



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SUCY-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Nombre de membres composant
le Conseil Municipal 35

Présents à la séance 34

Extraits du registre des délibérations

du Conseil Municipal

Conseil Municipal du 9 Avril 2010

N° DCM : 2010-305-02S-15

OBJET :

DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE
SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE
L'ARTISANAT DE PROXIMITE EN
CENTRE VILLE DE SUCY



Certifié conforme par le Maire compte
de la réception en Préfecture, le
et de la publication le
Le Maire,

L'an deux mil dix, le neuf avril à vingt et une heures, le
Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Maison des
Familles, sous la présidence de Madame Marie Carole CIUNTU, Maire

15 AVR. 2010
Etaient présents :

MM. AMSLER, MOREL, Mme SOLIGNAC, M. CHAFFAUD,
M. VANDENBOSSCHE, Mme WESTPHAL, Mme PENAUD, M. BALARD,
Mme PINTO, Mme LIBLIN, M. MATHIEU, Mme CHICHEPORTICHE,
M. CHARTRAIN, Adjoints

Mme MILLE, Mme BOURDINAUD, M. JAKUBOWICZ, Mme VALOTEAU,
MM. MARGOT, DURAZZO, TRAYAUX, Mme BIGET-DUCLOS,
Mme FELGINES, MM. MUSSO, GIACOBBI, Mme VILLA, Mme VILLE,
Mme BOURREAU, MM. DUVAL, CHESNOY, Mme GRASLAND-DESLOT,
Mme DULAC, M. CHANUT, Mme MURO

Absente excusée et représentée (Article L. 2121-20 du Code Général
des Collectivités Territoriales) :

- Madame MEDDAH donne pouvoir à Madame PENAUD

Monsieur GIACOBBI est désigné comme secrétaire de séance en application
de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 214-1, 214-2,214-3,

VU la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises,

VU le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

VU l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux,

VU le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale,

VU les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'artisanat sur le projet de délibération, auquel étaient annexés le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et le rapport visé ci-dessus,

VU le rapport n° 2010-305 présenté en Commission des Affaires Techniques en date du 24 mars 2010,

CONSIDERANT que l'analyse de l'équipement commercial et artisanal de la commune confirme la nécessité d'établir un périmètre de sauvegarde afin de préserver la diversité d'implantation commerciale en évitant l'arrivée de services fortement représentés ;

CONSIDERANT qu'il importe de favoriser le dynamisme du commerce et de l'artisanat de proximité et la complémentarité de l'offre commerciale ;

CONSIDERANT le partenariat instauré entre la ville, les commerçants et artisans, les associations des commerçants et les chambres consulaires afin de proposer aux habitants de la commune des commerces répondant à leur demande ;

SUR proposition de Madame le Maire,

Après avoir entendu le rapporteur,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE

- **Article 1^{er}** : **APPROUVE** la délimitation pour le centre ville d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

- **Article 2 : DIT** que le périmètre de sauvegarde comprend (cf plan joint) :

Le 9 Bis, 9 Ter rue Maurice Berteaux (Centre commercial du Clos de Pacé) jusqu'à la Médiathèque

La rue des Fontaines du 6 au 2

La rue du Temple

La Place du Village

La rue Ludovic Halevy du 2 au 4

La rue de la Porte

La rue du Moutier

La Place de l'Eglise

La rue de Boissy du 1 au 17

La rue Pierre Sémard du 1 au 5

La rue de Brevannes du 1 au 3

- **Article 3 : DIT** que chaque cession sera subordonnée sur ce périmètre, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

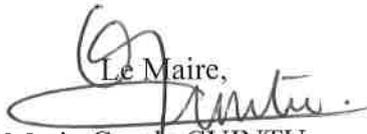
- **Article 4 : DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'informations prévues à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme prévoyant un affichage en mairie pendant un mois et une mention dans deux journaux diffusés sur le département.

- **Article 5 : AUTORISE** Madame le Maire à exercer dans les délais impartis par la réglementation, le droit de préemption conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et ce dans les limites géographiques et objectifs fixés par le présent rapport.

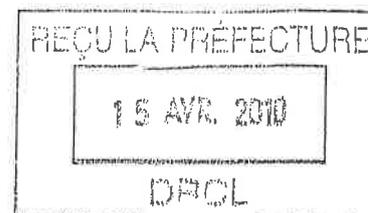
Cette délibération a été adoptée **A L'UNANIMITE**.

Pour extrait conforme,
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général Adjoint des Services,

Nieves GISSELMANN


Le Maire,
Marie Carole CUINTU

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Sucy-en-Brie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.



