

## **CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE DU 12 JUILLET 2019**

### **PROCES VERBAL**

(Application de l'article 30 de la Loi d'Orientation du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République)

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le douze juillet à 8h00, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Mandé, dûment convoqué par Monsieur Patrick BEAUDOUIN, Maire, le cinq juillet 2019, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous sa présidence.

Monsieur Patrick BEAUDOUIN, Maire, ayant ouvert la séance, il a été procédé, suivant l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un Secrétaire pris au sein du conseil.

M. Gaël TURBAN, conseiller municipal, ayant obtenu la majorité des suffrages pour remplir ces fonctions, procède à l'appel nominatif.

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. Patrick BEAUDOUIN, Mme Florence CROCHETON, M. Jean-Philippe DARNAULT, M. Marc MEDINA, M. Julien WEIL, Mme Christine SEVESTRE, M. Philippe LE TYMEN, Mme Eveline BESNARD, Mme Maria TUNG, M. Olivier DAMAS, Mme Caroline QUERON, M. Philippe IZRAELEWICZ, Mme Marianne VERON, M. Thomas BOULLE, Mme Tiffany CULANG, M. Albert DANTI, Mme Joëlle AICH, M. Gaël TURBAN, M. Luc ALONSO, Mme Sandra PROVINI.

#### **ETAIENT ABSENTS REPRESENTES :**

Mme Pascale TRIMBACH pouvoir donné à M. LE MAIRE  
M. Alain ASSOULINE pouvoir donné à M. Jean Philippe DARNAULT  
Mme Anne CARRESE pouvoir donné à Mme Caroline QUERON  
Mme Blandine GOUËL pouvoir donné à M. Philippe IZRAELEWICZ  
M. Jacques GUIONET pouvoir donné à M. Julien WEIL  
M. Dominique TINEL pouvoir donné à Mme Eveline BESNARD  
Mme Diane MARTIN pouvoir donné à Mme Christine SEVESTRE  
M. Thomas MURGIA pouvoir donné à Mme Florence CROCHETON  
Mme Séverine FAURE pouvoir donné à Mme Marianne VERON  
M. Renald BEJAOUI pouvoir donné à M. Philippe LE TYMEN  
Mme Geneviève TOUATI pouvoir donné à Mme Sandra PROVINI

#### **ETAIT ABSENT EXCUSE :**

M. Philippe LERAY

#### **ETAIENT ABSENTS :**

M. Jean EROUKHMANOFF  
Mme Lucile ROBINET  
Mme Arielle ATTIAS

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en application de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**M. LE MAIRE** : Mes chers collègues, il s'agit aujourd'hui, comme nous l'avions évoqué lors de notre dernier conseil, d'une préemption de droit au bail commercial au 24 avenue de Gaulle. C'est Monsieur Le Tymen, adjoint au Maire chargé du commerce, de l'emploi et du développement économique, qui nous rapporte cette délibération.

## **1. Autorisation donnée à M. le Maire de procéder à l'acquisition par voie de préemption d'un droit au bail commercial sis 24 avenue du Général de Gaulle :**

**M. LE TYMEN** : La Ville de Saint-Mandé a eu la volonté de mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale et artisanale de proximité.

Par délibération du 6 mai 2019, le conseil municipal a donné délégation à Monsieur le Maire pour exercer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instauré par délibération du 22 juin 2010.

Aussi, une déclaration d'aliénation à titre onéreux a été adressée à la Commune le 8 mars 2019, portant sur la cession d'un droit au bail commercial sis 24 avenue du Général de Gaulle à Saint Mandé, au prix de 80 000 €, dont le titulaire est la SARL GMLS OPTIQUE, représentée par Monsieur COHEN Gilbert.

Il est présenté dans la déclaration d'aliénation que l'activité pressentie en lieu et place du commerce d'optique serait une agence immobilière. Or, l'offre commerciale relative à ce type d'activité est déjà fournie sur le territoire communal.

En vue de réaliser l'acquisition du droit au bail, la Ville de Saint-Mandé a demandé une évaluation domaniale du prix de cession.

En date du 26 juin 2019, le pôle Evaluation Domaniale de la Direction départementale des finances publiques du Val-de-Marne a informé les services de la Ville que la demande d'avis domanial formulée par Saint-Mandé était hors champ réglementaire de l'évaluation domaniale.

En effet, le projet d'acquisition portant sur un montant inférieur à 180 000 euros et se situant hors des périmètres DPUR ou ZAD, la demande d'évaluation n'est pas réglementaire et l'acquisition doit donc être envisagée sans avis préalable du Domaine.

