

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



DECISION DU MAIRE n° 2023/69

Objet : Exercice du droit de préemption commercial sur la vente du fonds de commerce de la société Super Marché Arpajon situé au 10 place du marché 91290 ARPAJON

Les villes ont toujours été des lieux d'accueil des activités commerciales et la variété des commerces implantés participe pour beaucoup au dynamisme des espaces urbains. La libre concurrence a généralement conduit à une mixité des types de commerces dans les villes et ce principe doit être maintenu autant que possible.

Pour autant, on observe depuis plusieurs années une uniformisation ou une perte de diversité des activités commerciales. Dans ce contexte, il est nécessaire de veiller à maintenir un tissu commercial varié pour garantir à la clientèle un accès aisé aux biens de consommation et aux services.

Différents facteurs peuvent expliquer les phénomènes précédemment cités et parmi eux :

- Les évolutions socio-démographiques des commerçants qui sont susceptibles de partir à la retraite à court-moyen terme. La question de la transmission des commerces devient alors cruciale pour leur maintien sur les territoires ;
- Les coûts immobiliers et prix des fonds et des baux commerciaux élevés dans certains secteurs géographiques, notamment dans les villes qui entreprennent des travaux de réhabilitation et d'aménagements urbains ;
- Les difficultés liées à la main d'œuvre dans certains corps de métiers ;
- Le report de consommation sur les grands équipements commerciaux situés en périphérie ou sur les sites numériques marchands. Processus qui s'est accéléré avec la crise sanitaire de 2020.

Consciente des enjeux pour son centre-ville commerçants, la municipalité d'Arpajon avait pris une délibération le 29 juin 2006, pour se doter du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, dans le périmètre d'un secteur sauvegardé dans les zones urbaines tel que définies dans le PLU.

La ville bénéficiaire du plan gouvernemental « Action Cœur de Ville » a mis en place un certain nombre de mesures pour sauvegarder son centre-ville : Travaux de requalification du cœur ancien, création d'une Maison du commerce et de l'artisanat, politique de stationnement, nouveau plan de circulation.

Cependant Arpajon a les faiblesses d'une ville moyenne classique concernant son commerce. Son immobilier commercial n'est pas adapté pour faire venir de bons porteurs de projets avec des cellules petites, pour certaines vétustes, aux loyers peu adaptés. Il y a un réel risque de

perte de diversité, avec des typologies sur-représentées comme la restauration rapide ou les coiffeurs et barbiers ; un manque de franchisés et de locomotives commerciales ; plusieurs créneaux non présents qui « manquent » aujourd'hui en cœur de ville : Petite décoration / Arts de la table ; équipement de la maison, cadeaux, gadgets ; Lingerie créative ; Ateliers de création ; prêt à porter créatif notamment pour homme, petite offre périnatalité – habits enfants.

Autour de la place du marché, l'étude commerce, réalisée en 2019 par le Cabinet Bérénice, apportait l'analyse qu'il fallait renforcer l'offre alimentaire et de restauration et proposer des activités « à valeur ajoutée ».

La maîtrise de certains îlots ou cellules commerciales de taille importante et leur restructuration permettraient de disposer de surfaces plus cohérentes. C'est notamment le cas de « l'îlot Market » qui donnent sur la Place du Marché et qui pourraient avoir un effet levier très fort. 800 m² de surface commerciale pourraient ainsi être restructurés. Le supermarché situé au 10 place du marché a été identifié dans les dernières études, compte tenu de son emplacement, cœur stratégique du centre-ville commerçant.

La ville dispose à ce jour de 4 supermarchés dont 3 enseignes que sont La Vie Claire, Auchan et Franprix. Le magasin Franprix est également situé place du marché. Cette offre d'alimentation générale est complétée par 6 épiceries, 6 bouchers charcutiers, 5 boulangers, 1 poissonnier, 1 fromager, 2 cavistes et deux séances hebdomadaires de marché. L'offre alimentaire si elle peut toujours être complétée par des activités plus spécialisées telles qu'un torréfacteur ou des traiteurs, permet à tout à chacun de trouver du choix dans la ville.

Le supermarché situé au 10 place du marché est vétuste, pas entretenu et plus aux normes. Cette activité située sur une place entièrement refaite va à l'encontre des investissements réalisés par la ville pour accroître l'attractivité sur sa place centrale.

Ce local identifié dans les dernières études liés au commerce comme un emplacement qui doit être maîtrisé par la ville est aujourd'hui fermé. La ville a reçu une Déclaration de Cession du fonds de commerce en date du 24 août, avec pour projet le maintien de l'activité de supermarché.

Les rapports des différentes études de redynamisation commerciales menées depuis 2013 à Arpajon font le constat qu'une offre de supermarché et d'activité alimentaire est bien développée dans le centre-ville et le fait que le 10 place du marché est un emplacement stratégique pour implanter une locomotive économique propice à la dynamique commerciale de la ville et à l'animation de la place, posent le fondement de l'intérêt de la ville à agir pour maîtriser l'implantation d'une nouvelle activité à cette adresse.

