 040.23  
Service de Développement Économique  
Dossier suivi par : Charles MARTINEZ



**Direction générale des services**  
Mission Action Cœur de Ville  
Ville de Bayonne  
Hôtel de Ville  
1 avenue Maréchal Leclerc  
BP 60004  
64109 BAYONNE Cedex

Votre réf : 000601DEP2023  
Affaire suivie par : Mme Frédérique Calvanus

Bayonne,  
Le 17 mars 2023

Monsieur le Président,

Par courrier du 06 mars 2023 vous sollicitez l'avis de notre compagnie consulaire sur la proposition de mise en place d'un périmètre de sauvegarde à Bayonne sur les secteurs de l'hyper centre, le petit Bayonne, le grand Bayonne, l'abord de la place des Basques, le quartier Saint Esprit, la rue Maubec et la place des Gascons.

Cette proposition est motivée par un souci de prévention des risques de déséquilibre du tissu commercial et artisanal bayonnais pouvant résulter d'une prolifération d'activités identiques (restauration rapide, CBD shop, barbiers, etc) suivi de fermetures créant des vacances commerciales préjudiciables à l'image du quartier concerné.

D'autres types de déséquilibres peuvent apparaître : concentrations de restaurants pouvant créer des nuisances sonores ou un aspect de désert commercial certains jours ou certaines heures de la journée.

Le code de l'urbanisme le permet et cela entraîne à l'intérieur du périmètre la possibilité de droit de préemption sur les fonds artisanaux et de commerces et les baux commerciaux sur les terrains.

Cette possibilité d'observation est honorable et évitera sans doute des dérives déjà observées par le passé mais effectivement cette intervention doit revêtir un caractère exceptionnel motivé par l'intérêt général pour ne pas porter atteinte à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Nous partageons également la nécessité de maintenir la présence des artisans d'art dans le secteur de la cathédrale en veillant à maintenir un niveau de loyer accessible à ces activités y compris par l'intervention de l'EPFL tant que les prix restent accessibles.

Il nous paraît également essentiel de maintenir le commerce de proximité à la place des Gascons y compris par l'intervention de l'EPFL.

A notre avis l'EPFL ne pouvant intervenir partout compte tenu de ses moyens financiers et du caractère nécessairement mesuré de son action, il nous paraît essentiel d'intervenir prioritairement dans les deux secteurs indiqués d'autant que les prix d'acquisition le permettent plus facilement. Pour le reste de son intervention nous préconisons de le faire en priorité pour maintenir des activités essentielles et pour le dernier représentant d'une activité (cordonnier par exemple) ou pour implanter une activité non présente dans le quartier concerné.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT NOUVELLE-AQUITAINE - PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

11 rue Solferino - 64000 Pau - 05 59 83 83 62

34 avenue Léon Blum - 64000 Pau - 05 59 14 85 90

25 boulevard d'Artixague - 64100 Bayonne - 05 59 55 12 02

contact64@cma64.fr      www.cma64.fr

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

Nous sommes donc plutôt favorables à l'instauration de ce périmètre de sauvegarde et souhaitons être associés aux interventions de l'EPFL avant le choix de préemption pour avis et après si nécessaire pour aider à trouver un candidat à l'installation dans le local préempté.

Vous en souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleurs sentiments.



Le président,

Jean-Bernard VIVEN

Le Président

DG : FIA  
DS : JAR

Objet : Droit de préemption en matière commerciale - courrier du 06/03/2023

Monsieur le Maire,



Par lettre visée en référence, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux au sein de votre commune.

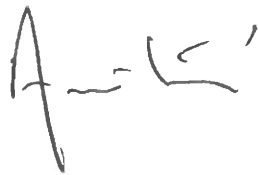
Après examen du dossier, les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque partagent pleinement les conclusions d'une armature commerciale bayonnaise forte, équilibrée et dynamique. Au regard des éléments de connaissance à disposition, y compris par rapport à d'autres pôles marchands, force est de le constater : +5% de chiffre d'affaires du centre-ville entre 2013 et 2021 réalisé auprès des populations locales, avec une mention spéciale au quartier St-Espirit.

Seules deux recommandations vous sont formulées sur la délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

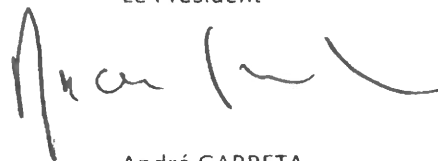
- Il conviendrait de préciser le zonage graphique en suivant le tracé du plan cadastral afin d'éviter toute mauvaise interprétation sur les propriétés concernées ou non par ce dispositif, en complément du descriptif rédactionnel qui explicite bien la délimitation des rues.
- Il conviendrait soit d'ajuster le périmètre très partiellement dans les espaces qui ne concentrent pas de réels pôles marchands (ex : jusqu'à l'Avenue Dubrocq, jusqu'au pont du Labourd), soit de procéder à une argumentation complémentaire afin d'éviter tout risque durant la phase d'approbation de ce dispositif.

En outre, il convient de ne pas ignorer les entraves potentielles à la liberté d'entreprendre qui pourraient survenir, puisque dès lors, les délais supplémentaires imposés (déclaration préalable du cédant, instruction pour acquisition éventuelle de la commune) peuvent aussi bien freiner des projets de transmission ou de développement, que peser sur les charges financières des commerçants contraints d'assurer les frais de fonctionnement (loyer, salaires, etc.) sur cette période additionnelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.



Le Président



André GARRETA

Accusé de réception en préfecture  
064-216401026-20230405-23-06220-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2023  
Date de réception préfecture : 04/04/2023

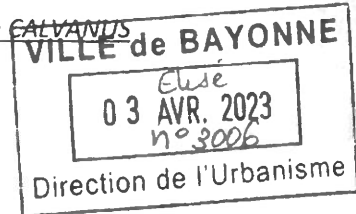
31 MARS 2023

VILLE de BAYONNE  
Secrétariat Général

Bayonne, le 24 mars 2023

Monsieur Jean-René ETCHEGARAY - Maire  
Mairie de Bayonne - Hôtel de Ville  
1 Avenue Maréchal Leclerc - BP60004  
64 109 BAYONNE Cedex

A l'attention de Frédérique CALVANDUS



DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
PRELIMINAIRE A LA MISE EN PLACE  
D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU  
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE  
PROXIMITE

FEVRIER 2023





## Propos introductif

La géographie du commerce et de l'artisanat est devenue extrêmement mouvante. Le commerce, à commencer par celui de centre-ville, est soumis à de fortes pressions et parfois de très rapides mutations : jeux concurrentiels exacerbés, essor du commerce numérique, développement du télétravail, nouvelles pratiques urbaines, crises sectorielles, marasme économique, tendances de consommation, transformation des centres-commerciaux de périphérie... De très nombreuses évolutions sociétales concourent à fragiliser la fonction marchande traditionnelle des centres-villes.

Les dynamiques commerciales ne se sont pas seulement assujetties à des phénomènes conjoncturels macroscopiques, nationaux voire internationaux. Elles réagissent en tant que systèmes, sensibles à des effets perceptibles à des échelles très locales: l'ambiance d'une rue, la continuité/discontinuité d'un linéaire marchand, la qualité et l'intérêt des devantures commerciales, le confort d'un cheminement piéton ... Autant de facteurs qui se combinent pour influencer sur l'activité commerciale et artisanale d'un quartier. Les phénomènes de déprise ou de déséquilibre des appareils commerciaux peuvent ainsi survenir sous l'effet d'influences locales ou globales, la mutation d'un commerce entraînant souvent une autre dans son sillage.

Afin de parer à ces risques de déséquilibre, les collectivités peuvent se doter d'un outil d'observation, d'anticipation et d'intervention en faveur du commerce et de l'artisanat de centre-ville. En effet, le Code de l'urbanisme, en son article L214-1 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 les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial sont soumises au droit de préemption.

L'instauration de ce droit de préemption doit être justifié par un « rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale » (l'article R 214-1 du Code de l'urbanisme). Le présent document expose donc la situation du commerce et de l'artisanat à Bayonne ainsi que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité afférent.



LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE, ATYPIQUE ET SINGULIER.....	6
L'HYPERCENTRE COMMERCIAL .....	6
UNE IDENTITE AFFIRMEE, QUI RESISTE A LA BANALISATION .....	6
UNE DENSITE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES .....	8
UNE REPRESENTATION PAR SECTEURS D'ACTIVITES RELATIVEMENT EQUILIBREE .....	12
EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES COMMERCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 2015 ET 2022 .....	15
L'activité Café – Bar Restaurant.....	16
Le secteur de l'alimentation .....	17
FOCUS SUR LE MARCHÉ CENTRAL ET SES HALLES : .....	19
L'ARTISANAT ET L'ARTISANAT D'ART, UN VÉRITABLE ATOUT POUR BAYONNE .....	22
LA PLACE DES GASCONS, UN CŒUR DE QUARTIER, FRAGILE MAIS ESSENTIEL .....	23
UNE SITUATION PLUTÔT SAIN, QUI N'OBÈRE PAS CERTAINS RISQUES .....	26
PERIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ RETENU .....	27

# Le commerce de centre-ville, atypique et singulier

Bayonne a su préserver la vitalité et la diversité de son commerce de centre-ville (Grand Bayonne, Petit Bayonne et Saint-Esprit) qui compte près de 1000 commerces (993 recensés en avril 2022 sur les trois quartiers historiques).

