

LE CONSEIL MUNICIPAL, À LA MAJORITÉ PAR 29 VOIX POUR ET 3 ABSTENTIONS (Groupe LE RAINCY À VENIR) et APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE la démarche de Monsieur le Maire quant à la concertation relative à la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols,

DÉCIDE de poursuivre la procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols conformément au Code de l'Urbanisme en vue de l'implantation d'un futur commissariat, selon le zonage annexé à la présente Délibération.

DIT que les membres de la Commission d'Urbanisme et le Conseil Municipal continueront d'être informés régulièrement des avancées de ladite procédure.

4.3 DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX FONDS DE COMMERCE ET BAUX COMMERCIAUX

Monsieur Le Maire présente ce point.

En date du 5 septembre 2007, le Conseil Municipal a voté une délibération relative :

- à la mise en place du Droit de Préemption Urbain des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux
- à l'installation d'un périmètre communal de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini dans l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises.

La Préfecture de Seine-Saint-Denis demande d'argumenter et d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat à l'intérieur du périmètre instauré par la ville et d'évoquer les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Les enjeux liés à l'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements de la part des consommateurs, notamment :

- un mode de vie différent ;
- la dynamique des centres urbains et de leur périphérie : implantations de grandes surfaces
- l'évolution sociodémographique des commerçants : départs à la retraite et cession de commerce

nous ont sensibilisé sur le fait qu'il est capital de maintenir et développer la diversité commerciale sur l'ensemble du territoire communal.

A l'instar des autres villes du département, la Ville du Raincy est une ville confrontée à la fermeture de commerces de proximité qui se heurtent aujourd'hui à un environnement en constante mutation.

Certains quartiers sont fragilisés économiquement, l'artère principale en particulier, où certaines monos activités sont croissantes.

Progressivement, l'avenue se transforme en un haut lieu de succursales, de sociétés de service et d'activités tertiaires. De ce fait, les besoins des riverains sont de moins en moins satisfaits alors que certains clients (personnes âgées notamment, fortement représentée sur Le Raincy) sont captifs de ces commerces.

En outre, la Ville du Raincy est confrontée à des départs à la retraite massifs parmi les commerçants et une baisse incontestable des vocations (par exemple, 12 poissonneries seulement dans le département de Seine Saint Denis et aucune sur Le Raincy). Les commerces de bouche sont les plus touchés (boucherie traditionnelle, en particulier).

Ainsi, le comparatif des commerces entre 2001 et 2007 montre un net recul des magasins de première nécessité, d'équipement de la personne ou de la maison au profit du secteur tertiaire et des sociétés de service.

Or, le maintien du commerce de proximité en centre-ville constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales. Le commerce et l'artisanat sont générateurs d'une certaine dynamique urbaine, de convivialité, et de véritables moteurs en matière d'animations de la ville et des quartiers.

Face à cet état des lieux, il est apparu nécessaire d'avoir recours quand il est nécessaire au droit de préemption visant à sauvegarder la vitalité commerciale. L'objectif vise à sauvegarder cette dernière dans l'ensemble des quartiers de la Ville.

La procédure de préemption est fixée par le Code de l'Urbanisme et le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 dont les principales étapes sont les suivantes :

- La loi dispose que le silence de la commune pendant un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration de cession d'un fonds de commerce, fonds artisanal ou bail commercial vaut renonciation à l'exercice de la préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente librement au prix et conditions de la déclaration.
Dans ce délai de deux mois, la commune doit notifier au cédant soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions de la déclaration, soit son offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par le service de France Domaine, soit sa décision de renoncer à préempter.
- Un délai de trois mois est prévu pour la passation de l'acte de cession.
- La commune doit, dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession opérée suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou des métiers.
- Un dispositif d'appel à candidatures doit être mis en place avec une publicité à l'appui. Dans l'attente d'un repreneur, il est possible de conclure des conventions à titre précaire afin de ne pas laisser vide les locaux préemptés.

Monsieur Le Maire précise que la Délibération votée en Septembre 2007 l'a été avant que l'ensemble des décrets d'application ne sorte. Un certain nombre de titres ont été ajoutés ; ce qui a été souligné par Monsieur le Sous-Préfet. C'est la raison pour laquelle il est demandé au Conseil Municipal de confirmer l'instauration du droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux sur le périmètre précédemment défini.

Pour conclure, il indique que la Ville se dote de cet outil mais qu'elle ne pourra pas l'appliquer à chaque cession de commerce.

Monsieur GENESTIER fait savoir que son Groupe est plutôt d'accord à ce qu'un tel outil soit mis à la disposition d'une commune mais au vu de ce qu'ils ont pu voir sur La Raincy au cours des derniers mois et notamment avant les élections municipale, ils pensent que cela peut être contre productif. Il y a certains sujets qui démontrent qu'aujourd'hui, après plusieurs mois de discussions, des cessions de commerce sont bloquées.

Monsieur Le Maire illustre son propos en citant le cas d'un commerce de tissus d'ameublement où il semble que le loyer va être doublé, il est persuadé que la Ville aura à cœur de se rapprocher de l'agent immobilier qui pratique cette hausse de loyer pour essayer de négocier une modération de cette augmentation.

Monsieur GENESTIER est d'accord sur ce point. Son explication de vote est claire quant à l'inquiétude du Groupe Réussir Le Raincy, il y a d'autres exemples autres que celui précédemment cité, qui sont très contre productif pour l'intérêt de la Ville.

