

Petit-déjeuner Association des Maires Ruraux de Seine-et-Marne

Jeudi 19 mai 2022



CCI SEINE-ET-MARNE

Petit-déjeuner Association des Maires Ruraux de Seine-et-Marne - 19 mai 2022

L'équipe Proximité et Action territoriale de la CCI Seine-et-Marne

L'accompagnement du développement local de proximité (15 collaborateurs)

Valérie PINON (Responsable du pôle)

Claudie MOREAU, Orlane MAILLARD Antoine CARDUCCI, Julien FOURNEYRON,

François LADRON DE GUEVARA, (Chargé(e)s de mission Entreprises et Territoires)

Fabien BERTOMEU, Christele HUGUET (Conseillers d'Entreprise)

Nathalie CANDUS (Appui téléphonique et terrain à la promotion des dispositifs)

Maxime PIVERT (Appui aux actions numériques de proximité)

Lionel BECQUART (Conseiller d'entreprise transmission-reprise)

Corinne DE OLIVEIRA (Chargée de projet transmission-reprise ...animation, ateliers, réseau)

Éric PASCON (Chargé de mission observatoires CILA)

Jean-Christophe BRAYER (Conseiller Entreprise en difficulté)

La présence territoriale via des implantations partagées

Pépinière d'entreprises / Maison de l'Entreprise Innovante de Champs sur Marne

Antony DUPIRE (Coordination technique)

Antenne interconsulaire de Dammarie lès Lys

Éric PASCON (Coordination)

Secteurs chargés de mission
territoire





Quels outils pour la sauvegarde des commerces de proximité ?



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

*Initié par la loi du 2 août 2005 en faveur des PME, il a ouvert la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer un nouveau droit de préemption, en complément du droit de préemption urbain régi par le Code de l'urbanisme, **spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.***

Texte de référence : Code de l'urbanisme : L 214-1 et suivants, ainsi que L 213-4 à 7, R 214-1 et suivants et R 214-11 et suivants



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Objectifs

- *Maintenir la vocation commerciale des biens en voie d'aliénation*
- *Pérenniser l'activité commerciale en centre ville ou diversifier l'offre commerciale dans certains secteurs définis*



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Cet outil permet aux collectivités de se substituer à l'acquéreur pressenti, devenir propriétaire du fonds commercial ou titulaire du bail commercial et de disposer d'un délai de deux ans pour le rétrocéder au repreneur (commerçant ou artisan) de son choix.

Attention : le droit de préemption commercial ne concerne que les fonds de commerce (activité, clientèle, chiffre d'affaires, salariés) hors licence d'exploitation. Pour les locaux s'y rattachant, c'est le droit de préemption urbain qui doit être mobilisé



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Par délibération motivée, la commune délimite *un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité* à l'intérieur duquel elle pourra exercer son droit de préemption commercial.

La délibération est accompagnée d'un *plan de zonage et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité.*

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) doivent être *consultées pour avis.*



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

3 titulaires possibles :

- ***Communes** : toutes peuvent instaurer ce droit de préemption, même celles qui ne sont pas dotées d'un PLU*
- ***EPCI** : Une commune peut déléguer cette compétence à son intercommunalité (EPCI)*
- ***Délégataire** : Une commune (ou un EPCI) peut déléguer son droit de préemption à un établissement public, une SEM, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale*



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Opérations concernées :

Sont concernées les aliénations à titre onéreux (cession, apport en société et échange) de :

- *fonds artisanaux / fonds de commerce / baux commerciaux*
- *terrains portant ou destinés à porter des commerces ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m²*

Attention : Sont exclues : les ventes réalisées sous la forme de cession de parts sociales et les aliénations intervenues dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire (plan de sauvegarde ou de cession d'entreprise)



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Procédure :

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Le cédant adresse à la commune une DIA qui indique le prix de cession, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés et la nature de leur contrat de travail, le chiffre d'affaires et les conditions de la cession. Le bail commercial doit être joint à la DIA.

Décision de la commune : La commune a deux mois pour notifier sa décision motivée de préempter (Le silence vaut renonciation) aux conditions fixées par le vendeur ou après demande de révision de prix. En cas de désaccord persistant sur le prix de vente, ce dernier est fixé par le juge de l'expropriation.



