

DIRECTION GÉNÉRALE

Assemblée Générale CCI Rouen Métropole du 30 Septembre 2021

N° 2021/76-43

- DÉLIBÉRATION -

Objet : PROJET DE MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX - COMMUNE DE ROUEN (ARRONDISSEMENT DE ROUEN - CANTONS DE ROUEN – MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE) – AVIS DE LA CCI ROUEN MÉTROPOLE

L'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole, valablement réunie le jeudi 30 septembre 2021, sur proposition de son Président, M. Vincent LAUDAT, après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré,

Vu :

- L'Article 58 de la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises qui a introduit la possibilité pour les communes d'exercer, dans certaines conditions, un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ;
- Les Articles L. 214-1 à 214-3 et R. 214-1 à 214-19 du Code de l'Urbanisme qui précisent les procédures à respecter pour instaurer ce Droit de Préemption commercial et prévoient que la commune doit recueillir l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que celui de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat avant la mise en œuvre de ce dispositif ;
- La saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole sur le projet de périmètre sur lequel s'appliquera ce Droit de Préemption.

La CCI Rouen Métropole a examiné le dossier transmis et formule les remarques suivantes :

- La CCI se réjouit que la commune de Rouen ait décidé de mettre en œuvre **cet outil** ce qui lui permettra d'assurer une veille sur les ventes de locaux commerciaux mais aussi de suivre les mutations de l'offre commerciale et **fournira ainsi à la Municipalité les moyens d'agir pour préserver la diversité du tissu commercial de la ville** ;
- La CCI constate avec satisfaction que le périmètre d'application de ce dispositif concernera, dans un premier temps, uniquement 3 secteurs (Lafayette – Saint-Sever – Boulevard d'Orléans, République – Alsace Lorraine – Général Leclerc et Châtelet – Lombardie – Sapins). **La CCI approuve la décision de la ville de Rouen d'avancer progressivement dans la mise en place de ce dispositif** car elle considère qu'il sera possible, si nécessaire et à tout moment, de réviser le périmètre de préemption commerciale.

- La CCI note cependant que, pour cela, **il est indispensable de pérenniser l'observatoire commerce** mis en œuvre en partenariat avec la Métropole Rouen Normandie, et de mettre régulièrement à jour les données afin d'être en mesure de repérer rapidement les secteurs commerciaux dont l'attractivité faiblit et les inclure dans le dispositif ;
- La CCI constate que le choix d'instaurer ce dispositif sur les 3 secteurs précités est justifié car ces polarités présentent de fortes fragilités. En effet, ces secteurs enregistrent depuis plusieurs années une hausse notable du nombre de locaux vacants, une réduction du nombre de commerces alimentaires de proximité, un turnover en termes d'activités dans les cases commerciales et une augmentation du nombre de locaux commerciaux occupés par des activités tertiaires. Cependant, la CCI recommande **d'expliquer dans le Rapport d'Analyse, les raisons qui ont conduit la Municipalité de Rouen à ne pas appliquer ce Droit de Prémption sur le centre commercial de la Grand 'Mare**, bien que cette polarité commerciale présente les mêmes signes de fragilité que les autres pôles des Hauts de Rouen ;
- La CCI observe également que ces trois secteurs font également partie des linéaires commerciaux protégés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Métropole Rouen Normandie et qu'à ce titre, il est interdit, dans ces rues, de changer la destination des locaux commerciaux installés aux rez-de-chaussée des immeubles ce qui empêche la transformation des cases commerciales en habitations. Ces deux dispositifs sont ainsi complémentaires et prouvent que **la Ville de Rouen engage ainsi une démarche globale visant à préserver le tissu commercial et artisanal dans certains quartiers** ;
- La CCI attire l'attention de la ville de Rouen sur le contenu du projet de délibération. Elle considère, en premier lieu, qu'il serait préférable **d'annexer à ce document un plan du périmètre d'application de ce Droit de Prémption** ainsi que la liste des rues concernées. En effet, la délibération du Conseil Municipal est le seul document qui sera rendu public et est donc, à ce titre, la seule pièce consultable par les chefs d'entreprises qui souhaiteraient vérifier si le local qu'ils exploitent est concerné. Elle se demande, en deuxième lieu, s'il ne serait pas plus prudent de faire adopter par le Conseil Municipal une délibération déléguant expressément au Maire de Rouen l'exercice de ce Droit au nom de la commune et précisant les conditions selon lesquelles cette délégation sera exercée afin de respecter au mieux le contenu de l'Article L. 2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Par ailleurs, la CCI porte à la connaissance de la commune qu'elle a, ces dernières années, acquis une expérience dans la mise en œuvre de ce Droit de Prémption. Elle est donc **en mesure de conseiller la municipalité dans les différentes phases de l'exercice de ce droit de prémption, en particulier concernant la rétrocession des locaux préemptés** ;
- De plus, la CCI recommande, si la commune de Rouen était amenée à exercer ce Droit de Prémption, de **mettre en place une commission consultative chargée d'examiner les dossiers de candidatures** des entreprises intéressées par la reprise des locaux préemptés, à laquelle la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole pourrait participer ;
- La CCI invite enfin la commune de Rouen à **travailler dès maintenant à l'élargissement de ce dispositif** sur d'autres secteurs dont la fragilité et les mutations commerciales pourraient nuire à l'attractivité commerciale de l'ensemble de la ville, notamment avec la perte d'activités dans les domaines de l'équipement de la maison et de la personne au profit d'offres de restauration rapide.

Émet :

- Sur le projet de mise en place d'un Droit de Préemption en matière commerciale dans la commune de Rouen un **avis favorable**.

Dit :

- Que la présente délibération sera transmise au Préfet de la Région Normandie.

La présente délibération a été prise dans les conditions suivantes :

Voix « Pour » : Voix « Contre » : Abstention(s) :

Fait à Rouen, le 30 septembre 2021

Le Secrétaire,



Frédéric HUBIN.

Le Président,



Vincent LAUDAT.