



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°27

**OBJET :** Modification du périmètre pour l'exercice du droit de préemption urbain commerce sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 à 1000m<sup>2</sup>

### Séance Ordinaire du vendredi 9 juin 2023

A 20h00 le Conseil Municipal dûment convoqué le 2 juin 2023  
par le Maire, s'est assemblé à l'hôtel de Ville – Salle Suzanne Lacore  
sous la présidence de JEANDON Jean-Paul, Maire

Le nombre de Conseillers en exercice est de 49

**Membres présents** : Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUCH - Daisy YAÏCH - Patrick BARROS - Marie-Françoise AROUAY - Florian COUASNON - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUGOU - Didier AREIAS - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Josiane CARPENTIER - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN - Tu LE TRUNG

**Membres représentés** : Moussa DIARRA (donne pouvoir à K.ZIABAT) - David AGRECH (donne pouvoir à M.DENIS) - Céline BEN ABDELKADER (donne pouvoir à C.BEUGNOT) - Virginie GONZALES (donne pouvoir à F.COURTIN) - Adrien JAQUOT (donne pouvoir à R.LITZELLMANN) - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE (donne pouvoir à T.LE TRUNG) - Mohamed-Lamine TRAORE (donne pouvoir à A.PAYET) - Abla ROUMI (donne pouvoir à G.DUGOU) - Brice MICHAUD (donne pouvoir à C.ESCOBAR)

**Membres absents** : Dominique LEFEBVRE

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Patrick BARROS ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle acceptées.

Conseil Municipal de la Commune de Cergy du 9 juin 2023

Délibération n°27

**OBJET :** Modification du périmètre pour l'exercice du droit de préemption urbain commerce sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 à 1000m<sup>2</sup>

**VU** la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite « loi Dutreil »,

**VU** le décret d'application du 26 décembre 2007 sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles des baux commerciaux qui a donné aux communes le droit de préemption pour les aliénations à titre onéreux, des fonds artisanaux, des fonds de commerce, des baux commerciaux,

**VU** la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008,

**VU** le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 a étendu la possibilité de préempter des terrains supportant ou susceptibles de supporter des commerces ou ensembles commerciaux de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente,

**VU** la loi Warsmann de simplification du droit n° 2012-387 du 22 mars 2012 qui a ensuite étendu le délai imposé à la commune pour la rétrocession du bien préempté de 1 à 2 ans, et restreint le champ d'application du droit de préemption au seules aliénations à titre onéreux,

**VU** le Code Général des Collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-22 et L 2122-23,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L214-1,

**VU** les demandes d'avis, restées sans réponse, adressées à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-d'Oise et à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-d'Oise le 23 février 2023,

**Considérant** que le droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux permet désormais aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la mutation des activités commerciales vers des activités nuisant à la diversité, le changement d'affectation des locaux (bureaux, logements),

**Considérant** qu'il doit également permettre à la commune de créer les conditions d'implantations propices à la venue et l'installation de nouvelles activités commerciales et artisanales dans des secteurs fragilisés,

**Considérant** que cette démarche s'inscrit ainsi dans la préservation et la dynamisation du commerce de proximité afin de répondre aux besoins des consommateurs,

**Considérant** que dans ce cadre, les communes peuvent délimiter sur leur territoire un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel le droit de

préemption peut s'exercer,

**Considérant** que la loi prévoit que le périmètre en question fasse l'objet d'une délibération du Conseil Municipal

**Considérant** que cette délibération doit être accompagnée d'un rapport analysant les menaces pesant sur le commerce de proximité ainsi que d'une cartographie du périmètre

**Considérant** qu'au sein de périmètre établi, chaque cession est subordonnée, sous peine de nullité à une déclaration préalable établie par le cédant à l'attention de la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de cession du bien en question. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Au-delà de ce délai, il est considéré que la commune renonce à l'exercice de son droit,

**Considérant** que la Ville de Cergy a mandaté en février 2016 le cabinet INTENCITE pour réaliser un diagnostic de son territoire sur le volet commerce et artisanat et sur les menaces pesant sur leur diversité,

**Considérant** que cette étude a abouti en décembre 2016 à la création d'un périmètre de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillant ou destinés à accueillir des surfaces de vente comprise entre 300 et 1000m<sup>2</sup>,

**Considérant** que depuis l'instauration du périmètre de préemption sur le territoire ce sont 23 cessions de fonds ou baux artisanaux et / ou commerciaux qui ont été enregistrées dans les services, une seule ayant abouti à ce jour à une préemption par la Ville,

**Considérant** que cet outil a toutefois permis une veille importante sur les évolutions du commerce de proximité, un accompagnement des acteurs arrivant sur le territoire, un travail important avec les bailleurs propriétaires des cellules commerciales concernées,

**Considérant** que la ville de Cergy a mandaté en été 2022 le cabinet INTENCITE pour faire une mise à jour du diagnostic de territoire afin de :

>Quantifier l'évasion commerciale du territoire.

>Actualiser et approfondir le dispositif commercial, notamment l'offre de service, l'offre foncière et les développements potentiels.

**Considérant** que le rapport met en lumière :

- Que le territoire est bien équipé et étendu,
- Que la vacance commerciale est bien en-dessous de la moyenne nationale,
- Qu'il est difficile de suivre les mutations commerciales en particulier sur les périmètres en dehors du droit de préemption,
- Qu'il existe une forte mutabilité liée à la diversité des propriétaires de locaux commerciaux,
- Que même si la composition commerciale s'est équilibrée ces dernières années :
  - L'offre alimentaire doit être renforcée et diversifiée,
  - La part de fast food est trop importante pour satisfaire pleinement la clientèle d'actifs et doit donc être renforcée.