C'est notamment grâce à un effort soutenu depuis de nombreuses années pour valoriser son cœur de ville que Bayonne bénéficie aujourd'hui d'un tissu dense de petits commerces indépendants toujours attractifs.

La vacance des locaux commerciaux d'environ 5,5% sur le cœur commerçant du Grand Bayonne selon Codata, est équivalente à la vacance « de rotation », mais des disparités fortes s'observent d'un secteur à l'autre.

Le droit de préemption sur les fonds de commerce renforce les possibilités d'observer les dynamiques commerciales et il permet d'intervenir lorsque la diversité de l'offre commerciale est menacée. La mobilisation de cet outil doit conserver un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général, de manière à limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat englobe deux secteurs de la ville : le secteur de l'hypercentre, constitué des trois entités historiques de Bayonne : Petit Bayonne, Grand Bayonne et Saint-Esprit, ainsi que le secteur de la place des Gascons.

Le rapport qui suit rend compte des dynamiques et difficultés observées sur ces secteurs tous deux inclus dans le périmètre d'Action Cœur de Ville et dans l'Opération de Revitalisation de territoire (O.R.T.).

## L'hypercentre commercial

### Une identité affirmée, qui résiste à la banalisation

La ville a conservé une part importante de commerçants indépendants (83% des commerces début 2022 selon l'Office De Commerce et de l'Artisanat). Cette caractéristique, entre autres, permet au centre-ville de cultiver son identité et une différenciation forte, si l'on compare l'hypercentre de Bayonne aux cœurs commerçants d'autres villes historiques, qui se sont vues prendre en étau entre deux phénomènes : la standardisation de l'offre commerciale d'une part, la « dérive touristique-pittoresque » d'autre part.

Si le tissu commercial et artisanal bayonnais a tiré jusqu'à aujourd'hui sa force de sa différenciation, Bayonne doit se garder de tout phénomène d'alignement de son offre sur les standards des communes touristiques : profusion de produits locaux ou assimilés locaux, offres saisonnières, souvenirs ... Aujourd'hui, l'implantation de ce type de commerce le long des

itinéraires les plus fréquentés peut être considérée comme suffisante dans la mesure où les enseignes représentées sont par ailleurs très présentes sur d'autres communes du Pays Basque.

A l'échelle de son immédiate proximité, le centre-ville de Bayonne s'inscrit dans une logique de complémentarité avec les deux polarités commerciales voisines, celle de Biarritz, plutôt positionnée sur l'achat occasionnel plutôt haut de gamme (prêt à porter, équipement de la personne) et celle des centres commerciaux d'Anglet et d'Ametzondo, plutôt positionnée en entrée de gamme.

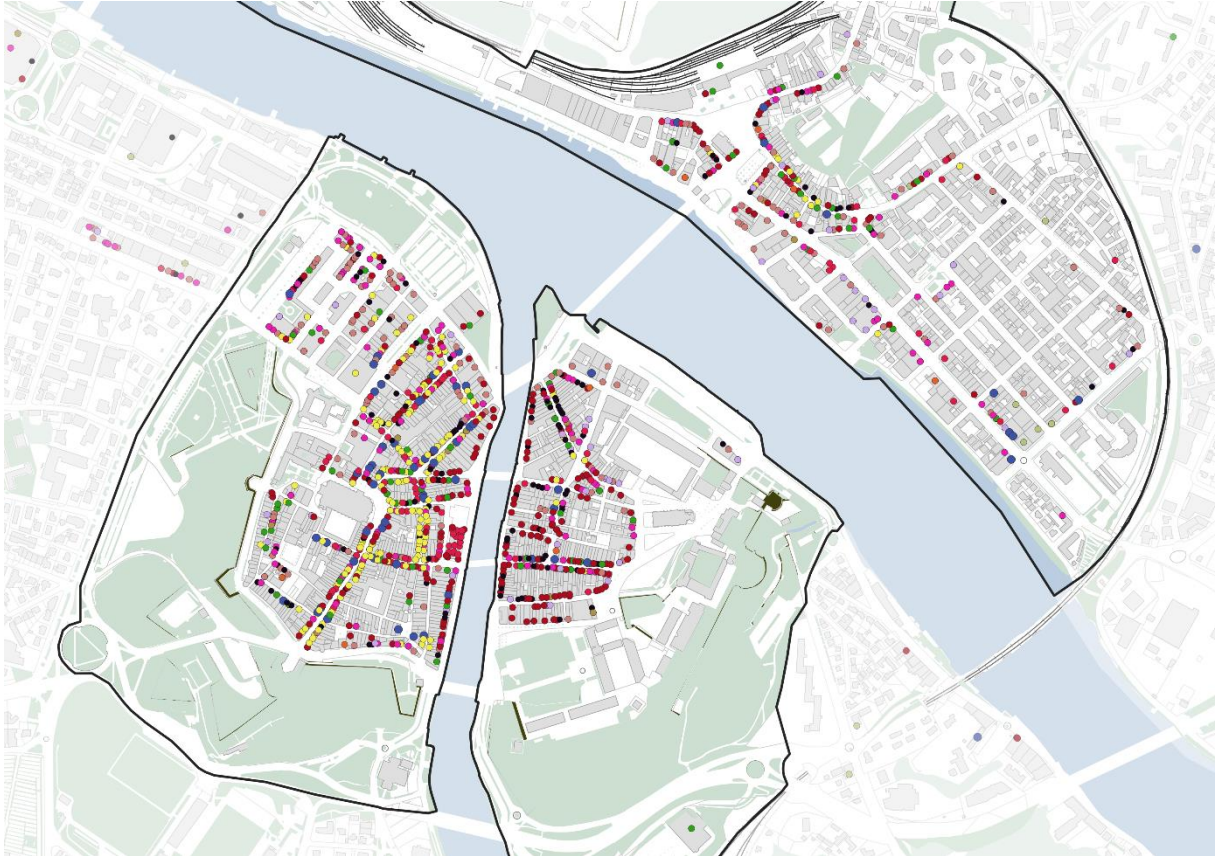
Propice à la flânerie, le centre historique reste favorable à la démarche « d'achat-plaisir ». Il n'en assure pas moins les besoins du quotidien et la très grande majorité des « achats utiles ». L'offre culturelle y est particulièrement importante puisque Bayonne ne compte pas moins de 12 librairies indépendantes en son centre, malgré la concurrence de deux grandes enseignes nationales en périphérie.



*Le commerce bayonnais se renouvèle avec le souci de la qualité de son intégration esthétique dans le paysage de la rue. Dans le même temps, il répond par des concepts novateurs aux nouvelles aspirations des consommateurs.*

## Une densité d'activités commerciales et artisanales

La cartographie des activités commerciales et artisanales permet de rendre compte de la grande densité d'activités sur l'hypercentre et des linéaires commerciaux relativement continus.



Sur le quartier du Grand Bayonne, deux secteurs font l'objet d'un fonctionnement à la marge du cœur commerçant : le secteur de la Place des Basques, qui connaît une activité commerciale un peu plus timide, bien que pérenne, et le secteur de la rue des Faures et de la rue vieille boucherie, sur lequel l'activité purement commerciale s'efface au profit d'une tradition artisanale bien ancrée.

Deux axes accueillent de manière significative des enseignes nationales : la rue Victor Hugo et dans une moindre mesure la rue Thiers. La présence de ces enseignes en cœur de ville est importante, car elle répond à une attente d'une partie de la chalandise du centre-ville qui sans cela se détournerait du centre-ville au profit des centres commerciaux de périphérie. Cette présence reste toutefois mesurée et ne porte pas atteinte à l'identité du centre-ville.

Les berges de Nive, en rive droite comme en rive gauche, déroulent un linéaire quasi continu de bars et de restaurants, ponctuellement interrompu aux alentours des halles, où quelques commerces alimentaires viennent compléter l'offre du marché couvert et où d'autres activités ont trouvé pignon sur rue.

Les linéaires d'activités du Petit Bayonne sont également continus, mais la prédominance des activités de bars sur certaines rues (Pannecau, Cordelier, Tonneliers, Mail Chaho Pelletier), rend

la vitalité économique du quartier moins perceptible en journée. Bien que la rue Bourgneuf ait été réaménagée et qu'elle constitue un maillon important dans le réseau des itinéraires piétons du centre-ville, son fonctionnement commercial reste hésitant. La vitalité du linéaire commercial s'améliore cependant à la faveur du développement de nouveaux concepts artisanaux.

