



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 14 OCTOBRE 2014

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33
Nombre de membres présents à la séance	30
Nombre de membres représentés	03
Nombre de membres non représentés	00

Le 14 octobre 2014 à 20 h 00 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Olivier DOSNE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Olivier DOSNE, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ;
Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Bouataieb KADDANI, M. Alain BARUGEL, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FLORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, M. Maxime QUANQUONOU, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Amèle SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;
M. Jean-François CLAIR, Mme Marie-France ASTEGIAN-MIERRAIN, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ;
M. Bernard DUVERT, M. Olivier AUBRY, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

Mme Hélène DECOTTIGNIE, donne procuration à Mme Christelle FORTIN
Mme Louise MARIE-MABIT, donne procuration à M. Jean-François CLAIR
Mme Chantal COLIN, donne procuration à M. Olivier AUBRY

ABSENT NON REPRESENTE : N E A N T

SECRETARE DE SEANCE : M. BOURAIEB KADDANI

DELIBERATION N° 15

INSTALLATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX.

PREAMBULE – Mme Chantal DURAND, Adjointe au Maire, déléguée « Solidarités, Développement économique et Emploi »

Mes Chers Collègues,

La commune œuvre depuis plusieurs années pour le maintien, voire le développement, de ses commerces de proximité. Grâce à ce volontarisme, elle a réussi à maintenir un niveau de diversité commerciale assez exceptionnel pour une commune de cette taille. Après l'implantation d'un Monoprix et d'une boulangerie dans l'îlot B, le renforcement de cette diversité sera conforté dans le cadre de la poursuite des projets de la ZAC des Hauts de Joinville.

Cependant, il convient de rester vigilant : la diversité commerciale est menacée par la présence de plus en plus prééminente du secteur des « services » sur les autres types de commerce, mis en évidence par un diagnostic commercial réalisé par le bureau d'études Béatrice.

Les outils offerts à la commune pour mener cette politique se développent. La loi du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises a notamment permis aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les baux et fonds de commerces artisanaux et commerciaux. Ce dispositif complète le Droit de Préemption Urbain, permettant déjà de préempter, entre autres, les murs des commerces.

Il permet notamment d'avoir connaissance de toutes les transactions, au travers de déclarations d'intention d'aliéner qui doivent être adressées à la Maire préalablement à la vente.

Ainsi, il s'agira en premier lieu d'instaurer un véritable observatoire de l'évolution des commerces et de renforcer le dialogue avec les commerçants.

Je vous soumetts aujourd'hui les périmètres sur lesquels il a été jugé utile d'instaurer ce droit de préemption, dans un souci de préservation et de développement d'une armature commerciale et artisanale de centre-ville complète, diversifiée et qualitative. Il s'agit des deux pôles commerciaux de la commune :

- la rue de Paris, prolongée par l'avenue Jean Jaurès
- et l'avenue Gallieni.

Ce dossier a été transmis pour avis aux Chambres consulaires, conformément à la procédure prévue par le Code de l'urbanisme.

La Chambre de Commerce et d'Industrie comme la Chambre des Métiers et de l'artisanat ont souligné le travail réalisé par le bureau d'étude, notamment de diagnostic.

Elles ont cependant eu quelques réserves quant aux périmètres choisis :

- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable pour l'avenue Gallieni, mais un avis favorable avec réserve pour le secteur du Haut de Joinville, estimant qu'il avait été défini trop largement et proposant un périmètre resserré excluant la rue Jean Mermoz. Elle proposait par ailleurs de retracer le périmètre pour qu'il suive les limites cadastrales.

- La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis défavorable, estimant que les périmètres avaient été définis trop largement et proposant de les réduire de sorte à ne pas englober plus de 50% du tissu commercial communal.

Nous vous rappelons qu'ils constituent des avis simples et ne lient pas votre décision. Il ne s'agit pas d'un contrôle de légalité mais d'un avis des chambres au regard des enjeux commerciaux dont ils ont connaissance.

Or l'objectif de l'instauration de ces périmètres est en tout premier lieu, à Joinville, de disposer d'un observatoire des évolutions des baux et fonds de commerces, grâce aux déclarations d'intention d'aliéner qui devront être adressées à la maire lors de toute mutation. Il s'agit ainsi de disposer d'outils plus performants qui aideront la commune à mettre en relation les commerçants installés et nouveaux venus tout en garantissant aux Joinvillais le maintien d'une offre commerciale diversifiée. La préemption restera tout à fait exceptionnelle et sera justifiée par un enjeu de maintien d'une activité artisanale traditionnelle dans un secteur très stratégique. Ces éventuelles préemptions devront être dûment justifiées au moment de la décision.

Soulignons que les deux avis ne proposent pas les mêmes évolutions des périmètres. Aussi, aucune modification du périmètre ne permettrait de satisfaire complètement les deux chambres.

