



Accusé de réception en préfecture
013-211300025-20130207-2013-32-DE
Date de télétransmission : 14/02/2013
Date de réception préfecture : 14/02/2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ALLAUCH

Séance du 07 FEVRIER 2013

L'an DEUX MILLE TREIZE

et le 07 FEVRIER, à 18 h 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de :

Madame Hélène ABERT, Première Maire Adjointe,

Présents : Christian JAILLE, André JULIEN, Annie TUCCINARDI, Danielle SERISOLA, Andrée NICOLAO, Gérard BISMUTH, Michelle GUEYDAN, Victoria MONS, Jean TOMASINI, Bernard BEGON, Janine MARY, Jean NAYA, Richard EOUZAN, Vincent COULOMB, Jean-Marie GUIEN, Yves NEGREL, Martine CHAIX, Daniel BOYER, Gilbert ORSINI, Fabienne BONTEMPS, Maurice ATTIAS, Nathalie COUTENET, Paulette DADOIT, Robert LAPORTE, Gilles VIALLON.

Procurations : Roland POVINELLI à Hélène ABERT, Mauricette DROUOT à Jean TOMASINI, Chantal CARDI à Danielle SERISOLA, Isabelle LEVY à Fabienne BONTEMPS, Myriam MALLIA à Andrée NICOLAO, Charles DALMASSO à Bernard BEGON, Célia CANINO à Nathalie COUTENET.

Madame Nathalie COUTENET a été désignée Secrétaire de séance.

Conseillers en exercice : 33

Conseillers présents ou représentés : 33

Date d'envoi de la convocation : 01/02/2013

Affichée en Mairie, le 14/02/2013

Nº 2013/32

OBJET : Droit de préemption urbain - Loi du 2 août 2005 - Fonds de commerce et d'artisanat - Décret n° 2007/1827 du 26 décembre 2007 - Loi n° 2008/776 du 4 août 2008 de Modernisation de l'Economie -

Monsieur le Maire, sur proposition de Monsieur Christian JAILLE, Maire Adjoint délégué au Développement Economique et au Tourisme, soumet au Conseil Municipal le projet de délibération ci-après.

Il est rappelé à l'Assemblée que la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 étend le droit de préemption urbain accordé aux Communes aux fonds de commerce et d'artisanat et aux baux commerciaux.

Le décret d'application de la loi précitée est paru le 26 décembre 2007 et les modalités d'exercice du droit de préemption ont été précisées par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008.

Le 17 septembre 2012, le Conseil Municipal a adopté la délibération n° 2012/133, visant la mise en œuvre de la procédure permettant à la commune d'exercer son droit de préemption sur les fonds de commerces et d'artisanat.

L'exercice de ce droit de préemption étant subordonné à la détermination préalable d'un périmètre d'intervention, conformément aux termes de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre a été défini et délimité dans le Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 29 juin 2012.

La réglementation en vigueur impose la transmission d'un dossier comportant la motivation de la Commune pour la mise en œuvre de cette procédure, accompagnée du périmètre d'intervention envisagé ainsi que la synthèse de la situation du commerce et de l'artisanat sur le territoire communal, à la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence et à la Chambre des Métiers des Bouches-du-Rhône. Ce dossier a été soumis aux chambres consulaires le 30 octobre 2012.

Le 20 décembre 2012, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence a émis un avis favorable à l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux. Elle a clairement identifié les principales motivations du projet, à savoir le maintien des commerces de proximité, fragilisés par une faible fréquentation et un manque de diversité commerciale.

Parallèlement, l'absence de réponse de la Chambre des Métiers des Bouches-du-Rhône dans le délai de deux mois suivant le 30 octobre, est assimilée à un avis favorable.

Désormais, chaque projet de cession de fonds de commerce devra faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès de la Commune qui sera tenue d'en informer le propriétaire des murs. La Commune disposera alors d'un délai de deux mois pour se positionner.

Il est précisé que chaque acte de préemption devra être concrétisé par une Décision Municipale dans le cadre de l'article L 2122- 22 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire, conformément à la délibération n° 2012/137 du 17 septembre 2012.

Le dispositif mis en place par la loi du 2 août 2005 et les textes cités en objet, implique la rétrocession des fonds de commerce préemptés par la collectivité dans un délai maximum de deux ans.

La rétrocession de chaque fonds de commerce préempté sera actée par une nouvelle délibération.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé à l'Assemblée d'adopter la mise en place du droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et le périmètre qui correspond à celui inséré dans le Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 29 juin 2012.