Le quartier Saint-Esprit dispose de linéaires commerciaux significatifs, mais plus disparates, et qui répondent davantage à une chalandise d'hyper proximité en comparaison des quartiers du Grand Bayonne, et dans une moindre mesure du Petit Bayonne, qui attirent à l'année de nombreux visiteurs extérieurs.



*La rue Victor Hugo rassemble essentiellement des enseignes nationales en matière d'équipement de la personne (prêt à porter, bijoux), mais des enseignes indépendantes se sont également implantées et y apportent une touche de singularité.*



*La rue d'Espagne est très fréquentée par les chalands, locaux et de passage.*

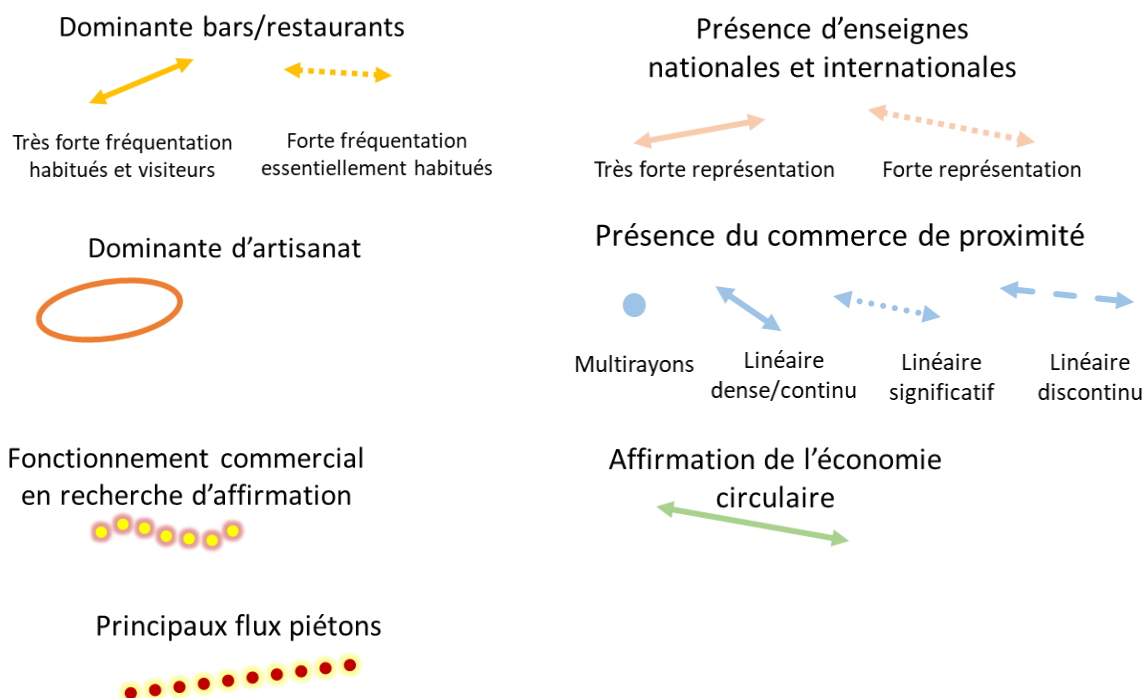
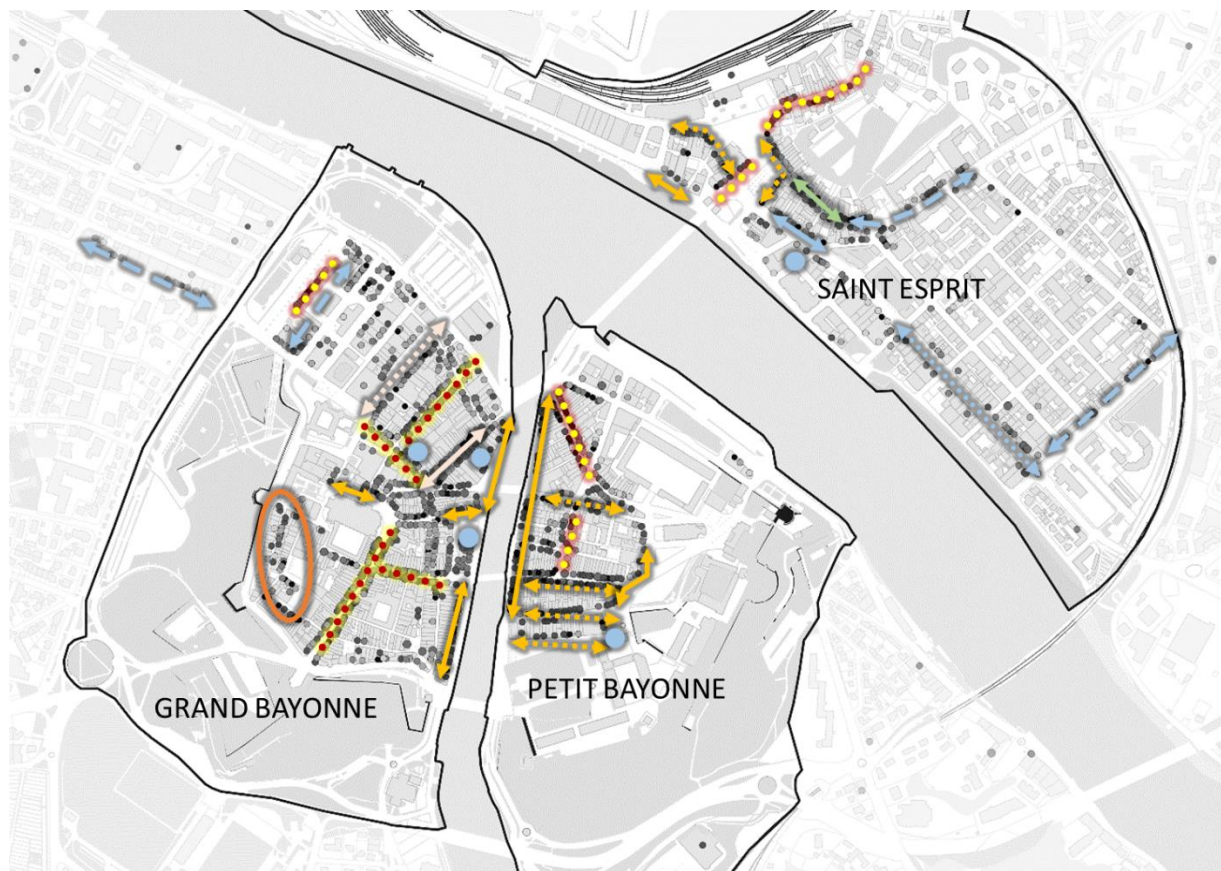


*De l'Hotel de Ville à la cathédrale, la rue Port Neuf joue pour beaucoup de visiteurs le rôle de porte d'entrée dans le centre-historique*



*Le linéaire complet des berges de Nive est dévolu à des activités de restauration.*

La carte ci-dessous permet d’analyser à grands traits le fonctionnement de ces différents linéaires.



Les secteurs non légendés sur cette carte ne présentent ni caractéristiques ni problématiques saillantes. Ils sont généralement mixtes en matière d’activités, connaissent un fonctionnement « normal » (ne laissent paraître ni signe de faiblesse ni attractivité excessive).





*Les rues du plateau piétonnier sont la plupart du temps animées et conviviales.*



*Alors que les rues très en vue ne désemplissent pas de chalands, certains secteurs, plus à l'écart des grands flux, réservent aux visiteurs curieux la surprise de quelques pépites artisanales.*



*Sur les secteurs du Petit Bayonne et de Saint-Esprit, les dynamiques commerciales sont plus incertaines. Malgré l'énergie des collectifs de commerçants et d'habitants, qui se démènent pour y créer des animations récurrentes, la rue Sainte-Catherine reste à l'écart des flux quotidiens.*

