

VILLE DU CROTOY



DOSSIER DE PRESENTATION

**Définition du périmètre de sauvegarde
Préalable à la mise en œuvre
du droit de préemption
des activités commerciales et artisanales
Ville du Crotoy**

SOMMAIRE

1 PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX

- 1.1 Cadre réglementaire
- 1.2 Contexte géographique de Le Crotoy

2 DEUXIEME PARTIE : ZOOM SUR LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

- 2.1 Secteur centre-ville
- 2.2 Justification des périmètres de sauvegarde en vue de l'instauration du droit de préemption commercial

1. PREMIERE PARTIE : CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Cadre réglementaire

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan, dans le but de préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné - art. 58 de la loi du 02 août 2005, modifié par la loi du 18 juin 2014.

🔗 Biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce où artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

🔗 Délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal.

Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le périmètre de sauvegarde sera annexé au PLU en vigueur de la commune.

🔗 Déclaration préalable

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- le prix et les conditions de la cession envisagée,
- l'activité de l'acquéreur pressenti,
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail,
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de nullité de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

🔗 **Préemption de la commune**

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- la commune,
- un EPCI dont elle fait partie,
- un établissement public,
- une société d'économie mixte (SEM),
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.

Le maire, ou son délégataire, dispose de 2 mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer.

Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce.

Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

🔗 **Rétrocession du commerce**

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant en référé le président du Tribunal judiciaire.

1.2 Contexte Géographique

1.2.1 Géographie

Le Crotoy est une commune française portuaire de la baie de Somme située dans le département de la Somme, dans les Hauts-de-France.

Depuis juillet 2020, la commune fait partie du Parc Naturel Régional Baie de Somme - Picardie maritime. Ses habitants sont appelés les Crotellois.

Le Crotoy est une station balnéaire proche du littoral de la Manche située sur le rivage nord, au fond de la baie de Somme. Elle se trouve à 20 km au nord-ouest d'Abbeville, à 60 km au nord-ouest d'Amiens, 92 km au nord-ouest de Beauvais, 155 km au nord de Paris, 51 km au nord-est de Dieppe, 57 km au sud de Boulogne-sur-Mer et 83 km au sud de Calais

La commune fait partie de la région naturelle du Marquenterre.

La grève est traversée par le chemin de grande randonnée GR120 qui relie la frontière franco-belge à l'estuaire de l'Authie en suivant le littoral sur environ 175 km.

La caractéristique du Crotoy est d'être une plage de sable fin exposée plein sud (d'où le nom de plage blanche, ou le slogan contemporain : « Le Crotoy, plage plein sud » ou « La seule plage du Nord exposée au Sud »).

