

# Les périmètres de préemption commerciale en Ile-de-France : état des lieux en 2012

Préempt'CO

Contribution de la Direction du Développement  
régional (DDR) – Pôle APUM – Département  
Politiques urbaines



# Préempt'Co :

## De quoi s'agit-il ?




La CCIP a créé un outil, Préempt'Co, en 2007, permettant de collecter les données nécessaires à l'exercice de la mission consultative et ainsi d'effectuer un suivi et une observation des périmètres et de la mise en œuvre du droit de préemption commerciale sur l'agglomération parisienne. Ouvert à la CCIV (Yvelines et Val d'Oise) courant 2010, il vise désormais à s'inscrire dans une vision régionale. Cet outil, adossé à un référentiel commun d'analyse et de suivi, est au service conjoint de la mission consultative régionale et territoriale et de l'appui pour l'accompagnement des commerces.



## OBSERVER, COMPRENDRE, ANALYSER, ANTICIPER, AGIR

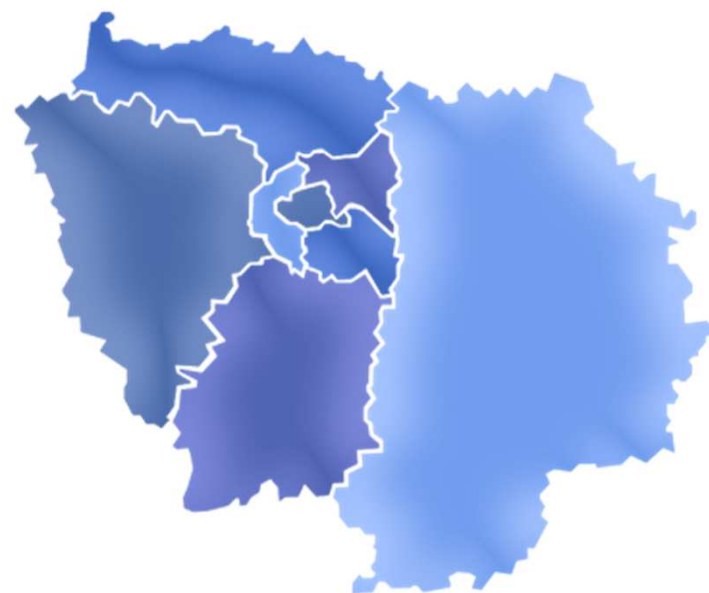
- Prémpt'co, un observatoire des périmètres de préemption commerciale
  - Délibérations, avis, indicateurs, données, cartes...
  - Accès : une vingtaine de contributeurs et une centaine de consultants
  
- Deux objectifs majeurs pour Prémpt'co
  - Suivre la préemption commerciale et comprendre les évolutions urbaines et économiques
  - Disposer d'un espace privilégié et partagé au sein du réseau consulaire régional de mise en perspective consolidée des différents périmètres définis par les communes à des échelles territoriales variées (région IdF, intercommunalités...)



The screenshot displays the Prémpt'co website interface. At the top, the CCI Paris Ile-de-France logo is visible on the left, and the text "Pour un observatoire de la préemption des fonds, baux et terrains commerciaux" is on the right. The main content area is titled "La préemption des fonds, baux commerciaux et des terrains destinés au commerce". Below this title, there is a link to "Accéder aux fiches des Communes" and a prompt to "Cliquez sur le département de votre choix". A map of the Paris region is shown, with various departments highlighted in different colors: Val d'Oise (pink), Yvelines (teal), Essonne (light green), Seine-et-Marne (light blue), Paris (blue), Hauts-de-Seine (pink), Seine-Saint-Denis (green), and Val-de-Marne (orange). To the left of the map, there is an "Informations" section with a welcome message and links to documents like "Manuel.pdf", "Contacts.pdf", "F\_Actu\_N3.pdf", and "Etat-2010.pdf". To the right, there is a "Recherche" section with a search bar, a "Mot de passe perdu" link, and a "Trouver rapidement ..." button at the bottom.

