

Objectifs

- Maintenir la vocation commerciale des biens en voie d'aliénation
- Pérenniser l'activité commerciale en centre ville ou diversifier l'offre commerciale dans certains secteurs définis

Références

- Code de l'urbanisme : [L 214-1 et suivants](#), ainsi que [L 213-4 à 7](#), [R 214-1 et suivants](#) et [R 214-11 et suivants](#)

Moyens à mobiliser

- Analyser le contexte local,
- Délibérer,
- Prévoir un budget pour l'acquisition,
- Gérer les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA),
- Publier un avis de rétrocession
Si nécessaire :
- Saisir le juge de l'expropriation
- Conclure une location-gérance

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :
- Mail : amv88@vosges.fr**

DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE

LA COMMUNE VEUT PRESERVER SON COMMERCE DE PROXIMITE

Cet outil permet aux collectivités de favoriser le maintien et/ou le développement des activités commerciales et artisanales dans le centre-bourg.

La collectivité peut ainsi se substituer à l'acquéreur pressenti, devenir propriétaire du fonds commercial ou titulaire du bail commercial et disposer d'un délai de deux ans pour le rétrocéder au repreneur (commerçant ou artisan) de son choix.

Attention : le droit de préemption commercial ne concerne que les fonds de commerce (activité, clientèle, chiffre d'affaires, salariés) hors licence d'exploitation.

Pour les locaux s'y rattachant, c'est le droit de préemption urbain qui doit être mobilisé (*voir fiche DPU*).

DESCRIPTION DE L'OUTIL

Institution	Par délibération motivée, la commune délimite un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elle pourra exercer son droit de préemption commercial. La délibération est accompagnée d'un plan de zonage et d'un 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. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) doivent être consultées pour avis.
Titulaire	Communes : toutes peuvent instaurer ce droit de préemption, même celles qui ne sont pas dotées d'un PLU EPCI : la commune peut déléguer cette compétence à son intercommunalité (EPCI) Délégué : la commune (ou l'EPCI) peut déléguer son droit de préemption à un établissement public, une SEM, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale
Opérations concernées	Sont concernées : les aliénations à titre onéreux (cession, apport en société et échange) de : - fonds artisanaux / fonds de commerce / baux commerciaux - terrains portant ou destinés à porter des commerces ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m ² Sont exclues : les ventes réalisées sous la forme de cession de parts sociales et les aliénations intervenues dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire (plan de sauvegarde ou de cession d'entreprise)
Procédure de préemption	Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : le cédant adresse à la commune une DIA qui indique le prix de cession, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés et la nature de leur contrat de travail, le chiffre d'affaires et les conditions de la cession. Le bail commercial doit être joint à la DIA. Décision de la commune : la commune a deux mois pour notifier sa décision motivée de préempter (son silence vaut renonciation) aux conditions fixées par le vendeur ou après demande de révision de prix. En cas de désaccord persistant sur le prix de vente, ce dernier est fixé par le juge de l'expropriation.
Rétrocession	Dans les deux ans suivant l'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit rétrocéder le bien à une entreprise, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale. Les modalités de rétrocession sont : - Affichage en mairie de l'avis de rétrocession - Délibération de la commune (ou EPCI) qui indique les conditions de la rétrocession et justifie le choix du cessionnaire - En cas de préemption d'un bail commercial : l'accord du propriétaire-bailleur est obligatoire Pour que le commerce garde sa valeur, il doit continuer à être exploité. C'est pourquoi, depuis 2012, les communes sont autorisées à recourir à la location-gérance. Le délai de rétrocession peut même être prolongé de 2 à 3 ans pour permettre à la commune de continuer à bénéficier de ce dispositif tant qu'elle n'a pas trouvé de preneur.

HAROL ET VITTEL, UN OUTIL MIS EN PLACE SANS, A CE JOUR, DE MISE EN OEUVRE

Les communes de Harol (667 habitants) et Vittel (5544 habitants) l'ont mis en place respectivement en 2010 et 2008. Cette prise de délibération permettait à chaque commune de se doter d'un moyen pour endiguer la disparition de commerces et d'artisanat sur leur territoire.

Néanmoins, après plusieurs années, aucune de ces deux communes n'a été en capacité de mettre en œuvre cet outil, faute de repreneur.

En effet outre la problématique du budget nécessaire, le droit de préemption sur les fonds de commerce nécessite la rétrocession à une tierce personne en capacité de mettre en place une activité commerciale ou artisanale.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

Inscrire l'utilisation de cet outil dans le cadre d'un projet global de revitalisation.

Collaborer avec la CCI : lors de l'élaboration du périmètre de sauvegarde, il est conseillé de tenir compte de l'avis de la CCI car elle dispose d'une connaissance précise de l'activité et du tissu économique local. La CCI peut également jouer un rôle crucial pour aider les collectivités à trouver un repreneur après la préemption.

Choix stratégique : définition et motivation du périmètre de préemption

Il est recommandé de cibler le périmètre sur les parties du territoire dont les enjeux en termes de commercialité sont les plus grands. Une analyse approfondie du tissu commercial local est donc nécessaire, identifiant notamment les typologies existantes et manquantes, les pôles et linéaires commerciaux, l'évolution de l'environnement commercial face aux besoins de la population (évolution démographique, programmes de logements envisagés, secteurs touristiques, quartiers prioritaires de politique de la ville, taux de vacances, friches éventuelles...).

Assurer la continuité de l'exploitation du commerce pendant la recherche d'un repreneur

Pour que le fonds garde toute sa valeur, il doit continuer à être exploité : le risque serait en effet de laisser le fonds sans activité, ce qui aurait pour effet d'amoindrir les chances de trouver un repreneur. Avant de préempter, la collectivité doit donc être en mesure de faire face financièrement à une situation potentiellement complexe, d'autant qu'elle devra s'acquitter à l'égard du bailleur de l'ensemble des obligations contenues dans le bail commercial (dont le paiement des loyers) et satisfaire à ses obligations à l'égard des salariés.

POINTS DE VIGILANCE

- Disposer du budget nécessaire à l'achat des biens
- Bonne coordination avec l'exercice du droit de préemption urbain
- Veiller à l'équilibre des activités commerciales ou artisanales dans le périmètre de préemption

LIMITES

- Cet outil ne concerne que les fonds : l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain (*voir fiche DPU*)
- Cet outil ne permet pas à la collectivité de forcer la vente, ni de choisir le moment pour acquérir le bien.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Le maintien d'un commerce de proximité participe pleinement à l'animation du centre-bourg

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE --

Grande difficulté de mise œuvre de par la nécessité de trouver un repreneur

Coût budgétaire et risque financier non négligeable si la collectivité ne trouve pas très rapidement un repreneur.

OUTILS A ASSOCIER

Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Créé par la loi du 18 juin 2014 et pour une durée de 5 ans, cet outil expérimental a pour objet de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres définis.

L'avantage est qu'un opérateur peut être chargé d'acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat, y compris par voie d'expropriation ou de préemption. Cet opérateur procède aux ventes, locations ou concessions de biens inclus dans le périmètre. Il assure les études et travaux nécessaires.