



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉPARTEMENT
DE LA
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement de
Saint-Julien-en-
Genevois

2024.00029
AMÉNAGEMENT
DURABLE ET
CADRE DE VIE
Commerce et
économie de
proximité

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mars,

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de M. Christian DUPESSEY, Maire.

Présent-e-s : M. Christian DUPESSEY, M. Michel BOUCHER, Mme Louiza LOUNIS, Mme Dominique LACHENAL, Mme Mylène SAILLET, M. Yves FOURNIER, Mme Maryline BOUCHÉ, Mme Inès AYEB, Mme Sophie VILLARI, M. Christophe BORREL, M. Robert BURGNIARD, M. Christian AEBISCHER, Mme Christina ALI AHMAD, M. Frédéric GAILLARD, Mme Diane NKOU, M. Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Mme Ramona DESSEMOND, M. Jonathan NAVILLE, Mme Isabelle UCAR, M. Hernan URZUA, Mme Pascale MAYCA, M. Matthieu LOISEAU, M. Maxime GACONNET

Absent-e-s représenté-e-s :

Mme Sylvie MÉLINE donne pouvoir à Mme Christina ALI AHMAD, Mme Sophie FRADET donne pouvoir à Mme Dominique LACHENAL, Mme Céline MUGNIER donne pouvoir à Mme Louiza LOUNIS, Mme Chadia LIMAM donne pouvoir à Mme Ramona DESSEMOND, M. Julien BEAUCHOT donne pouvoir à Mme Inès AYEB, M. Natan BOUZY donne pouvoir à M. Frédéric GAILLARD, Mme Natalia DEJEAN donne pouvoir à Mme Pascale MAYCA

Absent-e-s :

M. Pascal SAUGE, M. Amine MEHDI, M. Christian VERDONNET, Mme Aïcha MAATOUGUI, Mme Leïla YESIL, Mme Géraldine VALETTE-GURRIERI, M. Cüneyt YESILYURT, M. Djamel DJADEL, M. Kévin CHALEIL--DOS RAMOS

Secrétaire de séance : Mme Dominique LACHENAL

Objet : Mise en place du droit de préemption commercial

Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 pris pour l'application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes.

Le commerce et l'artisanat occupent une place importante à Annemasse, non seulement dans l'économie locale, mais également dans l'animation et l'attractivité de la commune. Aussi, le maintien de la diversité commerciale est fondamental pour assurer la vitalité et le dynamisme du centre-ville. La commune d'Annemasse se situe dans un environnement concurrentiel dense, à proximité du Grand Genève et du Grand Annecy, ce qui la rend d'autant plus attractive sur le plan résidentiel et commercial. Sa situation est stratégique car elle se positionne comme un pôle d'attractivité de la rive gauche du Genevois français.

Le diagnostic commercial, artisanal et de services, réalisé en août 2023 par AID Observatoire à l'échelle de la commune d'Annemasse sur le secteur du centre-ville, a mis en évidence les enjeux suivants :

- la nécessité de maintenir la diversité de l'offre du centre-ville ;
- la nécessité d'anticiper les départs d'enseignes nationales pour les secteurs les plus impactés (équipement de la personne notamment) ;

- la nécessité de préserver l'attractivité commerciale de certaines rues aux caractéristiques spécifiques et/ou concernées par des risques de mutations de l'offre marchande :
 - ° rues où se concentrent de nombreuses activités similaires (services, restauration rapide...),
 - ° rues enregistrant un taux de vacance commerciale élevé,
 - ° rues impactées par des aménagements conséquents de l'espace public (piétonnisation et prolongement du tramway).

Consciente de la nécessité de prendre des mesures visant à maintenir la diversité de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville de façon durable, la commune d'Annemasse souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis aujourd'hui à sa disposition pour instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La mise en place de ce droit de préemption répond à l'ensemble des enjeux précités et vise, en premier lieu, un objectif d'observation des transactions commerciales et artisanales. L'ensemble des éléments pointés dans le diagnostic pouvant provoquer une mutation de l'offre marchande, cet outil permettra aux services de la commune de se doter d'un outil de veille spécifique et d'augmenter leur connaissance de l'évolution du tissu commercial et artisanal du centre-ville. Cette observation pourra faciliter les négociations sur certains projets ou certaines installations prioritaires.

L'instauration de ce droit spécifique permettra aussi à la commune d'Annemasse de réaliser des acquisitions ciblées sur des baux ou des fonds commerciaux ou artisanaux stratégiques ou emblématiques.

