

N° 2008-0631 - Aménagement et services urbains, environnement – Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux – Délimitation du périmètre et usage du droit de préemption.

**M. Puil :**

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission aménagement et développement durable :

Rapport,

Regroupant plus de 1 500 commerces, le centre-ville occupe une place prépondérante dans l'armature commerciale de l'agglomération, ce qui constitue une spécificité au regard des autres métropoles régionales. Le centre-ville exerce son influence à l'échelle départementale, voir au-delà, notamment aux périodes d'animations commerciales. Les commerces liés à l'équipement de la personne ou de la maison, le domaine culture-loisirs constituent les secteurs phares du centre.

La Charte d'Urbanisme Commercial et le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Rennes confirment le rôle premier du centre-ville de Rennes. Ces deux documents cadres mettent en avant la nécessité d'accompagner le développement de l'offre commerciale par l'accueil et l'orientation préférentielle d'enseignes d'envergure nationale vers le centre-ville pour renforcer son attractivité, notamment dans les domaines de l'équipement de la personne et celui de la culture-loisirs.

L'activité du centre ville est dynamique, avec des linéaires commerciaux qui se développent entre les différents pôles Colombia / 3 Soleils / Halles Centrales / rue Le Bastard et maintenant l'opération de la Visitation.

L'offre commerciale reste globalement stable et diversifiée mais depuis quelques années, certains secteurs ou voies se spécialisent, par exemple les bars ou la restauration rapide rue Saint-Michel et aux abords de la place Sainte-Anne, ceci s'effectuant parfois au détriment d'une animation continue en journée.

Par ailleurs, les établissements bancaires ou de services s'implantent à l'angle des principales voies, notamment piétonnes, avec des linéaires relativement importants engendrant une diminution de l'attractivité et une certaine atteinte à l'appropriation de ces espaces par les commerces caractéristiques d'un centre ville. Dès 2001, le Conseil Municipal avait décidé d'instituer un droit de préemption des murs des commerces aux abords des rues Saint-Michel, d'Estrées, Le Bastard, d'Orléans et place de l'Hôtel de Ville confirmant une volonté de sauvegarder l'animation et la dynamique commerciale de notre centre ville. Ce droit a été étendu à l'ensemble du secteur sauvegardé par délibération du 17 mai 2004.

Dans le respect de la Charte d'Urbanisme Commercial, il est nécessaire de veiller à un développement trop important des activités de services de nature à contrarier la dynamique commerciale.

De plus, le maintien d'une offre alimentaire traditionnelle dans le centre-ville dans son ensemble est un enjeu important dans la mesure où ces commerces contribuent à

l'attractivité du centre et la satisfaction des besoins de proximité des résidents. Ce dernier aspect est particulièrement sensible aux abords des halles centrales qui constituent un pôle particulièrement dynamique du commerce alimentaire.

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a modifié le Code de l'Urbanisme, articles L 214-1 à L 214-3, en introduisant la possibilité pour les communes de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux dans un périmètre donné pour sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité. Avec cette loi, il est possible d'intervenir sur des transactions qui n'étaient pas jusqu'alors soumises au droit de préemption puisque seuls les murs commerciaux y étaient assujettis.

Le droit de préemption est un outil indispensable à la mise en œuvre d'une politique foncière dont les objectifs sont préalablement identifiés. En l'occurrence le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux permettra de lutter contre la disparition des commerces de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans un périmètre fixé.

Dans cette optique, le Conseil Municipal avait instauré par délibération n°07-271 du 17 mai 2007, ce droit de préemption et le périmètre sur lequel il s'exerçait.

Un décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 complète les termes de la loi et précise les procédures d'instauration du droit de préemption, la consultation des organismes consulaires et les modalités d'exercice de la préemption et de rétrocession des biens acquis.

Les évolutions des textes nous amènent aujourd'hui à reprendre une procédure conforme au décret du 26 décembre 2007.

Plus précisément, le droit de préemption qu'il vous est proposé d'instituer permettra d'intervenir lors de cessions dans le périmètre approuvé notamment pour éviter une spécialisation de certaines voies ou secteurs par l'implantation d'activités spécifiques ou de porter atteinte au dynamisme de certaines voies par l'implantation de services, mais aussi de porter une attention particulière au devenir des angles de voies et au maintien du commerce alimentaire ou d'activités de restauration en rapport avec l'usage du centre-ville.

Le périmètre qui figure sur le plan annexé prend en compte les évolutions en cours ou à venir notamment une extension progressive du plateau piétonnier, le réaménagement de certaines places, le tracé de la seconde ligne de métro et la transformation de certains secteurs ou équipements. Il se cale principalement sur les voies commerciales à fort flux piétonnier qui constituent l'armature de ce périmètre qui porte sur le centre ancien ainsi que le secteur sud-Vilaine entre la rue du Maréchal Joffre et la rue de Nemours jusqu'à l'entrée du centre commercial Colombia ainsi qu'aux abords de la place de Bretagne.