# Périmètres de préemption commerciale:

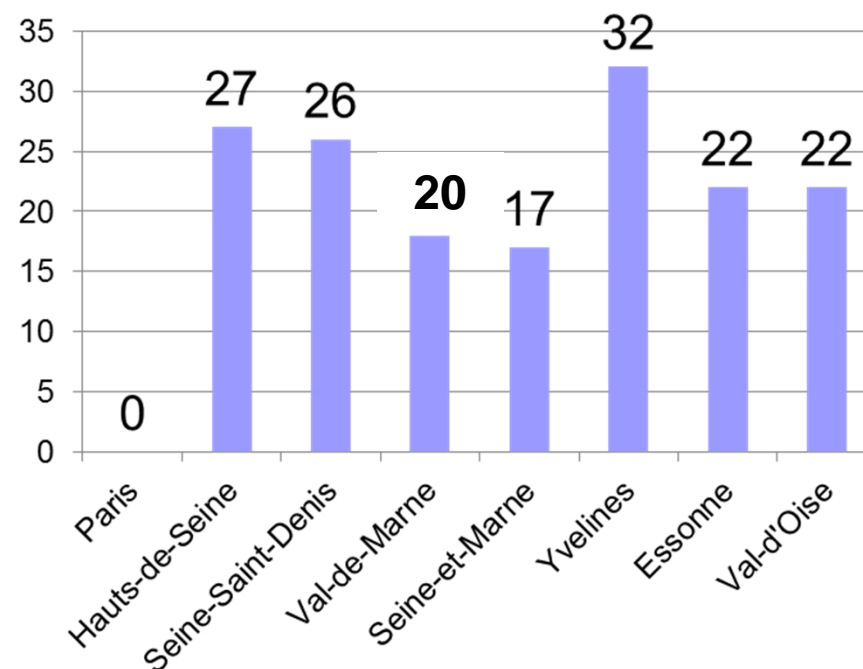
**Principaux éléments  
d'analyse relatifs  
à l'Ile-de-France**



# Communes : les chiffres clés de la préemption commerciale en Ile-de-France

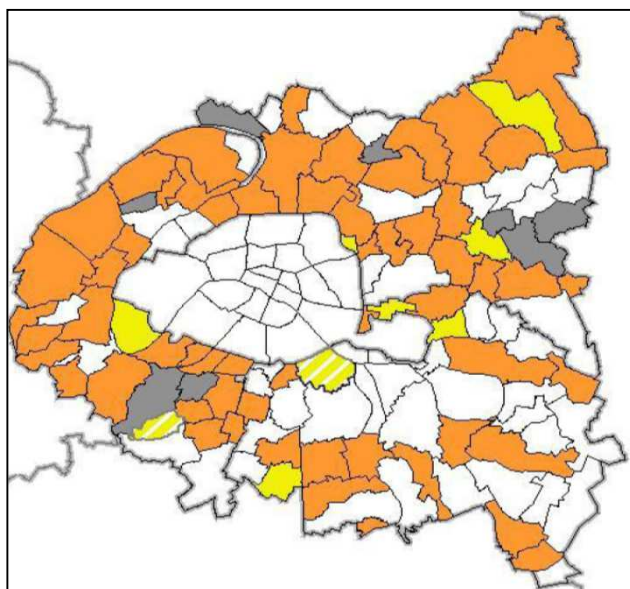
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, **166 communes** (soit 13% des communes franciliennes) ont défini des périmètres de préemption
- Des communes situées principalement en zone dense et dans les communes les plus peuplées :
  - 59 % des communes de Petite Couronne : 75 % pour les Hauts de Seine, 65 % en Seine Saint Denis et 42 % dans le Val de Marne). Paris n'a pas délibéré (la Ville agit par le biais de la SEAMEST et du droit de préemption urbain).
  - Moins de 10 % des communes de grande couronne avec des disparités fortes entre la Seine et Marne où 3,4 % des communes ont défini des périmètres et les 3 autres départements (Essonne, Yvelines et Val d'Oise) dans lesquels entre 11 et 12 % des communes ont délibéré