Le périmètre de mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux proposé comprend plusieurs zones regroupant les principales rues commerçantes du centre-ville et des secteurs à enjeux (quartier de la gare, polarités de quartier, zones impactées par de nouveaux projets urbains, etc.). Il est joint en annexe à la présente délibération.

La mise en place du droit de préemption permettra en particulier :

- De maintenir une mixité d'activités marchandes (commerce de détail et de destination – à savoir un commerce proposant une offre originale pour laquelle le consommateur est prêt à se déplacer sur une distance importante par manque de propositions équivalentes plus proches) ;
- D'anticiper les potentielles mutations commerciales liées à la forte représentation d'activités dans le secteur de l'équipement de la personne (compte tenu de la crise nationale du textile et de la progression du e-commerce) ;
- De résorber la vacance commerciale sur les emplacements premium ;
- D'anticiper l'impact des projets d'aménagement d'espaces publics (notamment piétonnisation et prolongement du tramway) sur la composition de l'offre marchande ;
- De limiter la tertiarisation et la spécialisation de certaines rues stratégiques (concentration d'activités de services, d'activités de restauration rapide...) pour recréer un parcours marchand dynamique et attractif ;
- De créer une continuité de déambulation entre le centre-ville historique et le pôle gare ;
- De maintenir la densité et la diversité de l'offre marchande des polarités de quartier (Château Rouge, Livron, Perrier et Romagny).

Le rapport de diagnostic commercial réalisé par AID Observatoire, analysant la situation du commerce et de l'artisanat sur ce périmètre et mettant en exergue les menaces pesant sur la diversité commerciale, justifie donc l'instauration de ce droit de préemption sur le périmètre proposé.

Il a été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Savoie qui ont émis un avis favorable à la mise en place de cet outil tout en formulant :

- Une observation préconisant l'intégration dans le périmètre du centre-ville des nouvelles cellules commerciales du quartier de la gare (car le secteur est stratégique pour l'implantation d'activités) ainsi que de la « poche » autour de l'église Saint-Joseph (dans un souci de lisibilité du périmètre afin que celui-ci soit d'un seul tenant) ;
- Une observation préconisant la suppression dans le périmètre des quartiers du Perrier et de Romagny des immeubles d'habitation sans rez-de-chaussée commerciaux.

Ceci étant exposé,

Vu le rapport de diagnostic,

Vu les avis favorables émis respectivement le 29 janvier 2024 par la Chambre de Commerce et d'Industrie et le 25 janvier 2024 par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Haute Savoie à l'instauration du droit de préemption sur le périmètre proposé,

Considérant qu'il est nécessaire pour la commune d'Annemasse de sauvegarder un tissu commercial et artisanal diversifié dans son centre-ville et de favoriser le maintien et le développement d'une offre qualitative afin de répondre aux besoins des consommateurs,

Considérant qu'il n'est pas opportun de retenir les préconisations des chambres consulaires car :

- ° Les cellules commerciales implantées sur le parvis de la gare (et dont Annemasse Agglo est propriétaire) sont d'ores et déjà intégrées au périmètre et que le risque de mutation commerciale des cellules commerciales dont SNCF Retail & Connexions est propriétaire est peu élevé ;
- ° Les rues à proximité de l'église Saint-Joseph ne représentent pas d'enjeu en lien avec la préservation de la diversité commerciale du centre-ville ;
- ° Le périmètre proposé pour les quartiers du Perrier et de Romagny permet d'avoir une meilleure lisibilité et présente un ensemble plus cohérent (même si certains immeubles d'habitation ne possèdent pas de rez-de-chaussée commerciaux),

Le conseil municipal,

- entendu l'exposé du rapporteur,
- après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants,
-

| Pour | Contre | Abstention | N'a pas pris part au vote |
|------|--------|------------|---------------------------|
| 30 | 0 | 0 | 0 |

DÉCIDE :

- de prendre acte du rapport de diagnostic tel que présenté au conseil municipal,
- d'approuver le périmètre d'exercice du droit de préemption figurant sur le plan annexé à la présente délibération, sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 mètres carrés,
- d'approuver la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillants ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, institué par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme, sur le périmètre géographique défini,
- de dire que M. le Maire exercera ce droit de préemption au nom de la Commune dans les conditions fixées par la délibération du conseil municipal du 28 mai 2020 modifiée portant délégation du conseil municipal au maire au titre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, l'exercice dudit droit de préemption s'appliquant au sein du périmètre figurant sur le plan annexé à la présente délibération,
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- de dire :