Il est à noter que les textes précisent que «la commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fond de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.»

A ce titre, le décret précise les conditions de rétrocession, le Conseil Municipal étant saisi pour approuver le cahier des charges et entériner ultérieurement les conditions de la cession.

L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le Conseil municipal peut déléguer au Maire, pour la durée de son mandat, un certain nombre de domaines de compétences.

Par délibération N° 08-171 du 31 mars 2008, M. le Maire a ainsi été autorisé par le Conseil municipal à prendre toutes les décisions se rattachant à 18 domaines de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment à exercer, au nom de la commune le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (21<sup>ème</sup> domaine).

Les décisions prises en application de la présente délibération seront signées par l'adjoint, agissant par délégation du Maire, conformément à l'article L.2122-23 alinéa 2 du CGCT, qui précise que: "Sauf disposition contraire dans la délibération du Conseil municipal portant délégation, les décisions prises en application de celle-ci peuvent être signées par un adjoint ou un conseiller municipal agissant par délégation du Maire, dans les conditions fixées à l'article L.2122-18".

Vu les avis favorables de la Chambre des Métiers et de la Chambre du Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

- 1) Procéder à l'abrogation de la délibération n° 07-271 du 14 mai 2007,
- 2) Instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et en approuver le périmètre tel que délimité sur le plan ci-annexé en application de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 et du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

\*

\*

\*

**M. Chauou** – Il sera bien utile de voter cette délibération. Ce droit de préemption va enfin permettre au Maire d'agir un peu sur le développement exponentiel des banques et à moindre niveau des compagnies téléphoniques et des agences immobilières qui ont ralenti leurs implantations. Demain, ce sera peut-être un autre métier. Au-delà du centre, il faut peut-être s'interroger sur les quartiers, puisque certains d'entre eux connaissent aussi malheureusement ce problème, avec par exemple la rue de Saint-Malo qui va bientôt être une rue bancaire. C'est donc sur les quartiers qu'il faudra aussi se poser bientôt la question.

**M. Dajoux** – Je voulais profiter de la délibération que vient de présenter M. Puil pour rappeler une nouvelle fois en quoi les valeurs que nous portons permettent d'assurer le bien-être des habitantes et habitants de notre Cité. En effet, de nombreux médias et surtout les responsables gouvernementaux relaient quotidiennement de nombreux discours visant à présenter toute intervention publique comme coûteuse, inutile, voire dangereuse pour les équilibres d'un marché qui est sensé tout réguler. Malheureusement, chaque jour, les faits viennent démontrer la dangerosité de telles positions. Ainsi, contrairement à ce que l'on veut trop souvent nous faire croire, le libre jeu

des intérêts individuels ne conduit pas à l'ordre, mais plutôt au chaos. Ainsi, en est-il de l'implantation des commerces dans notre centre-ville, qui rappelons-le, est également le pôle commercial le plus important de l'Aire urbaine. Quel serait l'avenir des commerces de proximité sans l'usage du droit de préemption sur le périmètre de ce centre-ville ? Ce choix politique vaut également pour l'aménagement des nombreuses ZAC rennaises, objet de délibérations ultérieures. En la matière, encore, le "laisser-faire" est source de renchérissement, d'exclusion sociale et de dégradation de la qualité urbaine. C'est pour cela, que les élus du Groupe Rouge et Vert voteront avec un grand enthousiasme cette délibération.

**M. Caron** – La loi Dutreil de 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré la possibilité, pour le maire d'une commune, d'exercer un droit de préemption sur toutes les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux qui s'inscrivent dans un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Ce droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, nous semble effectivement utile pour que notre commune conserve une certaine maîtrise de son offre commerciale. Cela est valable tout spécifiquement en centre-ville, c'est à dire au sein du périmètre que nous sommes chargés de définir ce soir. Cette possibilité qui est aujourd'hui offerte aux communes, découle d'une volonté gouvernementale qui date de l'été 2005, et qui est concrétisée par le décret d'application du 26 décembre 2007. Il est donc utile de se féliciter aussi des décisions gouvernementales, au sein même de cette assemblée qui ne se prive pas d'avoir un esprit critique souvent bien excessif envers ce gouvernement. Nous l'avons encore entendu ce soir. Si nous sommes en accord avec vous pour pouvoir utiliser cette possibilité de préemption des baux commerciaux qui nous est désormais offerte, nous souhaitons cependant insister sur quelques points de vigilance.

Premièrement, la vigueur et le dynamisme du commerce ne se décrètent pas, pas plus qu'ils ne se préemptent. Cela repose sur deux facteurs essentiels qui sont bien sûr les commerçants et leurs clients. L'un des points principaux à travailler pour garder un commerce de centre-ville attractif est donc de faciliter la possibilité de travailler aux commerçants et bien sûr la facilité d'accéder aux commerces par les clients. Il nous semble qu'il existe là une piste à travailler en ce qui concerne le centre-ville de Rennes. Il faut également développer, mais cela a été le sujet de la précédente délibération, l'attractivité de l'habitat du centre-ville.

