



RAPPORT – DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL

Introduction

La loi de 2005 instituant le droit de préemption commercial

C'est l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (dite loi Dutreil) qui a introduit un droit de préemption au profit des communes. Il permet aux communes de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce. Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 a permis la mise en œuvre de ce dispositif.

Le conseil municipal peut ainsi délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité au sein duquel tout vendeur de fonds de commerce devra faire une déclaration d'intention d'aliéner en mairie. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour préempter et se porter acquéreuse du fonds de commerce.

Conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 étend le droit de préemption des communes aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, facilite le droit de préemption pour les communes :

- possibilité de déléguer le droit de préemption à un établissement public ou un concessionnaire ;
- extension de deux à trois ans du délai dont dispose la commune pour identifier un repreneur du fonds de commerce en cas de mise en location-gérance ;
- expérimentation d'un contrat de revitalisation commerciale permettant aux communes d'intervenir en matière de dynamisme commercial.

Le contexte économique et sanitaire

Le COVID-19 et les mesures qui lui ont été associées ont impacté l'activité économique locale et nationale: deux périodes de confinement et une période de confinement partiel, les couvre-feux ainsi que la fermeture administrative des bars et restaurants, n'ont pas été sans incidence sur l'économie à l'échelle nationale.

Les premières données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) permettent « d'éclairer » les tendances et conséquences de cette crise sanitaire : sans surprise, l'activité du secteur des commerces de détail a été durement affectée. Plus précisément, sur l'année 2020, le commerce spécialisé affiche un chiffre d'affaires en baisse de 18%, d'après les données de Procos, la fédération pour la promotion du commerce spécialisé, publiées le 8 janvier 2021. Le bilan est toutefois variable selon les secteurs pour l'année 2020. Si le secteur alimentaire spécialisé accuse une baisse de 7%, d'autres n'ont pas eu cette chance et restent très en retrait : la chaussure voit son chiffre d'affaires chuter de 27,5% sur l'année 2020, la bijouterie de 23%, l'équipement de la personne (habillement, accessoires...) de 22,7% et la beauté-santé de 22%.

Concernant le secteur de la restauration, le cabinet Gira conseil estime que la perte de chiffre d'affaires globale en 2020, par rapport à 2019, devrait se situer entre 50% et 55%. Soit une perte sèche d'au moins 30 milliards d'euros pour le secteur de la restauration commerciale et hôtelière.

Dans le détail, le secteur a en effet été contraint de fermer ses établissements en 2020 lors du premier confinement, dès le 14 mars et jusqu'au 11 mai 2020. L'instauration de nouvelles mesures restrictives à compter du 15 octobre a entraîné « un recul de 74% du chiffre d'affaires du secteur comparé à la même période l'année dernière (source : www.lsa-conso.fr) ». Depuis le 30 octobre, avec le début du second confinement, seule la livraison est possible pour ces professionnels.

Les actions déjà mises en place par la municipalité

Dans ce contexte économique et sanitaire difficile, et afin de préserver le commerce de proximité, la commune d'Hénin-Beaumont continue d'accompagner les commerçants et a déjà mis en place de nombreuses mesures :

- Une subvention de 1500 € pour chaque commerce de proximité n'ayant eu d'autre choix que de fermer durant le 1^{er} confinement ;
- L'exonération des loyers pour les commerçants ayant signé un bail avec la commune lors des mois de mars, avril, mai et novembre 2020 ;
- Une communication sur les réseaux de la Ville (plus de 30 000 mentions « J'aime ») pour les commerces dits « non essentiels » ayant rouvert leurs portes après les confinements ;
- Le développement du dispositif « J'achète à Hénin-Beaumont » et la suppression des frais de gestion afférents ;
- La mise en place d'une plateforme municipale de click-and-collect en partenariat avec La Poste, baptisée « Ma Ville Mon Shopping » ;
- La création d'un catalogue de Noël pour sensibiliser les habitants de la ville et des communes alentours à l'approche des fêtes de fin d'année ;

- Une opération « Place aux restos », avec l'aménagement d'un carré des restaurateurs sur les marchés hebdomadaires pour ceux proposant un service à table et n'ayant de ce fait pas pu rouvrir leurs portes.