Objet : Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour le Centre Ville

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME et son décret d'application du 26 décembre 2007 créent un droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux.

Les communes ont ainsi la possibilité de s'en porter acquéreurs à l'occasion de leurs cessions. L'objectif de cette nouvelle procédure est la préservation d'une offre commerciale diversifiée dans les centres-villes et les quartiers animés.

I La Procédure

Avant toute action de préemption, les villes doivent délimiter un périmètre précis de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat à l'intérieur du périmètre choisi, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale permet de le délimiter.

Ce périmètre doit être approuvé par les deux Chambres Consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et Chambre des Métiers).

La préemption peut alors s'exercer lors des cessions de fonds et de baux commerciaux à titre onéreux.

Dés lors, toute cession qui intervient à l'intérieur du périmètre défini est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Dés la réception de la déclaration, les communes disposent d'un délai de deux mois pour décider ou non de préempter.

3 cas de figure sont possibles :

- Soit la commune renonce à exercer son droit de préemption.
- Soit elle décide d'acquérir aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable.
- Soit elle décide d'acquérir, mais est en désaccord sur le prix et les conditions de la déclaration préalable auquel cas la ville saisit le juge de l'expropriation, (magistrat du Tribunal de Grande Instance), qui détermine le prix d'acquisition.

Après décision juridictionnelle définitive, le cédant et la commune ont deux mois pour accepter le prix fixé par le juge ou pour renoncer à la vente (le silence vaut acceptation du prix et transfert de propriété à la commune).

Après fixation amiable ou judiciaire du prix, l'acte de cession doit être conclu dans les trois mois, avec paiement simultané au commerçant cédant.

- Si le bien préempté est en activité :

La ville en assure la gestion et l'exploitation (entretien du local, paiement des loyers et le cas échéant versement des salaires au personnel)

- Si le bien préempté n'est pas en activité, la ville doit toutefois s'acquitter des loyers.

Après avoir préempté, la commune dispose d'un délai d'un an pour rétrocéder le bien à un repreneur, commerçant ou artisan.

La rétrocession s'effectue selon un cahier des charges approuvé par le conseil municipal et garantissant les objectifs de diversité commerciale.

Une fois le cahier des charges défini, il convient d'organiser un appel à candidature comportant le descriptif du fonds ou du bail ainsi que le prix proposé.

Lorsque le repreneur est trouvé, l'acte de rétrocession doit être approuvé par le Conseil Municipal. (Conditions de la rétrocession, raisons du choix du cessionnaire) et en l'absence de repreneur au terme d'un délai d'un an, l'acquéreur pressenti avant la préemption (dit acquéreur évincé) bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

L'action de la ville de Sucy

La ville de Sucy-en-Brie a la volonté de protéger le commerce et l'artisanat en déterminant un périmètre de sauvegarde du Centre Ville incluant le secteur du vieux village et celui du Clos de Pacy.

La délimitation de ce périmètre de sauvegarde est le fruit d'une longue réflexion menée en collaboration avec les commerçants, les associations de commerçants, la FEDACS et les chambres consulaires (CCIP et Chambre des Métiers).

Il a été validé par la Chambre des Métiers en date du 11 mars 2010 et par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris en date du 15 mars 2010.

Pour les deux Chambres Consulaires, la mise en place d'un périmètre de protection au centre-ville se justifie par le fait que l'on observe une surreprésentation de certaines activités tertiaires conduisant à un déficit de diversité commerciale et à une perte d'attractivité et d'animation du centre-ville.

Une étude du commerce local doit être menée parallèlement dans les prochains mois.

Avec la délimitation d'un périmètre de sauvegarde, la ville se dote avant tout d'un outil lui permettant d'avoir une meilleure visibilité sur les cessions des fonds et des baux commerciaux ce qui permet d'anticiper les actions de prévention commerciale.

L'exercice du droit de préemption n'est que l'ultime mesure lorsqu'une cession de fonds menace l'équilibre commercial d'un quartier et lorsque les démarches de concertation n'ont pu aboutir avec le ou les bailleurs.

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde les acteurs économiques sont responsabilisés et deviennent partie prenante du dynamisme commercial de leur quartier. Un véritable partenariat s'instaure entre la ville, les commerçants et artisans, les associations de commerçants et les chambres consulaires afin de proposer aux habitants de la commune des commerces répondant à leur demande.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité au Centre-ville.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer

Le Maire,

Marie-Carole CIUNTU

Pièces mises en consultation :

- Projet de délibération
- Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- Avis des Chambres Consulaires (CCIP et Chambre des Métiers)