

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 juin 2024

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Cession de locaux commerciaux à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

Rapporteur : Isabelle Drancy

La ville de Sceaux est propriétaire des locaux commerciaux suivants :

- le lot de copropriété n° 101, au sein de l'immeuble situé 3 place du Général de Gaulle, d'une superficie de 91 m² occupé par le coiffeur « Camille Albane » ;
- le lot n°1, au sein de l'immeuble situé 1 impasse du Marché, d'une superficie de 112 m², occupé par « le café des Félibres », ainsi qu'un appartement de 50 m², inclus dans le bail commercial ;
- le lot de volume n° 14, situé 93 rue Houdan, d'une superficie de 269 m², loué à la société Optim' Créa qui exploite un commerce d'arts créatifs, ainsi que 3 places de parking situées au 2ème sous-sol, intégrées dans le bail commercial.

Comme prévu dans le budget 2024 de la Ville, il est proposé de céder sous forme de cession unique ces locaux commerciaux à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat dont le capital est détenu en majorité par la Ville. Cette cession groupée permettra de s'appuyer sur les compétences de la SEM en matière de locaux commerciaux et de conforter la cohérence du mode de gestion de ces locaux.

Les commerces du 3 place du Général de Gaulle et du 1 impasse du Marché ont été acquis en 2022 par la Ville, par voie de préemption, dans le cadre de sa politique de dynamisation du commerce de proximité par la maîtrise des murs commerciaux, en vue d'assurer la diversification et la préservation d'un tissu commercial et artisanal équilibré en centre-ville.

Le commerce situé 93 rue Houdan a été acquis en novembre 2014 par dation 13 novembre 2014 pour une valeur fixée alors à 673 000 € HT.

Les acquisitions des commerces situés 3 place du Général de Gaulle et 1 impasse du Marché ont été réalisées pour un prix de total de 1 595 000 €, dans la perspective d'une revente à court terme à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat pour en assurer la gestion. Pour mener ces acquisitions, la Ville a bénéficié d'une subvention de 508 944 € de la Métropole du Grand Paris, au titre de son programme *Centres-villes vivants*.

Au vu des conditions dans lesquelles la Ville a acquis ces trois commerces et de l'intérêt général poursuivi, il est proposé de les céder à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine à leur prix de revient intégrant les frais supportés par la Ville (coût d'acquisition, frais de notaire, intérêts de prêt, taxe foncière), diminués du montant de la subvention, répartie au prorata de la valeur de chaque bien et ce conformément à l'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales.

Soit :

- local du 3 place du Général de Gaulle :
 - o estimation du Domaine en date du 14 juin 2024 : 695 000 € hors taxe/hors droits ;
 - o prix de cession correspondant au prix d'acquisition de 695 000 € augmenté des frais exposés (64 335 €) et déduction faite de la subvention perçue (223 935 €) : 535 400 € hors taxe/hors droits/hors charges ;

- local du 1 impasse du Marché :
 - o estimation du Domaine en date du 14 juin 2024 : 880 000 € hors taxe/hors droits ;
 - o prix de cession (900 000 €) augmenté des frais exposés (86 276 €) et déduction faite de la subvention perçue (285 009 €) : 701 267 € hors taxe/hors droits.

Pour ce qui concerne le local du 93 rue Houdan, celui-ci appartenant depuis plus de dix ans au patrimoine privé communal, il est proposé de le céder au prix estimé par le service du Domaine, soit 835 000 € hors taxe/hors droits.

En contrepartie, la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat devra :

- maintenir la destination « commerce et activités de services » telle que définie par le code de l'Urbanisme, pour les locaux considérés, pendant une durée de 15 années ;
- conserver les biens dans son patrimoine pendant une durée de 10 années. En cas de revente avant le terme, elle remboursera le montant d'aide (différentiel entre la valeur de l'estimation des Domaines et le montant de la vente) au prorata des années de possession ;
- associer la commune aux décisions relatives à l'évolution des baux commerciaux (hors révisions légales).

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat desdits locaux commerciaux aux conditions suivantes :
 - le lot de copropriété n° 101 situé 3 Place de Gaulle, cadastré K n°108, au prix de 535 400 € euros hors taxes et droits ;
 - les lots n°1 et 3 situés 1 impasse du Marché, cadastré N n°71, au prix de 701 267 euros hors taxes et droits ;
 - les lots de volume n°14 et 17 situés 93 rue Houdan, cadastré E n°196 et n°214, au prix de 835 000 euros hors taxes et droits.
- approuver les conditions suivantes relatives à la présente cession :
 - maintenir la destination « commerce et activités de services » telle que définie par le code de l'Urbanisme, pour les locaux considérés, pendant une durée de 15 années ;
 - conserver les biens dans son patrimoine pendant une durée de 10 années. En cas de revente avant le terme, elle remboursera le montant d'aide (différentiel entre la valeur de l'estimation des Domaines et le montant de la vente) au prorata des années de possession ;
- autoriser le maire à signer tous les actes, pièces et documents afférents à cette cession groupée.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 juin 2024

PROJET DE DELIBERATION

OBJET : Cession de locaux commerciaux à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

Le conseil,

Après avoir entendu le rapport d'Isabelle Drancy,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1511-3 et L.2241-1 et suivants,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'article L 145-46-1 du code de commerce,

Considérant que la Ville est propriétaire des locaux commerciaux suivants :

- le lot de copropriété n° 101 au sein de l'immeuble situé 3 place de Gaulle, d'une superficie de 91 m² occupé par le coiffeur « Camille Albane » ;
- le lot n°1 au sein de l'immeuble situé 1 impasse du Marché, constitué d'un local commercial d'une superficie de 112 m², occupé par « le café des Félibres », ainsi que le lot n°3, constitué d'un appartement de 50 m², inclus dans le bail commercial ;
- le lot de volume n° 14 au sein de l'immeuble situé 93 rue Houdan, d'une superficie de 269 m², occupé par le commerce « So Créatif » qui y développe une activité de loisirs créatifs, ainsi que 3 places de parking situés au 2ème sous-sol (n°241, 242 et 243 correspondant au lot de volume n°17), intégrées dans le bail commercial.

Considérant que ces locaux ont été acquis dans le cadre de la politique portée par la Ville en faveur du commerce de proximité, visant à maîtriser les murs de commerce pour assurer diversification et la préservation d'un tissu commercial et artisanal équilibré en centre-ville,

Considérant que ces objectifs sont inscrits dans le plan local d'urbanisme (PLU), notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU,

Considérant que la Ville est très attentive au maintien et à la diversité des commerces proposés, afin de répondre aux besoins des habitants par une offre de proximité,

Vu la charte sur l'avenir du centre-ville, adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du 11 mai 2017,

Considérant que les orientations de la charte sur l'avenir du centre-ville portent notamment sur le maintien de l'attractivité commerciale du centre-ville de Sceaux, dans un contexte très concurrentiel avec les villes voisines et la nécessité de diversifier l'offre de commerces,

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la charte met en avant le développement d'une stratégie municipale de maîtrise du foncier et plus particulièrement des murs commerciaux, permettant d'assurer le maintien des cellules commerciales et la diversité commerciale attendue,

Considérant que la Ville envisage de réaliser la cession unique de ces locaux commerciaux distincts, à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, qui développe une activité de gestion de commerces,