La commune souhaite aller plus loin et instaurer un dispositif de droit de préemption commercial qui permettra d'enrayer davantage les effets négatifs du contexte global sur les commerces de proximité.

I. Une situation économique nécessitant l'intervention de la collectivité

A. Les données de la CAHC

L'observatoire socio-économique, présenté lors de la Commission de Développement de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin (CAHC) du 20 septembre 2019, précise que les créations d'entreprises sont concentrées sur deux des quatorze communes de la communauté d'agglomération, dont la ville d'Hénin-Beaumont. Ces deux villes représentent en effet 37% des créations.

Parmi les villes de l'agglomération, Hénin-Beaumont se classe toujours 1ère et loin devant en termes de répartition des entreprises, avec pas moins de 1600 entreprises présentes.

B. La diversité commerciale

Le rapport de février 2021 de la Chambre de Commerce et d'Industrie, intitulé « Diagnostic commercial et préconisations d'évolution du commerce de la ville de Hénin-Beaumont », propose une analyse de l'offre commerciale et des habitudes de consommation des habitants de la commune.

Dans un contexte concurrentiel, notamment en raison de la présence toute proche de la zone commerciale Auchan, la plus importante de la région, la commune accueille 382 points de vente, dont 17% sont sous enseigne nationale.

Si l'on étudie plus précisément le périmètre de sauvegarde au sein duquel la commune souhaite exercer son droit de préemption commercial, on observe une concentration de 191 points de vente, soit 50% des établissements commerciaux de la commune.

Au sein de ce périmètre, 3 secteurs d'activité représentent 64% des familles de produits :

- Santé, hygiène, beauté : 26% (parmi lesquels 57% d'opticiens, 12% d'enseignes de coiffure, beauté, soins esthétiques) ;
- Hôtellerie, bar, restauration : 24% (avec notamment une augmentation du nombre d'enseignes de restauration rapide) ;
- Banque, assurance, immobilier : 14%.

Suivis des secteurs de l'alimentaire (11%), de l'équipement de la maison (7%), de l'équipement de la personne (5%), commerces divers (5%), de la culture, sport, loisirs (4%), de l'automobile, motorcycle (4%).

On observe donc un déséquilibre dans la répartition des activités commerciales du centre-ville avec un nombre limité de familles de produits qui représente toutefois près de 2/3 des enseignes de la ville.

Un relevé de terrain a permis d'identifier 27 cellules commerciales non occupées dans ce périmètre, alors qu'elles étaient 57 en 2010 (Rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et des menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale – Maison du commerce de la Mairie d'Hénin-Beaumont), soit une baisse de près de 50% en 10 ans.

Un travail partenarial avec les structures d'accompagnement des porteurs de projet a par ailleurs permis la création de 10 nouveaux commerces en 2020. Ces différentes données démontrent que la commune d'Hénin-Beaumont résiste à la désertification des centres-villes au profit des centres commerciaux. L'objectif de la commune est de réduire encore de 50% le nombre de cellules commerciales vacantes sur les 10 prochaines années. Sur ce point, la Ville, en tant que Service public, possède actuellement une marge de manœuvre limitée, la municipalité ne pouvant pas interférer dans les locations réalisées par les propriétaires. Le risque est ainsi important que la mixité économique continue de décroître.

C. Les lieux de consommation des habitants d'Hénin-Beaumont

Hénin-Beaumont compte 11 069 ménages, avec 2,4 personnes par ménage (supérieur à la moyenne régionale). Cependant, les dépenses des habitants sont inférieures de 1,4 point à la moyenne nationale. 45% des dépenses de consommation courante portent sur l'alimentaire, un niveau dans la moyenne régionale (44%).