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Dans les deux ans suivant l'acquisition, le titulaire du droit préemption doit rétrocéder le bien à une entreprise, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale.

Les modalités de rétrocession sont :

- Affichage en mairie de l'avis de rétrocession*
- Délibération de la commune (ou EPCI) qui indique les conditions de la rétrocession et justifie le choix du cessionnaire*



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Dans les deux ans suivant l'acquisition, le titulaire du droit préemption doit rétrocéder le bien à une entreprise, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale.

Les modalités de rétrocession sont :

- Affichage en mairie de l'avis de rétrocession*
- Délibération de la commune (ou EPCI) qui indique les conditions de la rétrocession et justifie le choix du cessionnaire*

Attention : En cas de préemption d'un bail commercial : l'accord du propriétaire-bailleur est obligatoire



Le droit de préemption sur les fonds de commerce

Avantages :

Le maintien d'un commerce de proximité participe pleinement à l'animation du centre-bourg d'une commune.

Risques :

Grande difficulté de mise œuvre de par la nécessité de trouver un repreneur dans les 2 ans.

Coût budgétaire et risque financier non négligeable si la collectivité ne trouve pas très rapidement un repreneur.



Echanges



Aides régionales pour la revitalisation des centres-villes et le développement des activités commerciales

Deux dispositifs

- *Aide au commerce de proximité en milieu rural*
- *Aide à la revitalisation commerciale des communes et EPCI*



Aide au commerce de proximité en milieu rural

Objectif : *Sauvegarder le commerce et l'artisanat dans les territoires ruraux*

Bénéficiaires : *Activité de commerce de « quotidienneté » sédentaire ou non-sédentaire en création, reprise ou développement, située dans une commune de moins de 10 000 habitants*

Type de projet financé : *Mise aux normes (environnementales, sanitaires) et accessibilité des personnes handicapées et personnes à mobilité réduite ; Aménagement, extension ou modernisation des locaux professionnels (y compris rénovation des vitrines), acquisition de fonds commerciaux et artisanaux ; Acquisition d'équipements professionnels et destinés à la sécurisation des locaux (neuf ou occasion - hors crédit-bail) ; Etudes et prestations d'ingénierie spécifiques à la réalisation du projet (viabilité économique et évaluation financière de l'entreprise en cas de reprise notamment)...*

Nature : *Subvention jusqu'à 30% des dépenses éligibles avec un seuil minimal de 10 000€ et dans la limite de 50 000€*



Aide à la revitalisation commerciale des communes ou EPCI

Objectif : Favoriser l'attractivité des territoires ruraux

Bénéficiaires : Commune de **moins de 10 000 habitants et prioritairement de moins de 5 000 habitants**, EPCI dont le siège est situé hors unité urbaine de Paris

Type de projet financé : Création ou rénovation de rue piétonne ; Création, rénovation ou extension de halle de marché, marché couvert ou de plein-vent ; Aménagement, rénovation, mise aux normes ou extension de locaux appartenant à la collectivité ; Signalétique et mobilier urbain ; Acquisition foncière ou immobilière pour l'installation de commerces de proximité ; Etudes et prestations d'ingénierie.

Nature : Subvention jusqu'à 150 000€ aux collectivités et 200 000€ aux EPCI



*Aides régionales pour la revitalisation des centres-
villes et le développement des activités
commerciales*

Vidéo de Blennes



Aides régionales pour la revitalisation des centres- villes et le développement des activités commerciales

Témoignage d'un maire

A large, stylized gear graphic composed of several interlocking segments, rendered in a lighter shade of blue than the background. The gear is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text.

Echanges



La réglementation des débits de boissons à consommer sur place



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Pour qui ?

Afin de sécuriser les professions de l'hôtellerie et de la restauration et de garantir le fait que le futur professionnel connaisse l'ensemble de ses obligations juridiques, sanitaires, sécuritaires..., la formation « Permis d'exploitation » est obligatoire pour :

- Toutes les personnes souhaitant exploiter un établissement avec un débit de boissons à consommer sur place, depuis 2007 (Licences III et IV) ;*
- Toutes les personnes souhaitant exploiter un établissement nécessitant les licences « Restaurant » ou « Petite Licence Restaurant », depuis 2009.*



Le permis d'exploitation : droits & obligations

De quelle loi s'agit-il ?

