

Droit de préemption commerciale sur la commune d'Oyonnax

Conformément aux dispositions de l'article R 214-1 du Code de l'Urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain pour la mise en œuvre d'un droit de préemption sur les cessions des fonds artisanaux, des fonds de commerce, des baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², sur une partie de votre territoire communal.

Le rapport d'analyse met en exergue plusieurs points qui soulignent effectivement les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale en particulier en centre-ville historique, telles que :

- avec un secteur service très présent, une offre alimentaire sous dimensionnée et une faible représentation des enseignes nationales.
- un accroissement de la vacance à certains endroits
- la nécessité de maintenir la représentativité de l'offre alimentaire sur le territoire.

La Chambre prend note de l'utilisation qui sera faite par la commune de ce dispositif, qui doit rester avant tout **un outil de veille et de prévention**. Le droit de préemption ne doit être utilisé qu'en dernier recours, en tant qu'outil incitant le cédant à trouver un repreneur dans sa branche d'activité.

La Chambre invite à une grande prudence quant à l'utilisation du droit de préemption sur les fonds de commerce. Beaucoup de zones d'ombre subsistent concernant sa mise en œuvre, qui sont autant de risques pour la commune et les commerçants.

Ainsi, la commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté pour trouver un repreneur. Durant cette période, le Maire prend toutes les responsabilités qui incombent à un exploitant de fonds de commerce (il devient gérant du fonds, mais aussi employeur d'éventuels salariés...). De plus, il existe un risque de perte de valeur du fonds, si celui-ci n'est pas exploité, ce qui accroît la difficulté à trouver un repreneur.

Si la commune n'a pas trouvé de repreneur au bout de deux ans, l'acquéreur évincé initialement peut demander l'acquisition par priorité, à condition qu'il soit toujours intéressé. En l'absence de repreneur, le décret ne précise pas ce qu'il advient du fonds de commerce.

Dans tous les cas, l'usage isolé du droit de préemption commercial ne peut répondre seul à la problématique de la vitalité des commerces. Il ne doit être qu'un outil parmi d'autres visant à conforter les commerces de centre-ville, rassemblés dans le cadre de l'ORT.

Il semble essentiel d'assurer la bonne coordination entre l'ORT et le périmètre de sauvegarde ouvrant l'exercice du droit de préemption commercial.

Les collectivités disposent d'autres dispositifs de sauvegarde du commerce de proximité, qui peuvent être étudiés avec la Chambre :

- l'aide à l'amélioration et à la modernisation du commerce : aide régionale aux commerces, artisans et entreprises de services, transformation buralistes...
- la transmission-reprise : actions d'information et de formation dans le cadre du réseau, Entreprendre en France, base de données des cédants (Transcommerce) ;
- la connaissance de l'évolution de la demande : les données de l'enquête ménages de l'Observatoire du Commerce et de l'Observatoire Économique permettent de cibler la réponse à apporter en termes d'offre commerciale.

La préservation des commerces de proximité en centre ancien est aussi assurée par la constitution d'un environnement favorable : une signalisation efficace et cohérente, l'aménagement de la voirie, la création de stationnements en nombre suffisant, faciles d'accès et des parkings au fonctionnement lisible.

Enfin, l'avenir du commerce de proximité est conditionné par la concurrence des autres implantations commerciales dans la zone d'attraction, et le respect de l'équilibre des formes de distribution reste, à cet égard, primordial.