Nombre de communes ayant défini des périmètres de préemption commerciale par département francilien



## Focus sur la Petite Couronne francilienne

Les communes de Petite Couronne ayant défini des périmètres de préemption commerciale



+ en 2012, les communes suivantes :  
Le Pré-Saint-Gervais (93), Le Perreux-sur-Marne (94)  
et Villeneuve-Saint-Georges (94), Wissous (91), Les  
Ulis (91)

## Focus sur les évolutions en Ile-de-France :

- Un ralentissement depuis 2009 : baisse globale de 30 % entre 2010 et 2011 et de 60 % entre 2011 et 2012. L'année 2008 aura vu près du ¼ des communes concernées délibérer. 2012 n'enregistre que 5 délibérations. Toutefois, à titre d'exemple, le Val de Marne continue de voir des communes délibérer, avec un taux de couverture actuellement le plus faible des trois départements de petite couronne (3 communes ; Joinville, Charenton, Ivry (révision), devraient délibérer en 2013)

# Quelles motivations pour l'instauration de périmètres de préemption commerciale en Ile-de-France?

« Maintenir des activités commerciales, éviter la disparition du commerce de proximité »

TOTAL

86%



TOTAL

« Maintenir une diversité commerciale, éviter la mono activité »

69%

TOTAL

« Revitaliser et redynamiser »

45%

TOTAL

« Restructurer une offre commerciale »