Toujours selon le rapport de février 2021 de la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'une des problématiques observées est la destination d'achat. En effet, on constate un taux d'évasion à 57%, soit 110 000 000 € dépensés par les habitants d'Hénin-Beaumont en dehors de la commune. Plus précisément, les dépenses de consommation des foyers héninois et beaumontois se dirigent principalement vers :

- le centre-ville : 12% ;
- la zone commerciale Auchan et la zone commerciale Maison +, côté Hénin-Beaumont : 3% ;
- la zone commerciale Auchan, côté Noyelles-Godault : 35,4% ;
- Courrières et Montigny-en-Gohelle : 12%.

La vente à distance représente 8,3%.

Le taux d'évasion est le plus fort en alimentaire avec 67%, une situation atypique car on observe en général plutôt l'inverse : la présence de l'hypermarché Auchan et sa zone commerciale à proximité explique probablement cette donnée. Par ailleurs, la part des achats sur internet, tous produits confondus est de 8,3%, en hausse de 5 points par rapport à 2015 (notamment dans les secteurs culture et loisirs et équipements de la personne).

L'institution d'un droit de préemption commercial permettra à la fois d'offrir aux habitants une plus grande offre de produits au sein de leurs commerces de proximité mais également de dynamiser le centre-ville, en protégeant les commerces déjà implantés de l'évasion commerciale.

II. La mise en place du droit de préemption commercial

A. L'instauration d'un périmètre de sauvegarde

À la lecture de ces différentes données, la commune d'Hénin-Beaumont a décidé d'être encore davantage attentive à l'évolution du commerce de proximité, et de se doter de moyens d'action à la mesure de ce que la situation économique et sanitaire nécessite. Ainsi, l'instauration d'un droit de préemption commercial constituera un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce.

L'objectif de la commune est d'une part, de maintenir les petits commerces de proximité qui pourraient être menacés par des activités de service plus rentables et, d'autre part, de développer la diversité commerciale offerte aux habitants.

La mise en place du droit de préemption commercial nécessite l'instauration d'un périmètre de sauvegarde strictement défini. Celui-ci se trouve en annexe du présent rapport et comprend :

- La rue Elie Gruyelle
- La rue Montpencher (n°1 à 299)
- La rue de l'Égalité (n°2)
- La place de la République
- La rue de l'Abbaye
- La rue Etienne Dolet
- La rue Loubet
- La rue Napoléon Demarquette
- Le boulevard Gabriel Péri (n°1 à 454)
- La rue Robert Aylé (n°1 à 211)
- Le boulevard du Maréchal Juin
- La rue Pasteur (n°1 à 306)
- La rue de la Perche
- La rue Henri Barbusse (n°1 à 90)
- La rue Paul Vaillant Couturier
- La place Sémard
- L'avenue Victor Hugo
- La rue Saint-Martin
- Le boulevard Charles Fontaine (n°1 à 128)
- La rue Lamartine
- La rue Jean-Jacques Rousseau
- La rue Victor Mathé
- La rue Isidore Lernould
- La place Carnot
- La rue de l'Abbé Dessenne
- La rue de l'Église
- La rue Denis Papin
- La rue Pierre Gris
- La rue Louis Cresson
- La place Jean Jaurès
- La rue Denis Papin

- La rue Leclercq
- La rue de l'Humanité
- La rue Voltaire
- La rue des Girondins
- La rue Diderot
- La rue Jules Guesde
- La rue Lavoisier
- La rue Ramon
- La rue Pierre Bruneau
- La rue Roger Salengro

B. Le processus de sauvegarde des commerces proposé par la Municipalité

Le périmètre de sauvegarde évoqué ci-dessus délimite la zone où s'exercera le droit de préemption commercial. Dans les faits, lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son fonds de commerce ou transférer un bail commercial, il envoie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) au service compétent de la commune. Le maire peut alors décider dans un délai de deux mois de préempter si un motif d'intérêt général le motive.

