

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept février à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 17 février 2023.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint

Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Hélène MAITRE-HENRIET, Mme Marie-Rose GALMES, M. Patrick TAUSENFREUND, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusées :

Mme Gisèle CUCHET avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Alixia BEAUTÉ avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER

Etaient absentes :

Mme Anne POCHOUNY
Mme Priscilla BORGERHOFF
Mme Sophie GUILLAUME

Secrétaire de séance :

M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

**INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS
ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET
LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT
COMMERCIAL AU CENTRE-VILLE DE MONTBELIARD**

Cette délibération a été affichée le : 1er mars 2023

INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL AU CENTRE-VILLE DE MONTBELIARD

Monsieur Christophe FROPPIER expose :

Le commerce de proximité à Montbéliard, comme dans toutes les communes, peu importe leur taille, est confronté à :

- une nouvelle forme de concurrence avec le développement du e-commerce,
- de nouveaux comportements des consommateurs
- un dynamisme du commerce en périphérie,
- la concurrence des villes géographiquement proches
- une évolution sociodémographique des commerçants
- des loyers très élevés imposés par des propriétaires éloignés de la réalité du marché
- des fonds de commerce délaissés au profit de nouvelles activités pour éviter leur rachat
- des foncières, éloignées du territoire, propriétaires de locaux commerciaux dont la vacance leur permet de défiscaliser
- des règlements de copropriété interdisant certains secteurs d'activités ou n'en autorisant qu'un seul type
- des propriétaires qui louent leur local à l'année mais il est exploité seulement un mois, lors de la période des Lumières de Noël : spécificité montbéliardaise

Le maintien d'un commerce de proximité, surtout en centre urbain, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales. En effet, il est générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la ville. C'est un facteur d'image et d'attractivité au même titre que d'autres activités économiques.

La nécessité de doter les collectivités d'un moyen d'action pour agir en faveur de son maintien et de sa diversité est à l'origine de la possibilité d'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

La procédure s'articule comme suit :

- Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
- Elaboration d'un rapport analysant la situation du commerce à l'intérieur du périmètre et des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale,
- Soumission pour avis à la Chambre du commerce et à la Chambre des Métiers d'un projet de délibération motivée accompagnée du projet de plan et du rapport (cf ci-dessus) : l'avis des organismes consulaires est réputé favorable en l'absence d'observations dans les deux mois de la saisine,
- Délibération du Conseil Municipal
- Mesures de publicité et d'information (affichage de la délibération pendant 1 mois et mention dans deux journaux diffusés dans le département).

Les biens concernés sont les suivants : aliénation à titre onéreux, hors procédure collective (plan de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) :

- Fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux
- Terrains portant des commerces ou destinés à cette fin dans un délai de 5 ans surface de vente comprise en 300 et 1000 m2.

La procédure est identique à celle du droit de préemption urbain :

- Possibilité de délégation à un établissement public
- Dépôt d'une Déclaration de cession d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal ou d'un bail commercial, soumis au droit de préemption
- Délai de deux mois pour décider d'acquérir, offrir un prix différent (saisine du juge de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix), renoncer à acquérir
- En cas de cession par adjudication : délai de 30 jours après l'adjudication pour se substituer à l'adjudicataire
- Signature de l'acte de cession dans les 3 mois

L'absence de dépôt d'une déclaration de cession quand elle est requise est sanctionnée par l'action en nullité qui s'exerce devant le Tribunal Judiciaire.

La finalité du droit de préemption étant la préservation de la diversité et la promotion du développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, le titulaire du droit de préemption doit, dans les deux ans de l'acquisition, procéder à la rétrocession du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial à une entreprise immatriculée au RCS ou au répertoire des métiers en vue d'une exploitation conforme à la finalité du droit de préemption.

Modalités de la rétrocession :

- Elaboration d'un cahier des charges approuvé par le conseil municipal
- Affichage d'un avis de rétrocession
- Accord préalable du bailleur en cas de rétrocession d'un bail commercial
- Autorisation de rétrocession par le conseil municipal

A défaut de rétrocession dans les deux ans, l'acquéreur évincé, dans le cas où son identité était mentionnée dans la déclaration de cession, bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

La présente délibération a notamment pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, périmètre au sein duquel la collectivité pourrait exercer son droit de préemption. Il se délimite, conformément au plan ci-joint à la Zone UA du Plan Local d'Urbanisme pour laquelle le conseil municipal a déjà instauré un droit de préemption renforcé classique.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Chambre de commerce et d'industrie et la Chambre des métiers et de l'artisanat interdépartementale ont été consultées.

La CCI approuve le projet et a émis un avis favorable en date du 20 décembre 2022 compte tenu du fait que l'ambition de la Ville « va dans le sens d'une amélioration de sa capacité d'action pour redynamiser son territoire et que celle-ci prend racine dans un bien-fondé ».

L'absence d'observations de la part de la Chambre des Métiers dans les deux mois de sa saisine induit un avis réputé favorable.

Après avis des commissions compétentes, le Conseil Municipal :

- valide le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe,
- institue à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial tel que défini aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- délègue à Madame le Maire, au titre du 21° de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice du droit de préemption défini par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre institué par la présente délibération, et décide de compléter en ce sens la Délibération n° 2020-26.05-6 du 26 mai 2020 portant délégation du Conseil Municipal au Maire,
- autorise le Maire à déléguer au nom de la commune ce droit de préemption conformément à l'article L 214-1-1 du Code de l'Urbanisme,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer tous les documents se rapportant à cette question.

Décision du Conseil Municipal

Pour	:	32
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 1er mars 2023

PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL AU CENTRE VILLE DE MONTBELIARD

