

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 16 OCTOBRE 2008

ARRONDISSEMENT
DU
RAINCY

L'an deux mil huit, le seize octobre à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur SEGURA, Maire.

PRESENTS : M. SEGURA (sorti lors du vote des délibérations N° 27 et 33 – présidence assurée par Mme BENHAMOU) – Mmes BENHAMOU – QUERUEL – MM. LAOUEDJ (sorti lors du vote des délibérations N° 3 et 4) – AMEDRO (sorti lors du vote des délibérations N° 18 – 19 – 20 et 21) – Mme BOVAIS-LIEGEOIS (sortie lors du vote des délibérations 34 et 35 de 0h15 à 0H30) – M. GALLOSI – Mmes DECKHEIMER – FRECHILLI (sortie lors du vote des délibérations N° 34 – 35 – 36 – 37 – 39 et 40) – M. MUKENDI (sorti lors du vote des délibérations N° 7 – 35 – 36 – 37 – 39 et 40) – Mmes DEMONCEAUX – SIINO – M. HERNANDEZ (sorti lors du vote des délibérations n° 27 et 33) – Mme DIENG (arrivée à 20h10 – sortie lors du vote des délibérations N° 3 – 4 – 7 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 et 21) – M. SIEBECKE (sorti lors du vote de la délibération N° 34) – Mme PELLIER (sortie lors du vote de la délibération N° 22) – MM. MONTFORT (sorti lors de la délibération N° 34) – GENET (sorti lors du vote des délibérations N° 3 – 4 et 7) – Mme MICHEL – MM. MERCIER – BOULANGER (parti à 1h15 : absent pour le vote des délibérations N° 44 – 48 – 49 – 53 – 54 – 55 – 58 – 63 – 66 – 12 – 32 et 28) – Mme CASSIUS – M. MOREL (arrivé à 20h15 – parti à 2h20 : absent pour le vote des délibérations N° 32 et 28) – Mme MOREL-BAILLEUL (sortie lors du vote de la délibération N° 27) – Mme VERGÉ – MM. BLOCH (sorti lors du vote de la délibération N° 49) – GUILLEMIN (sorti lors du vote des délibérations n° 3 et 4) – Mme BLAZA – M. DEFAIT (arrivé à 20h55 – sorti lors du vote de la délibération N° 58) – Mmes PISTONE – AIT-KHEDACHE (sortie lors du vote des délibérations N° 44 – 48 et 49) – FOUGERAY (sortie lors du vote de la délibération N° 21 – partie à 1h15 : absente pour le vote des délibérations N° 44 – 48 – 49 – 53 – 54 – 55 – 58 – 63 – 66 – 12 – 32 et 28) – M. DE OLIVEIRA – Mmes LELOUP (arrivée à 20h25 – sortie lors du vote des délibérations N° 34 – 35 – 36 – 37 – 39 et 40) – KEBLI (arrivée à 20h35 – sortie lors du vote des délibérations N° 3 – 4 – 7 – 13 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 27 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 39 – 40 – partie à 1h15 – absente pour le vote des délibérations N° 44 – 48 – 49 – 53 – 54 – 55 – 58 – 63 – 66 – 12 – 32 et 28) – MM. TOULGOAT (sorti lors du vote des délibérations N° 27 et 33) – GUENDOZ – Melle TRINH (sortie lors du vote des délibérations N° 3 – 4 – 7 – 13 – 15 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 27 – 33 – 34 – 36 – 37 – 49) – Mme GENET – M. CHAUSSAT – Mme DELMONT-KOROPOULIS – M. GAUDRON (sorti lors du vote des délibérations n° 13 et 15) – Mme DAVID – M. EL KOURADI – Mme BOITEL (sortie lors du vote des délibérations N° 27 et 33) – M. CANNAROZZO (sorti lors du vote des délibérations 3 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 et 54) – Mme MAROUN (sortie lors du vote des délibérations N° 22 – 27 – 33 – 49 – 54 – 55 – 58 – 63 – 66 et 12).

ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :

MANDANT

M. BENJANA
Mme BOVAIS-LIEGEOIS
M. ANNONI
M. ALLOUCH
Mme RENAULT
M. JACOB
M. RAMADIER

MANDATAIRE

Mme SIINO
Mme BENHAMOU (pour les délibérations N°34 et 35)
M. GUILLEMIN
Mme DELMONT-KOROPOULIS
Mme DAVID
M. CHAUSSAT
M. GAUDRON

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

M. GALLOSI a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Délibération N° 41

Conseil Municipal du 16 Octobre 2008

**Objet : CREATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES
FONDS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET BAUX
COMMERCIAUX.**

Le Maire rappelle à l'Assemblée que la loi du 02/08/2005 en faveur des PME et son décret d'application du 26/12/2007, offrent la possibilité aux communes d'exercer un nouveau droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux le droit porte également, depuis la loi du 4/08/2008, sur les cessions de terrains

Nombre de Conseillers
Municipaux
en exercice : 53

Certifié exécutoire
compte tenu de la
publication
le 23 octobre 2008
et du dépôt en
Sous-Préfecture
le 20.10.08

Le Maire

portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Le Conseil Municipal peut ainsi délimiter un périmètre de Sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption, en complémentarité du Droit de Préemption urbain simple et renforcé qui couvre le territoire de la commune et permet des actions de maîtrise immobilière et foncière. L'objectif est bien entendu la préservation d'une offre commerciale diversifiée telle qu'elle ressort de l'étude réalisée par le cabinet PIVAUDIS.

Le Maire précise que cette étude révèle que la commune d'Aulnay-sous-Bois s'appuie sur un nombre important de pôles pour assurer un service commercial de proximité à ses nombreux habitants. Malgré la densité d'habitants, l'étude diagnostique qu'en dehors du centre commercial Parinor et dans une certaine mesure du Centre Gare Sud, l'appareil commercial s'avère très fragile. S'il est logique d'avoir une rotation permanente du commerce, inhérente aux activités concernées et nécessaire pour conserver une attractivité pour la clientèle, les enjeux de mutation de l'appareil commercial pour les années à venir sur la commune, sans être exceptionnels sont très importants en volume.

Un maillage minimum d'offres doit donc être défini afin de cibler les priorités d'intervention pour être le plus efficient possible dans la réponse aux besoins.

Dans le cadre de cette étude, les sites qui ont fait l'objet d'un approfondissement, (en dehors du Galion pour lequel un projet d'envergure est en cours) présentent des enjeux très différenciés.

> Sur le Centre Gare Sud, la densité commerciale reste intéressante malgré la montée en puissance des services en agence dans l'occupation du linéaire. Axe historiquement commerçant et attractif, le boulevard de Strasbourg a perdu néanmoins de son attractivité ces dernières années et l'on note une lente réduction de son influence sur les communes limitrophes, alors qu'il s'agit de l'un des très rares centres villes encore structurés à l'échelle du département. Le marché non sédentaire joue un rôle très important dans l'activité commerciale de ce site, ainsi que Monoprix, qui a connu une forte progression depuis sa rénovation. Pour autant, ces moteurs de flux ne constituent pas forcément des locomotives pour l'ensemble du pôle. L'organisation très linéaire du site, ses conditions d'accès en voiture pas toujours claires, sa faible perméabilité par rapport à son environnement direct, les axes importants, s'accompagnent de facteurs de rotation des établissements et en font un site certes toujours attractif commercialement, mais qui tend à perdre sa fonction de pôle majeur. Dans ce cadre, la relance de l'attractivité commerciale constitue l'enjeu essentiel. Cette relance doit pouvoir également s'appuyer sur la constitution d'un cheminement commercial plus agréable, tant du point de vue de la qualité des commerces que des cheminements physiques au sein de la centralité.