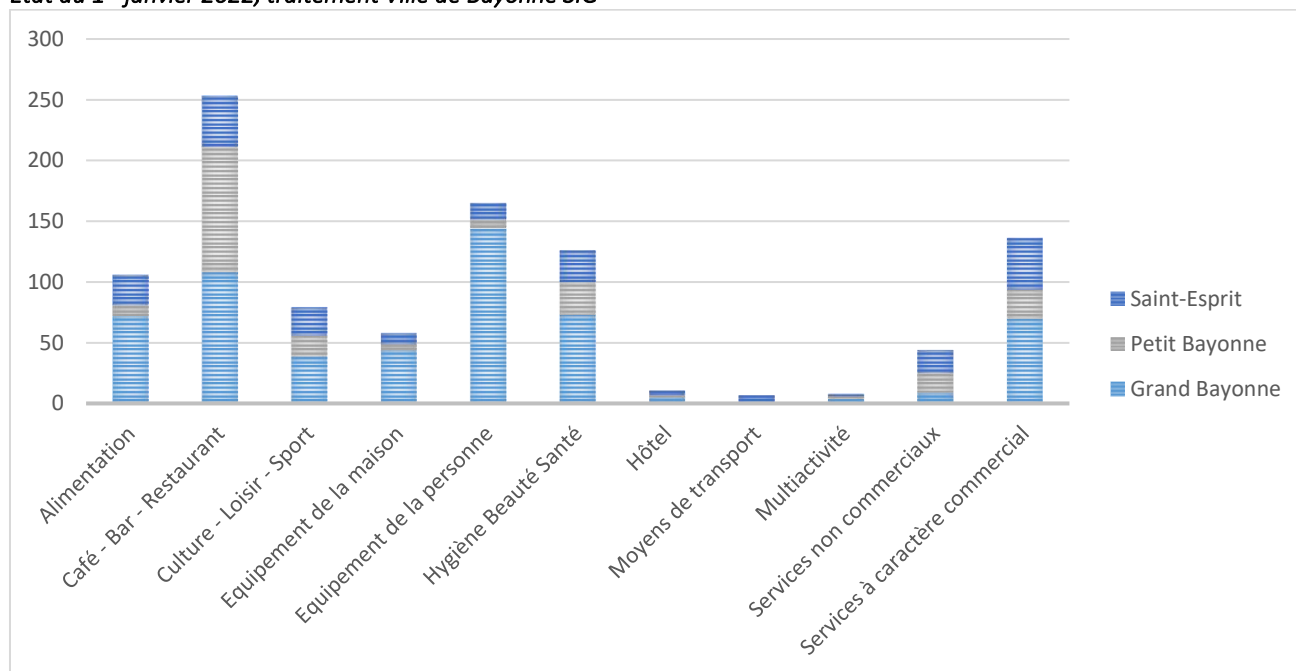
En matière d'immobilier commercial, la structuration du bâti du centre-ville ne permet pas toujours d'offrir des surfaces adaptées à l'accueil d'enseignes susceptibles de constituer des « locomotives commerciales » telles qu'elles sont communément entendues (grandes

enseignes nationales généralement prisées par les chalands des centres commerciaux). Pour autant, après observation dans la durée des dynamiques commerciales et analyse de quelques retours d'expérience de visiteurs, la Ville et l'ODCA considèrent que la fonction de locomotive commerciale est assurée collectivement par la mosaïque de petits commerces indépendants qui par leur diversité et leur intérêt permettent à Bayonne de jouer la carte de la différenciation.

## Une représentation par secteurs d'activités relativement équilibrée

### Répartition des commerces par quartier du centre-ville et par typologie d'activités

*Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2022, traitement Ville de Bayonne SIG*



Typologie d'activités	Grand Bayonne	Petit Bayonne	Saint-Espirit	Total des activités	Poids relatif
Café - Bar - Restaurant	108	103	42	253	25%
Equipement de la personne	144	7	14	165	17%
Services à caractère commercial	70	24	42	136	14%
Hygiène Beauté Santé	73	27	26	126	6%
Alimentation	72	9	25	106	11%
Culture - Loisir - Sport	39	17	23	79	8%
Equipement de la maison	44	5	9	58	6%
Services non commerciaux	9	16	19	44	4%
Hôtel	5	2	4	11	1%
Multiactivités	4	2	2	8	1%
Moyens de transport			7	7	1%
<b>Total des activités</b>	<b>568</b>	<b>212</b>	<b>213</b>	<b>993</b>	<b>100%</b>

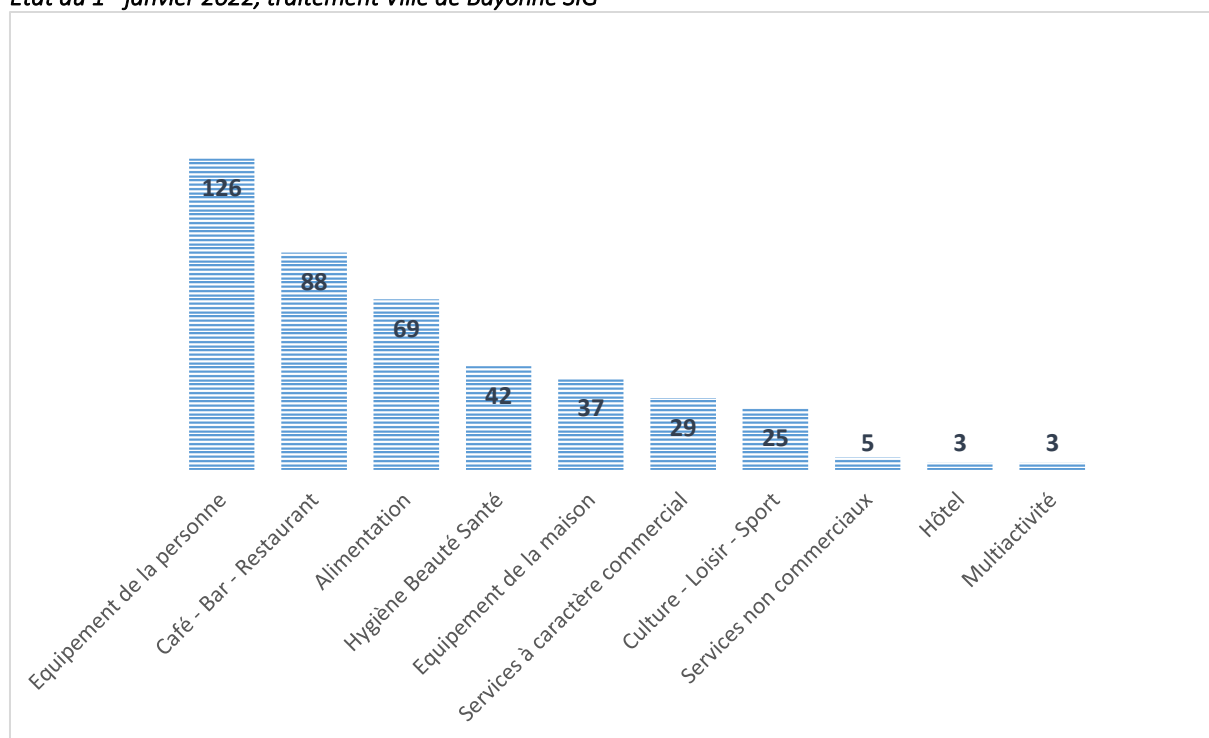
La représentation et la répartition géographique des différents secteurs d'activités sont relativement équilibrées sur l'ensemble du centre-ville, même si des manques peuvent apparaître de manière ponctuelle ou conjoncturelle (mercerie, poissonnerie...), ou si certains linéaires de rez-de-chaussée se sont spécialisés (bars-restaurants).

Les trois secteurs de la ville sont pourvus de surfaces commerciales multi activités qui permettent d'assurer aux habitants la couverture de leur besoins utilitaires au quotidien.

Le secteur de Saint-Esprit, après avoir souffert de nombreuses années d'un certain décalage en matière de dynamisme commercial, fait preuve depuis 2018 d'un renouveau significatif et singulier. Les activités liées à l'économie circulaire se sont largement implantées dans le quartier, en particulier le long de la rue Sainte-Catherine, des commerces alimentaires de proximité se sont ouverts, notamment boulevard d'Alsace Lorraine qui compte aujourd'hui une librairie. L'offre de restauration du quartier s'est également renouvelée.

## Répartition des commerces par typologie d'activités sur le cœur commerçant

*Etat au 1<sup>er</sup> janvier 2022, traitement Ville de Bayonne SIG*



*Le secteur de l'alimentation comprend les boucheries-charcuteries, les boulangeries-pâtisseries, les primeurs, les crémeries, les glaciers, les cavistes et les petites épicerie y compris les épicerie de produits régionaux.*

*Le secteur de l'équipement de la personne comprend les commerces de vêtements ou de chaussures hommes, femmes, enfants, les bijouteries, les maroquinerie et les opticiens.*

