



Premier bilan du dispositif de préemption commerciale : résultats des enquêtes menées par l'ACFCI et l'APCMA



Le droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes a été étendu par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 aux terrains portants ou destinés à porter des commerces ou des centres commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Les Chambres de commerce et d'industrie (CCI) et les Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA) interviennent à différents niveaux dans le processus de préemption commerciale:

- la loi prévoit leur consultation pour avis simple sur le projet de délibération communale fixant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, périmètre à l'intérieur duquel le droit de préemption de la commune peut s'exercer (article R214-1 du Code de l'urbanisme) ;
- en pratique, les CCI et les CMA de par leurs analyses de terrain de l'offre et de son environnement concurrentiel sont sollicitées par les repreneurs et certaines communes pour une appréciation du cahier des charges qui fixe les obligations du nouvel acquéreur.

C'est dans ce contexte que l'ACFCI (Assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie) et l'APCMA (Assemblée permanente des chambres de métiers et de l'artisanat) ont souhaité procéder au recensement des périmètres définis par les communes et les cas de mise en œuvre de ce droit. L'objectif poursuivi est une meilleure connaissance des périmètres adoptés et des cas de rétrocession.

• Périmètres de préemption

Û 422 communes ont recours au droit de préemption commerciale

Les premiers résultats des enquêtes font état de 422 communes appliquant le droit de préemption commerciale.

Remarque : les communes traitées par Prémpt'Co (Observatoire de la CCIP) n'ont pas été intégrées dans l'analyse qui suit.

Û Des périmètres majoritairement ciblés

Dans 47 % des cas, les deux réseaux consulaires ont indiqué que les communes ont limité leur périmètre de préemption au niveau du centre-ville/ centre-bourg et dans 23,5% des cas à des rues et places de la commune.

A noter que 4% des communes recensées ont préempté sur la totalité de leur territoire.

• Exercice de la préemption

Û La préemption concerne principalement des fonds

Sur les 422 communes concernées, seuls 81 biens ont été préemptés dont :

- 49,1 % concernent des fonds
- 44,3 % concernent des baux
- 6,6 % concernent des terrains.

Û Raisons de la préemption

La principale raison avancée par les communes ayant exercé leur droit de préemption est le souci du maintien du commerce de proximité.

D'autres motivations ont également été avancées : préserver un secteur d'activité spécifique, restructurer une offre commerciale.

Û Peu de biens rétrocedés

Sur les 81 biens préemptés, seuls 6 cas de rétrocessions ont été recensés.

Û Secteur d'activité avant préemption

Les biens préemptés relevaient majoritairement du secteur non alimentaire :

- 60% des biens dans le secteur non alimentaire
- 30 % des biens dans l'alimentaire
- 10% des biens dans le secteur des services aux particuliers.

• Etude de six cas de biens rétrocedés

Û Des entreprises de petite taille

Tous les biens rétrocedés concernaient des entreprises n'employant aucun salarié.

Û Absence de conjoint collaborateur

Seul dans un cas sur six, le conjoint collaborateur était présent.

Û Nature de l'activité du repreneur

Dans 3 cas sur 4, la mairie a exercé son droit de préemption alors que l'activité du repreneur choisi par le cédant était bancaire.

Dans 5 cas sur 6, la nature de l'activité du repreneur choisi par la mairie n'a pas changé par rapport à celle du cédant initial.

Û Volonté de maintenir la même activité

Les résultats de l'enquête ont révélé que dans la majorité des cas, la préemption a été exercée dans un objectif de maintien de la même activité que celle du cédant.

Le droit de préemption constitue un outil juridique dont l'objectif est la préservation et le maintien d'un commerce et d'un artisanat de proximité diversifiés. C'est un moyen d'action au service des collectivités pour redynamiser leurs territoires.

Contacts:

ACFCI: Corinne MANEROUCK c.manerouck@acfc.cci.fr

APCMA: Stéphanie FREZOULS frezouls@apcma.fr