Telles sont les raisons qui nous incitent à demander au Conseil Municipal d'adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la loi n° 2005-882 du 2 août 2005,
VU l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme,
VU le décret n° 2007/1827 du 26 décembre 2007,
VU la loi n° 2008/776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,
VU la délibération n° 2012/133 du 17 septembre 2012,
VU la délibération n° 2012/137 du 17 septembre 2012,
VU les documents ci-annexés,

OUI le rapport ci dessus et après en avoir débattu, vote à main levée

A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS OU REPRESENTES

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE : Est décidée la mise en place du droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et le périmètre qui correspond à celui inséré dans le Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 29 juin 2012.

POUR EXTRAIT CONFORME

Acte signé le 12 février 2013 par :

La Première Maire Adjointe
déléguée à l'Administration Générale,




Hélène ABERT



N° 2068

Marseille, le

20 DEC. 2012

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence

Monsieur Rolland POVINELLI
Maire d'ALLAUCH
Hôtel de Ville
Place Pierre Bellot
BP 27
13718 ALLAUCH Cedex

Objet : Avis sur le projet de mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, et les baux commerciaux

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence sur le projet de délibération du Conseil Municipal concernant l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux.

Nous avons identifié vos principales motivations sur ce projet, de maintenir, sur le centre ancien de votre commune, pour les populations riveraines et touristiques, les commerces de proximité fragilisés par une plus faible fréquentation, le manque de diversité commerciale, trop de locaux vacants qui ne trouvent pas preneur et le transfert récent d'activités hors du village, indice révélateur d'une perte d'attractivité du site.

Après étude attentive de votre dossier, la CCIMP émet un avis favorable à votre projet et nous vous incitons à quantifier si possible ces éléments dans votre projet de délibération.

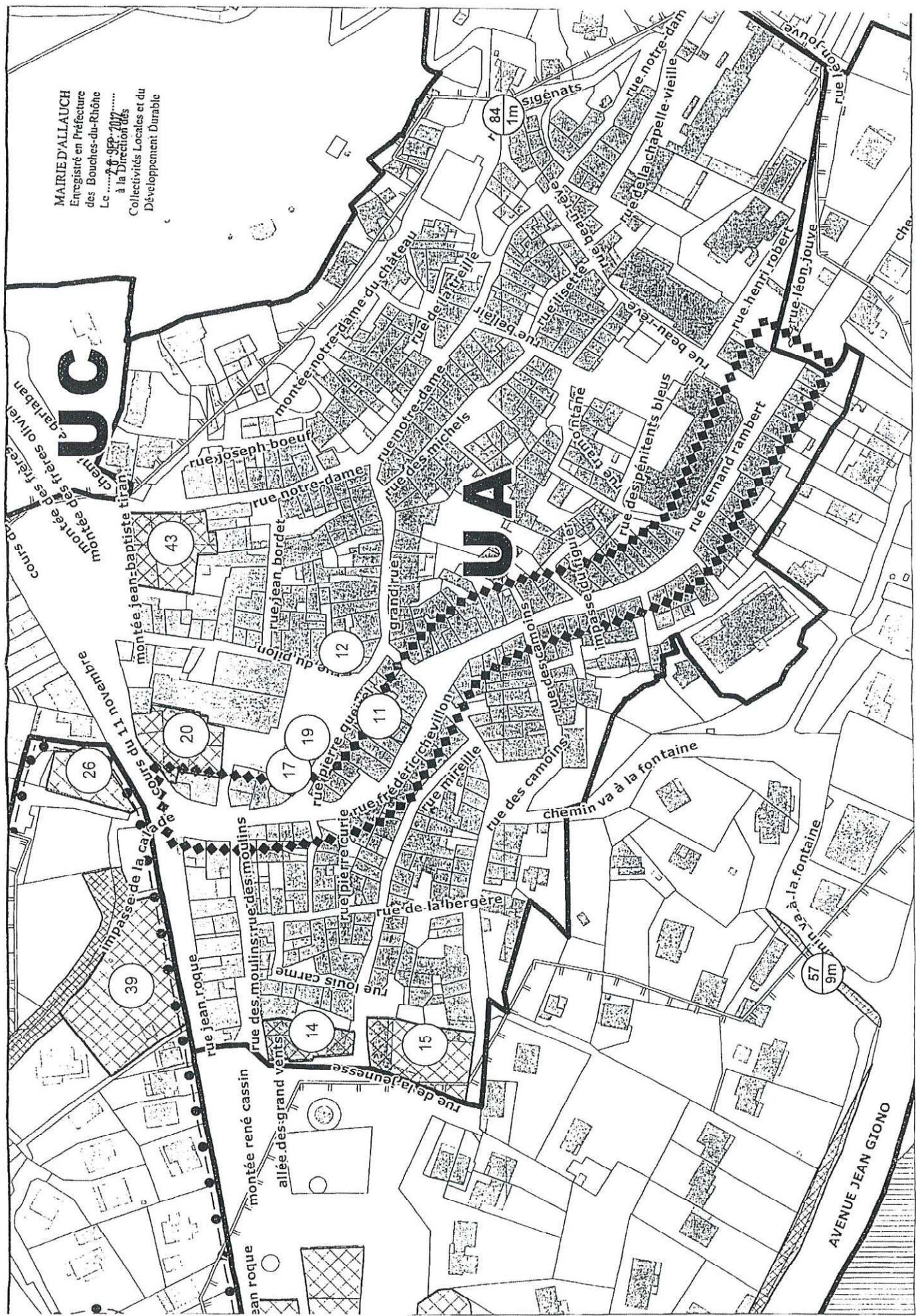
En effet, ce périmètre apparaît très pertinent puisqu'il concerne le centre historique qui souffre d'un problème d'attractivité commerciale et qui pourtant doit maintenir une offre de services pour, à minima, une population résidente de l'ordre de 3 000 habitants.