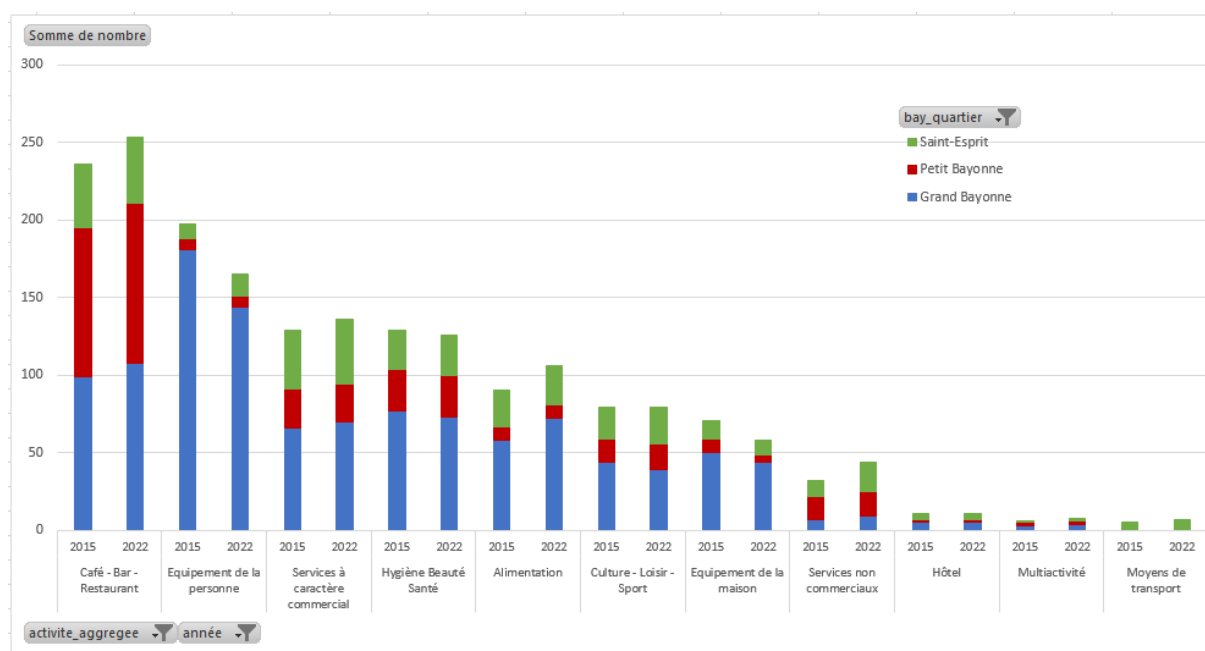


## Evolution de la typologie des commerces du centre-ville entre 2015 et 2022

### Répartition des commerces par activités

Source fichier SIRENE 2021 – Traitement Ville de Bayonne SIG

Type d'activité	Grand Bayonne			Petit Bayonne			Saint-Esprit		
	2015	2022	Evolution	2015	2022	Evolution	2015	2022	Evolution
Alimentation	58	72	24%	9	9		23	25	9%
Café - Bar - Restaurant	99	108	9%	96	103	7%	41	42	2%
Culture - Loisir - Sport	44	39	-11%	15	17	13%	20	23	15%
Equipement de la maison	50	44	-12%	9	5		12	9	
Equipement de la personne	181	144	-20%	7	7		9	14	
Hôtel	5	5		2	2		4	4	
Hygiène Beauté Santé	77	73	-5%	27	27	0%	25	26	4%
Moyens de transport				1			4	7	
Multiactivité	3	4		2	2		1	2	
Services à caractère commercial	66	70	6%	25	24	-4%	38	42	11%
Services non commerciaux	7	9		15	16	7%	10	19	
<b>Total général</b>	<b>590</b>	<b>568</b>	<b>-4%</b>	<b>208</b>	<b>212</b>	<b>2%</b>	<b>187</b>	<b>213</b>	<b>14%</b>



Les évolutions les plus notables concernent le Grand Bayonne dans les secteurs de l'alimentation (+24%) et de l'équipement à la personne (-20%)

## L'activité Café – Bar Restaurant

**Au niveau national**, selon l'étude Codata Digest 2022, l'activité Café-Bar-Restaurant représente en 2021 9% de l'ensemble des cellules commerciales en pieds d'immeubles (hors zones commerciales et centres commerciaux), avec 25 911 établissements recensés sur la France entière. Il s'agit d'un secteur d'activité en hausse en nombre d'établissements de 12% entre 2020 et 2021, et ce en dépit des problèmes qu'a engendrés la pandémie et ses conséquences, notamment au niveau de la main d'œuvre.

**A Bayonne**, l'attractivité du cœur de ville bénéficie d'une offre importante et qualitative en matière de restauration et de commerces de bouche. Néanmoins, ce secteur d'activités recouvre des réalités très diverses.

Comme partout en France, ce secteur a été l'un des plus impactés par la crise sanitaire et ses conséquences. Néanmoins, les nombreuses reprises après fermetures sont autant de preuves d'un secteur très dynamique localement. Bayonne ne fait cependant pas exception en matière de pénurie de main d'œuvre.

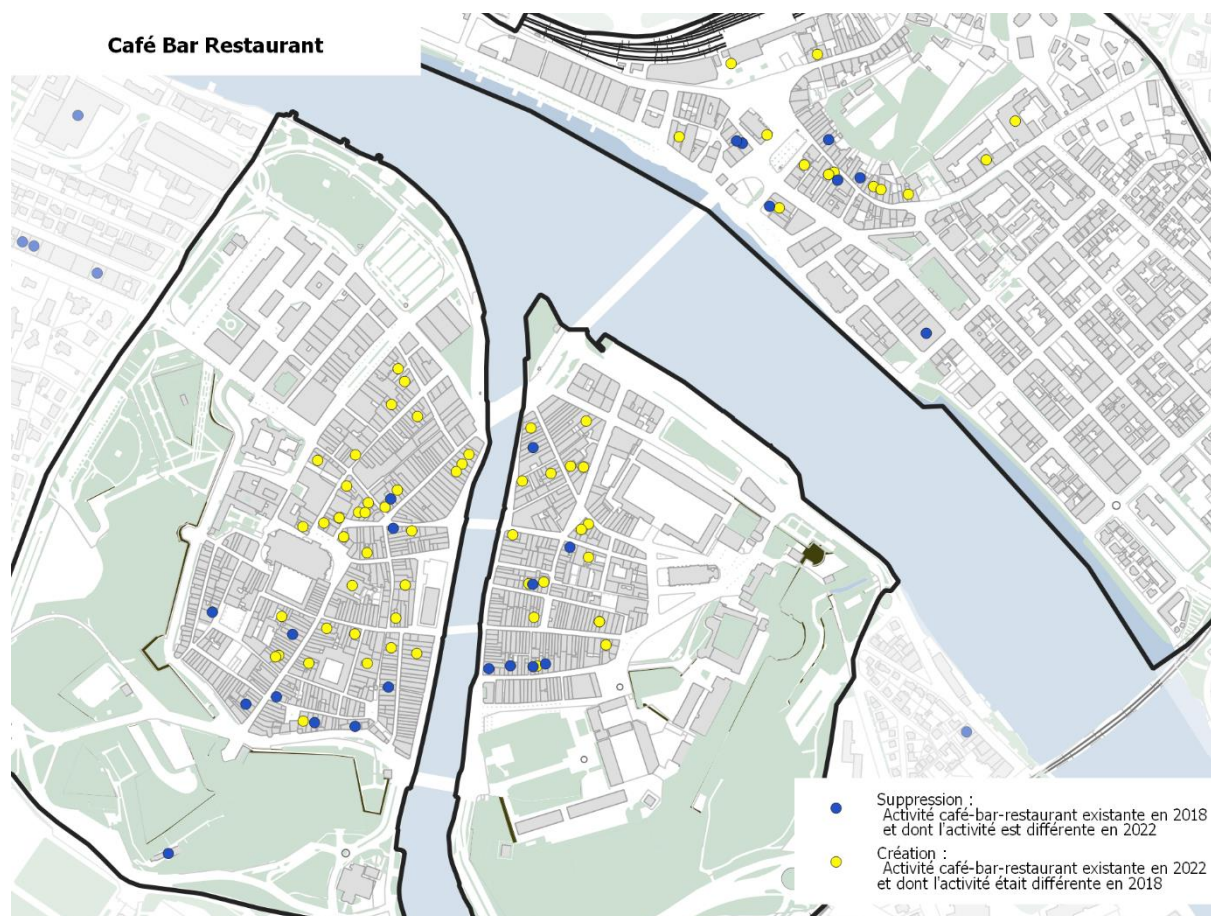
Par ailleurs, il s'agit d'un secteur d'activité qui par sa concentration et certaines de ses dérives peut connoter une rue et porter atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants. Il relève donc d'équilibres fragiles et est à plusieurs titres à suivre avec une attention particulière.