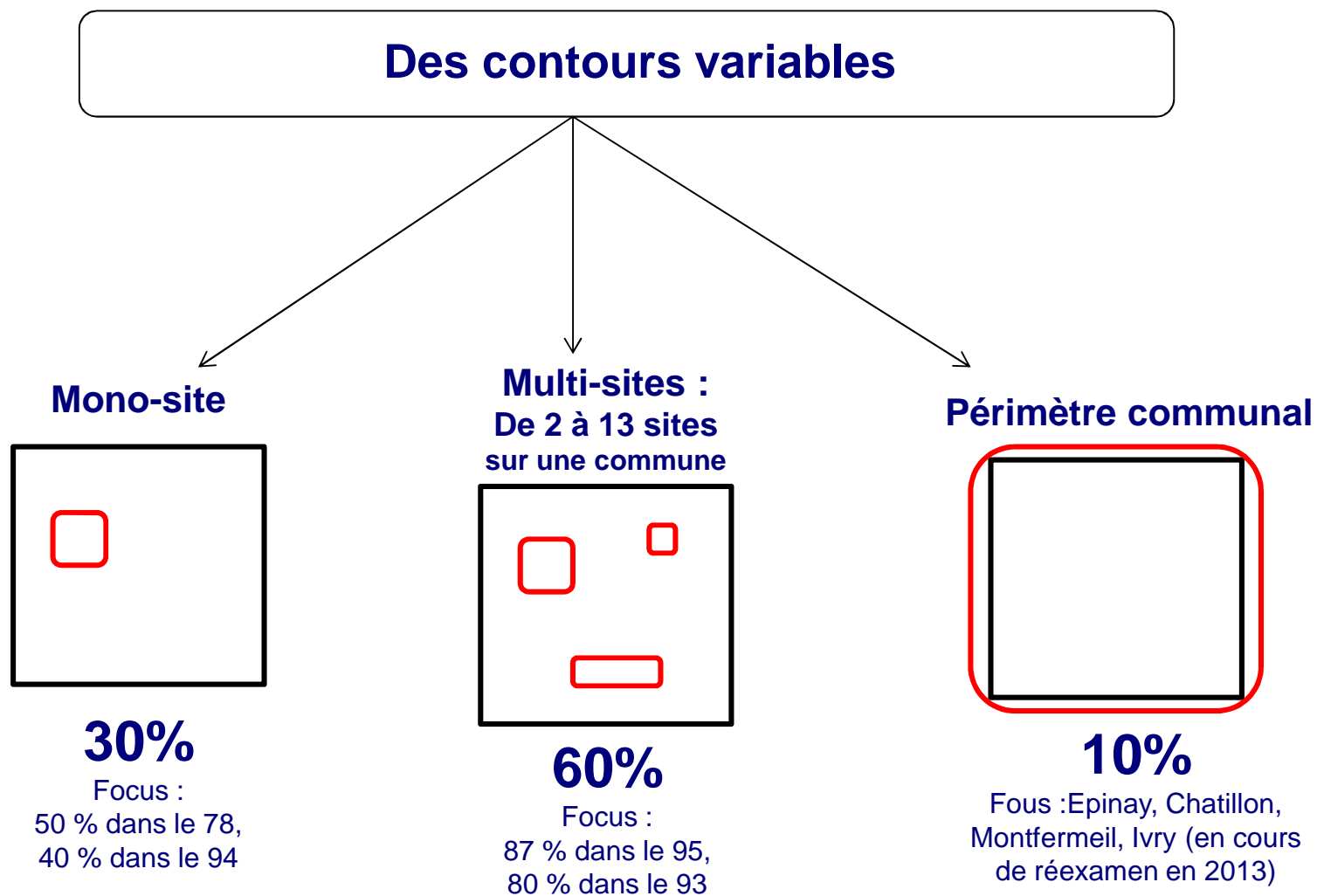
13%

TOTAL

« Préserver un (des) secteurs d'activité précis »

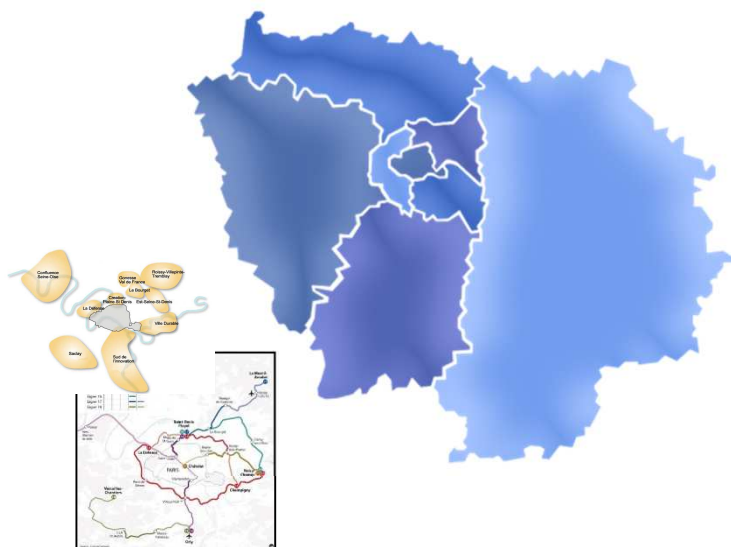
13%

# Quels choix de périmètres pour la préemption commerciale en Ile-de-France ?





## Quel tissu commerciaux concernés en Ile-de-France ?



- Les périmètres de préemption commerciale recouvrent surtout des espaces commerçants centraux et denses
  - Principaux axes commerçants
  - Commerce de proximité
  - Centres villes
  - ...
- ➔ Globalement plus de 40 % des tissus commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup> en petite couronne (soit plus de 50 000 points de ventes)
- ➔ Sur les 140 communes concernées par un projet de CDT début 2012, plus de 40 % étaient dotées d'un périmètre de préemption commerciale.