Monsieur Le Maire lui fait remarquer que l'action politique menée par son Groupe est parfois de recueillir tous les mécontentements ; ce qui est normal pour un groupe d'opposition mais il ne faudrait pas qu'il soit toujours solidaire de mauvais dossiers, sans en connaître tous les éléments.

Il cite ensuite un exemple tout à fait maîtrisé et réussi, sous la conduite de Madame PORTAL et grâce à son investissement, la boutique Blocoop sur le rond-point Thiers.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'Article L 2122-22,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 214-1 et R. 214-1,

VU le Code du Commerce,

VU la Loi N°2005-882 en faveur des petites et moyennes entreprises en date du 2 Août 2005,

VU la Délibération n°2007.09.11 relative à la mise en place du Droit de Préemption Urbain des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux en date du 08 septembre 2007,

VU la demande écrite de la Sous Préfecture relative notamment à l'argumentation de la délibération du Conseil Municipal n°2007.09.11,

LE CONSEIL MUNICIPAL, À LA MAJORITÉ PAR 28 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS (Groupe RÉUSSIR LE RAINCY) et APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

CONFIRME le vote d'instauration du Droit de Prémption Urbain des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux sur le périmètre instauré.

CONFIRME l'autorisation accordée à Monsieur le Maire à exercer au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le Droit de Prémption par l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme.

DIT que la présente délibération sera transmise aux personnes publiques concernées.

QUESTIONS DIVERSES

1/ Réponses aux questions d'actualité adressées par le Groupe « Le Raincy à Venir ».

1^{ère} question : Monsieur Le Maire, pouvez-vous communiquer au Conseil Municipal une liste exhaustive des actions en justice intentées par la Municipalité depuis le 1^{er} janvier 2003, spécifiant leur objet précis, leur coût détaillé et les résultats précis et chiffrés obtenus de ces actions à ce jour ?

Monsieur Le Maire lui indique que la Ville a, depuis le 1^{er} janvier 2003, intenté seulement 2 actions en justice. La 1^{ère} contre Madame C. pour des travaux de ravalement réalisés sans autorisation, le Tribunal l'a jugée coupable des faits reprochés et la Ville a réglé des honoraires à hauteur de 9 687,60 €.

La 2^{ème} action a été intentée contre Monsieur B., Agent communal, s'est rendu coupable de concussion envers un Raincéen à propos de la conformité de ses travaux par rapport au Permis de Construire qui lui avait été délivré. Le dossier est encore en cours. Monsieur Le Maire précise qu'il a été stupéfait lorsque cet Agent, par le biais de son Avocat, a malgré tout réclamé le paiement d'heures supplémentaires et des congés payés.

Il évoque ensuite le cas de Madame K. qui détruit un pigeonnier sur son terrain, voit un Arrêté interruptif de travaux lui être adressé et pourtant poursuivre les travaux. Monsieur Le Maire est tenté de poursuivre la procédure pour que son Arrêté soit enfin respecté.

Lorsqu'un Architecte réalise un immeuble de 8 appartements, alors que le Permis de Construire signé par Le Maire ne comportait que 7 logements, la Ville, par la voix du Maire, a déposé plainte. Dans le domaine de l'Urbanisme, il y a souvent des contentieux juridique car il faut empêcher que les porteurs de projets contreviennent aux règles d'Urbanisme. Il ne s'agit pas toujours d'actions intentées par la Ville mais des procès auxquels elle doit répondre. Lorsqu'il s'agit d'un particulier qui contourne les règles d'Urbanisme, Monsieur Le Maire le reçoit et lui explique mais ce qui est plus gênant c'est qu'un Architecte, qui à chaque dossier qu'il dépose, contrevient au POS ou aux règles en vigueur, cela pose un vrai problème.

2^{ème} question : Monsieur Le Maire, vous avez signé le 8 Février 2008, une convention avec la société 22/38 concernant l'entraînement au tir des Agents de la Police Municipale, pour un montant de 6 000 €. Pouvez-vous préciser au Conseil Municipal combien d'Agents sont concernés par cet entraînement, combien de séances sont prévues par personne dans cette convention et quelles sont la nature et la durée d'une séance d'entraînement ?

Monsieur Le Maire lui répond que les Agents de la Police Municipale du Raincy ont tous, au préalable, passer les tests psychotechniques auxquels ils ont été jugés aptes à suivre l'entraînement aux tirs.

Ces tests ont été réalisés par la société des ECPA, qui effectue les tests psychotechniques de la Police Nationale, de la Gendarmerie Nationale et de la SUGE (Police de la SNCF).

La Convention est conclue pour 12 mois et pour 10 Agents. Elle comprend :

- *la formation initiale théorique et pratique à la manipulation et à l'entretien du revolver et du flash-balls (1 séance par Agent) ;*
- *un entraînement régulier au tir visé et au tir de riposte sur cibles et aux sports de défense (6 séances par Agent d'entraînement au tir et 6 séances par Agent de sports de défense) ;*
- *des cours théoriques sur la légitime défense (12 séances par Agents).*

Une séance d'entraînement au tir dure une journée avec :

- *révision sur la manipulation de l'arme,*
- *séances de tir sur plusieurs distances,*
- *tirs de riposte,*
- *tirs de courtes distances,*
- *tirs en mouvement avec parcours sur cible.*

Toutes les séances de tir et leurs contenus sont consignés dans un registre d'entraînements au tir. Ce registre est rempli par le Moniteur et le Responsable de la Police Municipale.