*Les berges de Nive sont occupées par un linéaire à peine interrompu de terrasses de bars et de restaurants*

## Evolution de l'activité Café – Bar-Restaurant

année	2018	2019	2021	2022	Evolution 2018 -> 2022	
					en Nombre	en Pourcentage
Grand Bayonne	101	103	105	108	7	↑ 6,5%
<i>dont cœur commerçant</i>	78	79	82	88	10	↑ 11,4%
Petit Bayonne	100	98	101	103	3	↑ 2,9%
Saint Esprit	40	41	41	42	2	↑ 4,8%
<b>Total</b>	<b>241</b>	<b>242</b>	<b>247</b>	<b>253</b>	<b>12</b>	<b>↑ 4,7%</b>



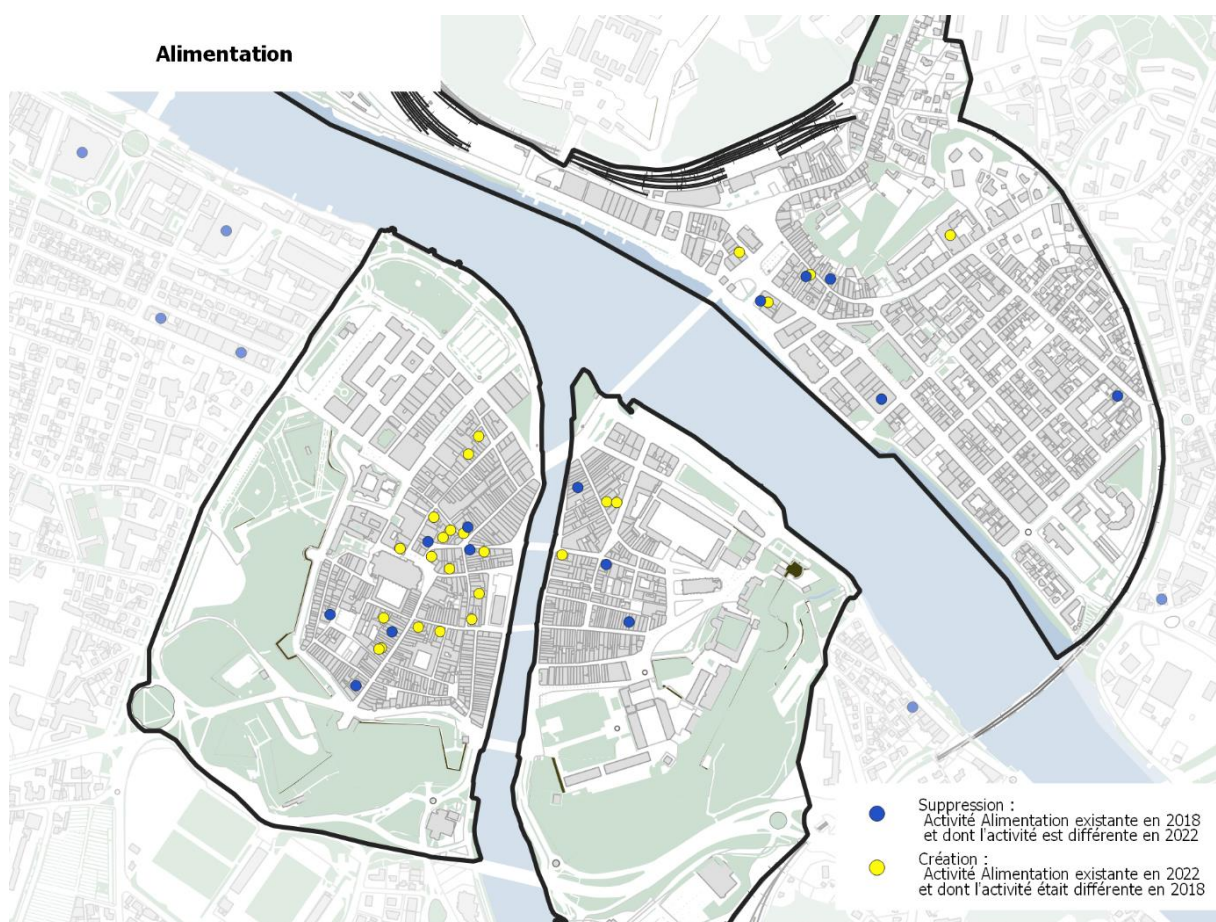
## Le secteur de l'alimentation

**Au niveau national**, le secteur d'activité Alimentation voit le nombre de magasins (hors centres commerciaux) baisser de 11 points entre 2020 et 2021, bien que représentant 31% des cellules commerciales des centres villes. Un des effets pervers de la pandémie sans doute, qui a vu se développer la digitalisation des livraisons et commandes alimentaires, après un engouement pour les produits locaux qui n'a pas forcément perduré.

**Localement**, le commerce de proximité (commerces alimentaires, magasins à rayons multiples, pharmacies, tabac-presse) est bien représenté sur l'ensemble du centre-ville (Grand Bayonne, Petit Bayonne et Saint-Esprit). Toutefois, une partie de l'offre alimentaire (surtout sur le Grand Bayonne) s'oriente vers une clientèle plus occasionnelle, notamment touristique, tributaire des conjonctures saisonnières. Une attention particulière doit donc être portée à l'évolution des activités commerciales permettant de garantir la pérennité d'une offre de centre-ville singulière et de proximité.

Les diverses catégories liées à l'alimentation sont :

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Alimentation spécialisée | Boucherie Charcuterie        |
| Boulangerie Pâtisserie   | Chocolaterie confiserie      |
| Caviste                  | Epicerie biologique          |
| Crèmerie                 | Epicerie, Produits régionaux |
| Glacier                  | Poissonnerie                 |
| Primeur                  | Supérette                    |





## Evolution de l'activité Alimentation

année	2018	2019	2021	2022	Evolution 2018 -> 2022	
					en Nombre	en Pourcentage
Grand Bayonne	61	71	71	72	11	▲ 15,3%
<i>dont cœur commerçant</i>	59	68	68	69	10	▲ 14,5%
Petit Bayonne	9	11	9	9	0	➡ 0,0%
Saint Esprit	24	21	24	25	1	▲ 4,0%
<b>Total</b>	94	103	104	106	12	▲ 11,3%

## Focus sur le marché central et ses halles

La demande de proximité est par ailleurs couverte par un marché central qui se déploie en extérieur tous les samedis avec un succès qui ne se dément pas, et dont les halles, exclusivement alimentaires, sont ouvertes tous les matins en semaine.

La qualité et l'origine connue des produits, la relation de confiance que les commerçants ont su tisser dans la durée avec la clientèle font du marché à la fois l'une des locomotives commerciales de Bayonne et un lieu de vie où l'on a plaisir à se retrouver pour un moment de convivialité. Ce marché de plein air rassemble de très nombreux producteurs régionaux, répond à l'attente croissante de nombreux consommateurs en quête de produits locaux et d'authenticité. Environ 80% des étals extérieurs correspondent à une offre alimentaire, qui fluctue en fonction des saisons.

Les halles, bien que globalement plus chères que le marché extérieur hebdomadaire, couvrent une offre alimentaire du quotidien pour les habitants et habitués du centre-ville. Leur offre est à 60% assurée par les produits alimentaires de consommation courante (primeurs, boucherie / charcuterie, poissonnerie, crèmerie ...).

La diversité de cette offre est contrainte par les dimensions du bâtiment qui avec ses 21 commerces (étals et restaurants) reste dans la fourchette basse de ce type d'équipement comparé à d'autres villes. Cette offre est toutefois assez complète, et permet l'accès à des produits qu'on trouve difficilement ailleurs en centre-ville (poissonneries ...), ainsi qu'à des produits de réputation régionale.

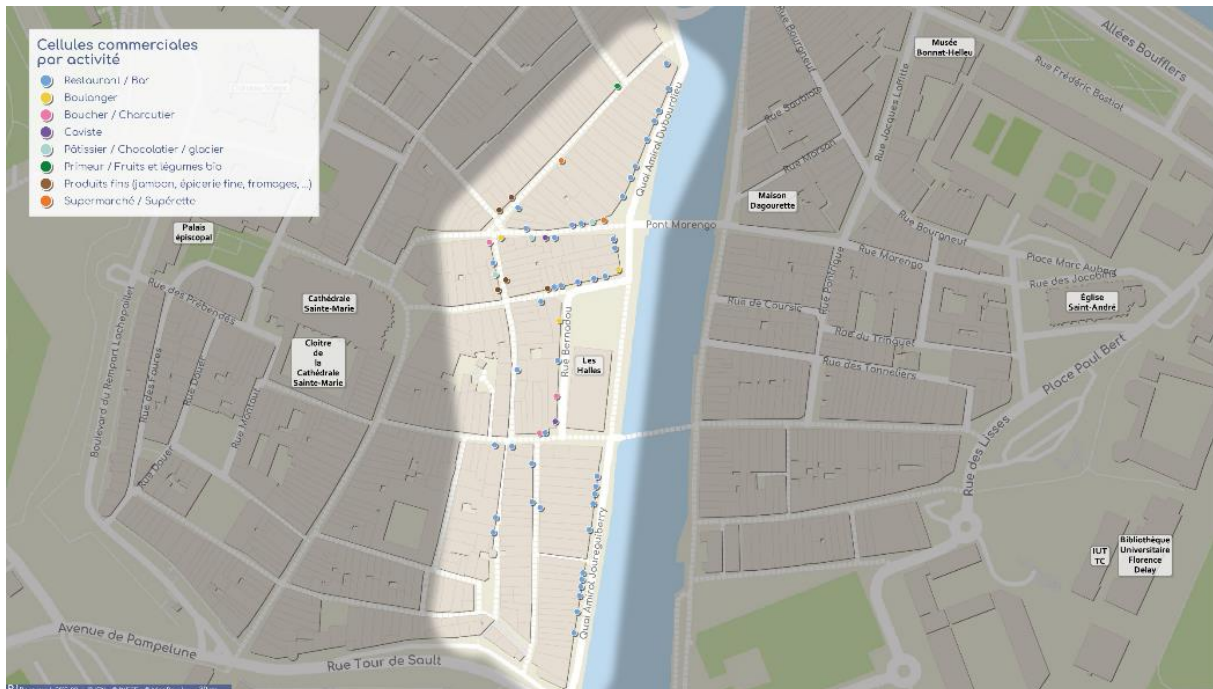
L'offre à proximité immédiate des halles est composée de commerces de bouche (pâtisserie, traiteur, caviste, boucherie ...) à 13% et de restaurants (de la brasserie traditionnelle aux concepts plus pointus – produits bios, bistronomie ...) à 26%, qui complètent la proposition marchande des halles.