Ce projet de périmètre est soutenu par la politique très volontariste que vous menez en matière culturelle et touristique, par votre engagement dans la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme commercial : densification de l'habitat, aménagement d'espaces de stationnement, soutien à la création d'une association de commerçants au village, plan de redynamisation FISAC,...

Ainsi, nous sommes sensibles à la politique que vous avez mise en place et que vous souhaitez renforcer avec le périmètre de préemption dans votre centre ville.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Jacques Pfister





MAIRIE D'ALLAUCH

Allauch, le 30 octobre 2012

Monsieur Jacques PFISTER
Président de la Chambre de Commerce
et d'Industrie Marseille Provence
BP 21856
13221 MARSEILLE CEDEX 01

Dossier suivi par : S. LIFFAUD
Réf. : RP/GP/ET/SL/RD/258820
Lettre recommandée + A.R.
Objet : Instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain

Monsieur le Président,

La Commune d'Allauch s'est engagée dans une politique de redynamisation du centre ancien, et a mis en place plusieurs dispositifs visant à encourager ce développement. A titre d'exemple, une aide favorisant la réfection des façades a été instaurée.

Le Pôle TPE et Commerce de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence, dans son diagnostic de l'appareil commercial de la Commune, a constaté la nécessité de mener une action de revitalisation du tissu commercial du centre ancien compte tenu de la fréquentation sinistrée des commerces de ce secteur.

Ainsi, afin de compléter la politique de la ville en faveur du commerce et de l'artisanat, éléments essentiels d'animation du centre ancien, la municipalité souhaite se doter des outils juridiques nécessaires à l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce, institué par l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme.

J'attire votre attention sur le fait que, dans un souci de concertation concernant le périmètre à délimiter, j'ai souhaité soumettre au préalable ce projet aux élus du Conseil Municipal.

En conséquence, conformément à l'article R. 214-1 du Code de l'Urbanisme, je vous transmets pour avis :

- La délibération précitée officialisant la transmission du projet de périmètre aux Chambres Consulaires,
- Le plan délimitant le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre ancien,
- La synthèse de la situation du commerce et de l'artisanat.

En vous remerciant de me faire part de votre position, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à toute ma considération.

Bien à vous



Le Sénateur Maire,

Roland POVINELLI

[Handwritten signature of Roland Povinelli]



Synthèse de la situation du commerce et de l'artisanat dans le centre ancien

INTRODUCTION

La commune dispose d'atouts tels que la qualité de vie offerte aux habitants, l'environnement urbain et un parc de stationnement relativement satisfaisant sur l'ensemble de son territoire. Cependant, depuis plusieurs années, le Vieux-Village est confronté à des difficultés spécifiques qui affectent moins les autres secteurs (Logis-Neuf, La Pounche) car il constitue le cœur de la commune.

Il s'agit principalement de la désaffection des commerces de proximité et du manque de diversité de l'offre commerciale.

Face à ces contraintes ciblées dans le secteur du Vieux-Village, et dans le cadre de sa politique de développement économique, la commune d'Allauch a confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille-Provence la réalisation d'un diagnostic commercial à l'échelle de la collectivité et plus particulièrement du Vieux-Village. L'étude a été amorcée par une enquête de 6 jours réalisée auprès de 41 commerçants à la fin de l'année 2011 (34 dans le Vieux-Village, 5 au Logis-Neuf et 2 à La Pounche) dont la conclusion synthétique est la suivante :

SITUATION DEMOGRAPHIQUE

- La population communale dispose d'un revenu net moyen fiscal relativement élevé, de l'ordre de 30 493 € par foyer,
- Le taux de chômage est inférieur à la moyenne départementale : 8,1 % contre 14,2% dans le département pour l'année 2008,
- Dans le Vieux-Village, 53% de la population a plus de 40 ans, 26% moins de 25 ans, et 21% de 25 à 39 ans,
- Le village connaît actuellement une rotation des ménages tendant à un rajeunissement de la population dont il faut tenir compte.

