

Droit de préemption commerciale sur la commune de Prevessin-Moens

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 hypercentre, telles que :

- une offre d'activités commerciales qui peut être jugée restreinte au regard du nombre d'habitants de la commune ;
- une densification du centre communal, avec l'arrivée de 250 logements supplémentaires à l'horizon 2030, nécessitant de proposer une nouvelle offre de commerces diversifiée pour répondre aux besoins de proximité des habitants.

La Chambre prend note de l'utilisation qui sera faite par la commune de ce dispositif, qui doit rester avant tout un outil d'observation des mutations, en vue de prévenir l'implantation de services ne permettant pas d'avoir une diversité commerciale. 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.

De façon générale, la Chambre invite à une grande prudence quant à l'utilisation effective 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.

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 importantes, dans la zone d'attraction, et le respect de l'équilibre des formes de distribution reste, à cet égard, primordial.

Modification du PLU de Dagneux

La Chambre prend note de la modification du PLU et notamment de la modification des linéaires marchands en centre-village et de l'actualisation des dispositions de la zone industrielle intercommunale.

La Chambre conseille d'utiliser l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux avec discernement, en apportant une limite de temps. 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 paramètres relatifs à l'attractivité commerciale auront un rôle déterminant sur le long terme pour le maintien ou non de l'activité commerciale. Ces paramètres peuvent être l'évolution du marché local, qui dépend de l'évolution démographique et des revenus, l'attractivité du centre-ville et la concurrence des autres pôles commerciaux.

Concernant l'actualisation des dispositions de la zone industrielle intercommunale, la Chambre est favorable aux mesures permettant d'éviter la dispersion commerciale. Les espaces d'activités doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

Elle soutient l'interdiction des activités commerciales au sein des espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels – ne générant pas de flux de voitures particulières,
- les services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (restauration pour les salariés).

En effet, les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante pouvant nuire à la préservation de l'animation du centre-ville.