

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises, permet aux communes, suivant certaines conditions, d'exercer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux. Le décret d'application a été pris le 26 décembre 2007.

La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008 a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Cette mise à jour intègre le décret du 22 juin 2009 sur la préemption des terrains destinés à des commerces entre 300 et 1000m² de surface de vente. La loi Warsmann de simplification du droit du 22 mars 2012 apporte des améliorations sur le délai de rétrocession qui est porté à deux ans et qui indique que la commune peut recourir à la location gérance.

Ainsi, la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial par les communes permet une préservation de l'offre commerciale diversifiée dans les centres-villes et les quartiers.

JUSTIFICATION DU DROIT DE PREEMPTION

Suivant l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, « le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».

Ainsi, la mise en œuvre de ce droit de préemption devra être dûment motivée, au regard des motifs légaux.

Suivant l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de délibération du conseil municipal devra être accompagné :

- ▶ d'un plan du périmètre dûment motivé au regard des enjeux de sauvegarde des commerces de proximité;
- ▶ d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité au sein de ce périmètre et les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale.

Suivant l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération doit être affichée en mairie pendant un mois et mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département.

ROLE DE LA CCI

Conformément à l'article R.214-1, la CCI au même titre que la Chambre des Métiers et de l'Artisanat est consultée sur le projet de délibération commune. L'avis est réputé favorable en cas de silence gardé pendant un délai de deux mois à compter de la saisine.

Les CCI peuvent contribuer à la réalisation du rapport et à la définition du périmètre de préemption. En effet, elles gèrent différents observatoires, bases de données et études territoriales qui lui permettent d'avoir une connaissance fine de l'activité commerciale du territoire.

PRESTATION (S) PROPOSEE(S) PAR LA CCI DE VAUCLUSE

La CCI de Vaucluse propose d'accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur projet d'urbanisme commercial en leur suggérant d'engager une démarche concertée et globale.

Elle privilégiera la réalisation d'un diagnostic territorial stratégique permettant de bien identifier les secteurs d'intervention à soutenir, en amont de la définition de périmètres.

Elle propose également des critères d'aide à la délimitation des périmètres, adaptable à chaque territoire, et portant sur des paramètres liés à la commercialité, le foncier et l'environnement urbain. Ainsi, elle identifiera conjointement avec la commune des critères de définition et d'appréciation des objectifs de sauvegarde du commerce de proximité et de préservation de la diversité en tenant compte des critères suivants :

- ▶ la taille des surfaces
- ▶ la nature de l'activité
- ▶ le type de commerce

La CCI tiendra compte du contexte local pour définir le périmètre de préemption. Elle analysera le tissu économique, l'environnement commercial et la demande afin que soient justifiés le périmètre et l'étude.