*La loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006 a instauré l'obligation d'obtention du « Permis d'exploitation » à l'issue d'une session de formation de **20 heures** ou de **6 heures** si le futur exploitant peut justifier d'une expérience professionnelle de 10 ans.*

A l'issue de la formation, le futur débitant de boissons doit avoir connaissance des dispositions relatives : la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique, la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale.



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Les catégories de licences

- *Les licences des débits de boissons à consommer sur place*

La licence I a été supprimée en 2011 (loi du 22 mars 2011). La licence II a été supprimée en 2016 (fusion avec la licence III – Ord. n°2015-1682 du 17 décembre 2015).

A compter du 1^{er} janvier 2016, il n'existe plus que 2 catégories de licence de débits de boissons à consommer sur place:

- *La licence III qui permet de vendre à consommer sur place les boissons du 3^{ème} groupe.*
- *La licence IV qui permet de vendre à consommer sur place les boissons des 5 groupes.*



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Les catégories de licences

- *Les licences restaurant*

Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débits de boissons à consommer sur place (licence 3 ou 4) doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être titulaires d'une licence restaurant. Il existe 2 catégories de licence restaurant :

- *petite licence restaurant : permet de vendre des boissons des 3 premiers groupes*
- *licence restaurant : permet de vendre des boissons des 5 groupes*

***Attention :** les licences "restaurant" ne permet pas de servir des boissons alcooliques qu'à l'occasion des principaux repas (déjeuner et dîner) et comme accessoire de la nourriture*



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Les formalités à accomplir

- 1. Effectuer la formation permis d'exploitation : Qui doit l'effectuer ? L'exploitant ? Le ou les dirigeants ?*
- 1. Effectuer les formalités de déclaration de licence en mairie*
- 1. Effectuer les formalités d'immatriculation de la structure juridique au Centre de formalités des entreprises (CFE) CCI / CMA.*



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Les formalités à accomplir

- 1. Effectuer la formation permis d'exploitation : Qui doit l'effectuer ? L'exploitant ? Le ou les dirigeants ?*
- 1. Effectuer les formalités de déclaration de licence en mairie*
- 1. Effectuer les formalités d'immatriculation de la structure juridique au Centre de formalités des entreprises (CFE) CCI / CMA.*



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Focus sur les formalités réalisées en mairie

Effectuer une déclaration préalable (cerfa n°11542*05) à la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture, la mutation (en cas de changement de propriétaire ou de gérant) ou la translation (changement de lieu d'exploitation) que ce soit dans la même ville ou non.


Ministère des affaires sociales et de la santé


N°11542*05

DECLARATION D'OUVERTURE DE MUTATION DE TRANSLATION (1)

D'un débit de boissons à consommer sur place
D'un restaurant
D'un débit de boissons à emporter
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

I Catégorie de licence (1)

Débit de boissons à consommer sur place Licence de 3^{ème} catégorie
 Licence de 4^{ème} catégorie (2)

Restaurant Petite licence restaurant
 Licence restaurant

Débit de boissons à emporter Petite licence à emporter
 Licence à emporter

II Le débit de boissons

Enseigne : _____
Adresse et numéro de téléphone : _____

III Propriétaire(s) du fonds de commerce:

Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :
Numéro de téléphone :	Numéro de téléphone :	Numéro de téléphone :
Adresse email :	Adresse email :	Adresse email :

Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : _____
Adresse du siège : _____

Numéro de téléphone : _____

IV Exploitant(s)

Je soussigné(e) Mme M. (1) Je soussigné(e) Mme M. (1)

Nom de naissance (3) : _____ Nom de naissance (3) : _____
Nom d'usage : _____ Nom d'usage : _____
Prénom : _____ Prénom : _____
Date de naissance : _____ Date de naissance : _____
Lieu de naissance : _____ Lieu de naissance : _____
Nationalité : _____ Nationalité : _____
Numéro de téléphone : _____ Numéro de téléphone : _____
Adresse email : _____ Adresse email : _____