Comme évoqué dans le présent rapport, cet outil se veut complémentaire à la politique communale d'accompagnement des commerces de proximité existante. Ainsi, la décision du maire d'exercer son droit de préemption dans le périmètre de sauvegarde répondra, soit à un besoin de pérenniser la présence et l'activité du commerce acquis, soit de conserver une affectation à usage commercial du bien dans le but de diversifier l'offre pour lutter contre l'évasion commerciale.

Dans les deux derniers cas, la ville a pour objectif d'accueillir des commerçants de proximité proposant une offre que l'on ne trouve pas ou plus au sein du futur périmètre de sauvegarde : pressing, cordonnerie, chaussure, prêt-à-porter masculin, etc.

Pour mener à bien cet outil avec efficacité, un appel à candidatures est publié en mairie et relayé par les réseaux sociaux de la ville et dans le magazine municipal. Chaque local est facilement identifiable par les porteurs de projet par une bache et par voie d'affichage en façade.

Le service développement recueille les candidatures et accompagne les porteurs de projet. Il présente l'offre immobilière commerciale de la ville afin de proposer le local le plus approprié au projet en termes de surface, de localisation, de loyer ou d'aménagement. En fonction de l'avancée du projet, le service oriente vers les partenaires adéquats : BGE, Initiative Gohelle, CCI, CMA, CAHC, service urbanisme... Il suit le projet dans les différentes étapes de sa préparation.

Une commission réunit régulièrement les agents et les élus qui étudient les dossiers complets. Ils déterminent ensemble le projet répondant le mieux aux besoins de la commune présentés dans ce rapport.

Le commerçant continue d'être accompagné pendant toute la durée de son installation : démarches administratives auprès des différents services et partenaires, communication régulière auprès des habitants sur les réseaux, dans le magazine municipal, mise en relation avec l'Union des Commerçants d'Hénin-Beaumont, participation à des actions de promotion du commerce de proximité (concours, catalogues de produits lors d'occasions, salons, vitrophanie) entre autres.

L'objectif, in fine, de cette stratégie est d'offrir au locataire toutes les conditions favorables au développement de son activité afin qu'il puisse, à moyen ou long terme, se porter acquéreur du bien commercial et ainsi pérenniser l'offre commerciale de la commune.

III. Un avis favorable émis par la CCI et par la CMA

A. La reconnaissance du dynamisme et de l'attractivité d'Hénin-Beaumont

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et la Chambre des métiers et de l'Artisanat (CMA) ont toutes les deux émis un avis favorable au déploiement du droit de préemption commercial proposé par la commune d'Hénin-Beaumont.

Parmi les points positifs soulevés par la CCI, celle-ci note que la densité commerciale et le dynamisme de la ville d'Hénin-Beaumont sont « avérés ». L'offre commerciale sur la commune « augmente régulièrement », ce qui montre bien l'attractivité du territoire communal pour les entrepreneurs.

L'avis favorable de la CCI s'appuie également sur la « volonté de la part de la collectivité d'œuvrer en faveur du petit commerce et en faveur de la diversité, vitalité et attractivité commerciale de son centre-ville ». Ainsi, l'intérêt des autres dispositifs mis en place par la commune d'Hénin-Beaumont et de leur association avec ce nouvel outil est reconnu par la CCI.

Enfin, la vacance commerciale a chuté, selon la CCI, de 5 points entre 2016 et 2021, pour arriver à 11 %. Cette baisse peut s'expliquer par les mesures prises par la Ville d'Hénin-Beaumont dès 2014 (mise en place des chèques-cadeaux « J'achète à Hénin-Beaumont », multiples communications autour des commerces, création d'un service nommé « Pôle Entreprendre » à destination spécifique des entreprises).

