

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE TRET**

| NOMBRES DE MEMBRES | | |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
| 33 | 33 | 30 |

Date de la convocation : 20 novembre 2024

Date d'affichage : 20 novembre 2024

SEANCE du 26 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le mardi 26 novembre à 18h, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Trets se sont réunis dans la salle des Colombes sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire Pascal CHAUVIN, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 et L 2122-7 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Présents : Tous les membres en exercice.

Absents : Mme ROMERU Magaly ; Mrs GAUTIER Guillaume ; BLANQUER Christophe

Secrétaire de séance : M. Georges LUVERA

Objet de la délibération : **Actualisation du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m²**

N°84/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 214-1 et suivants, R. 211-2 et R. 214-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, et notamment son article 58,

Vu la loi n°2014-58 portant modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n°2015-991 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu le décret n°2015-1085 portant création de la métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu la délibération n°2007/197 du conseil municipal du 20 juin 2007 instituant un droit de préemption sur les fonds de commerce ;

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » de Trets de 2021 ;

Vu la convention cadre du programme « Petites Villes de Demain » de 2023 ;

Vu le diagnostic territorial des agences d'urbanisme de l'agglomération marseillaise et du territoire du Pays d'Aix sur les centres-villes de Type 3 en date de septembre 2019, réalisé dans le cadre de la démarche « Envie de Ville » qui vise à identifier les priorités et les leviers d'actions pour la revitalisation des centres-villes et de village ;

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat sur la commune de Trets ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence en date du 19/11/2024,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région PACA en date du 29/10/2024.

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, modifiée à plusieurs reprises, ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un Plan Local D'urbanisme d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.

L'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés ».

Le droit de préemption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens. Ce droit de préemption commercial vient compléter le droit de préemption urbain qui vise les seuls biens immobiliers (les murs).

L'objectif du droit de préemption est double :

- Permettre la sauvegarde des activités économiques de proximité ;
- Maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètre communaux définis.

Sont exclues du champ de la préemption les transmissions à titre gratuit (succèsion, legs, donation), les transmissions à titre onéreux (vente, cession) et les transmissions spécifiques sont prévus en matière de liquidations et de redressements judiciaires.

Dans l'hypothèse d'une aliénation à titre onéreux d'un commerce ou d'un droit au bail, la commune peut se substituer à son acquéreur pressenti. Le cessionnaire doit déposer au préalable sous peine de voir la vente annulée. A réception du projet de cession (déclaration d'intention d'aliéner du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées par les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.

Si la commune préempte, elle doit rétrocéder le fonds artisanal ou de commerce, le bail commercial ou le terrain et ce, dans un délai de 2 ans à compter de l'aliénation à titre onéreux. Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce dernier cas, le délai de rétrocession peut être porté à **3 ans**. Après un appel à candidatures et choix d'un repreneur, la rétrocession et le cahier des charges de la cession doivent être approuvés par délibération du conseil municipal. Le non-respect du cahier des charges peut conduire à une résiliation de l'acte de cession en cas de manquement.

En l'absence de repreneur dans le délai de 2 ou 3 ans, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

En 2007, la Commune avait institué un droit de préemption commercial sur un périmètre englobant le centre-ville, dans un contexte où le centre ancien faisait l'objet d'un programme de requalification de l'habitat et des espaces publics, et où les changements de destination de commerce en logements y étaient nombreux.

Depuis lors, le contexte, les contraintes et les enjeux de l'appareil commercial tretsinois ont évolué, notamment avec le développement de nouvelles polarités commerciales concurrençant directement le commerce de proximité du centre-ville.

Ainsi, l'évolution du périmètre du droit de préemption est rendue nécessaire afin de mieux correspondre aux réalités contemporaines du territoire. Des arguments nouveaux sont aussi apportés afin de préciser les contours d'une nouvelle stratégie de redynamisation du commerce et de l'artisanat de proximité dont cette délibération constitue le socle.

Le rapport d'analyse, annexé à la présente délibération, brosse un portrait de l'appareil commercial du centre-ville par rapport, notamment, aux autres polarités, traduisant ainsi des opportunités mais aussi des menaces à éviter :

- Une dynamique commerciale positive qui se manifeste par une forte mutation mais avec toutefois une diversité qui tend à se réduire ;
- Une nécessité de réaliser une veille sur les transmissions et les reprises d'entreprises ;
- Une attention à porter sur la complémentarité des offres entre les différentes polarités commerciales, en retravaillant l'offre du centre mais aussi en développant des expériences personnalisées adaptées aux nouveaux usages et au tourisme.

C'est sur la base de ce constat que le périmètre a été délimité.

Plus précisément, il est préconisé de délimiter un périmètre de sauvegarde multisite organisé autour des principales polarités commerciales du territoire communal, à savoir :

- Le centre-ville, correspondant au périmètre du dispositif « Envie de Ville », élargi sur la Place de la Libération, l'avenue Marius Jatteaux et sur le linéaire commercial de l'avenue Mirabeau jusqu'au rond-point des Français Libres à l'Ouest ;
- Un îlot en continuité du centre-ville, situé chemin du Loup et Avenue Léo Lagrange, correspondant à une moyenne surface de Trets ;
- Une partie du secteur de la Burlière, comprenant le lotissement commercial privé, longeant la route départementale D6 et la zone d'activités existante de la Burlière, étant précisé que le périmètre de la ZAC de la Burlière, en cours de réalisation, n'est pas concerné ;
- Une partie de l'entrée de ville s'étendant entre la route de Pourrières et de Saint Maximin.

L'objectif général du nouveau droit de préemption commercial, au travers de son périmètre, est de s'assurer du maintien de l'équilibre et de la complémentarité de l'offre commerciale entre les différents pôles, tout en favorisant la diversification de l'offre et l'attractivité du centre-ville. Il s'agit de maîtriser le flux entrant et sortant des activités au travers d'une veille générale en faveur du maintien et de la diversification du tissu commercial du centre-ville. Une précision pour l'îlot correspondant à une moyenne surface, il permettrait de jouer le rôle d'interface entre la typologie du centre-ville et de la zone d'activités, pour lequel la Commune entend en sanctuariser la consistance, notamment à l'aide des autres outils réglementaires à sa disposition (PLUi, droit de préemption urbain, ...). Enfin, le choix d'inclure une partie du secteur de la Burlière a pour but de dissuader le petit commerce destiné à être localisé en centre-ville à s'y installer.

Enfin, ce droit de préemption constitue un des leviers d'actions que la commune souhaite mettre en œuvre afin de dynamiser le commerce de proximité et plus largement le centre-ville, dans le cadre du programme « Petites villes de

Demain » et de la démarche « Envie de Ville ». Il vient compléter l'ensemble des partenaires que sont entre autres les chambres consulaires, l'agence d'urbanisme des Bouches-du-Rhône, les commerçants, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier PACA, la Banque des Territoires et l'Etat.

Il est demandé au Conseil municipal d'abroger la délibération n° 2007/197 du 20 juin 2007, d'approuver l'instauration du droit de préemption commercial et son périmètre, annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

DELIBERE

Article 1 : ABROGE la délibération n°2007/197 du conseil municipal du 20 juin 2007 ;

Article 2 : APPROUVE l'instauration du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², selon le périmètre annexé à la présente délibération ;

Article 3 : DIT que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département des Bouches-du-Rhône, conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Trets le 27 novembre 2024

Monsieur Pascal CHAUVIN
Maire de Trets,

Monsieur Georges LUVERA
Secrétaire de Séance,

Acte rendu exécutoire
Après envoi en Sous-Préfecture

Et sa publication le 27/11/2024



