



RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 OCTOBRE 2023

DÉLIBÉRATION n° 2023-83 du 18 octobre 2023

OBJET : Droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux et validation du périmètre de sauvegarde

Nombre de conseillers en exercice : 33 Présents et représentés : 33 Absent(s) excusé(s) : 0 Date de la convocation : 12 octobre 2023 (Article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales)	L'An deux mille vingt-trois le dix-huit octobre, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Rodin, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire. <u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u> M. BERAUD, Mme TAUNAY, M. FICHEUX, Mme KRIMI, M. CRUZILLAC, Mme BRAQUET, M. LEVALLET, Mme ALMEIDA, Mme COMTE, M. LESTER, Mme TOHON, M. FOURNIER, Mme LEBEAULT, M. KERVAN, Mme JANIN, M. LANSADE, Mme TALLEC, M. EMMENECKER, Mme CAZER, M. GOURTAY, Mme LE MAÎTRE, M. JARNOUX, Mme PREVIDI, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, M. PERDEREAU, Mme PERRON, Mme BLANC <u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u> M. BAC par M. FOURNIER, Mme DE CARVALHO par Mme KRIMI, M. FERRIE par M. CRUZILLAC, M. DAVRIU PHILIPPI par Mme PERDEREAU <u>ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :</u>
---	--

Mme JANIN est nommée Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2023-83 du 18 octobre 2023

OBJET : Droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux et validation du périmètre de sauvegarde

Les villes ont toujours été des lieux d'accueil des activités commerciales et la variété des commerces implantés participe pour beaucoup au dynamisme des espaces urbains. La libre concurrence a généralement conduit à une mixité des types de commerces dans les villes et ce principe doit être maintenu autant que possible.

Pour autant on observe depuis plusieurs années une uniformisation ou une perte de diversité des activités commerciales et il est nécessaire de veiller à maintenir un tissu commercial varié pour garantir à la clientèle un accès aisé aux biens de consommation et aux services.

Différents facteurs peuvent expliquer les phénomènes précédemment cités et parmi eux :

- les évolutions socio-démographiques des commerçants qui sont susceptibles de partir à la retraite à court-moyen terme. La question de la transmission des commerces devient alors cruciale pour le maintien du commerce sur les territoires ;
- les coûts immobiliers et prix des fonds et des baux commerciaux élevés dans certains secteurs géographiques et notamment dans les villes qui entreprennent des travaux de réhabilitation, aménagements urbains ;
- les difficultés liées à la main d'œuvre dans certains corps de métiers ;
- le report de consommation sur les grands équipements commerciaux situés en périphérie, ou sur les sites numériques marchands. Processus qui s'est accéléré avec la crise sanitaire de 2020.

Consciente des enjeux pour son centre-ville commerçant, la municipalité d'Arpajon avait pris une délibération le 29 juin 2006 pour se doter du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, dans le périmètre d'un secteur sauvegardé dans les zones urbaines tel que défini dans le PLU.

Après plusieurs années, il est apparu que la réglementation encadrant le droit de préemption avait évolué et que la délibération prise en 2006 par le Conseil Municipal demandait à être étoffée. Le périmètre retenu à l'époque suppose d'être clarifié afin que les enjeux forts de ce droit de préemption ne soient pas remis en cause.

La réaffirmation de l'utilisation de cet outil à Arpajon est nécessaire pour appuyer la volonté politique de la mairie de maintenir le tissu commercial de la ville. Il permettra à la commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation, si ceux-ci sont situés dans le périmètre préalablement défini.

Le but est de conserver l'affectation commerciale des locaux concernés et par là même de pérenniser la présence de ces commerces le long des linéaires commerciaux existants ou encore d'en diversifier l'offre.

Pour pouvoir bénéficier du droit de préemption précité, la commune doit réaffirmer son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, et soumettre, pour avis, son projet de délibération aux Chambres Consulaires.