B. La justification de la mise en place du droit de préemption commercial

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) « comprend et soutient la démarche de la commune de définition d'un périmètre de sauvegarde et d'instauration d'un droit de préemption commercial ». Si les mesures déjà mises en place par la ville d'Hénin-Beaumont ont montré leur efficacité, notamment au sujet de la vacance commerciale et du nombre de nouveaux commerces, il apparaît que le droit de préemption commercial pourrait être un nouvel outil répondant à des problématiques structurelles.

En particulier, la question de la diversité commerciale est soulignée par la CCI. L'augmentation de « la représentation des restaurants rapides » est pointée par la CCI, ainsi que les commerces de type santé, beauté, hygiène et en particulier les salons de coiffure. Le nombre de commerces en équipement de la maison et de la personne pourrait être plus élevé : une situation qui s'explique par la présence proche de la zone commerciale Maison plus et Auchan Noyelles-Godault.

Enfin, si la vacance commerciale a considérablement baissé depuis 2016 selon la CCI, elle reste à un niveau élevé (11 %), de même que la part de commerçants parmi les demandeurs d'emploi : la CCI indique que celle-ci a chuté de 0,6 points en 2020 (contrairement à une hausse de 6,8 points à l'échelle de la région), mais reste légèrement plus élevé que la moyenne régionale (16 % contre 14,4%).

L'ensemble de ces éléments montre que la poursuite de l'action de la commune est justifiée, et que la mise en place du droit de préemption commercial est nécessaire. Ce nouvel outil assurerait selon la CCI une véritable « complémentarité » avec d'autres déjà mis en place, ce qui témoigne, poursuit-elle, de « la vision stratégique de la commune, œuvrant à court, moyen et long termes via les différents outils de sa politique commerciale ».

Conclusion

La crise économique et sanitaire que nous vivons actuellement et les mesures restrictives associées, impactent déjà fortement les commerces de proximité. Les différentes mesures prises afin de soutenir les commerçants ne peuvent être pérennes et les risques de fermeture à moyen terme demeurent importants. Le danger est de voir s'accroître le manque de diversité commerciale, au détriment de l'implantation d'activités absentes du centre-ville d'Hénin-Beaumont pour lesquelles des porteurs de projet existent pourtant.

Ainsi, dans un contexte local où la diversité commerciale a tendance à décroître, et où l'offre très concurrentielle à proximité de la commune peut poser problème pour le commerce de proximité, la commune doit se donner des moyens supplémentaires d'agir pour son centre-ville.

La mise en place du droit de préemption commercial doit permettre à la commune, en se portant acquéreur prioritaire d'un fonds ou d'un bail commercial en voie d'aliénation, de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces dans le centre-ville et d'en diversifier l'offre.

Rapport rédigé par le Pôle Entreprendre de la Mairie d'Hénin-Beaumont – Février-mars 2021

