



INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION (DPC) COMMERCIAL SUR LA COMMUNE D'AULNAT

DOSSIER DE CONSULTATION

Sommaire :

- Page 2 Définition du droit de préemption commercial (DPC)
- Page 7 Analyse commerciale et artisanale de la commune d'Aulnat
- Page 8 Justification de l'application du DPC sur la commune et présentation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Annexes :

- Page 10 Carte du périmètre d'application de l'ORT sur la commune de Aulnat
- Page 11 Linéaire de protection des commerces inscrit au PLU
- Page 12 et suivantes ORT de la commune.

Définition du droit de préemption commercial (DPC)

Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est un outil d'urbanisme qui vise à préserver la diversité de l'offre commerciale et artisanale de proximité d'une commune. Il a également pour objectif de faciliter l'installation et la venue de nouveaux artisans et commerçants.

1) Procédure de mise en place du DPC :

Le conseil municipal instaure par délibération la mise en place du DPC sur un secteur de la commune.

Ce droit de préemption concerne uniquement les biens situés dans une zone spécifique appelée périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Lorsqu'une commune envisage d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Le projet de délibération est accompagné :

- du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- d'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.

En l'absence d'observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consultaire est réputé favorable.

La délibération du Conseil municipal instaurant le périmètre de sauvegarde est affichée en mairie et insérée dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département.

Délégation possible du DPC :

Depuis la loi ACTPE du 18 juin 2014 et son décret d'application, les communes peuvent déléguer le droit de préemption à :

- un établissement public de coopération intercommunale,

préemption à des cessions et aliénations de terrains portant ou destinés à porter des commerces ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Le but est de permettre au titulaire du droit de préemption s'il estime inadapté un projet commercial prévu dans le cadre de la cession d'un terrain de ce type, d'exercer son droit de préemption dès lors qu'est envisagé un projet alternatif favorable au commerce de proximité.

3) Mise en œuvre du droit de préemption communal :

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde, chaque cédant doit, sous peine de nullité, effectuer auprès de la commune une déclaration préalable (en quatre exemplaires) de cession précisant le prix et les conditions de la cession du fonds ou du bail. Un modèle de déclaration est prévu par l'arrêté du 29 février 2008. La déclaration peut également être transmise par voie électronique (en un seul exemplaire) depuis le décret n°2012-489 du 13 avril 2012. En cas de délégation, le maire ou le président de l'EPCI (ayant reçu la déclaration du maire) la transmet au délégataire.

La loi ACTPE impose dorénavant l'obligation en plus des éléments cités plus haut de préciser dans la déclaration préalable l'activité de l'acquéreur pressenti ; de même, doivent être mentionnés le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail. Le bail doit être joint et le chiffre d'affaires précisé si la cession porte sur un fonds ou un bail. Le titulaire du droit de préemption pourra ainsi prendre sa décision de préempter en toute connaissance de cause.

Par ailleurs, dans le formulaire spécifique de déclaration apparaît un droit de délaissement : lorsque le cédant n'a pas d'acquéreur pressenti, il peut alors mettre en demeure le titulaire du droit de préemption de lui acheter son bien.

La loi indique que le défaut de déclaration entraîne la nullité de la vente, et conformément aux règles du droit civil, l'action se prescrit par cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession. Le décret spécifique (article R 214-10) qu'elle s'exerce devant le TGI du lieu de situation du fonds ou des locaux loués.

Il n'est pas précisé qu'en cas de modification du prix et des conditions de vente par le cédant après sa déclaration, celui-ci doit en souscrire une nouvelle et est tenu pendant un délai de deux mois par son contenu. Même en l'absence d'une telle disposition expresse, cette règle s'inscrit dans la logique de toute modification d'une déclaration entraînant des effets juridiques ; une nouvelle s'avère nécessaire.

S'agissant des aliénations de terrain, si celui-ci est situé également en zone de droit de préemption urbain ou en ZAD, la déclaration est faite sur le formulaire de la DIA de droit commun, dans le cas contraire, le formulaire spécifique doit être utilisé. Est alors précisée la surface de vente du commerce existant sur le terrain ou la possibilité d'y implanter dans les 5 ans suivant l'aliénation un commerce ou un ensemble commercial entre 300 et 1000 m² de surface de vente (article R 214-4). Lorsque cette déclaration n'a pas été effectuée, le vendeur,

- une Société d'Economie Mixte,
- un concessionnaire d'une opération d'aménagement

- au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale

La délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être dévolue ponctuellement pour une aliénation précise.

Conformément au droit commun, les biens préemptés rentrent dans le patrimoine du délégataire.

2) Condition d'utilisation :

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un bien commercial (par exemple, un local commercial), il doit informer la mairie de son intention de vendre.

La mairie a alors la priorité pour acheter ce bien aux mêmes conditions que celles proposées par l'acheteur tiers.

Si la mairie achète le bien, elle doit ensuite le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. Elle peut organiser un appel à candidatures pour trouver un repreneur.

La procédure de préemption commerciale est encadrée par des règles spécifiques.

Les délais pour exercer le droit de préemption sont stricts, et la mairie doit respecter certaines conditions pour l'application de ce droit.

