



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ – ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

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

DEL2022/42

Date d'envoi de la convocation : 7 octobre 2022
Date d'affichage de la convocation : 7 octobre 2022

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique dans la salle des cérémonies, en l'Hôtel de Ville, le jeudi 13 octobre 2022, sous la présidence de Valérie GIRAUD, Maire.

Présents : Mme GIRAUD, M. CHOTARD, Mme LAMY, M. ROUVIER, Mme MAGAUD, Mme LAURENT WILCZYNSKI, Mme SAVIN, M. SOTHIER, Mme PIN, M. SCHWOB, Mme MONNIER, M. FOUGERE, M. MICHAUD, M. RANEBI, M. DURAND, Mme COHEN, M. MADER, Mme PERRIN, M. TOUZOT, Mme KLINGELSCMITT.

Absents excusés ayant donné procuration : M. HELOIRE, pouvoir à Mme GIRAUD ; M. GRANDJEAN, pouvoir à M. CHOTARD ; M. ANDRZEJEWSKI, pouvoir à Mme LAMY ; M. LEGAL, pouvoir à M. ROUVIER ; Mme PARENT, pouvoir à Mme MAGAUD ; Mme PILLON, pouvoir à M. SCHWOB ; Mme BAILLON, pouvoir à Mme LAURENT ; M. LECLERC, pouvoir à Mme COHEN ; M. MAUGEIN, pouvoir à M. TOUZOT

Nombre de membres en exercice : 29

Présents : 20
Représentés : 9
Votants : 29
Absent : 0

Les membres présents forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Mme Dominique SAVIN est désignée comme secrétaire de séance.

Institution du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces

Rapporteur : Mme le Maire

Préambule

Les commerces et services de proximité sont des éléments essentiels pour la vie d'une commune : pour le bien-vivre des habitants en leur permettant un accès en proximité à des services et commerces de qualité, mais aussi pour la cohésion sociale, le vivre ensemble et la rencontre entre les habitants.

Par ailleurs, les commerces et services de proximité sont également précieux pour l'attractivité du territoire : associés au patrimoine bâti et végétal de la ville ils participent à sa personnalité, son animation, et à l'image valorisante du cadre de vie ;

Enfin, la présence d'une offre commerciale et de services en proximité participe à la limitation des déplacements individuels en véhicule motorisé, favorise les modes doux, et ainsi participe aux économies d'énergie et de carburant, et à la lutte contre la pollution aux particules fines.

Pour toutes ces raisons, la Ville de Genay souhaite agir pour préserver les commerces et services de proximité, en particulier dans son centre-bourg dont elle veut renforcer l'attractivité et le dynamisme commercial.

C'est pourquoi elle souhaite se doter d'outils lui permettant d'agir en ce sens.

A ce titre, il est proposé au Conseil Municipal d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces.

Présentation du cadre légal général

Il est rappelé à l'assemblée que l'article L.214-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elles peuvent exercer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Dans le cadre de ce dispositif, il convient tout d'abord de délimiter géographiquement, par une délibération, le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal sur la base d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre, faisant état des menaces potentielles.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde est affichée à la mairie pendant 1 mois et fait l'objet d'une insertion dans les 2 journaux diffusés dans le département.

Présentation des modalités d'application du droit de préemption commercial

Une fois le périmètre établi, toute personne souhaitant céder un fonds artisanal, un fonds de commerce ou un bail commercial, situé dans le périmètre doit en faire la déclaration à la commune.

Si la commune renonce à exercer son droit de préemption dans un délai de 2 mois après la réception de la déclaration, le cédant peut réaliser la vente au prix et conditions fixés dans la déclaration.

Si la commune choisit d'acquérir le bien, elle peut le faire par décision motivée aux prix et conditions prévues dans la déclaration préalable.

Elle doit ensuite, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, du bail commercial ou le terrain. La rétrocession se fait au profit d'un commerçant, artisan ou entreprise immatriculée au registre de commerce et des sociétés ou registre des métiers.

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 cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

Si la rétrocession n'est pas intervenue dans le délai de 2 ans, l'acquéreur évincé dispose alors d'un droit de priorité d'acquisition du bien concerné.

Présentation de la situation à Genay

Une étude menée par le cabinet SEGAT pour la Métropole de Lyon à la demande de la Ville de Genay (voir annexe 5) a permis de réaliser un état des lieux de l'offre commerciale sur le territoire de la commune.

Il en ressort les éléments suivants.

