

14ème législature

Question N° : 93979	De M. François Asensi (Gauche démocrate et républicaine - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville		Ministère attributaire > Ville
Rubrique >communes	Tête d'analyse >urbanisme	Analyse > droit de préemption. réglementation.
Question publiée au JO le : 15/03/2016 Réponse publiée au JO le : 07/06/2016 page : 5161 Date de signalement : 24/05/2016		

Texte de la question

M. François Asensi alerte Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports, chargée de la ville sur le dispositif juridique actuellement en vigueur relatif au droit de préemption sur les commerces. Ce droit de préemption, régi par les articles L. 241-1 à L. 241-3 et les articles R. 214-1 à R. 214-19 du code de l'urbanisme, permet aux communes de définir un périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat de proximité. Dans le cadre de ce périmètre, toute cession de fonds de commerces, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et de terrains à destination commerciale est soumise à une déclaration préalable à la mairie, sous peine de nullité de la vente. Toutefois, les mairies rencontrent certaines difficultés concernant la mise en œuvre effective de ces mesures. Cette obligation de déclaration préalable ne concerne à ce jour que les cas de vente de baux. Autrement dit, dans le cas où un bail prend fin pour un autre motif (fin d'activité, fin d'un commun accord, fin judiciaire, liquidation de la société...), une déclaration préalable à la mairie n'est pas obligatoire. Cela offre donc la possibilité à tout commerce de s'installer librement, sans contrôle préalable de la commune, et ceci même si le commerce s'installe sur une zone considérée par la collectivité territoriale comme un secteur commercial protégé. Dans les faits, l'instauration de zones commerciales protégées, chargées de garantir la diversité commerciale dans les quartiers d'habitation, est très limitée voire inexistante. En effet, il suffit que le propriétaire mette fin au bail par tous moyens pour pouvoir ensuite trouver lui-même le commerçant qu'il souhaite voir s'installer, sans que la commune n'ait son mot à dire à aucune étape du processus. À Tremblay-en-France, ville dont il est maire, ce cas de figure est très fréquent et nous empêche de surcroît toute action juridique. Ces difficultés ont des conséquences graves sur l'attractivité des cœurs de ville. Si la mairie ne dispose d'aucune possibilité d'intervention, c'est la sauvegarde des petits commerces de proximité qui est en danger dans les quartiers populaires. La diversité commerciale des centres-villes est directement menacée par l'implantation d'activités de services plus rapidement rentables. L'impuissance des mairies face à ce phénomène augmente significativement le risque de développement de monoactivité sectorielle dans certains quartiers. Les habitants se retrouveront alors dans une situation où les commerces de proximité auront disparus. L'attractivité des quartiers en pâtira et ruintera tous les efforts entrepris pour ne pas transformer les centres-villes en simples cités dortoirs. Il souhaite connaître sa position sur le sujet.

Texte de la réponse

L'article no 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME (dite loi Dutreil) a introduit un droit de préemption commercial pour les municipalités. Ce droit permet aux mairies de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce. Le décret no 2007-1827 du 26 décembre 2007 organise sa mise en œuvre. Les communes disposent ainsi de la possibilité, dans un périmètre arrêté, d'acquérir de façon prioritaire des fonds



commerciaux ou artisanaux, des baux commerciaux et terrains, dont les propriétaires ont décidé la mise en vente, afin de préserver une offre commerciale de proximité, notamment dans les centres villes. Comme vous le soulignez dans votre courrier, l'exercice du droit de préemption commerciale a suscité quelques difficultés d'ordre pratique et dans sa mise en œuvre (délai de deux ans pour retrouver un repreneur qui peut se révéler insuffisant, repreneurs rares, valeur du fonds amoindrie...). Pour y faire face et dans l'optique d'accroître la capacité des collectivités de sauvegarder l'appareil commercial, ce droit a été refondu dans le cadre de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Il a été décidé d'introduire : - La possibilité de déléguer le droit de préemption à un établissement public ou à un concessionnaire ; - L'extension de deux à trois ans du délai dont dispose la commune pour identifier un repreneur du fonds de commerce en cas de mise en location-gérance ; - L'expérimentation d'un contrat de revitalisation commerciale permettant aux communes d'intervenir en matière de dynamisme commercial (CRAC). S'agissant des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent une offre commerciale avec des difficultés marquées : un fort taux de vacance (environ 25%), une tendance à la mono activité ou au commerce communautaire, et un appareil commercial vétuste, le gouvernement, en complément de la réforme du droit de préemption commercial, a décidé, concomitamment avec la réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville de mettre en place depuis le 1er janvier 2015, une mesure de soutien aux activités économiques de proximité. Cette mesure introduite par la loi de finances rectificative pour 2014 a instauré des exonérations de fiscalité locale en faveur des commerces et services de proximité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces exonérations concernent la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Elles sont réservées aux très petites entreprises (TPE) qui exercent une activité commerciale (moins de 11 salariés et un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros). Elles sont mises en œuvre pour une période comprise entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2020. Les modalités d'application de ce dispositif d'exonération de fiscalité locale sont précisées dans le Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 2 mars 2016. Ces exonérations s'appliquent donc aux établissements existants au 1er janvier 2015 dans les QPV, ainsi qu'à ceux qui y font l'objet d'une création ou d'une extension entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2020. Parallèlement à cette mesure d'exonération de fiscalité locale pour les commerces et services de proximité dans les quartiers politique de la ville, le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) a été refondu. Le FISAC rénové présente, outre la mise en place d'une logique d'appel à projets en remplacement de la logique préexistante de guichet, un ciblage territorial plus pertinent, incluant les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Enfin, il faut souligner l'action de l'établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) en faveur du commerce dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cet opérateur, intervient au profit des centres commerciaux dégradés en se substituant aux acteurs privés défaillants. Son intervention permet donc d'assurer la transition de ces espaces commerciaux vers un nouveau dynamisme, en cohérence avec le projet urbain dans lequel ils s'inscrivent et en partenariat avec les collectivités locales. Voici donc l'ingénierie qui peut être mobilisée afin de soutenir le commerce de proximité sur votre territoire et tout particulièrement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.