Conséquences pour le vendeur et l'acheteur :

Dans le périmètre délimité, le droit de préemption communal s'exerce à l'occasion des aliénations à titre onéreux de fonds, artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Toutefois, si la cession est consentie dans le cadre d'un plan de redressement ou de liquidation judiciaire et s'il s'agit d'un transfert total de l'entreprise ou du transfert d'un ensemble d'éléments d'exploitation qui forment une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activités, le droit de préemption ne peut être utilisé.

Il semble en revanche qu'il puisse s'exercer lorsque le plan de redressement ou, de liquidation ordonne la cession isolée du fonds ou du bail.

Le cas des terrains :

La loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et son décret d'application 22 juin 2009 (n°2009-753, JORF du 24 juin 2009) ont étendu ce droit de

lors d'une cession ultérieure du terrain, en informe l'acquéreur par une mention spécifique dans l'acte de vente ou dans le cahier des charges d'adjudication (article R 214-4-3).

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration préalable, le titulaire du droit de préemption, c'est-à-dire le maire, notifie au cédant soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable, soit son offre d'acquiescer aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire, soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

La décision est notifiée au cédant par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par voie électronique en un seul exemplaire, sachant que cette notification électronique n'est possible que si la déclaration a été faite de la même manière. S'il est identifié dans la déclaration, il convient de notifier également à l'acquéreur évincé afin de faire courir le délai de recours, sinon celui-ci sera possible à tout moment.

Copie de cette décision est adressée au bailleur si la cession porte sur un bail commercial.

En cas de désaccord sur le prix et les conditions de vente, la commune peut, dans les 2 mois de la réception de la déclaration préalable, saisir le juge de l'expropriation.

Pour les terrains, l'évaluation est plus simple, elle se réfère aux données immobilières classiques. Copie de la déclaration préalable est d'ailleurs adressée, dès sa réception, par le maire au directeur des services fiscaux (plus précisément France Domaines) en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis (article R 214-4-1). Une consignation de 15% du montant estimé par les Domaines est réalisée dans les conditions du droit commun (C. urb. art. L 213-4-1)

Quant à la saisine du service des Domaines, pour les fonds de commerce, l'article L 1311-10 du CGCT impose une telle consultation, au-delà d'un montant fixé par arrêté (75 000 euros) avant tout acquisition, y compris par voie de préemption. Pour les baux, le seuil est de 12 000 euros. Rien n'est prévu pour les fonds artisanaux.

S'agissant des conditions de fixation du prix par le juge de l'expropriation, il est renvoyé au droit commun de l'article L 213-4. La date de référence correspond, selon cet article, à la date de la dernière approbation, modification ou révision du document d'urbanisme applicable (par exemple, le POS / PLU). Il aurait été plus judicieux d'ajouter comme autre date de référence, dès lors qu'elle est plus récente, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde.

4) Rétrocession du fonds ou du bail préempté dans un délai de deux ans :

Dans un délai de deux ans à compter de la cession, la commune doit trouver un repreneur, commerçant ou artisan en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'appareil commercial.

La loi ACTPE du 18 juin 2014 porte de deux à trois ans le délai dont dispose la commune pour identifier un repreneur du fonds de commerce en cas de mise en location-gérance.

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai assez court pour trouver un repreneur, commerçant ou artisan. Dans le cas de terrains préemptés, il s'agira de disposer d'un projet commercial alternatif favorable au commerce de proximité.

Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du conseil municipal.

Avant toute décision de rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial, le maire publie, par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours, un avis de rétrocession.

Cet avis comporte un appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé et mentionne que le cahier des charges peut être consulté en mairie.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le maire procède à l'affichage en mairie, pendant une durée de quinze jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocedé, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Si la rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition par le titulaire du droit de préemption, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Analyse commerciale et artisanale de la commune d'Aulnat

La commune d'Aulnat connaît depuis une dizaine d'années une déprise commerciale de son centre ancien.

Suite au diagnostic réalisé pour la mise en place d'une opération de revitalisation territoriale sur le territoire de la commune en septembre 2021, il est apparu un taux de vacance commerciale de 16 % à comparer au territoire métropolitain 13 % (voir diagnostic en pièce jointe).

Depuis l'étude la fermeture des commerces dans le centre bourg et notamment dans la rue du commerce s'est accentuée.

La commune connaît un manque de certains types de commerces de bouche et de restauration notamment sur le temps de midi.

Suite au dernier recensement commercial fait par la commune une dizaine d'emplacements commerciaux sont vacants souvent en lien avec le départ à la retraite des exploitants.

La reprise des commerces connaît également des difficultés suite au départ des exploitants.

Les commerces de la commune subissent une concurrence importante de la part des grandes surfaces présentes sur des villes de Lempdes, Gerzat et sur le secteur du Brezet à Clermont-Ferrand.

La proximité des grandes surfaces est un handicap pour le commerce de proximité.

Les commerces nouvellement installés sont souvent des bureaux administratifs de gestion sans réelle ouverture sur la population qui participe à la vie de la communauté (exemple agence immobilière).