Dans l'environnement immédiat des halles, l'occupation des pieds d'immeubles est dominée par les commerces de bouche, bien que d'autres types d'activité de soient progressivement implantés sur le périmètre du marché.

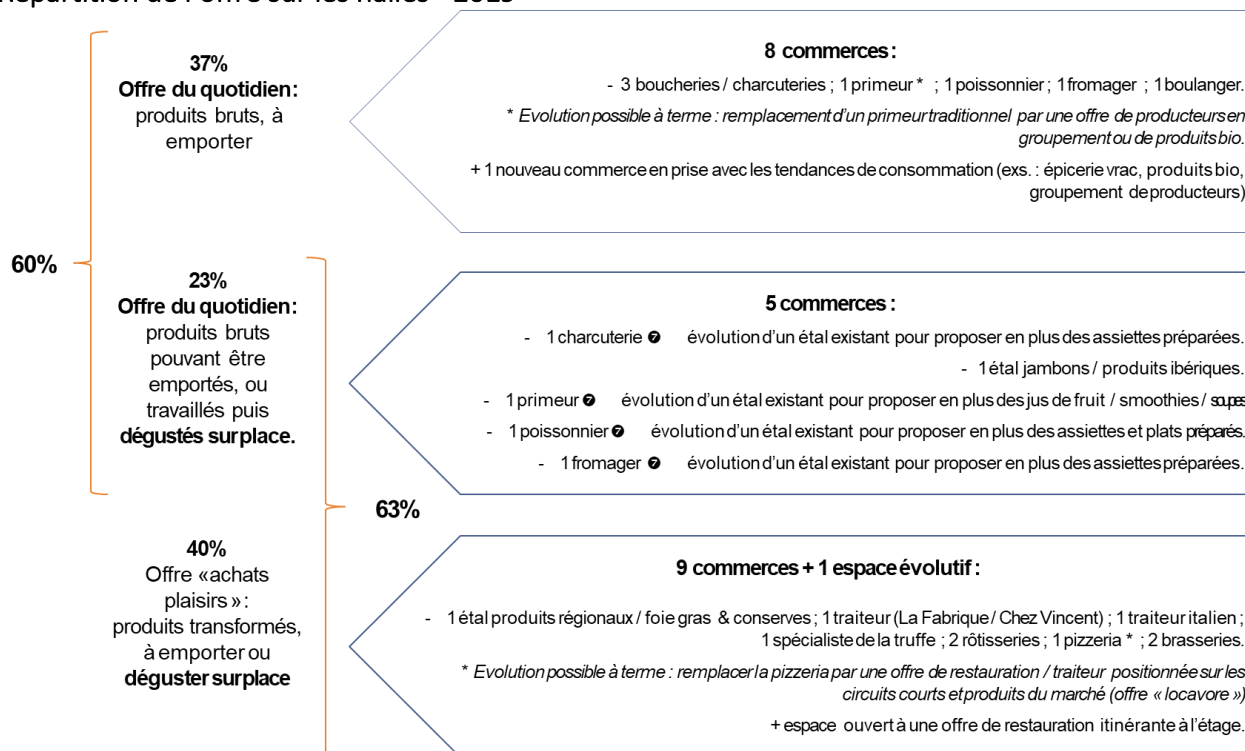


Le Carreau offre des espaces généreux, utilisés pour diverses manifestations commerciales et événements populaires.



Extrait de l'étude de programmation confiée en 2019 au Cabinet Bérénice dans le cadre d'Action Cœur de Ville, cofinancée par la Banque des Territoires

## Répartition de l'offre sur les halles - 2019



Extrait de l'étude de programmation confiée en 2019 au Cabinet Bérénice dans le cadre d'Action Cœur de Ville, cofinancée par la Banque des Territoires



En semaine, les halles restent un point de repère



Le marché du samedi matin constitue un rendez-vous hebdomadaire gourmand et convivial.

## L'artisanat et l'artisanat d'art, un véritable atout pour Bayonne

L'artisanat représente une composante très importante du tissu économique du cœur de ville. Il domine le secteur alimentaire, mais est également très fortement représenté dans le domaine de l'équipement de la personne (création de bijoux et de vêtements, accessoires de mode) et de la petite décoration. Il est indissociable de l'identité du commerce bayonnais. Une vigilance particulière est nécessaire, notamment en ce qui concerne le maintien de valeurs immobilières accessibles dans certaines rues dédiées (le secteur nord de la cathédrale qui accueille aujourd'hui bon nombre de métiers d'art).

Il convient de ne pas chercher à tout prix à « réchauffer tous les linéaires de rez-de-chaussée ». Leur situation à l'écart des parcours commerçants permet d'y maintenir des artisans. Des solutions pour commercialiser le produit de cet artisanat sont en revanche à rechercher, comme cela s'est fait avec les boutiques mutualisées, les boutiques éphémères ...

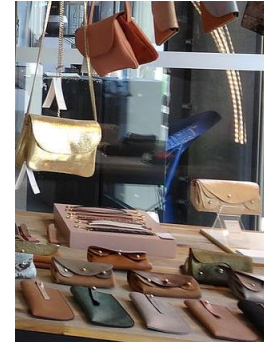
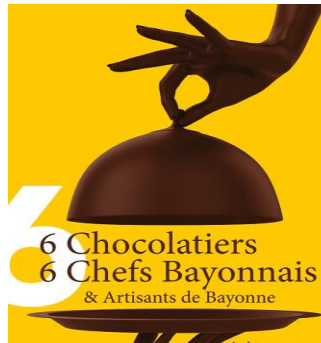
La Ville est très attentive à la vitalité du tissu artisanal bayonnais. Elle le soutient à travers plusieurs actions de son schéma directeur du commerce et de l'artisanat, mais également à travers les actions qu'elle mène par le biais du projet Ville d'Art et d'Histoire.



*Les Journées Européennes des Métiers d'Art (J.E.M.A.) sont organisées annuellement par l'Institut National des Métiers d'art. Ces journées sont coordonnées localement par les chambres de métiers et de l'artisanat.*

*Depuis 2012, la Ville de Bayonne fait écho à cette manifestation nationale dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire. Elle s'attache à mettre en valeur des formes artistiques et à révéler les savoir-faire locaux à travers une programmation ouverte à tous les publics : petits et grands, amateurs, arpenteurs, esthètes, collectionneurs, consommateurs...*

*L'année 2022 a permis d'élargir la contribution des artisans d'art et de donner une nouvelle impulsion à ses journées.*



*L'artisanat bayonnais se prête au jeu de la transmission dans les règles de la tradition comme à celui de la créativité et du métissage des savoir-faire et des saveurs*

## La Place des Gascons, un cœur de quartier, fragile mais essentiel

La place des Gascons est le cœur de l'ex ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire) inscrit en quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, construite à la fin des années 60 sur la base d'un plan d'urbanisation de l'architecte Marcel Breuer. L'ensemble surplombe Bayonne depuis ses coteaux boisés au nord de la ville. Le plan de composition d'origine se décline en deux secteurs très contrastés :

- la résidence « Breuer », parfois connue sous le nom de grande Z.U.P compte 1 100 logements sociaux organisés en une succession de 7 immeubles barres.
  - la place des Gascons et ses abords, autrement connus sous l'appellation de « petite Z.U.P. », n'a pas fait l'objet d'intervention urbaine lourde. C'est ce second secteur, qui fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.
- La place des Gascons constitue en effet le cœur commerçant du quartier des Hauts de Sainte-Croix.

Le plan d'aménagement conçu dans les années 60 s'organise selon une composition symétrique, largement ouverte au sud. La place est bordée de 4 bâtiments d'habitation en R+3, dotés de locaux d'activité (dont des professions de santé) et d'un bâtiment qui comporte des commerces (moyenne surface commerciale).

