



REPUBLIQUE FRANCAISE

5775

DEPARTEMENT DES YVELINES

**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR UN FONDS DE COMMERCE  
SIS 26 PLACE SAINT MACLOU**

Le Maire de Mantes-la-Jolie,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 2122-22,

**Vu** l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** l'arrêté n° 6837 du 30 mai 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Fabien CORBINAUD, 8<sup>ème</sup> adjoint au Maire à l'urbanisme, l'aménagement durable, le logement, l'hygiène et l'habitat dégradé,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2005 approuvant la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le cadre de l'exercice du droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DELV-2022-05-21-7 du 21 mai 2022, déléguant au Maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs énumérés à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'alinéa 15 relatif à l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

**Vu** la déclaration de cession d'un fonds de commerce n° 78 361 23 00001 reçue le 12 janvier 2023 de Maître Jean-Luc GUERARD, avocat, pour le fonds de commerce sis 26 place Saint-Maclou à MANTES-LA-JOLIE, parcelle cadastrée AH n°116, sujet à exercice du droit de préemption par la Ville, dans des locaux appartenant à la SCI MAVIKE, domiciliée au 19 avenue de Wailly à CROISSY SUR SEINE (78290, représenté par Monsieur Eric RAYMOND, pour un montant de 74 960 €,

**Vu** l'article 2 de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes fixant le seuil de consultation à 180 000 €,

**Vu** la convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée le 5 octobre 2018 engageant la Ville dans une démarche partenariale et transversale en faveur de la valorisation et de l'amélioration de l'attractivité de sa centralité,

**Vu** l'étude Retail et Connexion, Action Cœur de Ville de 2019, situant ce local commercial en secteur n° 1 considéré comme le cœur marchand et constituant de fait une cellule locomotive pour l'ensemble de l'appareil commercial du cœur de ville,

**Vu** l'étude EPPC de 2020 sur l'opportunité de création d'une foncière de commerces démontrant qu'une maîtrise publique forte autour du secteur n° 1 et des entrées de circuits commerciaux doit être réalisée pour permettre à terme d'organiser l'offre commerciale dans le centre-ville en fonction du plan marchand,

**Vu** l'Opération de Revitalisation du Territoire approuvée par délibération du 14 décembre 2020 validant le plan guide de la commercialisation,

**Considérant** que l'opportunité d'acquisition de ce fonds de commerce a lieu d'être saisie car il est au cœur des synergies du plan Action Cœur de Ville, lequel ayant notamment pour objectif le maintien de la diversité commerciale, la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

**Considérant** que le projet global « Action Cœur de Ville » porte sur différents domaines d'intervention tels que l'amélioration de l'habitat, la restructuration des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine, l'animation culturelle et touristique mais également sur le renforcement de l'offre commerciale et artisanale ; ce projet visant à renforcer l'attractivité de l'appareil commercial et à encourager l'adaptation des commerces aux nouveaux modes de consommation,

**Considérant** que le bien, objet de la présente déclaration, présente un intérêt au titre de la maîtrise des cellules commerciales du secteur n° 1 afin de protéger et développer l'offre de service, démontrée par l'ensemble des études menées depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville »,

**Considérant** que le plan action cœur de ville et l'étude d'opportunité pour la création d'une société foncière prouvent que la Ville développe continuellement et de manière opérationnelle cette stratégie en ciblant prioritairement les cellules situées dans le secteur n° 1, comme le 26 place Saint-Maclou, afin d'animer l'offre en fonction de son plan marchand,

**Considérant** qu'en vue de la création effective de la société foncière, la Ville a déjà sollicité des subventions auprès d'organismes financeurs aux fins de création d'outils pour le pilotage de ladite société foncière,

**Considérant** que le 26 place Saint-Maclou est situé en plein cœur marchand sur une des artères les plus passantes du Mantois comme le démontre les études de circulation Ingetech en 2018 et Egis en 2019 dans le secteur n° 1,

**Considérant** que les flux piétons (14 300 piétons/jour) confirment que ce bien est une cellule stratégique à maîtriser,

**Considérant** que le droit de préemption mis en place au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, portant sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, ne fait pas l'objet d'un transfert de compétence au profit de la Communauté Urbaine, et que par conséquent, l'exercice de ce droit de préemption peut valablement être mis en œuvre à la seule initiative de la Ville,

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :** Le droit de préemption commercial de la Ville sera exercé en vue de l'acquisition du fonds de commerce appartenant à la société VALINA, dans des locaux sis 26 place Saint-Maclou à MANTES LA JOLIE.

**ARTICLE 2 :** La vente sera réalisée au prix net de 74 960 euros, en ce non compris les frais de vente (Frais de négociation 10 800 euros HT, honoraires de rédaction de l'acte 2 400 euros TTC, frais d'enregistrement 1 559 euros, frais de publicité 1 000 euros et autres frais liés à l'acte), hors remboursement par la Ville au cédant du dépôt de garantie resté entre les mains du bailleur soit 8 400 euros

**ARTICLE 3 :** Le montant des frais afférents à cette acquisition (prix de cession, Frais de de négociation, honoraires de rédaction d'acte et frais liés à l'acte) sera imputé sur l'enveloppe 30871, nature 2088 et fonction 90 du budget de la Ville. Le dépôt de garantie et le remboursement des loyers seront respectivement imputés sur l'enveloppe 30464, nature 275, fonction 90 et sur l'enveloppe 30458, nature 6132, fonction 90 du budget de la Ville.

**ARTICLE 4 :** Le Maire et le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont copie sera transmise au contrôle de légalité.

**ARTICLE 5 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant par principe et sauf exceptions à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration, et d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application « télérécur citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

Fait à Mantes-la-Jolie, le

**20 FEV. 2023**

Pour le Maire et par délégation,



Philippe CORBINAUD  
adjoint au Maire

Accusé de réception en préfecture  
078-217803618-20230220-DECV-5775-AU  
Date de télétransmission : 20/02/2023  
Date de réception préfecture : 20/02/2023

NOTIFIE, le  
Lois 82-213 du 2/03/1982  
et 82-623 du 22/07/1982