D'un point de vue général :

L'offre commerciale à Genay se concentre à ce jour sur deux secteurs principaux :

- une polarité de centre-bourg marchand composé de 28 commerces de typologies diverses dont une petite supérette, locomotive commerciale alimentaire ;
- une polarité de flux structurante, implantée le long de la route de Trévoux et dans le tissu de la ZI Lyon Nord composée de 46 activités commerciales, dont une locomotive alimentaire majeure au rayonnement intercommunal (Centre E. Leclerc).

La situation particulière du centre-bourg :

La polarité de centre-bourg est celle sur laquelle la Ville porte une attention particulière au regard des enjeux décrits en préambule, en cohérence d'une part avec les objectifs de la municipalité, et d'autre part avec les documents cadres que sont le PLU-h de la Métropole de Lyon et le SCOT de l'agglomération lyonnaise et qui visent à renforcer les polarités de centre-bourg.

L'étude démontre que l'offre commerciale de centre-bourg est à ce jour plutôt qualitative et diversifiée et que le secteur ne souffre pas de vacance commerciale importante.

Cependant, des menaces importantes pèsent sur la durabilité de cette situation :

- les nouvelles pratiques des consommateurs, en particulier l'augmentation croissante des achats en ligne, peuvent être de nature à fragiliser l'appareil commercial de proximité ;
- la seconde polarité commerciale située le long de la route de Trévoux, bénéficiant d'une attractivité liée à l'importance du flux automobile, génère une évasion commerciale depuis le centre-bourg et ce phénomène pourrait s'aggraver dans les années au venir.

Par ailleurs, la population de la commune a vocation à augmenter dans les années à venir et il apparaît opportun de veiller à maintenir une offre diversifiée, voire, dans la mesure du possible, à la développer.

L'ensemble de ces éléments concourent à la nécessité pour la collectivité d'agir en la matière, comme elle le fait depuis quelques années.

Rappel des démarches déjà engagées par la Commune

Par délibération en date du 3 décembre 2020, la Ville a d'abord établi un schéma de soutien et de développement du commerce dans le centre bourg (voir annexe 6 : délibération n°2020/70 du Conseil Municipal de Genay) qui visait à établir un diagnostic du tissu commercial permettant d'aboutir à la définition d'un périmètre de sauvegarde.

A la suite de cette délibération, Madame le Maire a sollicité la Métropole de Lyon, compétente en matière de développement commercial et économique, pour la réalisation d'une étude de diagnostic du tissu commercial.

Cette étude (annexe 5), dont sont issus les principaux éléments d'état des lieux décrits plus avant, a été menée en 2021 par un cabinet missionné par la Métropole.

Parmi ses recommandations d'action figurent « l'augmentation de la maîtrise de la collectivité sur le tissu commercial ».

C'est dans cet esprit que la Ville a saisi une opportunité pour réaliser l'acquisition d'un local demeuré vacant depuis plusieurs années (voir annexe 7 : délibération n°2021/52)

Proposition

C'est également dans cet esprit, considérant que le droit de préemption commercial est un outil pour permettre à la collectivité de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale et encourager son développement, qu'il paraît particulièrement intéressant de pouvoir en disposer à Genay afin notamment de pouvoir répondre à l'objectif de dynamisation du centre-bourg.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole de Lyon et notamment les éléments relatifs au développement des centre-bourgs ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de commerce et de l'industrie en date du 22 septembre 2022 (annexe 9),

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 29 septembre 2022 (annexe 10)

Après exposé et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** de l'institution d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces
- **DELIMITE** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur du centre-bourg de Genay tel qu'il figure au plan annexé (annexe 8) à la présente et à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption tel que prévu par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces ;
- **PRECISE** qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins figure dans le périmètre en fait partie entièrement, même si son adresse postale est située en dehors ;
- **DONNE** délégation à Madame le Maire, dans les conditions prévues à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales pour exercer au nom de la commune ce droit de préemption et à signer tous les documents nécessaires pour ce faire ;
- **PRECISE** que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour	24	
Contre	4	COHEN, MADER, LECLERC, PERRIN
Abstention	1	KLINGELSCHMITT
Adopté à la majorité		

*Pour Extrait Conforme,
 Le Maire, Valérie GIRAUD*



*Acte certifié exécutoire après
 - transmission en Préfecture le 15 octobre 2022
 - publication sur le site internet de la Ville le 15 octobre 2022*