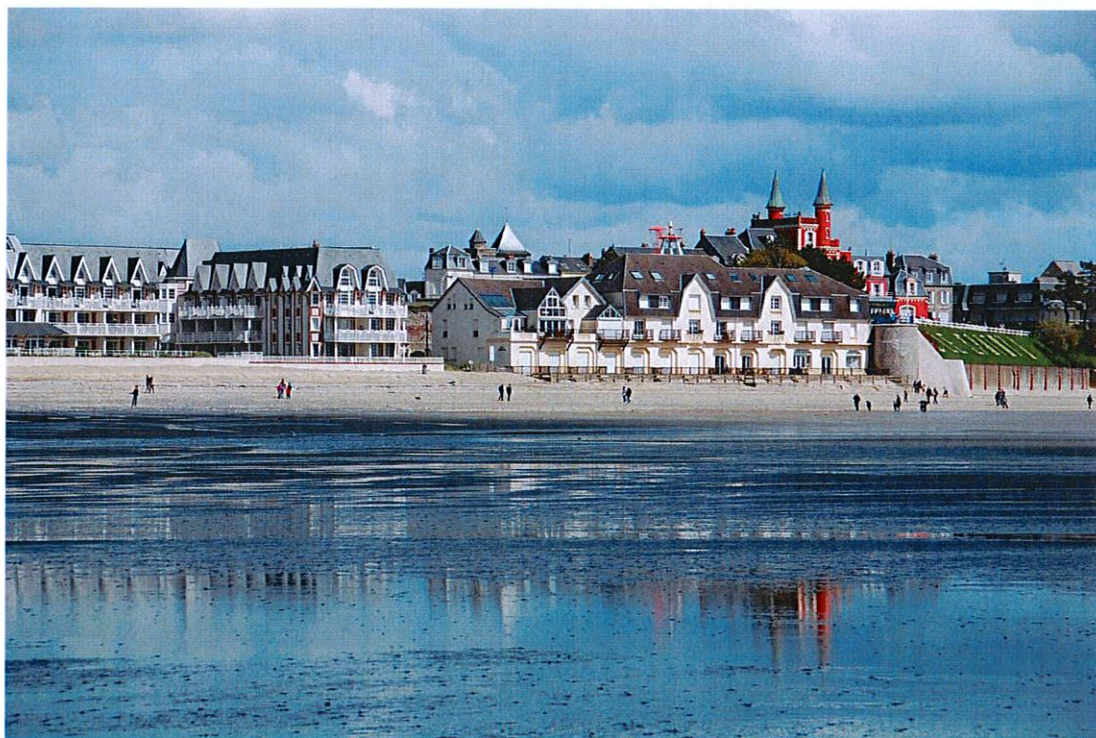


1.2.2 Morphologie urbaine

L'agglomération du Crotoy est composée de plusieurs quartiers :

- Le Bourg c'est-à-dire l'ancien village qui constitue le centre-ville concentrant les commerces, les services hôteliers, les services publics, l'église classée monument historique, ...

- Les quartiers de villégiatures qui enserrent le bourg. Ils se sont développés le long de la plage : promenade Jules Noiret, quartier de l'Aviation...



L'extraction de matériaux dans les carrières de Saint-Firmin-lès-Crotoy (toujours en activité) a conduit au creusement d'un important plan d'eau, étendu du Crotoy aux limites communales avec la ville de Rue. Une base nautique y a été active à La Bassée.