> Sur le Centre Gare Nord, le linéaire commercial est fortement interrompu par la vacance des locaux et surtout par les occupations hors commerce.

Fonctionnant comme un site de passage, son offre tend de plus en plus vers les services au détriment de l'offre commerciale. Sur ce site, la mutation des locaux commerciaux constitue un enjeu fort.

> Noyau commercial de 40 établissements fortement soutenu par son marché non sédentaire, le site du Vieux Pays présente néanmoins une organisation très linéaire. Il joue un rôle fort de pôle intermédiaire au sein de la commune. Compte tenu de sa taille et de son rôle clef dans le maillage du territoire, il s'avère très sensible aux enjeux de transmission des commerces existants.

> Depuis les événements de 2005, le site d'Ambourgét ne s'est jamais vraiment relancé. Outre la fermeture emblématique de l'agence bancaire, le supermarché Atac, malgré son excellente visibilité à partir de la route de Mitry, et le bon dimensionnement de son parking, ne jouent qu'un rôle de proximité, avec un niveau d'activité très difficile à évaluer du fait des conditions d'exploitation de ce magasin dans un passé récent. En effet le sentiment de sécurité est le premier enjeu sur ce site qui dessert une population très dense de 9000 habitants et pourrait bénéficier du flux passant.

> D'un niveau d'activité tout à fait correct, malgré la fermeture du magasin Bricomarché, le site de Chanteloup souffre par contre d'une organisation commerciale physiquement peu cohérente et d'un défaut majeur de visibilité. Il fonctionne néanmoins correctement en terme de niveau d'activité avec l'Intermarché. Pour autant, l'équilibre du site s'avère très fragile du fait de la perte de l'attractivité commerciale due au manque d'entretien et à la dégradation de l'offre.

Le Maire propose donc à l'assemblée d'instituer le droit de préemption visé à l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme sur ces périmètres avec les enjeux suivants déterminés dans le cadre du rapport ci-joint:

➤ **Le centre ville : Gare Sud**

Enjeu : maintien de la diversité commerciale, de l'offre alimentaire spécialisée, développement de l'offre d'équipement de la personne, décoration/ petit ameublement, produits du groupe culture loisirs.

L'ensemble du périmètre comprend la Place du général de Gaulle, la route de Bondy, le Boulevard de Strasbourg, la partie commerçante de la rue de Pimodan au niveau de l'intersection avec le Boulevard de Strasbourg, la Place du Général Leclerc, l'avenue Dumont dans son intégralité jusqu'au rond-point Henri Dunant, et l'avenue du Quatorze Juillet, situé entre l'avenue Dumont et la route de Bondy.

➤ **Le centre ville : Gare Nord, avenue Anatole France**

Enjeu : diversité commerciale, maintien d'un niveau minimum de commerces alimentaires de proximité.

Le périmètre comprend le début de l'avenue Anatole France, incluant la rue du Onze Novembre, jusqu'au croisement CD115.

➤ **Le centre ville : Place L'Herminier**

Enjeu : diversité commerciale et réorganisation de l'offre répondant aux besoins courants.

Le périmètre comprend le carrefour CD 115 à la Place L'Herminier, incluant le début du Bd Hôtel de Ville, de la rue Jules Princet et de la rue Jean Charcot.

➤ **Le Vieux-Pays**

Enjeu : diversité commerciale, maintien d'une offre alimentaire spécialisée.
Le périmètre comprend le carrefour du Soleil Levant (mutation urbaine proche en partenariat avec le Conseil Général), la route de Mitry jusqu'au carrefour du lycée Voillaume et de la fin de l'avenue Anatole France (devant la salle Prévert), la rue Jacques Duclos jusqu'au carrefour de la Ferme

➤ **Ambourget**

Enjeu : diversité commerciale et maintien d'une offre alimentaire et plus largement d'une réponse aux besoins courants des habitants.