Pour ces raisons, je vous propose d'adopter les périmètres tels qu'ils sont présentés dans le dossier annexé à la présente délibération. Ils sont similaires à ceux présentés aux chambres consulaires, à la différence près de la représentation graphique puisque nous avons tenu compte de la suggestion de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de suivre les limites cadastrales.

Principaux textes réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - code Général des Collectivités Territoriales - loi 2005-482 du 5 août 2005 en faveur des PME - articles L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme - articles R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme
Document de référence	<ul style="list-style-type: none"> - diagnostic préalable à l'établissement d'un droit de préemption (Bâtence-Janvier 2013) - établissement d'un périmètre de préemption – Synthèse et enjeux (Bâtence – janvier 2013) - avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 31 mai 2013 - avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 23 mai 2013
Avis de la commission « Urbanisme et Cadre de Vie » en date du 07 octobre 2014	- avis favorable

LE CONSEIL :

Après en avoir délibéré, par :

pour	30	M. Olivier DOSNE, M. Jean-Jacques GRESSION, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeanine CHERRY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Boutaleb KADDANI, M. Alain BARUGEL, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, M. Maxime OUANOUNOU, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Héléna DECOTTIGNE, Mme Amélie SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ, M. Jean-François CLAIR, Mme Louise MARIE-MABIT, M. Michel LAYAL, Mme Marie-France ASTEGIANI-MERLIN, (liste « Unis pour Joinville-le-Fort »), M. Bernard DUVERT, (liste « Vivre Joinville Ensemble »)
contre	01	
abstention	02	M. Olivier AUBRY, Mme Chantal COLLIN, (liste « Vivre Joinville Ensemble »)

Article 1^{er} – Approuve le périmètre de préemption, dit « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », délimité comme suit au sein des secteurs commerciaux du centre-ville :

- Secteur « des Hauts de Joinville » : Les rues de Paris, Jean Jaurès, Chapsal, Jean Mermoz, Emile Moutier, de la Paix, Arsède Bland, de l'Eglise, Henri Vel Durand, allée Henri Dumant, Hippolyte Pinson, Marché Leclerc, Molette, Eugène Voisin, le Quai de la Marne, entières ou pour parties telles qu'identifiées au plan des périmètres de préemption annexé à la présente délibération.
- Secteur « Gallieni » : Les avenues du Général Gallieni, d'Estienne d'Orves, Guy Moquet, du Parc, Jamn, Joyeuse, du 1^{er} novembre 1918, des Platanes, des Familles, Henri, Pauline, Pierre Allaire, les Allées Raymond Nègre, Louis Jouvot, les rues du Port, Pierre Allaire, Marcel Carné et de l'Égalité, les Places de Verdun et Casque d'Or, et le Boulevard de Polangis, entières ou pour parties telles qu'identifiées au plan des périmètres de préemption annexé à la présente délibération.

Article 2 – Décide d'instaurer, au profit de la Commune, le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux, et les baux commerciaux, situés dans le périmètre établi à l'article 1.

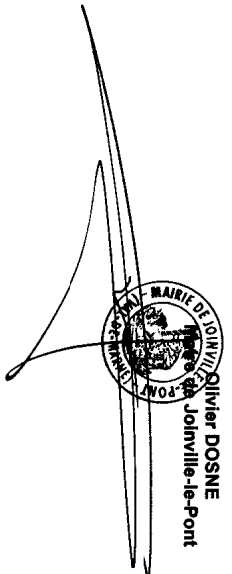
Article 3 – Accorde à Monsieur le Maire la délégation prévue à l'article L. 2122-22 21° du Code Général des Collectivités Territoriales pour lui permettre d'exercer, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Autorise le Maire, ou le cas échéant l'elu ayant reçu délégation en vertu de l'article L.2122-18 du CGCT ou l'elu remplaçant le Maire en vertu de l'article L.2122-17 du CGCT, à engager toute démarche et à signer tous documents en exécution de la présente délibération.

Article 5 – Dit que les mesures de publicité seront effectuées conformément aux articles R. 211-2 à R. 211-4 du Code de l'urbanisme.

Article 6 – Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Sous-préfet de Nogent-sur-Marne
- Monsieur le Directeur départemental des Services Fiscaux
- Conseil Supérieur du Notariat
- Chambre Départementale des Notaires
- Barreau du Tribunal de Grande Instance de Créteil
- Greffe du Tribunal de Grande Instance de Créteil.


Olivier DOSNE
 Maire de Joinville-le-Pont

Le soussigné, Jean-Jacques GRESSION, Maire-Adjoint, certifie le caractère exact et sincère de la présente délibération qui a été prise le : **24 OCT. 2014**
 Fait à Joinville-le-Fort le : **24 OCT. 2014**