Afin de remédier à cette déprise commerciale la commune a mis en place dans le cadre de la révision de son plan local de l'urbanisme (PLU) en date du 30/06/2023 un linéaire de protection commerciale (voir document joint).

Justification de l'application du DPC sur la commune et présentation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Afin de mieux orienter le développement commercial du centre-ville et au vu de l'état des lieux actuel du commerce sur Aulnat, la commune souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le cadre du DPC.

Ce périmètre permettra à la commune d'une part de mieux surveiller le développement commercial sur son territoire en créant un observatoire des transactions foncières en matière de commerce. Le DPC viendra compléter le droit de préemption urbain dont dispose déjà la commune. Par ces deux outils combinés la commune aura ainsi une vision claire de l'état des lieux du marché actuel de l'immobilier commercial sur son territoire.

La commune se réserve le droit de déléguer ce droit de préemption à tout organisme légalement mandaté par ses soins de type établissement public foncier ou société d'économie mixte.

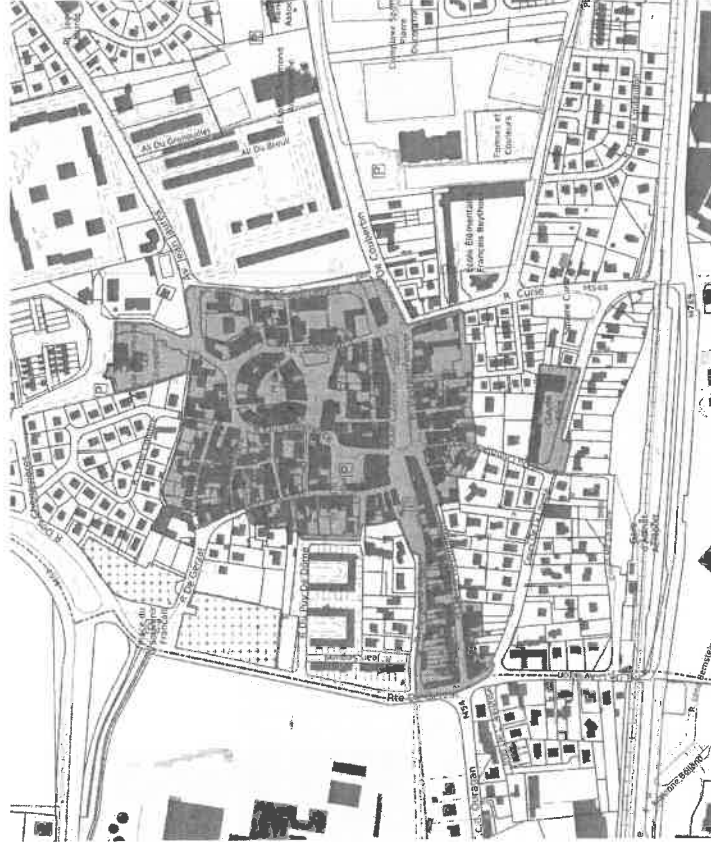
D'autre part, la commune pourra également agir avec plus de discernement et d'efficacité en cas d'achat d'une unité commerciale. La commune envisage également de mettre en place ou d'adhérer à un dispositif de type foncière commerciale afin de mieux gérer les acquisitions commerciales qu'elle réalisera.

La zone du DPC correspondra au périmètre d'application de l'ORT (voir plan ci-dessous) amputé de la partie annexe au Sud de la commune correspondant à l'ancienne école Claude Félix.

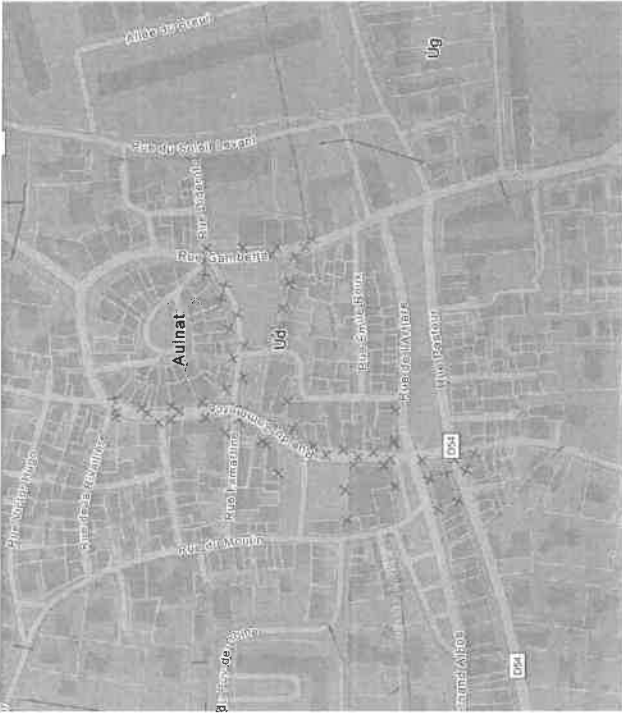
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.



Annexes I
Périmètre de l'ORT



Annexe II
Linéaire de protection du commerce inscrit au PLU communal



ANNEXE III

ORT

Diversité commerciale
à protéger ou à
développer

+