Le Maire d'Arpajon,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L 2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 211-1 et suivants ; L214-1 et suivants et R 214-1 et suivants,

VU la Loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal,

VU sa délibération n°68-2006 en date du 29 juin 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans le périmètre de sauvegarde défini,

VU sa délibération n°108-2016 du 12 octobre 2016 affirmant la volonté du Conseil Municipal de prendre des mesures de sauvegarde du commerce de proximité sur la commune d'Arpajon,

VU sa délibération n° 25-2020 du 3 juin 2020 donnant délégation au Maire pour exercer au nom de la commune, les droits de préemption fixés par le code de l'urbanisme,

VU le rapport sur la situation du commerce et de l'artisanat à Arpajon en date du 13 mars 2023,

VU la déclaration de cession du fonds de commerce de « SUPER MARCHÉ ARPAJON » réceptionnée en date du 24 août 2023, pour un montant de 400 000 € et un loyer annuel de 86 696.40€, indiquant que les huit salariés ne font pas partie de la reprise du fonds de commerce,

VU la localisation du local commercial situé au 10 Place du Marché 91290 Arpajon, formant les lots N°4, 5, 6 et 24 de l'ensemble immobilier cadastré section AE N° 576 et 560, dont le bailleur est la SCI Ornella représentée par Monsieur Bigiaoui Raphaël domiciliée au 11 boulevard Davout – 75020 Paris,

VU l'avis des domaines sollicité le 30 août 2023 et reçu le 10 octobre 2023, qui arbitre la valeur du fonds de commerce à 400 000 € HT donc conforme au montant de la déclaration de cession du fonds de commerce,

CONSIDÉRANT l'étude de redynamisation commerciale réalisée par l'Agence Bérénice en 2019 qui préconise de développer une offre commerciale alternative telle une boutique à l'essai pour maintenir et développer la position concurrentielle du centre-ville par rapport à la périphérie (zone commerciale de Maison Neuve, zones commerciales et centres-villes alentours),

CONSIDÉRANT que les études de redynamisation commerciales réalisées par le cabinet Cibles et Stratégies en 2013, puis par le Cabinet Bérénice en 2019 ont souligné un manque de cohérence et de positionnement marchand sur le centre-ville, et la nécessité de redéfinir des axes permettant de mieux mettre en avant l'offre disponible,

CONSIDÉRANT que la commune est labellisée « Action cœur de ville » et a déterminé dans ce cadre que la Place du marché constitue le cœur de l'attractivité commerciale et économique de la Ville. La stratégie fixée est de conforter cette place sur les fonctions de locomotive de proximité, d'excellence alimentaire, restauration, lieu de vie et animation,

CONSIDÉRANT le rapport de motivation à la préemption du fonds de commerce « Super Marche Arpajon », rédigé par la Maison du Commerce et de l'Artisanat d'Arpajon,

CONSIDÉRANT que le centre-ville compte à ce jour 4 commerces relevant de la catégorie supermarchés et 6 commerces relevant de la catégorie épicerie,

CONSIDÉRANT que l'avis des domaines sollicité le 30 août 2023 et reçu le 10 octobre 2023, qui arbitre la valeur du fonds de commerce à 400 000 € HT est conforme au montant de la déclaration de cession du fonds de commerce,

CONSIDÉRANT que l'article 1042 du Code Général des impôts exonère de tous droits au profit du Trésor les communes, les départements, les régions et les établissements publics locaux effectuant des acquisitions immobilières à l'amiable et à titre onéreux

DECIDE

Article 1er : De mettre en œuvre son droit de préemption pour le fonds de commerce situé 10 place du marché.

Article 2 : De procéder à la préemption sur le fonds de commerce situé 10 place du marché au prix de la déclaration de cession commerciale, confirmé par l'avis des Domaines soit 400 000 € TTC.

Article 3 : Il est précisé qu'en sus du prix du fonds, la préemption comprend un bail datant du 20/10/2022 avec un loyer annuel fixé à 86 696.70 € TTC hors charge, un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyers et une taxe foncière estimée à 3000 € TTC.

Article 4 : Il est précisé que la vente du fonds de commerce est réalisée sans plus aucun salarié.

Article 5 : Il est précisé que les crédits budgétaires sont prévus au budget communal.

Article 6 : Conformément à la réglementation, un acte de vente définitif sera rédigé et établi dans un délai maximal de trois mois à compter de la signature de la présente décision pour conclure définitivement la vente.

Article 7 : Il est précisé que l'article 1042 du Code Général des impôts exonère de tous droits au profit du Trésor les communes, les départements, les régions et les établissements publics locaux effectuant des acquisitions immobilières à l'amiable et à titre onéreux.

Article 8 : Le Notaire chargé de la régularisation de cette vente sera Maître Franck Brulport, notaire associé de la SCP BRULPORT, BAJEUX, QUEMENER et THIRIET, notaires associés au 17 avenue de la division Leclerc à Arpajon.

Article 9 : Précise que cette décision sera notifiée à Maître BALLU agissant en conseil de la société « Super Marché Arpajon », à Monsieur Pala Imdat vendeur du bien, à Monsieur Ibrahim TAYCIMEN acquéreur évincé et à Monsieur BIGIAOUI Raphaël, bailleur.

Fait à Arpajon,

Le 19/10/2023

Le Maire



Christian BERAUD

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la

Présente décision en application de l'article L 2131-1 du CGCT

Le Maire, Christian BERAUD