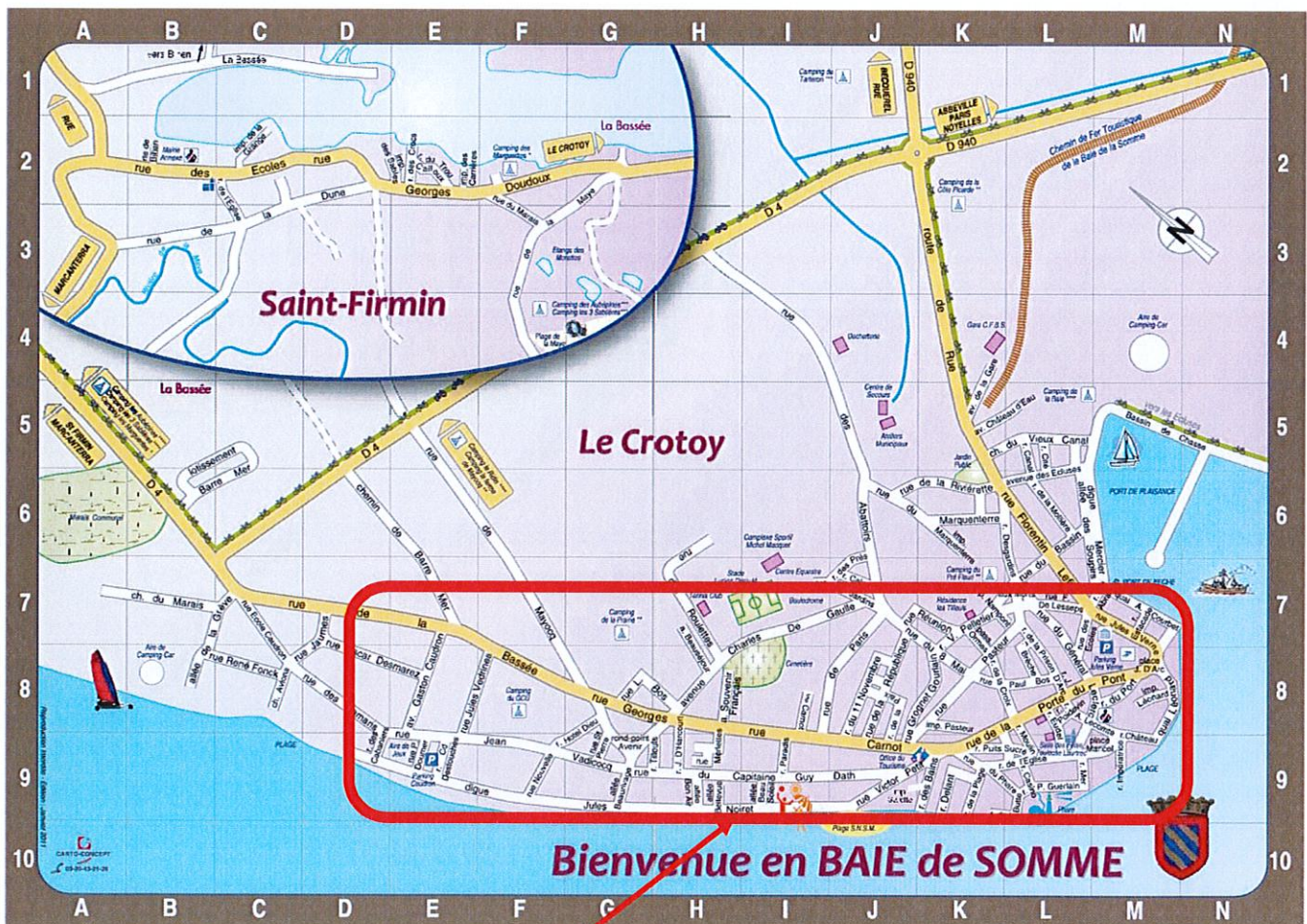


2. DEUXIEME PARTIE ZOOM SUR LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

2.1 Secteur CENTRE VILLE

Le projet de périmètre de sauvegarde correspond aux rues suivantes.

- Rue de la Porte du Pont
- Quai Courbet
- Quai Léonard
- Place Jeanne d'Arc
- Rue Carnot
- Rue Victor Petit
- Promenade Jules Noiret



Périmètre concerné



Vue aérienne du centre-ville



Partie de la rue de la Porte du Pont, artère principale de la ville.

Liste non exhaustive des commerces situés dans le périmètre concerné

GARAGE DE LA BAIE	2 rue de la Porte du Pont
LA BONNE FRANQUETTE	6 place Jeanne d'Arc
LE BELLEVUE	526 Promenade Jules Noiret
LE BISTROT DE LA BAIE	3-5 rue de la Porte du Pont
LE CARRE GOURMAND	53 rue de la Porte du Pont
LA DOLCE VITA	8 place Jeanne d'Arc
LE LIROT	34 rue de la Porte du Pont
LE MASCARET	5 rue Carnot
BANQUE POPULAIRE DU NORD	28 rue de la Porte du Pont
LE P'TIT RIDIN	2 place Jeanne d'Arc
LE JULES VERNE	30 quai Courbet
LES CANOTIERS	14 quai Courbet
A L'ESTACADE	6 quai Courbet
RESTAURANT DU PORT	24 quai Courbet
LA COTE D'OPALE	5 place Jeanne d'Arc
CHEZ SUZETTE	35 rue de la Porte du Pont
LE COMMERCE	7-9 place Jeanne d'Arc
COTHE COUR	38 rue de la Porte du Pont
CHEZ NINO	4 quai de l'Amiral Courbet
CREDIT AGRICOLE	11 Place Jeanne d'Arc
LE 10 BAR A VIN ET SPIRITUEUX	56 rue de la Porte du Pont
HOTEL DE LA BAIE DE SOMME	16 quai Courbet
LAMY Immobilier	61 rue de la Porte du Pont
SERGIC	1 rue Victor Petit
AUX TROIS JEAN	Promenade Jules Noiret
LA TABLE ET L'HOTEL DES AVIATEURS	18 rue Victor Petit
MADO	6 quai Léonard
Bruno Immobilier	27 rue de la Porte du Pont
LES TOURELLES	2-4 rue Pierre Guerlain
SNC LE SAYA	10 rue de la Porte du Pont
MATHIEU H	9 rue Carnot
NO EPI	55 rue de la Porte du Pont
BLEU MARINE	26 bis rue de la Porte du Pont
COTTON BEACH	43 rue de la Porte du Pont
LE PAS'SAGE	21 place Jeanne d'Arc
LES FILLES ET LEUR COCCINELLE	7 rue Victor Petit
PRET A PAUSE THE	74 rue de la Porte du Pont
NOSHOES BOUTIQUE	13 rue de la Porte du Pont
ENTRE NOUS	14 rue de la Porte du Pont
LULU ET CHLO	14 rue Carnot