Le périmètre comprend l'ensemble de la zone commerciale, y compris le parking et les commerces en bas d'immeubles.

➤ **Chanteloup**

Enjeu : diversité commerciale et réorganisation du site, restauration, habillement, chaussures. Le périmètre prend en compte la rue Arthur Chevalier à partir du bas du pont de la Croix Blanche jusqu'à l'intersection avec l'avenue de Nonneville, en incluant la rue Eugène Schueller et le centre commercial.

➤ **Camélinat**

Enjeu : diversité commerciale et maintien d'une offre répondant aux besoins courants.

Le périmètre inclut la place Camélinat, la rue des Ecoles, l'avenue Paul Langevin, l'avenue du Quatorze Juillet, entre la rue des Ecoles et l'avenue Dumont.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU les explications de son Président et sur sa proposition,

VU l'avis des commissions intéressées,

VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16,

VU le Code du Commerce, notamment ses articles L 141-1 à L 141-22 et L 145-1 à L 145-60,

VU le plan délimitant les périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

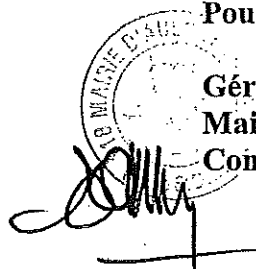
VU le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ces périmètres,

VU l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris

VU l'avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat,
APPROUVE la mise en place des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité définis dans le plan joint à cet effet,
DECIDE d'instituer le droit de préemption visé à l'article L 214-1 du code de l'Urbanisme lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux,
DELEGUE l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux à Monsieur le Maire en application du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007,
INDIQUE que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme
Gérard SEGURA
Maire
Conseiller Général



- soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions de la déclaration, l'accord entre les parties est alors parfait et l'acte de vente peut être passé ;
- soit son offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par le juge de l'expropriation ;
- soit sa décision de renoncer à préempter.

Copie de cette décision est adressée au bailleur si la cession porte sur un bail commercial. La décision individuelle de préemption doit être motivée, eu égard en particulier à la diversité et au développement du commerce et de l'artisanat dans le périmètre, la seule référence à la motivation de la délibération arrêtant celui-ci semble insuffisante, sauf jurisprudence en ce sens. En cas de référé-suspension à l'encontre de cette décision, la présomption d'urgence à la suspendre existant en matière de préemption.

2 / Rétrocession et Recherche d'un repreneur par la commune

Au terme de la loi, la commune s'engage dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption à rétrocéder le fonds artisanal, de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou au titulaire d'un titre équivalent dans un autre Etat de l'Union européenne. Cette rétrocession doit – et c'est la finalité même de la procédure communale – être destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale et à promouvoir le développement commercial dans le périmètre de sauvegarde.

Le nouvel article R 214-11 précise que la rétrocession s'opère selon un cahier des charges comportant des clauses permettant d'assurer le respect de ces objectifs, ce document étant approuvé par le conseil municipal. L'examen du bail (« tous commerce » ou spécialisé) et du règlement de copropriété est préalablement indispensable, pour éviter d'élaborer un cahier des charges adéquat.

En d'autres termes, la commune a un an pour trouver un repreneur, commerçant ou artisan. Dans le cas de terrains préemptés, il s'agira pour la commune de disposer d'un projet commercial alternatif favorable au commerce de proximité.

Pour ce faire, le décret du 26 décembre 2007 (article R 214-12) crée un dispositif d'appel à candidatures. Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de bail, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Mais plusieurs points ne sont pas traités, à peine de risque contentieux : ouverture d'un recours aux candidats évincés, procédure en cas d'appel infructueux ?

3 / Exploitation du fonds pendant la période transitoire d'un an

Dans l'attente d'un repreneur, si d'autres conventions sont conclues, elles ne peuvent être que précaires et ne sont pas alors soumises au statut des baux commerciaux (précision apportée dans l'article L 145-2 du Code de commerce modifié).