Des équipements publics (médiathèque de quartier et Centre Communal d'Action Sociale) ont été bâtis en partie sud de la place par la suite. Ces constructions ont contribué à déséquilibrer le plan de composition d'origine et ont conduit à fermer la place sur elle-même. Les constructions ne ménagent plus qu'une faible porosité avec le reste du quartier. Les circulations, les vues, les usages et la domanialité font aujourd'hui l'objet d'une grande confusion.

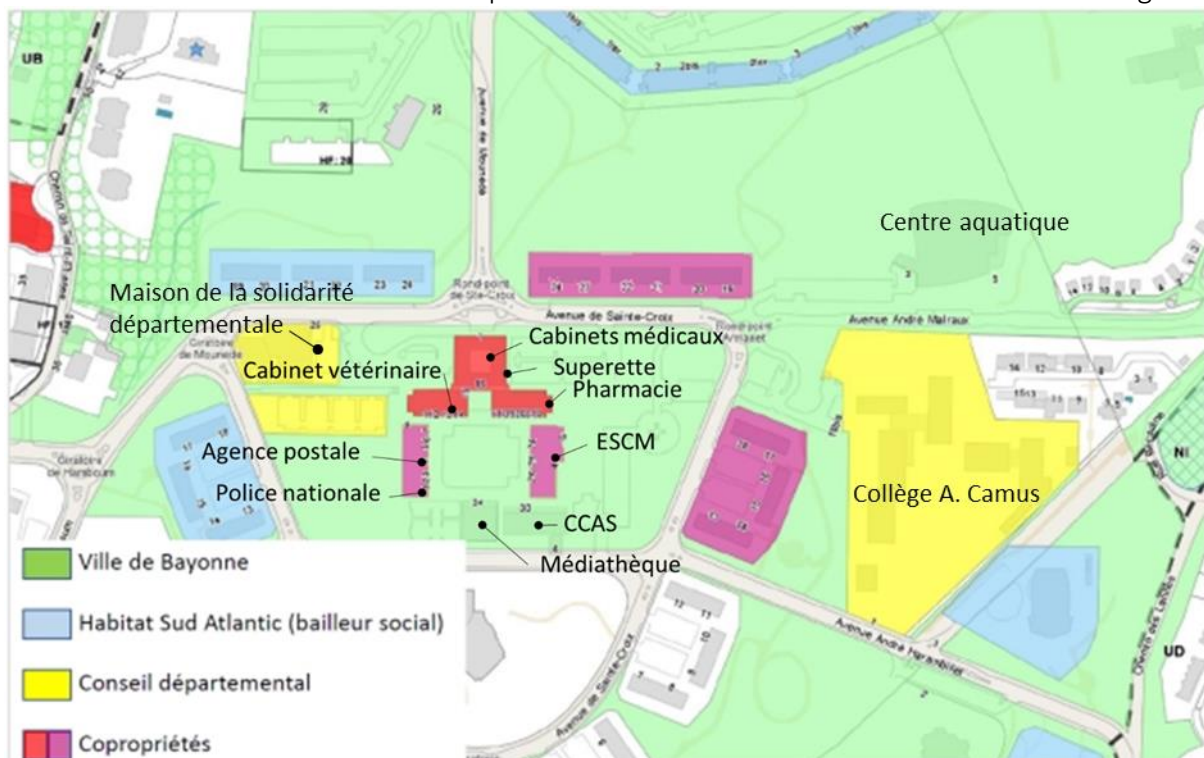
Le secteur de la place des Gascons se présente sous la forme d'un noyau dense implanté au cœur de vastes espaces libres aux usages incertains. Il s'impose ainsi comme le contrepoint

parfait du modèle de la ville classique qui repose à l'inverse sur une urbanisation dense ponctuée de quelques espaces libres. Cet état de fait contribue à fragiliser le fonctionnement commercial de la place des Gascons.

Le secteur de la place des Gascons bénéficie d'une mixité de fonctions qui lui permet d'accueillir chaque jour un public extérieur au quartier relativement conséquent : habitants, usagers et salariés des services publics ou des cabinets médicaux s'y croisent à différents moments de la journée.

Le fonctionnement commercial de la place repose sur quatre facteurs d'attractivité : la pharmacie, la superette, le bouquet de services (notamment agence postale, cabinets médicaux et services à la personne), le marché hebdomadaire. Le secteur dispose d'un bouquet minimal de commerces de proximité : boulangerie, ouverte uniquement le matin, boucherie Halal, épicerie orientale, tabac presse. La moyenne surface assure en partie les achats du quotidien, tant pour les habitant.e.s que pour les actifs.ves.

Néanmoins, le linéaire d'activités reste très distendu car la vacance des locaux en rez-de-chaussée des immeubles demeure importante. L'activité commerciale du secteur est fragile.



*Les rez-de-chaussée commerciaux se trouvent soumis au régime de la copropriété.*

*La densité des équipements publics est à mettre au rang des atouts du secteur.*



*Le marché hebdomadaire du mercredi joue un rôle important pour la couverture du quartier en produits alimentaires et vestimentaires.*

*La pharmacie constitue une locomotive commerciale de la place des Gascons.*



*La place des Gascons fonctionne sur la base d'une composition très introvertie. Les cheminements piétons se font essentiellement à couvert, au pied des immeubles.*

## Une situation plutôt saine, qui n'obère pas certains risques

Si le centre-ville de Bayonne fait figure de cœur commerçant vivant et attractif, le risque de voir certaines situations basculer rapidement est toujours une éventualité qu'il faut se préparer à gérer. En effet, les pratiques de consommation sont soumises à des évolutions constantes et les dynamiques commerciales sont extrêmement rapides.

Ces dernières peuvent répondre à des effets de mode et voir la prolifération de tel ou tel type de commerce jusqu'à un point de déséquilibre. Qu'il s'agisse de restauration rapide, de barbiers, de CBD Shops, les villes ont souvent à subir une phase de développement exponentielle, qui se traduit souvent par l'évincement d'autres types d'activités. Cette phase d'essor spectaculaire est généralement suivie d'une phase de déprise progressive qui laisse aux linéaires de rue un aspect de déshérence dommageable.

Les dynamiques commerciales sont par ailleurs soumises aux effets des conjonctures économiques de grande échelle, telles que des crises sectorielles qui se traduisent in fine sur les circuits locaux de distribution (abandons de points de vente dans le cadre de stratégies d'enseignes ...).

Elles peuvent enfin obéir à des fonctionnements plus localisés qui tiennent de phénomènes systémiques parfois difficiles à décrypter : un type d enseigne en attirant un autre, une modification des flux de chalands, des effets de linéaires commerciaux actifs ou de linéaires atones (aux heures de fermeture des restaurants par exemple dans des rues qui en sont fortement dotés) ...

Autant de phénomènes qui peuvent déséquilibrer le tissu commercial et artisanal d'un quartier, le spécialiser à outrance au détriment des commerces essentiels, qui peuvent aussi véhiculer un certain nombre de dérives et de nuisances pour les habitants et habitués des quartiers.

Sur l'hypercentre et le cœur commerçant de Bayonne, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettra de préserver la diversité et la vitalité du tissu, dans les cas où elles se trouveraient remises en question par certaines implantations.

Sur le secteur de la place des Gascons, il s'agira d'assurer une veille pour éviter que le commerce de proximité si fondamental à la vie de quartier ne s'étiolle.



# Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité proposé

Le choix du périmètre est fait en cohérence avec les enjeux identifiés dans le cadre du projet Action Cœur de Ville. Il englobe les secteurs de l'hyper-centre, Petit Bayonne et Grand Bayonne dans leur totalité, ainsi que les abords de la Place des Basques. Il englobe également le quartier Saint-Esprit et la totalité de la rue Maubec jusqu'au carrefour de Matras ainsi que le secteur de la Place des Gascons.

Il est délimité par les rues suivantes :



## Pour le secteur de l'hypercentre :

Rue Maubec, côtés pairs et impairs inclus,  
Rue Sainte-Catherine, côtés pairs et impairs inclus,  
Boulevard Jean d'Amou, côtés impairs inclus jusqu'au n°23 et côté pair jusqu'au n°24,  
Rue Daniel Argote, côté pair inclus,  
Boulevard Jean Jaurès, côté impair inclus,  
Rue Gustave Eiffel,  
Avenue de l'Aquitaine,  
Avenue André Grimard,  
Avenue Fernand Forgues,  
Allées Paulmy,  
Avenue Foch, côté pair inclus,  
Avenue Dubrocq, côté pairs inclus du n°32 jusqu'aux allées Marines,  
Allées Marines côté impairs,

Rue Bernède,  
Place et rue Sainte-Ursule

**Pour le secteur de la place des Gascons :**

Avenue Mounédé,  
Avenue de Sainte-Croix  
Avenue du Béarn

# Proposition de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Accusé de réception en préfecture  
064-216401026-20230405-23\_06220-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2023  
Date de réception préfecture : 11/04/2023