2.2 Justification du périmètre de sauvegarde en vue de l'instauration du droit de préemption commercial

En tenant compte des documents d'urbanisme et de leurs préconisations, la municipalité pense son cœur de ville en activant 4 fonctions d'une centralité pour sa population (identité, économie, habitation et commerce) dans le but de maintenir la dynamique du centre-ville. Elle souhaite notamment que la population du territoire trouve la réponse à ses besoins marchands tout au long de l'année.

Face à un risque d'appauvrissement quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale de proximité dans le centre-ville nécessitant d'être mieux diversifiée, instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, permettra à la municipalité d'avoir une visibilité sur les transmissions et les cessions, lui donnant ainsi la possibilité de préserver la diversité commerciale et artisanale de l'intra-muros et son pourtour.



Place Jeanne d'Arc

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE
COMMUNE DU CROTOY

**DEPARTEMENT
DE LA SOMME**

**ARRONDISSEMENT
D'ABBEVILLE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1^{er} décembre 2023

OBJET:

Institution du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux

L'an deux mil vingt-trois, le premier décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune du Crotoy légalement convoqué s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Philippe EVRARD, Maire.

Etaient présents : Monsieur EVRARD Philippe, Monsieur HORNOY Arnaud, Madame DEVISMES Karine, Monsieur BORDJI Taar, Madame DELORME Véronique, Monsieur PORQUET Serge, Madame HORVILLE Dominique, Madame PELLARDY Stéphanie, Madame DESMARET Estelle, Madame BERZIN-DOUDOUX Dany, Madame MARCHAND Catherine.

Absents ayant donné procuration :
Madame MERLIN Marie-Jeanne ayant donné procuration Monsieur PORQUET Serge,
Monsieur PASSET Jean-Louis ayant donné procuration à Monsieur EVRARD Philippe,
Monsieur TRICAUD Dominique ayant donné procuration à Madame DELORME Véronique,
Monsieur DELRUE Marcel ayant donné procuration à Monsieur HORNOY Arnaud,
Monsieur DESMARET Daniel ayant donné procuration à Madame DEVISMES Karine,
Madame LEVESQUE Céline ayant donné procuration à Madame DESMARET Estelle,
Monsieur NOIRET Jean-Michel ayant donné procuration à Madame MARCHAND Catherine.

Nombre de conseillers en exercice : 19

Date de convocation à domicile :
27 novembre 2023

Absente: Madame KEUCK Florence.

Secrétaire de séance : Madame DESMARET Estelle

*Délibération n°
DEL/2023/050*

Monsieur le Maire indique aux élus que le maintien de la diversité commerciale est fondamental pour assurer la vitalité et le dynamisme du centre-ville.

Soucieux de préserver et de favoriser la diversité commerciale, Monsieur le Maire souhaite instaurer le droit de préemption communal sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et les baux commerciaux comme l'y autorise la loi n°2005-882 du 02 août 2005 modifiée par la loi du 18 juin 2014

En application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, il a été établi un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. A l'intérieur de ce périmètre, les cessions seront subordonnées, sous peine de nullité, à déclaration faite par le cédant à la commune.

Le projet de périmètre de sauvegarde correspond aux rues suivantes.

- Rue de la Porte du Pont
- Quai Courbet
- Quai Léonard
- Place Jeanne d'Arc
- Rue Carnot
- Rue Victor Petit
- Promenade Jules Noiret

Ce dossier a fait l'objet des avis favorables de la CCI d'Abbeville (courrier du 24/08/2023) et de la CMA Hauts de France (pas de réponse à ce jour donc avis réputé favorable).

Où l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité:

- **DECIDE**, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Urbanisme, d'instituer le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux et de fonds commerciaux à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat délimité conformément au plan annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme à savoir un affichage en mairie pendant une durée de un mois et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Cette délibération ne sera exécutoire qu'après l'obtention d'un avis FAVORABLE de la communauté de communes Ponthieu-Marquenterre.

Votes POUR : 18

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Philippe EVRARD, Maire

Estelle DESMARET, secrétaire