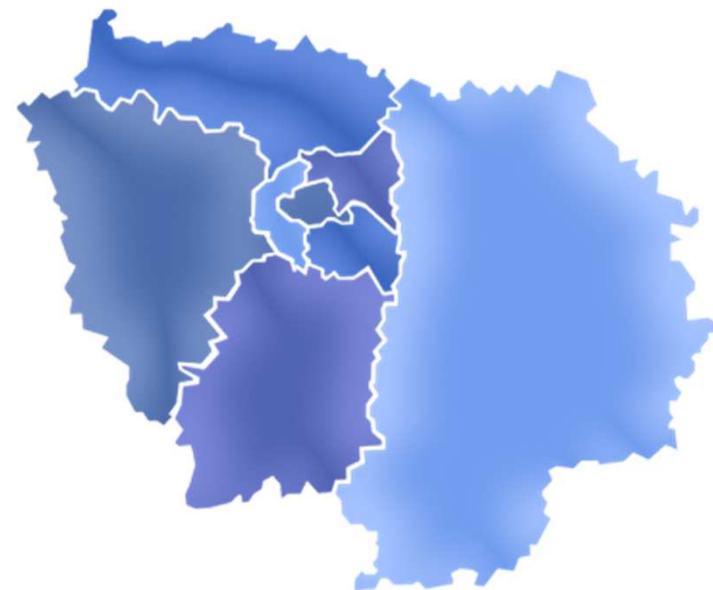
## Quels avis des CCI en Ile-de-France ?

- **Moins d'une vingtaine d'avis défavorables au total** qui concernent tout particulièrement le Val de Marne (7), les Yvelines (7) et le Val d'Oise (2)

L'élaboration d'une véritable vision stratégique globale pour le développement du commerce et la difficulté à appréhender de manière fine les linéaires et pôles commerciaux peuvent se faire jour. Dans ce cas, sans priorité géographique, sectorielle, tenant compte des éléments de commercialité, un risque de saupoudrage est identifié. De même, il convient de constater que nombre de communes n'ont pas de souhait de préempter mais s'appuient sur les périmètres pour mieux connaître leurs commerces.

Seuls 7 avis rendus n'ont pas été suivis.

# Une mise en œuvre opérationnelle qui reste limitée

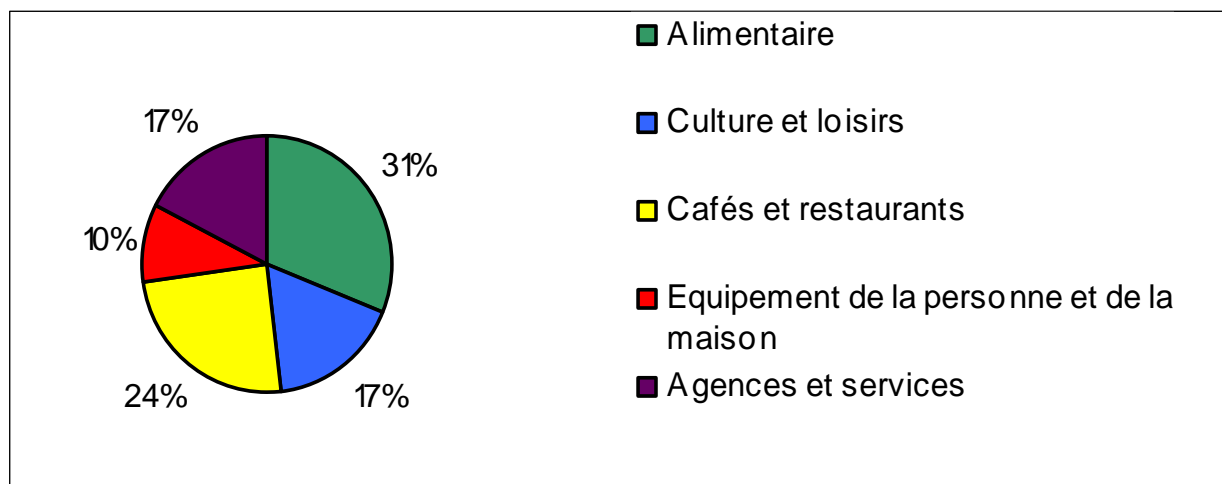


- Les **délais** de rétrocession **varient en fonction des communes**.