Il est donc proposé, sur la base du rapport joint, de valider le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'approuver le droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité correspond au périmètre du zonage Ua et donc au centre-ville ancien tel que défini dans le PLU de la ville ainsi que certains boulevards et avenues d'entrée de ville, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux conformément au plan et délimité comme suit :

- Avenue Aristide Briand / Place de la Gare
- Avenue de la Division Leclerc
- Avenue du Général de Gaulle
- Avenue de Verdun
- Boulevard Ernest Girault
- Boulevard Jean Jaurès
- Boulevard Abel Cornaton
- Boulevard Pierre Brossolette
- Boulevard Voltaire
- Grande Rue
- Passage Louise Namy
- Place de la Mairie
- Place du Marché
- Rue Agot
- Rue de l'Aître
- Rue Dauvilliers
- Rue Edouard Robert
- Rue Gambetta
- Rue Guinchard
- Rue Henri Barbusse
- Rue du Jeu de Paume
- Rue de la Libération
- Rue Louise Roger
- Rue Minard
- Rue Pasteur
- Rue Philippe Lemaire
- Rue Raspail
- Rue de la Résistance
- Rue Victor Hugo
- Ruelle du Jeu de Paume

En application des dispositions codifiées aux articles L.214-1 à L.214-3, R.214-1 à R.214-19 et R.211-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune doit, au préalable, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux. Chaque cession est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration faite pour le rachat à la commune.

Cette déclaration précise le prix et les conditions de cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Ville devra rétrocéder le fonds, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Ce délai peut être porté à 3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas

où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles .214-1 à L.214-3, R.214-1 à R.214-19 et R.211-2 relatifs à l'exercice par les communes du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

VU la Loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal,

VU sa délibération n°68-2006 en date du 29 juin 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

VU sa délibération n°108-2016 du 12 octobre 2016 affirmant la volonté du Conseil Municipal de prendre des mesures de sauvegarde du commerce de proximité sur la commune d'Arpajon,

VU le Plan Local de l'Urbanisme approuvé en date du 21 septembre 2006, modifié le 12 janvier 2011 et révisé le 25 septembre 2019,

VU l'étude de redynamisation commerciale réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies de janvier à avril 2013,

VU l'étude sur le commerce et l'artisanat réalisée par le Cabinet Bérénice en novembre 2019, dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville dont bénéficie la ville d'Arpajon,

VU le rapport sur la situation du commerce et de l'artisanat à Arpajon en date du 13 mars 2023 ci-annexé,

VU l'avis favorable émis par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Essonne en date du 04 juillet 2023,

VU l'avis favorable émis par la Chambre de Commerce et de l'Artisanat en date du 10 août 2023,
CONSIDÉRANT la volonté de la commune d'agir en faveur de la préservation et du développement d'une armature commerciale et artisanale de proximité,

CONSIDÉRANT que l'offre commerciale de proximité doit pouvoir être préservée et améliorée sur le plan de la diversité,

CONSIDÉRANT que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux adopté en 2006 par le Conseil Municipal doit être consolidé et argumenté au regard de l'évolution de la réglementation,

Après en avoir délibéré,

DIT que la présente délibération remplace la délibération n°68-2006 en date du 29 juin 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

DECIDE d'instaurer au profit de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, situés dans le périmètre de sauvegarde ci-dessus défini.

APPROUVE le périmètre dit « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », composé d'un périmètre et de grands axes commerciaux, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux conformément au plan ci-annexé et délimité comme suit :

- Avenue Aristide Briand / Place de la Gare
- Avenue de la Division Leclerc
- Avenue du Général de Gaulle
- Avenue de Verdun
- Boulevard Ernest Girault
- Boulevard Jean Jaurès
- Boulevard Abel Cornaton
- Boulevard Pierre Brossolette
- Boulevard Voltaire
- Grande Rue
- Passage Louise Namy
- Place de la Mairie
- Place du Marché
- Rue Agot
- Rue de l'Aître
- Rue Dauvilliers
- Rue Edouard Robert
- Rue Gambetta
- Rue Guinchard
- Rue Henri Barbusse
- Rue du Jeu de Paume
- Rue de la Libération
- Rue Louise Roger
- Rue Minard
- Rue Pasteur
- Rue Philippe Lemaire
- Rue Raspail
- Rue de la Résistance
- Rue Victor Hugo
- Ruelle du Jeu de Paume

AUTORISE Monsieur le Maire ou l' élu délégué / son représentant à exercer ce droit de préemption commercial au nom de la Ville d'Arpajon et à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera exécutoire dès après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R211-2 à R211-4 du code de l'urbanisme.

Adoptée à l'unanimité

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire,
Christian BERAUD.

Fait et délibéré en séance publique
les jour, mois et an susdits
Le Maire,


Christian BERAUD.