Agissant en qualité de (1) :

<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire) <input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (4)	<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire) <input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (4)
--	--

(5) Date d'obtention du _____ (5) Date d'obtention du _____
 permis d'exploitation : _____ permis d'exploitation : _____
 permis de vente de boissons permis de vente de boissons
alcooliques la nuit : _____ alcooliques la nuit : _____

V Déclaration (1)

Déclare(n)t vouloir ouvrir, exploiter (si mutation), transférer à partir du _____ le débit de boissons sucrés, et certifie(r) :
1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336-1, L. 3336-2 et L. 3336-3 du code de la santé publique
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

Fait à _____ le _____

Signature du (ou des) déclarant(s) :

(1) Cocher la case utile
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4^e catégorie.



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Focus sur les formalités réalisées en mairie

Suite à la déclaration préalable, un récépissé (cerfa n°11543*05) est remis à l'exploitant lui permettant de justifier la possession de la licence.

Attention à la valeur de ce récépissé : ce n'est pas un document attestant de la validité de l'activité ou des titres invoqués et il ne garantit pas le droit d'exploiter un débit.

Ministère des Affaires Sociales et de la Santé
cerfa N°11543*05

RECEPISSE DE DECLARATION
 OUVRETURE DE MUTATION DE TRANSLATION (1)

Département : _____ Arrondissement : _____
Commune : _____

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3330-1, L. 3330-2, L. 3330-3 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession des licences. Toutefois, il ne confère pas le droit d'exploiter un débit ni de la valider en titre de possession ou de gérant inscrit par le déclarant et de franchir des opérations administratives.

Concernant (1) :
Le débit de boissons à consommer sur place de 3^{ème} 4^{ème} catégorie (2)
Le restaurant titulaire de la petite licence restaurant licence restaurant
Le débit de boissons à emporter titulaire de la petite licence à emporter licence à emporter

Sis à : _____

Ensigne : _____
Propriétaire du fonds de commerce : _____

● Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :
Tel. :	Tel. :	Tel. :
Email :	Email :	Email :

● Pour une personne morale (y'a y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : _____
Adresse du siège : _____
Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : _____

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Née le :	Née le :	Née le :
A. :	A. :	A. :
Département :	Département :	Département :

Nationalité :	Nationalité :	Nationalité :
Domicile :	Domicile :	Domicile :
Tel. :	Tel. :	Tel. :
Email :	Email :	Email :

(1) (4) Date d'obtention du
 permis d'exploitation : _____

permis de vente de boissons alcooliques la nuit : _____

Agissent en qualité de (1) :

<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire) <input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)	<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant (=) gérant mandataire <input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)	<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire) <input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)
--	---	--

Déclarant(s) vouloir effectuer (1) :

LA OUVERTURE Ouvrir le débit de boissons sucrées à partir du : _____

LA MUTATION Exploiter à partir du (_____) le débit de boissons sucrées.
Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) : Mme : M. : _____
en qualité de :
 Propriétaire exploitant à titre individuel
 Locataire gérant (ou gérant mandataire)
 Représentant légal de la société (5) (6)

LA TRANSLATION Transférer à partir du (_____) le débit de boissons précédemment installé à : _____

Le ou les déclarants certifient :
1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3330-1, L. 3330-2, L. 3330-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons sucrées répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.
De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.
Fait à _____ le _____

Tembre de la commune : _____

(1) Cocher la case applicable.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 3^e catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage si case cochée et prénom en capital.
(4) Date de début de boissons à consommer sur place, les restaurant et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons sucrées avant le 01/01/2018.
(5) Néanmoins (non traité) : Gérants de la SASL, de l'ULSL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SASL ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA.
(6) Préciser le cas échéant le dénominateur de la société exploitant le débit de boissons aménagé et la personne déclarante.



Le permis d'exploitation : droits & obligations

Focus sur les formalités réalisées en mairie

Dans les 3 jours suivant la déclaration, les services de la mairie de la commune où a été faite la déclaration doit transmettre copie intégrale aux services de la Préfecture de Seine-et-Marne.

A large, stylized gear graphic composed of several interlocking segments, rendered in a lighter shade of blue than the background. It is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text.

Echanges