Dans les collectivités locales où la cession du fond en question a été anticipée avec l'identification préalable d'un repreneur, les rétrocessions sont souvent très rapides ; quelques mois, voire quelques semaines. Dans d'autres cas, les rétrocessions peuvent être plus longues; la commune pouvant rencontrer des difficultés à trouver un repreneur. Ainsi, parfois la commune renonce à son droit de préemption sur un fonds ou un bail. La difficulté pour le commerçant cédant est alors de trouver un nouveau repreneur.

- Enfin, **des contentieux** peuvent voir le jour entre la commune et le commerçant cédant, notamment au motif d'un désaccord sur le prix fixé ou vice-versa.

## Quels types de commerces préemptés ?

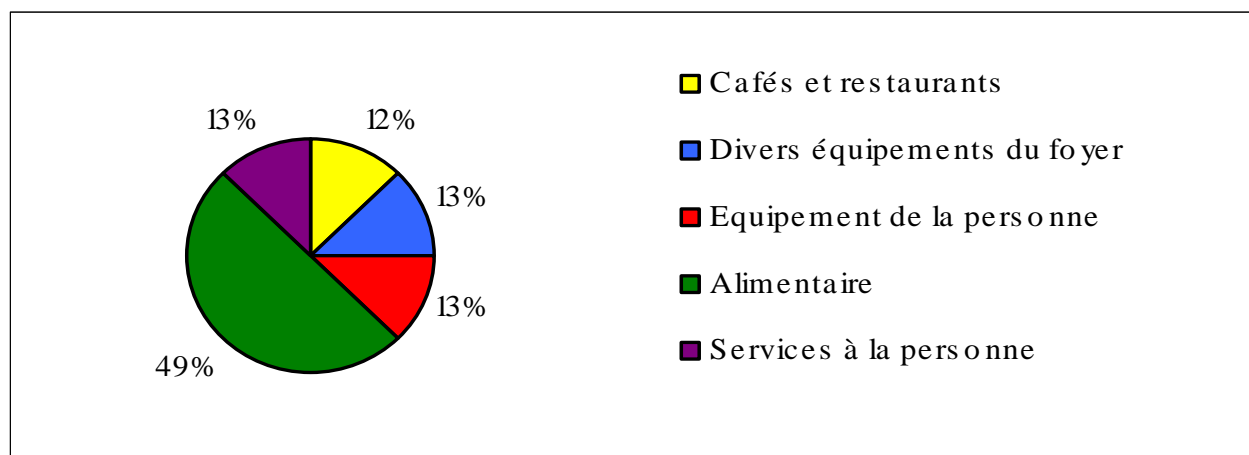


⇒ **Une trentaine de préemptions recensées au total**

**Focus :**

**Les communes des Hauts-de-Seine et du Val d'Oise ont été les plus enclines à préempter (près d'une dizaine dans chacun des départements) puis la Seine Saint Denis et les Yvelines (environ 5 par département).**

## Quels types de commerces rétrocedés ?



⇒ **Une dizaine de cas  
de rétrocession recensés au total**

qui ont permis de maintenir les activités en place avant préemption ou d'installer une activité nouvelle de proximité généralement tournée vers l'alimentaire de proximité.

**Focus :**

**Exemples de cas de préemption/rétrocession : à Clichy (92) avec une rétrocession en un mois d'une boucherie, ou à Gonesse, avec une location gérance mise en place pour une librairie-papeterie.**

**Il faut également noter des cas de reprises sans préemption grâce à un dialogue instauré en amont entre la collectivité locale et le cédant, comme par exemple dans le Val de Marne à Saint Mandé et Sucy-en-Brie.**