

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL DE THOISSEY

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 projet de délibération met en avant la nécessité pour la ville de se doter d'outils permettant de lutter contre la désertification des rues commerçantes, avec un certain nombre de commerces devenus vacants. Ces éléments sont importants, néanmoins un rapport d'analyse mettant en avant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale en centre-ville aurait pu compléter ces informations.

Ce dispositif doit avant tout rester **un outil de veille et de prévention**. Le droit de préemption ne doit être exercé 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.

L'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée afin de limiter la transformation en logements des linéaires commerciaux est également un dispositif intéressant.

Néanmoins, la Chambre conseille d'utiliser cette disposition avec discernement, en apportant une limite de temps, en procédant par exemple à des modifications ultérieures du PLU. En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent.

A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation à proximité des commerces. Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

Les collectivités disposent aussi 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.

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL DE GEX

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 :

- le centre-ville doit faire face à l'expansion des centres commerciaux extérieurs ainsi qu'au transfert croissant des achats sur internet et ce, dans un contexte de décroissance de la consommation des Français ;
- un taux de vacance commerciale important impactant particulièrement certaines rues. De plus, de nombreux rez-de-chaussée vacants sont aujourd'hui transformés en logements ;
- une offre commerciale fragile, avec peu de commerces alimentaires et/ou du quotidien, vis-à-vis d'un nombre de services important.

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 exercé 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, outils 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.

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET ARTISANAL DE CHALAMONT

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 projet de délibération met en avant :

- des signes de fragilité du tissu commercial, tels que la baisse de la part du chiffre d'affaires réalisé par les commerces de moins de 300 m² de surface de vente, en majorité situé autour de la Place du Marché et dans la Grande Rue, et une baisse du nombre de commerces de détail sédentaires entre 2016 et 2021 avec une évasion commerciale qui demeure élevée ;
- une continuité du linéaire commercial constitué par les activités situées dans le centre à préserver, pour éviter des ruptures de linéaire à l'avenir (suite à d'éventuels problèmes de reprise ou de transmission notamment), et une perte de l'animation dans le centre ;
- des locaux vacants situés à des emplacements stratégiques (place du Marché, Grande Rue et rue de l'église) ;
- la nécessité de préserver des activités commerciales en priorité, car moins présentes aujourd'hui que des activités de services.

La CCI de l'Ain souligne que ce dispositif de préemption commercial doit avant tout rester **un outil de veille et de prévention**. Le droit de préemption ne doit être exercé 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.

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.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE CEYZERIAT

La Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable à l'objectif de renforcement des activités économiques au sein des espaces d'activités de la commune.

Le développement d'entreprises au sein de la zone de la Domagne doit être rendu possible, notamment par la possibilité de dépassement de la hauteur de 15 mètres des bâtiments, et donc des droits à construire sur cette zone d'activités, dans le respect de la préservation du paysage.

Plus globalement, l'offre de disponibilités foncières pour les entreprises doit être pensée à l'échelle intercommunale, avec la nécessité de réserver du foncier à moyen et long terme pour de nouvelles implantations. En effet, la densification des espaces d'activités ne peut être l'unique solution, car elle n'est pas toujours adaptée aux besoins des activités industrielles ou artisanales, eu égard à leurs process de fabrication (machines utilisées, règles de sécurité...).

Par ailleurs, l'autorisation d'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services ne relevant pas d'une logique de proximité dans les espaces d'activités de la Teppe et des Plans peut être admise, afin de permettre le développement d'activités déjà existantes dans la zone tels qu'un showroom, une station de lavage auto, un atelier de contrôle technique, une clinique vétérinaire et un concessionnaire moto.

Cette autorisation doit être limitée à ces activités et également restreinte géographiquement au sein de l'espace d'activités par un périmètre spécifique.

Il est primordial que demeurent interdits les commerces de détail de proximité dans les espaces d'activités.

Toute activité commerciale ou de services qui peut participer à l'animation et la dynamisation du centre-ville doit pouvoir s'implanter en centre-ville.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU INTERCOMMUNAL DU PAYS DE GEX

La Chambre est favorable à la régularisation d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur le site de l'ancienne carrière sur la commune de Vesancy.

En effet, cette régularisation permet de répondre en partie aux besoins à court terme de stockage de déchets inertes du Pays de Gex, qui présente un déficit important en Installations de Stockage de Déchets Inertes, eu égard à sa forte croissance démographique et à sa dynamique de construction.

Ce projet répond également à des enjeux économiques en permettant de raccourcir les trajets des entreprises assurant le stockage des déchets inertes, et de maintenir la compétitivité de la filière gessienne du terrassement.

La CCI incite les collectivités à prévoir des espaces réservés pour des installations de traitement ou de stockage des déchets inertes dans les documents de planification. Cette anticipation est essentielle pour faciliter l'émergence et la faisabilité de projets privés.

Les services proposés par les collectivités ne doivent entrer en concurrence avec les solutions proposées par les prestataires privés.