

VILLE DE MONTBARD
B.P. 90
21506 MONTBARD CEDEX
Tél. 03.80.92.01.34

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL
JEUDI 4 JUILLET 2024

Le Conseil Municipal de la Commune de Montbard, dûment convoqué le 28 juin par le Maire, Laurence PORTE, s'est réuni le 4 juillet 2024 en salle du Conseil à l'Hôtel-de-Ville.

Présents : Laurence PORTE, Aurélio RIBEIRO, Danielle MATHIOT, Abdaka SIRAT, Maryse NADALIN, Martial VINCENT, Marc GALZENATI, Sandra VAUTRAIN, Bernard NICOLAS, Brigitte FOGLIA, Dominique ALAINÉ, Béatrice QUILLOUX, Francisca BARREIRA, Fabien DEBENATH, Mireille POIRROTTE, Béatrice PARISOT, Céline AUBLIN, Sylvie GOYARD, Ahmed KELATI, Bruno DIANO.

Excusés ayant donné pouvoir : Valérie MONTAGNE à Aurélio RIBEIRO, Jordan LE CARO à Sandra VAUTRAIN, Thierry MOUGEOT à Brigitte FOGLIA, Aurore LAPLANCHE à Dominique ALAINÉ, Jean-Pierre RIFLER à Danielle MATHIOT, Joël GRAPIN à Maryse NADALIN, Patricia PARISSSE à Laurence PORTE, Magalie RAEVENS à Mireille POIRROTTE.

Absente : Maryline DECOURSIERE

2024.47 – Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur la commune de Montbard

Rapporteur : Madame le Maire

1) Fonctionnement du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux :

La loi 2005-882 du 2 août 2005 (Loi Dutreil) a mis en place un droit de préemption spécifique dans l'optique du maintien du commerce de proximité, portant sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Ce droit de préemption ne peut s'exercer qu'à l'échelle d'un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » approuvé par délibération du Conseil Municipal, après consultation de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Commerce et de l'Artisanat. En principe, ce périmètre doit cibler les secteurs prioritaires de la commune pour le maintien du commerce et de la diversité commerciale, sur libre appréciation du Conseil Municipal.

Au sein de ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le cédant d'un fonds doit informer la Commune du prix et des conditions de la mutation par Déclaration d'Intention d'Aliéner. Cette déclaration doit préciser le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle intègre également le bail commercial et précise le chiffre d'affaires.

Si la Commune décide d'exercer son droit de préemption, elle doit pouvoir le justifier au regard du contexte local (manque de diversité commerciale, carence de certaines activités, ..). Elle doit, dans un délai de 2 ans maximum à compter de la cession, rétrocéder le fonds 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 et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai, la Collectivité est tenue de supporter le paiement des loyers et charges. Elle peut accorder à un autre commerçant le droit d'exploiter librement ce fonds, en location-gérance. Dans ces conditions, le délai est prorogé d'un an, passant de 2 à 3 ans.

Pour trouver un repreneur, la Collectivité procède à un appel à candidature via affichage d'un avis de rétrocession pendant quinze jours. En l'absence de repreneur au terme du délai, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Ainsi, hormis pour des cas exceptionnels de maintien d'une activité commerciale jugée essentielle supposant d'avoir l'assurance de trouver des repreneurs dans le délai imparti, l'intérêt principal du droit de préemption sur les fonds artisanaux et commerciaux pour la collectivité est de pouvoir être au courant des projets de cession. La Collectivité ayant l'information, peut alors faire de la médiation auprès du repreneur pour adapter son projet.

2) Exercice de la compétence politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales par la Communauté de Communes du Montbardois et cadre d'action pour la Ville de Montbard :

Par délibération n°2021/89 du 08 décembre 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Montbardois a défini d'intérêt communautaire les actions relevant de la compétence « soutien aux activités commerciales » suivantes :

- Opérations ou actions foncières/immobilières à des fins de développement commercial, autres que dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
- Cofinancement d'actions ouvrant droit à un soutien financier de l'État, des fonds Européens, ou des collectivités territoriales (Région, Département).

La Communauté de Communes du Montbardois est ainsi compétente, selon sa définition de l'intérêt communautaire, pour « des opérations ou actions foncières/immobilières à des fins de développement commercial », autres que dans un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat » à ce jour non délimité.

L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité permettrait à la Ville de Montbard d'y être compétente pour des actions de type « commerces en test » ou « crédit-bail » pour des cellules commerciales appartenant à la Ville, ou encore des projets d'acquisition puis réhabilitation de cellules commerciales, qui ne relèvent pas de sa compétence à ce jour.