- ° Que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prescrites par les dispositions des articles R.214-2 et R.211-2 du code de l'urbanisme ;
- ° Qu'à l'issue des mesures d'affichage et de publicité visées ci-dessus, chaque cession dans le périmètre instauré, d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou d'un terrain accueillant ou destiné à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable du cédant à la commune en application des dispositions de l'article L214-1 du code de l'urbanisme ;
- ° Qu'en cas d'exercice du droit de préemption, la commune devra, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds de commerce, le fonds artisanal, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, et que ce délai pourra être porté à trois ans en cas de mise en location gérance du fonds de commerce et du fonds artisanal.

Le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité.

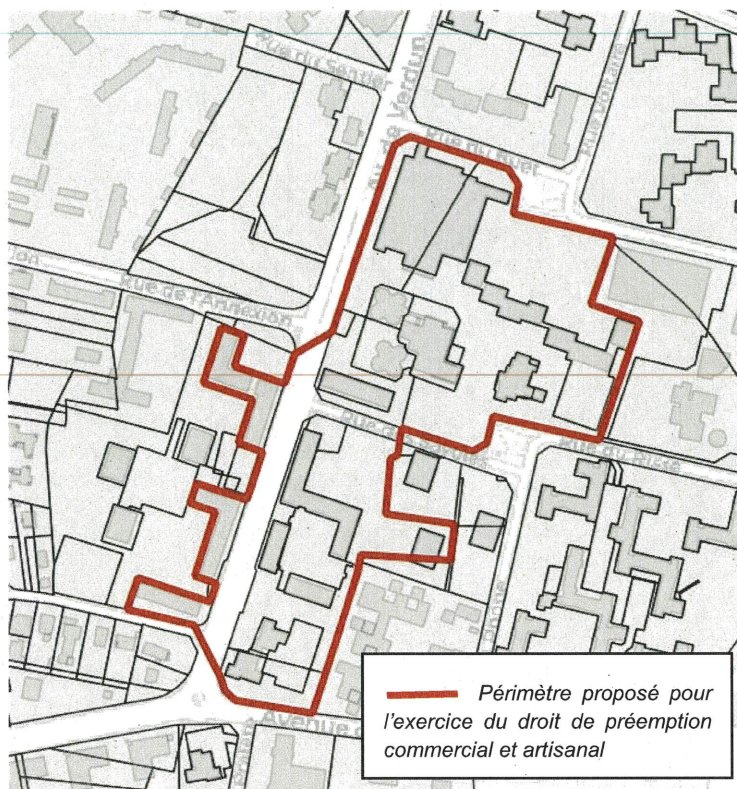
Secrétaire de séance

Signé électroniquement par :
Dominique LACHENAL
Date de signature : 08/03/2024
Qualité : An - Adjointe déléguée en
charge des actions sociales et
solidaires

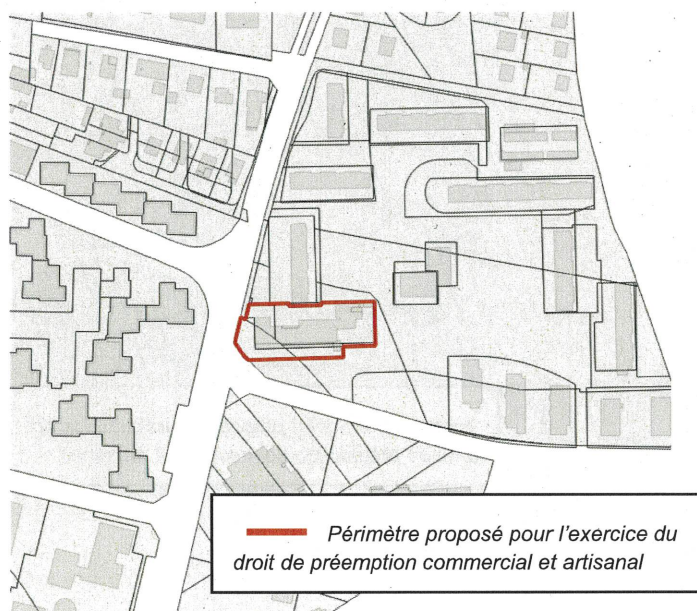
Maire

Signé électroniquement par :
Christian DURESSY
Date de signature : 11/03/2024
Qualité : An - Maire

