
Droit de préemption commerciale sur la commune de Brégnier Cordon

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.

Au vue du projet de délibération et du projet de périmètre de sauvegarde, la Chambre émet les remarques suivantes :

- les activités comprises dans le périmètre ne sont pas toutes des commerces, alors que le droit de préemption porte strictement sur les commerces et l'artisanat de proximité;
- il manque le 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. Ce rapport permet de justifier la mise en place du droit de préemption commercial, et à titre d'exemple, peut faire part des commerces ayant fermés récemment ou menaçant de fermer à court ou moyen terme.

La Chambre invite à une grande prudence quant à l'utilisation de ce dispositif.

Beaucoup de zones d'ombre subsistent en ce qui concerne la procédure de mise en œuvre de ce droit de préemption, qui sont autant de risques pour la commune et les commerçants. Parmi ces risques :

- La commune peut préempter à un prix inférieur à celui du marché, ou du moins celui qu'aurait pu obtenir le cédant (certaines activités comme les banques ou les magasins de téléphonie sont prêts à acheter nettement au-dessus). Le vendeur du fonds se sentira lésé, et ce d'autant plus que la vente d'un fonds est souvent considéré comme un "complément de retraite".
- La commune dispose de deux ans à compter de l'acquisition du bien préempté pour rétrocéder le fond de commerce à trouver un repreneur (trois ans en cas de location-gérance). Or trouver un repreneur est bien souvent une tâche difficile, en particulier lorsqu'il s'agit de métiers de bouche.
- 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...). 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 d'acquéreur, l'acquéreur évincé peut demander l'acquisition par priorité, s'il est toujours intéressé. En l'absence de repreneur, le décret ne précise pas ce qu'il advient du fonds de commerce, ou des terrains (risque de friche)

De façon générale, la Chambre attire l'attention sur le fait que l'avenir du commerce de proximité est conditionné par la concurrence des autres implantations commerciales dans la zone d'attraction, et que le respect de l'équilibre des formes de distribution reste, à cet égard, primordial.

Les collectivités disposent d'autres outils 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 au maintien du dernier commerce sous forme d'appels à projets annuels ;
- 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 peut être 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.

Des études signalétiques sont réalisées par la CCI à la demande des Unions Commerciales et des collectivités afin d'améliorer cet environnement urbain.

Annexe Assemblée Générale du 29.06.2020
Avis d'urbanisme de la CCI de l'Ain