VILLE D'HENIN-BEAUMONT

ZONAGE TERRITOIRE PREEMPTION-2021

Envoyé en préfecture le 19/04/2021

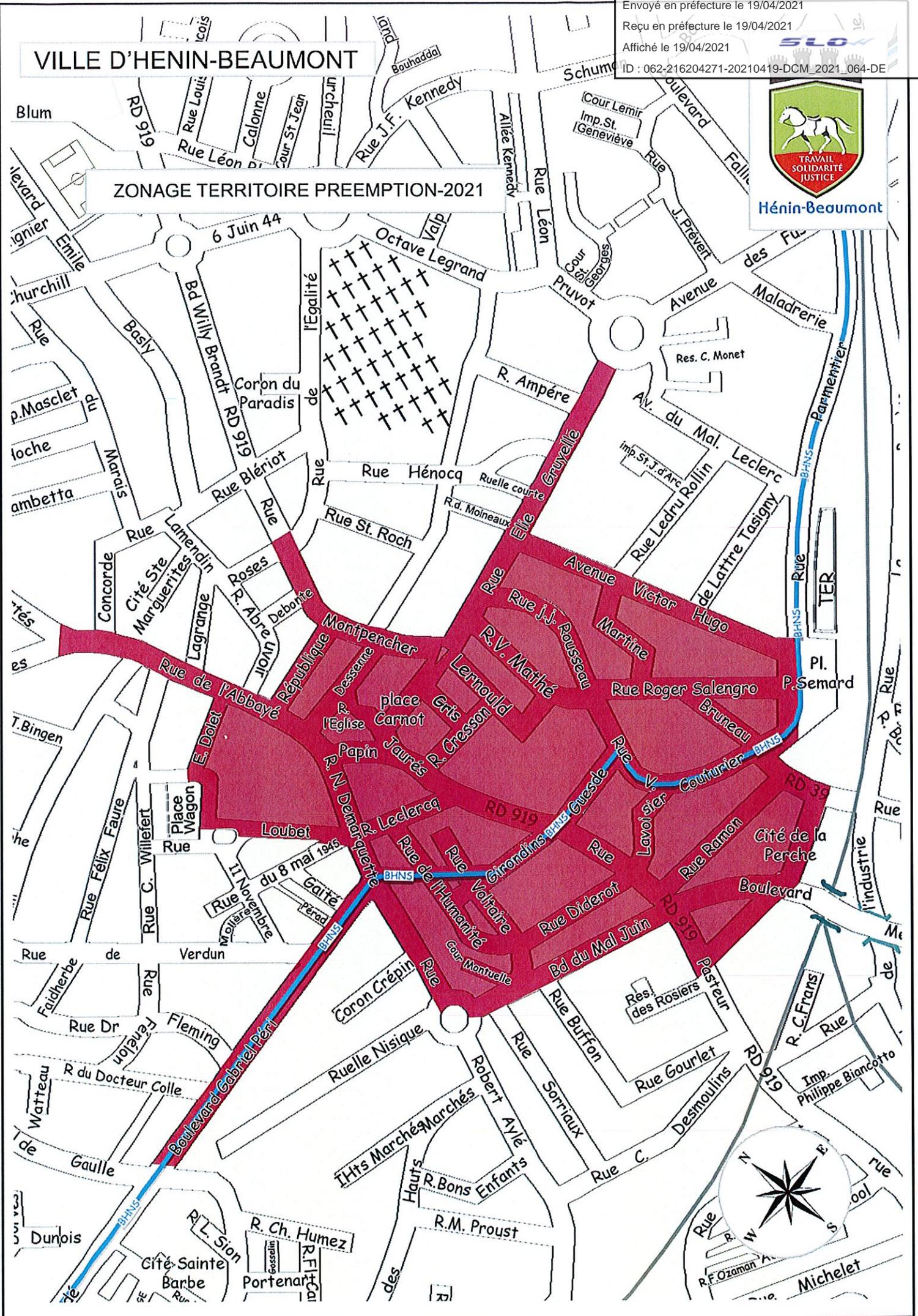
Reçu en préfecture le 19/04/2021

Affiché le 19/04/2021

ID : 062-216204271-20210419-DCM_2021_064-DE



Hénin-Beaumont

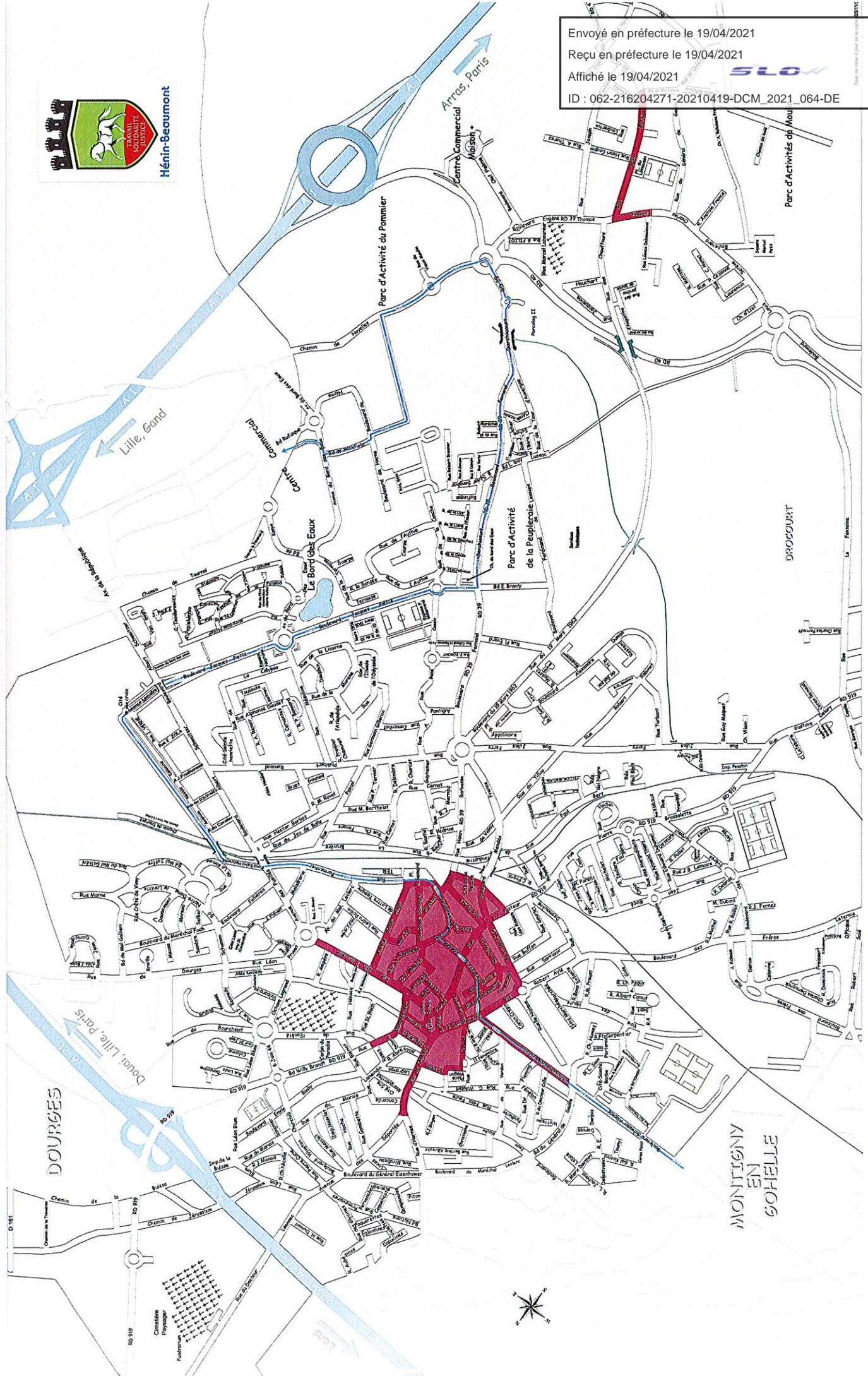