Le périmètre du secteur du Perrier



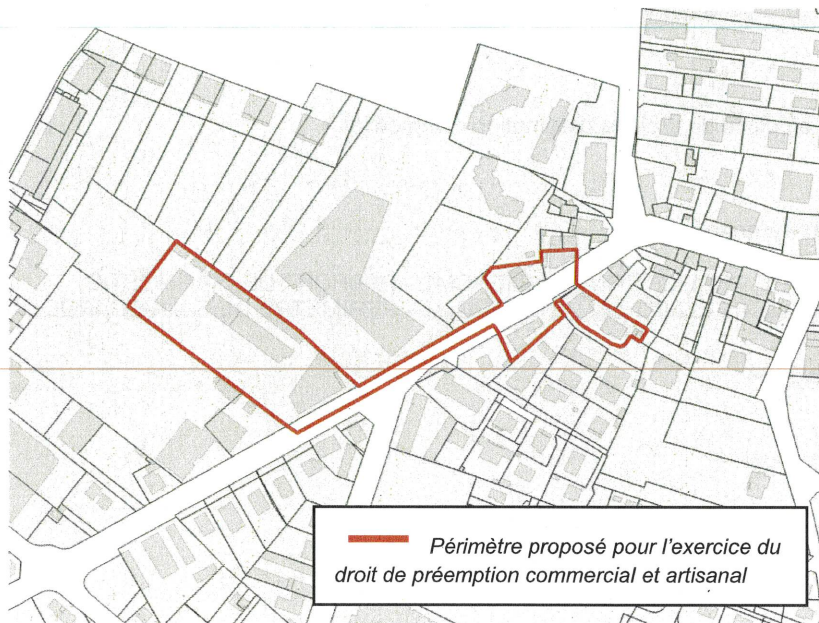
Le périmètre du secteur du Livron :



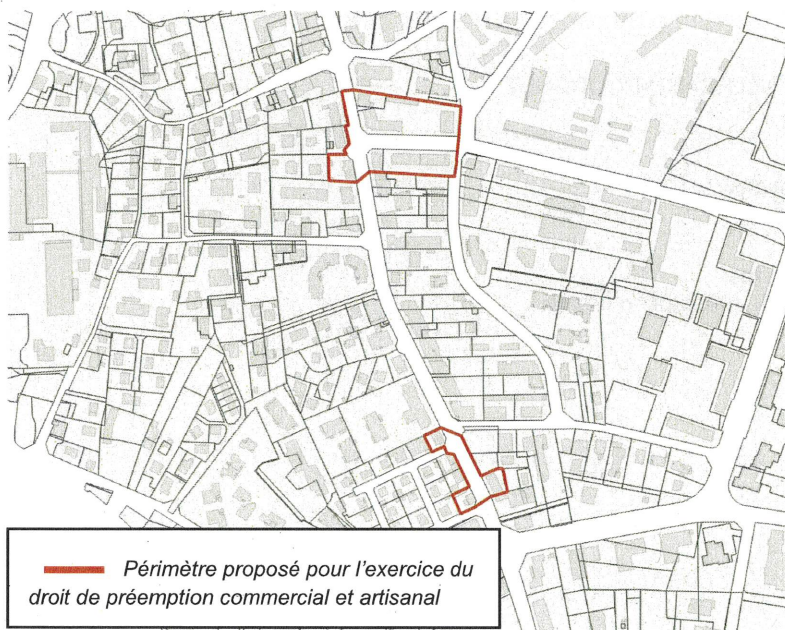
Le périmètre du secteur du cœur et du centre-ville élargi



Le périmètre du secteur de Romagny :



Le périmètre du secteur de Château Rouge :





Accusé de réception préfecture

Transmission via DOTELEC Actes

Objet de l'acte : Mise en place du droit de preemption commercial

Annexe(s) transmise(s) : Nombre d'annexes : 2

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL - RAPPORT DE DIAGNOSTIC
DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL - PERIMETRE DE SAUVEGARDE

Date de transmission de l'acte : 12/03/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 12/03/2024

Numéro de l'acte : D0220240002911

Identifiant unique de l'acte : 074-217400126-20240307-D0220240002911-DE

Date de décision : 07/03/2024

Acte transmis par : Virginie BILLECARD-POURCHET

Nature de l'acte : Délibérations

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3 Droit de preemption urbain