3) En synthèse : les intérêts pour la Ville de Montbard à la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Afin de poursuivre la politique de revitalisation menée par la Ville de Montbard dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, il convient donc que la Commune puisse se doter des outils nécessaires à l'atteinte des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité qu'elle s'est fixée dans son Opération de Revitalisation du Territoire.

A cet égard, la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, et la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ont plusieurs intérêts pour la Ville de Montbard :

- Se doter d'un outil permettant d'avoir l'information des projets de cession de fonds, et avoir la faculté de négocier avec le futur acquéreur sur l'activité à maintenir, dans un objectif de maintien du commerce de proximité et de la diversité commerciale,
- Assurer la sécurité juridique d'éventuelles actions foncières et immobilières ultérieures en faveur du commerce et de l'artisanat, à mener par la Ville de Montbard au sein du périmètre de sauvegarde.

4) Diagnostic préalable et proposition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Missionnée par le Conseil Départemental de Côte-d'Or à la demande de la Ville de Montbard, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or a réalisé un diagnostic décrivant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. Ce document justifie l'intérêt de mettre en place le droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux au regard du contexte local.

En synthèse :

- L'affaiblissement pluricausal de l'offre commerciale en centre-ville de Montbard, et des emplacements stratégiques préemptés par des activités tertiaires,
- Une tendance démographique sur la commune à la baisse depuis plusieurs décennies à l'instar d'autres bourgs-centres de la Côte-d'Or, réduisant le potentiel de consommation locale, et un vieillissement de la population qui va nécessiter un renforcement de l'offre commerciale de proximité et des services adaptés,
- Une perte de la vocation commerciale de plusieurs rues du centre-ville (rues de la Liberté, Eugène Guillaume) et une affirmation de deux polarités commerçantes (Carnot/E.Piot avec la locomotive commerciale de proximité de l'ex-Casino repris par Carrefour, et le quartier de la Brenne) à préserver dans un premier temps (linéaires commerciaux protégés au PLU envisagés) et à renforcer dans un second temps (dispositif d'aide à la création et reprise d'activité envisagé),
- Une politique locale en faveur du commerce qui s'est notamment manifestée via le FISAC et d'importants travaux de rénovation de l'espace en centre-bourg afin de relancer une dynamique commerciale, qui doit à présent se poursuivre par la mise en œuvre d'autres outils réglementaires et incitatifs en faveur de la préservation du commerce et de la diversité commerciale en centre-ville,
- Une attention particulière à porter sur la concurrence ou complémentarité de la zone Saint-Roch, qui s'est spécialisée sur le secteur du discount avec 3 enseignes locomotives (Netto, Noz, Action) et qui connaît un regain de dynamisme dans un contexte de crise du pouvoir d'achat.

Au regard de ces éléments de contexte, l'étude propose une délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité selon trois sous-périmètres :

- Le pôle commercial « du centre-ville » réunissant par les rues Edme Piot, Carnot, la Place Gambetta, le début des rues d'Abrantès et Alfred Debussy,
- Le pôle commercial « de la Brenne » réunissant par la rue Anatole Hugot et le début de la rue Auguste Carré,
- La zone d'activité Saint-Roch, en bordure de la rue Saint Roch.

Ce diagnostic ainsi que la cartographie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité telle que proposée plus-haut sont joints en annexe de la présente délibération.

Ces éléments ont recueilli l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or en date du 15 mars 2024, et de la Chambre de Commerce et de l'Artisanat de Côte-d'Or en date du 08 mars 2024 (cf. pièces jointes à la présente délibération)

Ils sont soumis à approbation du Conseil Municipal pour une entrée en vigueur du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Vu ce qui précède,

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment son article L.2122-22.21°,
- les articles L.214-1, L.214-2 et L.214-3, les articles L.213-1 à L.213-7 et les articles R.214-1 à R.214-19 du Code de l'Urbanisme définissant les modalités d'application du droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux,
- la convention-cadre « Petites Villes de demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire pour la Commune de Montbard et la Communauté de Communes du Montbardois signée le 25 Mai 2023, et son orientation stratégique n° 2.1 « Soutenir le commerce de centre-bourg et lutter contre la vacance »,
- l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Or en date du 15 mars 2024,
- l'avis favorable de Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Côte-d'Or en date du 08 mars 2024,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **approuve** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, tel qu'il figure au plan annexé à la présente délibération, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds commerciaux, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m²,
- **confirme** la délégation au Maire selon les termes de la délibération n°2020-44 du 27 mai 2020, dans les conditions prévues à l'article L.2122-22.21° du CGCT, pour exercer, au nom de la Commune, ce droit de préemption dans la limite de 10% des recettes réelles de fonctionnement du budget principal de l'exercice en cours, et signer tous les documents y afférent,
- **dit** que ce droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit un affichage en mairie pendant un mois et une insertion dans deux journaux d'annonces légales.