



**Conseil Municipal  
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du mercredi 29 mai 2024 à 18h  
Salle Georges Brassens**

**Délibération n° DCM24-05-29P6**

**Administration générale - Renforcement de la  
diversité et de l'attractivité du commerce local -  
Mise en place d'un périmètre de sauvegarde du  
commerce et de l'artisanat et du droit de préemption  
sur les fonds de commerce, baux commerciaux et  
baux artisanaux**

Conseillers Municipaux en  
exercice : 29

Conseillers Municipaux pré-  
sents ou représentés : 25

Date de la convocation :  
23 mai 2024

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, *Maire, Président de la séance,*

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, M. Georges Elnecave, Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoins,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, Mme Hélène Cinési, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, M. Jean Garcia, Mme Claudine Soulairac et M. Michel Vullierme, *Conseillers municipaux,*

Absents :

M. Stéphane Garcia, Mme Paquita Médiani, Mme Marie Passieux, Mme Claude Blaho-Poncé, M. Franck Rugani, M. Salvador Ruiz et M. Laurent Dô.

Procurations :

M. Stéphane Garcia à Mme Hélène Cinési

Mme Claude Blaho-Poncé à M. Patrick Javourey

M. Laurent Dô à Mme Claudine Soulairac

-----  
*Rapporteur : M. J-F Faustin*

La Commune, inscrite dans le programme « Petites Villes de Demain » (PVD), s'est engagée dans un processus de revitalisation de son centre-ville qui repose notamment sur le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales.

Certains indicateurs font cependant apparaître les fragilités du centre-ville : un niveau de vacance élevé des locaux commerciaux ou encore une présence excessive des activités de services et de restauration rapide, au détriment d'une offre qualitative en commerces de bouche, d'équipement de la personne et de petit équipement du foyer.

Face à ce constat, la Commune a engagé des actions de soutien au développement d'activités économiques avec notamment le dispositif d'aide aux loyers et celui de l'aide à l'installation.

Cependant, cette politique volontariste mérite d'être renforcée par la mise en place d'un nouvel outil opérationnel, fondé sur le droit de préemption commercial qui offre la possibilité d'observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales.

Ce dispositif réglementé permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Pour autant, l'usage du droit de préemption doit conserver un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général, sans porter une atteinte excessive à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (dite loi P.M.E.), complétée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

L'instauration de ce droit de préemption requiert la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption.

La définition de ce périmètre doit être motivée par un rapport qui présente la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce dernier, ainsi que les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale.

Vu la Loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (article 58) et son décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007 ;

Vu la Loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie et notamment son article 101 ;

Vu la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et notamment son article 17 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-19 ;

Considérant le rapport d'analyse ci-joint préconisant la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces, baux commerciaux et terrains commerciaux et proposant un périmètre de sauvegarde (page 10) portant sur les locaux et terrains inscrits à l'intérieur du périmètre identifié en rouge dans la légende,

Considérant l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Hérault reçue en date du 16 mai 2024 ;

Considérant l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault en date du 7 mai 2024 ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de décider d'instaurer, au profit de la commune de Clermont l'Hérault, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, les terrains portant ou destinés à accueillir, **des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>**,
- de rappeler que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné,
- de dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme ; à savoir, affichage en mairie pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- de dire que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme,
- de dire que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant la Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat,
- de dire que la présente délibération sera adressée,
  - à M. Le Préfet
  - à M. le Directeur départemental des finances publiques de l'Hérault
  - à M. le Président du Conseil supérieur du notariat
  - à M. le Responsable de la Chambre départementale des Notaires de l'Hérault
- d'autoriser M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout acte ou document se rapportant à l'objet de cette délibération.

Ce dossier a reçu un avis défavorable de la commission « Economie et emploi » réunie le 21 mai 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité,

(avec 18 voix POUR et 7 voix CONTRE [Mme H. Cinési, M. S. Garcia représenté par Mme H. Cinési, M. P. Javourey, Mme C. Blaho-Poncé représentée par M. P. Javourey, Mme C. Soulairac, M. L. Dô représenté par Mme C. Soulairac, M. M. Vullierme])

DECIDE d'instaurer, au profit de la commune de Clermont l'Hérault, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, les terrains portant ou des-tinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>,

RAPPELLE que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné,

DIT que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme ; à savoir, affichage en mairie pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

DIT que la présente délibération sera annexée au Plan Local d'Urbanisme,

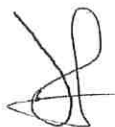
DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant la Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat,

DIT que la présente délibération sera adressée,

- à M. Le Préfet
- à M. le Directeur départemental des finances publiques de l'Hérault
- à M. le Président du Conseil supérieur du notariat
- à M. le Responsable de la Chambre départementale des Notaires de l'Hérault

AUTORISE M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout acte ou document se rapportant à l'objet de cette délibération.

Secrétaire de séance,



Louise JABER

Maire et président de séance,



Gérard BESSIERE

Accusé de réception en préfecture  
034-213400799-20240529-DCM24-05-29P6-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024