La question de la gestion d'une clientèle par une commune pendant cette durée reste toutefois posée. En effet, pour que le fonds garde sa valeur, il doit continuer à être exploité. Or, il ne peut l'être qu'à titre précaire, ce qui n'est pas incitatif. Le risque existe donc de laisser le fonds sans activité, quitte à accroître la difficulté de trouver un repreneur. La commune devra donc être en mesure de faire face financièrement à une situation très dommageable de perte de valeur du fonds. D'autant plus que ni la loi ni le décret n'abordent, contrairement à de précédentes versions, certaines questions délicates : le maire doit-il s'acquitter à l'égard du

bailleur de l'ensemble des obligations contenues dans le bail ainsi que de l'indemnité qui lui est due (perte de loyers) ; le maire doit-il assurer les obligations à l'égard des salariés (article L 122-12 du Code du travail) ? La commune devra donc se montrer très prudente avant de s'engager dans un processus de préemption.

4 / Acte de rétrocession

L'acte de rétrocession est réalisé dans les conditions de formalisme du droit commun des ventes de fonds de commerce prévue aux articles L 141-1 et suivants du Code de commerce (mentions obligatoires dont l'existence d'un bail, sa date, sa durée et son bénéficiaire). Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité et de développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre.

Le décret (article R 214-14) impose, opportunément, l'autorisation par le conseil municipal de la rétrocession, la délibération indique ses conditions et les raisons du choix du cessionnaire, éléments importants en cas de contentieux.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, des mesures de publicité (article R 214-15), sont effectuées par le maire : affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocedé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération. Le souci de transparence est ici patent.

Autre point majeur, l'accord préalable du bailleur imposé par la loi et devant figurer dans l'acte de rétrocession. Le décret en fixe les modalités (article R 214-13). Cet accord doit porter sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges, que le maire doit lui transmettre par lettre recommandée avec AR.

En cas de volonté d'opposition, le bailleur saisit en référé le président du TGI du lieu de situation, pour la faire valider judiciairement, elle doit néanmoins être notifiée à la commune par le bailleur dans un délai de deux mois suivant la réception du projet d'acte, à défaut, l'accord de ce dernier est réputé donné tacitement. Le bailleur a ainsi une capacité de blocage en cas de reprise du fonds ou du bail, mais sachant qu'elle s'exerce obligatoirement dans un cadre judiciaire, ce qui est une garantie.

En outre, le décret prévoit très utilement que le délai d'un an est suspendu entre la notification du projet d'acte au bailleur jusqu'à l'obtention expresse ou tacite de son accord, ou pendant la durée de la procédure en référé jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle définitive. Dans cette logique, la rétrocession ne saurait intervenir avant le terme de cette procédure, sauf accord exprès du bailleur.

5 / Absence de repreneur à l'expiration du délai d'un an

La loi n'organise pas l'hypothèse d'absence de repreneur trouvé par la commune dans le délai légal d'un an mais le nouvel article R 214-16 fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.

Toutefois, en pratique, cela suppose que cet acquéreur soit toujours intéressé et que le fonds n'ait pas perdu de sa valeur en l'absence de continuité d'exploitation à la diligence de la commune pendant cette période d'un an.

Dans ce contexte, et avec une fragilisation du tissu commercial de proximité quasiment généralisé, il apparaît indispensable de cibler les interventions de la Collectivité envers le commerce pour obtenir une efficacité de l'action notamment en complément des actions de maîtrise foncières et immobilière.

C'est pourquoi il est proposé à partir de l'étude réalisée par PIVADIS de focaliser l'action sur 7 sites commerciaux qui représentent la moitié environ des locaux commerciaux sur la commune, hors Parinor, mais plus de 60 % environ de l'activité commerciale et de services.

Un rapport synthétique sur l'analyse du commerce et de l'artisanat est joint à la présente note. Il motive le choix des 7 périmètres d'actions retenus avec sa cartographie.