

## DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SEANCE DU 12 DECEMBRE 2023

Date de convocation :  
06 décembre 2023

Nombre de Conseillers :  
En Exercice : 29  
Présents : 24  
Pouvoirs : 2  
Excusés ou absents : 3

Date d'affichage :  
06 décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 12 décembre, à 18H30 le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie, salle du Conseil Municipal en séance publique sous la Présidence de Monsieur SALAK, Maire en exercice.

Étaient présents : M. SALAK, Mme FOURNIER, M. JOLY, Mme CLEMENT, M. GATTEFIN, Mme HUBERT, M. BLIAUT, Mme VAN DE WALLE, Mme HOUARD, M. GEIGER, Mme MARGUERITAT, M. PATIN, M. BOUCHONNET, Mme BROSSIER, Mme THIAULT, Mme LEFEBVRE, M. GRANGETAS, Mme PIGEAT, Mme FERNANDES, M. BAUGÉ, M. DA ROCHA, M. KOCH, Mme DUFOURT et M. FABRE.

Avait donné pouvoir : M. MEUNIER à Mme HOUARD et Mme BUREAU à M. DA ROCHA.

Étaient absents ou excusés : M. MATEU, M. DEBROYE, Mme KOBYLANSKA-BAUDU.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Mme HOUARD Annie a été élue pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

---

### 165/2023 – DELIMITATION D'UN PERIMETRE SOUMIS A PREEMPTION : FONDS ARTISANAUX ET DE COMMERCE

2.3 Droit de préemption

M. GATTEFIN présente ce dossier

La commune de Mehun-sur-Yèvre possède un tissu commercial en centre-ville riche et diversifié composé de : commerces alimentaires et non alimentaires, de services et de professionnels de santé.

Cette diversité de commerces de proximité s'accompagne d'un marché hebdomadaire, l'ensemble concourt à l'animation et à l'attractivité de la ville.

En 2022, le diagnostic sur la vacance commerciale datant de 2012 a été mis à jour. Ce diagnostic analyse la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, notamment la vacance commerciale, la transformation des locaux commerciaux en habitation et la diversité commerciale.

Il a permis de mettre en lumière une vacance commerciale forte, un taux de transformation de commerces en habitation également élevé, une diversité commerciale en baisse et un état général des locaux commerciaux vacants moyen à médiocre, motivant la création d'une foncière de redynamisation commerciale visant à rendre plus attractif les locaux commerciaux et artisanaux.

Il fait état d'un taux de 25 % environ de commerces libres en centre-ville.

Plusieurs causes ont été identifiées :

- Le contexte économique post COVID freine les porteurs de projets,
- Les locaux vacants sont dégradés voire très dégradés, non adaptés et/ou souvent trop chers,
- Les commerces extérieurs au cœur de ville se sont diversifiés,

Les commerçants et artisans rencontrent des difficultés à trouver des repreneurs.

Face à cette situation, la commune avec le soutien de la communauté d'agglomération met en place des actions au profit de l'activité commerciale. En outre, elle souhaite mieux observer, mieux réguler et

mieux maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel fondé sur le droit de préemption commercial.

Le droit de préemption commercial est un outil opérationnel qui permet aux communes d'intervenir pour le maintien de l'activité commerciale et artisanale, de lutter contre la transformation de commerces en logements et facilite l'installation de nouveaux commerçants ou artisans. Il permet à la commune d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal. Elle doit ensuite le revendre ou le rétrocéder à un commerçant ou un artisan. Ce droit s'exerce uniquement sur les biens situés dans une zone spécifiquement déterminée, appelée « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Le Conseil municipal, après débat et à l'unanimité, décide d'instituer un droit de préemption commercial et déterminer la zone dans lequel il s'exerce, dans le but de maintenir les commerces de proximité en centre-ville.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, complétée par le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption qui permet aux communes d'intervenir lors des transactions de fonds artisanaux, fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée,

Vu le code du commerce et plus particulièrement son article L 145-2,

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,

Vu les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,

Vu les articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Vu le diagnostic sur le commerce préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu les plans du périmètre concerné par le droit de préemption commercial,

Vu la création de la Foncière de Redynamisation Commerciale,

Considérant que le centre-ville fait face à des difficultés croissantes en matière de vacance et de diversité commerciale,

Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,

Concernant la délimitation du périmètre, les dispositions en vigueur précisent que, lorsqu'une commune envisage d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de délibération du Conseil municipal, à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Considérant les avis favorables émis par la chambre de commerce et d'industrie territoriale et par la chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois qui ont suivi leur saisine,

Concernant l'exercice du droit de préemption : il est prévu qu'il peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, à l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou plusieurs activités prévues à l'article L 626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L 631-22 ou des articles L 642-1 à L 642-17 du code de commerce.

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Affaires Générales, Etat Civil, Anciens Combattants, Développement Economique » du 04 décembre 2023.

Le Conseil municipal délibère et à l'unanimité :

- Délimite un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ainsi qu'il suit :

Le diagnostic a fait apparaître des polarités commerciales prioritaires au regard des signes de fragilités constatés en termes de vacance et de composition commerciale :

- Rue Jeanne d'Arc : tout le linéaire des deux côtés.
- Avenue Raoul Aladenize : du n°1 au carrefour de la Rue Jeanne d'Arc et de la Rue Marius Ameline,
- Place du 14 juillet,
- Place Raymond Valois,
- Rue Agnès Sorel : de la Rue Jeanne d'Arc à la Place Jean Manceau,
- Place Jean Manceau,
- Rue Sophie Barrère,
- Rue Henri Boulard : n°2bis,
- Place de la République.

Des périmètres de sauvegarde complémentaires pourront être proposés ultérieurement en fonction des évolutions constatées.

- Institue à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les baux artisanaux.
- Autorise Monsieur le maire ou son adjoint délégué à exercer le droit de préemption commercial au nom de la commune.

Chaque session sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

Le droit de préemption sera exercé selon les modalités prévues par les articles L 213-4 à L 213-7. Le silence de la commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaudra renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant pourra alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Les Plans du périmètre du Droit de préemption Commercial sont joints en annexe à la délibération.

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité et de communication.



Jean-Louis SALAK



La secrétaire de Séance,

Annie HOUARD

Date de mise en ligne sur le site  
de la Commune : 14 / Décembre / 2023

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois, à compter de sa publication, par voie postale : 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans ou par l'application Télérecours : <https://citoyens.telerecours.fr>