Ensuite, il peut exister également un risque financier pour la Ville. En effet, la Ville ne peut exercer son droit de préemption qu'au prix et conditions proposées. En cas de désaccord sur ce prix, le juge de l'expropriation sera compétent pour le fixer judiciairement. Il existe également un risque commercial, dans la mesure où la Ville de Rennes, à ma connaissance, n'a pas vocation à exploiter des commerces. Son droit sur le local commercial n'est que temporaire, comme le disait notre collègue M. Puil. Elle doit donc, dans l'année qui suit la prise d'effet de la cession, lancer un appel à candidatures afin de rétrocéder le fonds de commerce ou le droit au bail. La question est donc posée : qui exploitera le fonds de commerce pendant ce délai qui peut durer un an ?

De plus, cette rétrocession doit s'opérer obligatoirement en faveur d'un commerçant ou d'un artisan dûment immatriculé au registre du commerce ou au répertoire des métiers et qui répondra au cahier des charges établi par notre Conseil municipal, afin d'assurer l'objectif de diversification des commerces. Dans le cadre de la rétrocession, l'accord du bailleur sur le candidat proposé par la Ville est requis à peine de nullité. Si ce candidat ne lui convient pas, le bailleur disposera de la faculté de saisir le juge des référés.

Il existe donc de nombreuses raisons d'être prudent sur l'utilisation de cette possibilité qui nous est offerte, au risque d'avoir à gérer par la suite de nombreux litiges juridiques. En pratique, la mise en œuvre et l'application de ce décret risquent de compliquer et d'allonger les délais des cessions de fonds de commerce et de baux commerciaux. Il est donc bien évident que cette mesure ne doit être prise que dans quelques cas précis et limités.

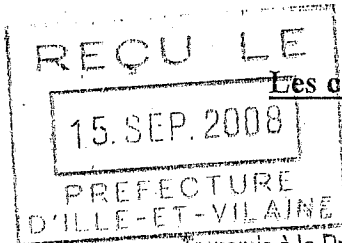
J'aurais également une question en ce qui concerne la préemption des murs commerciaux. Est-ce que vous pouvez nous préciser, ce soir, combien de préemptions de murs ont été effectuées au sein du périmètre délimité, et notamment dans la rue Saint-Michel ?

**M. Puil** – Par rapport à votre dernière question, de mémoire, nous avons eu l'occasion de préempter en 2001 L'Angélus, place de la Mairie. Ensuite, nous sommes intervenus également rue Saint-Michel sur trois immeubles. Un de ces immeubles était exploité et a été rétrocédé à une activité commerciale. Un autre immeuble est aujourd'hui en cours de rénovation et fera également l'objet d'une attribution à des fins commerciales. Donc, nous en sommes aujourd'hui à trois sur la rue Saint-Michel.

Pour le reste, je partage un certain nombre de vos remarques sur le risque financier ou le risque commercial. Simplement, il faut aussi savoir prendre des risques. Si on remonte un petit peu dans le temps, je crois que la Municipalité a su le faire à un certain moment en décidant de créer, par exemple, le centre commercial Colombia, que nous avons porté et géré pendant très longtemps, y compris dans ses baux commerciaux. J'ai souvenir que lorsque je suis arrivé en Municipalité en 1995, on m'a interrogé très rapidement sur le point de savoir ce que l'on devait faire de tel ou tel fonds de commerce sur le centre commercial Colombia. Donc, nous l'avons fait.

Evidemment, et vous l'avez dit, la Ville de Rennes n'a pas vocation à intervenir et à acheter tous les fonds de commerces. Je crois que c'est clair. Cela doit être utilisé de façon tout à fait ponctuelle. C'est en fait un outil, une épée de Damoclès qui va certainement inciter les vendeurs à s'interroger sur le point de savoir qui peut être leur acquéreur et avec qui ils ont les plus grandes chances d'aboutir. Dans la pratique, avec cet outil, je connais un certain nombre de commerçants qui ont été amenés à réfléchir par rapport à l'existence de ce droit de préemption et à réorienter leur cession dans un sens disons plus favorable.

Alors qui exploitera pendant un an ? D'abord, il nous faut un peu de temps pour trouver un successeur. Tout à l'heure, vous avez fait référence à l'existence de cette loi intéressante mais qui ne répond pas à toutes les questions. J'ai bien conscience, j'ai déjà eu l'occasion de le dire, que sur un certain nombre de sujets que vous avez pointés, c'est le juge qui apportera les réponses.



Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité.

Transmis à la Préfecture le : 15 SEP. 2008

Affiché le : 16 SEP. 2008

POUR COPIE CONFORME  
Le Fonctionnaire Territorial Délégué



K. NEROS

La présente délibération  
est exécutoire à compter de :

15 SEP. 2008