**M. LE MAIRE** : Merci, cher Philippe. Vous avez des questions, mes chers collègues ? Non ?

Vous le savez, il s'agit pour nous d'essayer d'assurer le meilleur contrôle des commerces, non pas que nous ne nous soyons pas libéraux, mais nous sommes attentifs à essayer d'assurer la meilleure diversité. On a souhaité, avec Philippe Le Tymen, proposer une politique de diversité. Cela nous permet d'offrir une offre commerciale un peu différente. Nous avons le combat pour les centres-villes, qui a été pris en charge par l'Etat, par un projet de loi qui a été voté, d'ailleurs, si je ne m'abuse. Le conseil régional d'Ile-de-France et la métropole du Grand Paris assurent des subventions. Nous avons déposé un dossier, mais nous n'avons pas été retenus. Il faudra peut-être, à la deuxième fournée, essayer de redonner... Nous avons beaucoup reçu, avec Philippe, les propriétaires, ce qui a permis un meilleur dialogue avec eux et de leur faire comprendre qu'il ne faut pas mettre des loyers insensés qui tuent le commerce, le jeune commerce. On voit des commerces qui partent la nuit, en laissant la vitrine, le commerce pleins. Et, naturellement, un an ou deux ans de tribunaux. Tout ça n'est pas très sain. C'est par ce dialogue que nous avons réussi à remettre Cavavin, Oh P'tits Terroirs, le traiteur thaïlandais, l'avenue Joffre, le boucher, etc. Petit à petit, on réussit ce genre de chose. C'est un dialogue, mais compliqué. D'aucuns l'entendent, d'autres ne l'entendent pas. Il y a des mono-propriétaires de plusieurs boutiques qui insistent. C'est une manière aussi de lancer un message à la discussion, au dialogue et à un meilleur contrôle. Nous travaillons de concert avec la CMA, la fameuse convention, que nous avons votée ici à plusieurs reprises, nous permet d'avoir une boutique éphémère toujours prise. Il faut savoir que la boutique éphémère du 37 de Gaulle va

fermer un jour, puisque la société Naturalia est en train de déposer son permis de construire. Donc, naturellement, il y aura des travaux et cette boutique va fermer. Nous avons préempté, la dernière fois, là où il y avait le massage chinois, qui devrait ouvrir en septembre, si tout va bien. On verra s'il y en a d'autres.

Il y avait, pour cette boutique de chez Monsieur Cohen, dans un premier temps, une agence immobilière, ce qui nous a fait, avec le service développement économique, par les renseignements de Véronique Gouronnec, rencontrer Monsieur Cohen. Ensuite, il y a eu la possibilité du CIC qui a voulu prendre le commerce. Ils ont dit oui et puis, après, ils ont dit non.

Nous allons essayer d'y mettre ce que nous pouvons, des choses intelligentes et vivantes. Il y a La Fromagette qui était préemptée. On ne vous l'a pas proposé, avec Philippe, parce que le coût est assez cher, 195 000 euros. C'est quand même une agence immobilière qui va venir s'installer, pour vendre des biens dans un pays que nous aimons tous, mais un pays éloigné. Je trouve que c'est un peu dommage, mais c'est comme ça. On ne peut pas non plus intervenir sur tout. 195 000 euros, cela fait quand même une grosse somme. Philippe, l'idée que vous aviez, c'était d'essayer de prendre les commerces à droit de cession responsable et limité.

Tout cela est plutôt positif. Vous avez vu que la boutique éphémère fonctionne bien, puisque grâce à la CMA, c'est rempli. On a beaucoup de demandes pour les autres. C'est rempli jusqu'en 2020 et même après. Ils sont déjà en train de faire, Véronique. On a travaillé la semaine dernière au remplissage. Il faut que je vous donne des noms, d'ailleurs, pour les deux boutiques.

Donc tout cela est plutôt positif et c'est un beau signal. Voilà, mes chers collègues. S'il n'y a pas d'autres interventions... Monsieur Alonso, je vous en prie.

**M. ALONSO** : Excusez-moi Monsieur le Maire, je n'ai pas très bien entendu le nom de la boutique.

**M. LE MAIRE** : La Fromagette, celle qui est située près de chez Monsieur Collin, le fleuriste. 195 000 euros, vu le nombre de sandwiches au fromage vendus... Donc, vous voyez, c'est compliqué. Les spécialistes qui sont dans la salle, comme Philippe, pourraient nous dire que c'est toujours compliqué, mais c'est ainsi.

Mes chers collègues, je mets donc cette délibération aux voix. Qui est pour ? Je vais directement à l'essentiel.

**M. TURBAN** : 31.

**M. LE MAIRE** : 31. Qui s'abstient ?

**M. TURBAN** : 0.

**M. LE MAIRE** : Qui est contre ?

**M. TURBAN** : 0.

**M. LE MAIRE** : Merci, mes chers collègues.

Le Conseil Municipal a autorisé, à l'unanimité, Monsieur le Maire à acquérir par voie de préemption, aux prix et conditions de la déclaration de cession, un droit au bail commercial sis 24 avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT-MANDE, dont le titulaire est la SARL GMLS OPTIQUE représentée par Monsieur COHEN Gilbert, et à signer tous les actes liés à cette acquisition. Cette aliénation à titre onéreux se fera au prix de quatre-vingt mille euros (80 000 €).

## 2. Questions diverses :

**M. LE MAIRE** : Avez-vous des questions diverses, éventuellement, avant de partir en vacances ?

Merci beaucoup de vous être déplacés pour ces dix minutes. Je vous les avais promises. Je pense qu'on a fait une bonne mesure. Merci à tous et très très bonnes vacances à tous.



La séance est levée à 8h10.