SITUATION COMMERCIALE ACTUELLE

A - Situation commerciale sur l'ensemble de la commune

La commune présente 5 polarités commerciales : le Vieux-Village, le Logis-Neuf, la Pounche et les deux centres commerciaux situés sur la route des 4 Saisons et sur l'avenue du Canton Vert. Un marché forain est organisé chaque mercredi matin au Vieux-Village.

Son appareil commercial présente une spécialisation dans les secteurs d'activités liés à l'hygiène, l'hôtellerie-restauration, les produits alimentaires, la culture et les loisirs, avec un recul de la branche concernant l'équipement de la maison depuis 5 ans. Les activités présentes sont moins diversifiées que dans des communes de même dimension, compte tenu de la proximité de Marseille.

B - Situation commerciale du Vieux-Village

Les commerçants sont globalement satisfaits de leur emplacement, et particulièrement lorsqu'ils sont situés à faible distance de parkings. Ils déplorent cependant la difficulté d'accès au Vieux-Village et le déficit de stationnement de très courte durée du type « arrêt minute » qui favorisent le commerce de proximité et l'acte d'achat. Le Vieux-Village est perçu par les commerçants comme trop calme, voire endormi. Par conséquent, peu d'investissements ont été réalisés depuis 5 ans dans les vitrines et devantures. Cette situation est dommageable car un commerce qui renouvelle régulièrement sa vitrine est un commerce dynamique et moderne.

L'enquête relève des insuffisances quant à la diversité de l'offre, à l'agencement esthétique et à la communication.

Parallèlement, la connaissance de leur métier, la qualité d'accueil et des produits vendus sont des points forts pour les commerces participant à l'enquête.

Malgré une baisse de l'activité commerciale depuis 2008 due à la variation du nombre de clients et à la fermeture de plusieurs fonds de commerce (pour exemple, le transfert d'une pharmacie et d'un fleuriste non remplacé) dans la rue commerçante principale, le commerce du village se maintient et continue à répondre aux besoins des consommateurs locaux. Les commerçants bénéficient d'une clientèle régulière qui contribue à diminuer leur perception de la concurrence qui pourtant s'accroît. La clientèle du village est plutôt âgée de 50 ans et plus et tend à un vieillissement. Le maintien d'une offre de proximité est essentiel pour répondre aux catégories actuelles et nouvelles (les jeunes) qui peuplent le Vieux-Village. L'enjeu est donc de satisfaire la population du village et d'attirer la nouvelle clientèle potentielle. Globalement, 58% des commerçants travaillent régulièrement avec une clientèle extérieure au village.

ACTIONS A ENGAGER

Le diagnostic de l'appareil commercial de ce secteur suggère des priorités d'actions à engager :

- Améliorer l'accès au centre villageois, notamment par un développement des transports en commun qui desserviraient les différents quartiers,
- Prévoir des nouvelles places de stationnement (entrée ou sortie du village) et développer l'arrêt de courte durée (zone bleue, arrêts minutes),
- Améliorer la diversité commerciale et favoriser l'occupation des locaux vacants,
- Développer l'animation du village,
- Embellir les commerces par des aides directes à la rénovation des devantures et des enseignes,
- Répartir les animations sur l'ensemble de la commune pour impliquer les commerçants des différents pôles et les habitants,
- Développer le marché forain du mercredi matin.

CONCLUSION

Compte tenu de ce diagnostic, la municipalité a décidé d'instaurer, dans un premier temps, un périmètre de droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerces ou des baux commerciaux dans le secteur du Vieux-Village. Ce dispositif permettra de lutter contre les menaces qui pèsent aujourd'hui sur le commerce de proximité : transfert d'activités hors du village, locaux vacants, monotonie commerciale. Ce projet de périmètre s'inscrit donc pleinement dans la politique économique du maintien du commerce et de l'artisanat. En effet, la municipalité a déjà mis en place un dispositif afin d'encourager la réfection des façades dans le Vieux-Village et a instauré des zones de stationnement réglementées de courtes durées (zones bleues) sur l'ensemble de la commune.

De plus, cette démarche est en adéquation avec l'élaboration future d'un plan FISAC en collaboration avec l'association des commerçants d'Allauch-Village dont l'objectif est de préserver, développer et redynamiser le commerce et l'artisanat existants.