VILLE D'HENIN-BEAUMONT

ZONAGE TERRITOIRE PREEMPTION-2021-V1



Hénin-Beaumont



Envoyé en préfecture le 19/04/2021

Reçu en préfecture le 19/04/2021

Affiché le 19/04/2021

ID : 062-216204271-20210419-DCM_2021_064-DE



VILLE D'HENIN-BEAUMONT - BEAUMONT -

Envoyé en préfecture le 19/04/2021

Reçu en préfecture le 19/04/2021

Affiché le 19/04/2021

ID : 062-216204271-20210419-DCM_2021_064-DE

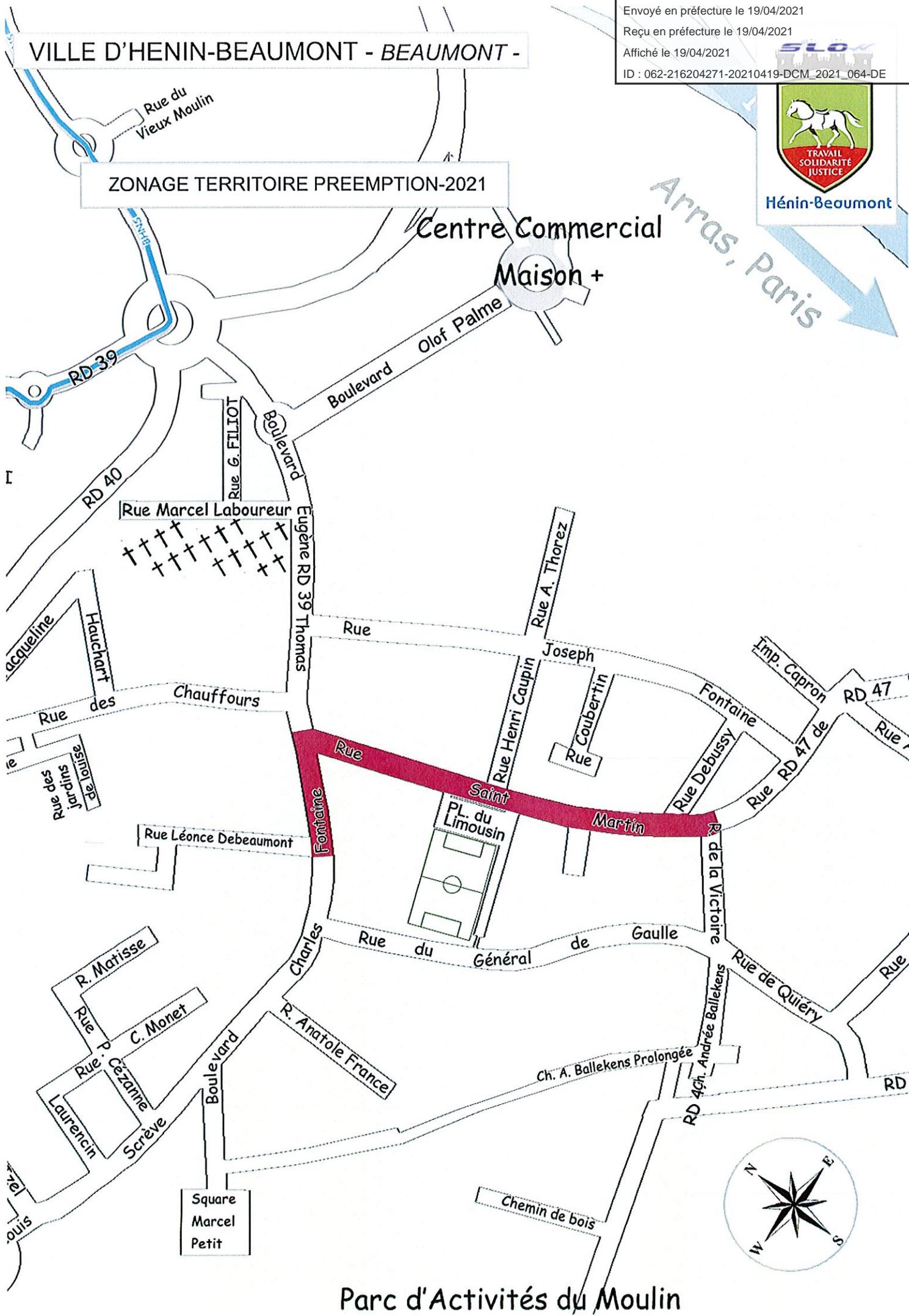


Hénin-Beaumont



ZONAGE TERRITOIRE PREEMPTION-2021

Centre Commercial
Maison +



Parc d'Activités du Moulin