**Considérant** les menaces pesant sur la pérennité du commerce dans un contexte économique compliqué et les éventuelle cessions pouvant en découler,

**Considérant** qu'il est nécessaire d'affirmer la fonction de centre urbain du quartier Grand Centre et la diversification de l'offre autour du centre commercial en menant une veille stratégique avec le

droit de préemption,

**Considérant** qu'actuellement l'offre de restauration développée sur le quartier Grand centre est trop homogène pour répondre à la clientèle d'actifs,

**Considérant** la part trop faible d'alimentaire sur le quartier Grand centre ne lui permettant pas d'assurer sa fonction de proximité,

**Considérant** que la qualité de l'offre doit être renforcée sur le secteur Abondance et de la gare d'Axe Majeur Horloge afin de répondre à la clientèle de passage,

**Considérant** qu'au vu du nouvel équipement socio culturel, le 12, au sein du quartier Axe Majeur-Horloge il est nécessaire de développer une offre à destination de ce nouveau public,

**Considérant** que l'offre alimentaire du quartier axe Majeur – Horloge, même si elle est bien dimensionnée doit être diversifiée et montée en gamme,

**Considérant** que l'offre de restauration du quartier Axe Majeur – Horloge est majoritairement portée par la street food et que celle-ci ne permet pas de répondre à toutes les sollicitations,

**Considérant** la nécessaire vigilance concernant le développement commercial sur le quartier des Hauts de Cergy notamment sur la place du Nautilus,

**Considérant** le fort taux de représentation des services sur le quartier notamment des services bancaires Cours des Merveilles et les politiques développées par ces acteurs en réduisant drastiquement leur surface de vente,

**Considérant** la nécessité de veiller au maintien de la diversité de l'offre de restauration sur le quartier du Port,

**Considérant** le développement d'activités commerciales dans la Zone Artisanale Francis Combe et notamment de nouvelles activités de proximité pouvant déséquilibrer les polarités commerciales à proximité,

**Considérant** qu'il est nécessaire de veiller à la pérennité de la polarité commerciale des Chênes notamment suite à la mise en valeur de l'espace public et de son plus fort taux de vacances que les autres polarités,

**Considérant** que le maintien des commerces de proximité et de leur diversité est nécessaire à la dynamisation des quartiers d'habitat situés à proximité sur la commune,

**Considérant** que le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat met en exergue qu'il est primordial d'assurer la pérennité du maillage et de la densité commerciale actuelle pour conforter l'équilibre,

**Considérant** ainsi que sur les polarités citées précédemment il est nécessaire d'élargir ou de mettre en place le périmètre de préemption

**Considérant** que les plans délimitant ces périmètres sont annexés à la présente délibération,

**Considérant** que chaque cession d'un fonds de commerce, d'un fond artisanal, d'un bail commercial ou d'un terrain portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise en 300 et 1000m<sup>2</sup>, sis ou exploité dans les périmètres ainsi modifiés sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune,

Après l'avis favorable de la commission Commission Aménagement Durable et Attractivité économique,

**Après en avoir délibéré,  
Le Conseil Municipal décide :**

Votes Pour :	38	Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUCH - Daisy YAÏCH - Patrick BARROS - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Nadjès SDIRI - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Josiane CARPENTIER - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Agnès COFFIN - Tu LE TRUNG - Brice MICHAUD
Votes Contre :	10	Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abla ROUMI - Laurence HOLLIGER
Abstention :	0	
Non-Participation :	0	

**Article 1<sup>er</sup>** : Etend les périmètres de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés sur les pôles commerciaux suivants :

- Cergy Grand Centre : 56 locaux : mail des cerclades, place des cerclades, place de la fontaine, rue des galeries, rue du marché neuf, place du Général de Gaulle, square columbia, rue de la gare.
- Axe Majeur – Horloge : 89 locaux : avenue des béguines, rue de l'abondance, place de l'horloge, rue des pas perdus, rue de la bastide, allée des petits pains, rue du chemin de fer, place du marché, avenue mondétour.
- Hauts de Cergy : 53 locaux : place des 3 gares, cours des merveilles, boulevard d'Erkrath place du nautilus.

**Article 2** : Instaure des périmètres de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés sur les pôles commerciaux suivants :

- Les chênes : 11 locaux : rue des chênes bruns
- Francis Combe : 24 locaux : rue Francis Combe

**Article 3** : Ne modifie pas les périmètres de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés sur les pôles commerciaux suivants :

- Village : 20 locaux : rue nationale, rue Saint Martin, rue de Vauréal, place de la république, rue de Pontoise, rue du brûloir.
- Touleuses : 20 locaux : place des touleuses, rue des touleuses Brunes

- Sébille : 4 locaux : rue des vendanges prochaines, place du haut de Gency.
- Les Linandes : 13 locaux : rue des linandes Beiges.
- Le Port : 11 locaux, rue Pierre Sheringa, quai de la Tourelle, avenue Jean Bart, rue du diablotin, rue de Neuville, rue du grand hunier

**Article 4** : Autorise le Maire ou à défaut l'adjoint délégué au titre de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités territoriales à exercer au nom de la commune ce droit de préemption.

**Article 5** : Autorise le Maire ou à défaut l'adjoint délégué à signer les documents se rapportant à cette affaire.

**Article avant dernier** : Indique que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'Etat.

**Article final** : Précise que le maire et le trésorier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le Maire



Jean-Paul JEANDON

Acte rendu exécutoire après envoi Préfecture le : 15/06/2023  
Et publication ou affichage ou notification du : 15/06/2023